

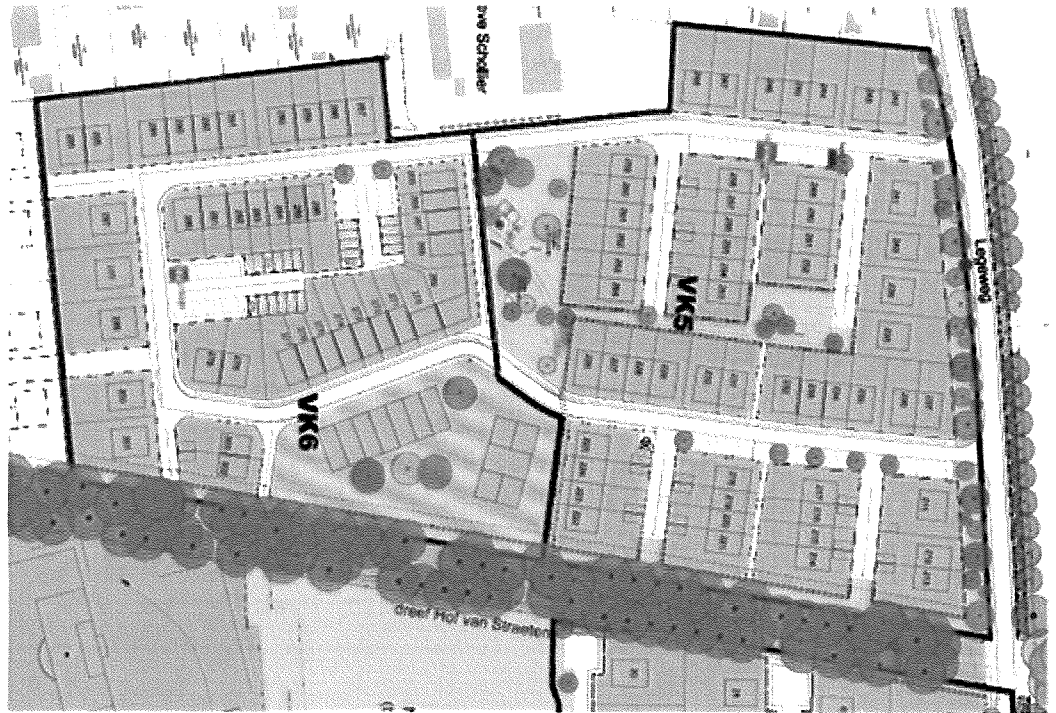
50,00  
100,00

2022/0381



eerste  
dubbel blad

VERKAVELINGSAKTE  
HOF VAN STRAETEN  
JABBEKE - VARSENARE



BL/CP

HET JAAR TWEEDUIZEND TWEE EN TWINTIG

Op vijf april

Voor ons, Meester **Bernard LOONTJENS**, Notaris met standplaats Izegem, die zijn ambt uitoefent in de Besloten Vennootschap "**NOTARISKANTOOR BERNARD LOONTJENS**", met zetel in het Gerechtelijk arrondissement West-Vlaanderen, te Izegem, Nieuwstraat, nummer 22, ingeschreven in het Rechtspersonenregister met als ondernemingsnummer 0478.451.708.

**ZIJN VERSCHENEN:**

1/ De Naamloze Vennootschap "**MATEXI WEST-VLAANDEREN**", met zetel te 8500 Kortrijk, Spinnerijstraat 101/21, BTW BE0540.738.574, RPR Gent Afdeling Kortrijk.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Hélène DUSSELIER te Meulebeke op 9 oktober 2013, bekendgemaakt

in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 15 oktober daarna, onder nummer 13306019.

Waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd en voor het laatst - onder meer inhoudende de geruisloze fusie van de NV MATEXI WEST-VLAANDEREN en de NV NOORDPARK I - blijkens akte verleden voor notaris Hélène DUSSELIER te Meulebeke op 20 december 2019, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 20 januari daarna, onder nummer 20011524.

Hier vertegenwoordigd door de BV "CEVIMA", met zetel te 9880 Aalter, Beukenpark 85, ondernemingsnummer 0743.684.152, RPR Gent Afdeling Gent, op haar beurt vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger de heer VAN CAENEGEM Bart Antoon André, wonende te 9880 Aalter, Beukenpark 85, ingevolge volmacht verleden voor notaris Hélène DUSSELIER te Meulebeke op 3 maart 2021, waarvan een eensluidend verklaard afschrift aan onderhavige akte wordt gehecht.

2/ De Naamloze Vennootschap "HET GRONDJUWEEL", met zetel te 9031 Gent (Drongen), Landegemstraat 10, BTW BE0468.267.894, RPR Gent Afdeling Gent.

Opgericht onder de benaming "CVHC" blijkens akte verleden voor notaris Ludovic DU FAUX te Moeskroen op 9 december 1999, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 23 december daarna, onder nummer 1999-12-23/236.

Waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd en voor het laatst blijkens akte verleden voor notaris Ludovic DU FAUX te Moeskroen op 30 juli 2009, houdende onder meer de fusie door overneming van de alsdan bestaande coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "HET GRONDJUWEEL" en de wijziging van de naam van de vennootschap in de huidige naam, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 25 augustus daarna, onder nummer 09121593.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 16 van de statuten door haar gedelegeerd bestuurder de BV "ALOHAI", met zetel te 8790 Waregem, Leenstraat 100, met als vaste vertegenwoordiger mevrouw CALLENS Claudia Paule Carla, rijksregisternummer 70.02.11-304.74, wonende te 8790 Waregem, Leenstraat 100.

De BV "ALOHAI" werd benoemd als gedelegeerd bestuurder bij beslissing van de raad van bestuur de dato 16 maart 2020, bekendgemaakt in de bijlagen tot het

Belgisch Staatsblad van 11 mei 2020, onder nummer 20056405.

Hierna kortweg samen genoemd "DE VERKAVELAAR(S)" en/of "DE GRONDEIGENAAR(S)".

**UITEENZETTING**

**A. BESCHRIJVING VAN HET GOED**

1/ De NV MATEXI WEST-VLAANDEREN verklaart eigenaar te zijn van volgend onroerend goed:

**GEMEENTE JABBEKE**

**(Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling)**

Percelen grond, gelegen op de hoek van de Legeweg en Hof van Straeten, ter plaatse "t Hof van Proven", gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, volgens titel nummers 110/P, 115/D, 116/M/2, 117/B, 188/B, 170/C, 171/C en 172/B, meer bepaald de loten 238 tot met 303, deel van lot 304 (zijnde 7.039/10.000sten), de loten G265 tot en met G277 en G282 tot en met G286, en de loten C1, F5, F6 en F7, zoals deze loten hierna uitvoerig worden omschreven, alsook het lot met nummer 118/V/6 (groot volgens kadaster één hectare twee en zestig are drie en tachtig centiare (01ha 62a 83ca)).

2/ De NV HET GRONDJUWHEEL verklaart eigenaar te zijn van volgend onroerend goed:

**GEMEENTE JABBEKE**

**(Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling)**

Percelen grond, gelegen op de hoek van de Legeweg en Hof van Straeten, ter plaatse "t Hof van Proven", gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, sectie C, volgens titel deel van nummer 118/D P0000, meer bepaald de loten 211 tot en met 237 en deel van het lot 304 (zijnde 2.961/10.000sten), zoals deze loten hierna uitvoerig worden omschreven.

**B. OORSPRONG VAN EIGENDOM**

1/ Voorschreven onroerende goed sub 1/ behoorde toe aan de NV MATEXI met zetel te Waregem om het onder grotere oppervlakte te hebben verkregen blijkens akte verleden voor notaris Alfons LOONTJENS te Izegem op 19 juli 2006, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Brugge op 7 augustus daarna, onder referte 61-T-07/08/2006-11067, ingevolge aankoop jegens 1/ Weledele mevrouw QUILLOT Bénédicte Georgette Renéé te Jabbeke, 2/ Baron de CROMBRUGGHE de LOORINGHE Geoffroy Henri Frédéric

tweede  
dubbel blad



Marie Ghislain te Brussel, 3/ Barones de CROMBRUGGHE de LOORINGHE Aude Baudouin Monique Charles Joseph Marie Ghislaine te Zwevegem, 4/ Baron de CROMBRUGGHE de LOORINGHE Gauthier Guy Beatrice Emmanuel te Brussel en 5/ Barones de CROMBRUGGHE de LOORINGHE Alix Jacqueline Christiane te Aalbeke.

Zelfde goed behoorde oorspronkelijk toe aan A/ Baron de CROMBRUGGHE de LOORINGHE Jean Werner en zijn drie kinderen de CROMBRUGGHE de LOORINGHE a) Marie-Eve, b) Werner en c) Rodolphe, samen voor één/vierde in onverdeeldheid; B/ Baron de CROMBRUGGHE de LOORINGHE Pierre en zijn twee kinderen de CROMBRUGGHE de LOORINGHE a) Géraldine en b) Briec, samen voor één/vierde in onverdeeldheid; C/ Baron de CROMBRUGGHE de LOORINGHE Guy voor één/vierde in volle eigendom; en D/ Baron de CROMBRUGGHE de LOORINGHE Emmanuel en zijn vier kinderen de CROMBRUGGHE de LOORINGHE a) Geoffroy, b) Aude, c) Gauthier en d) Alix, samen voor één/vierde in onverdeeldheid, om ze in deze gerechtigheden onder grotere oppervlakte geschonken te zijn geweest door hun moeder en grootmoeder mevrouw CALOEN de BASSEGHEM Maria-Louise, echtgenote van Baron de CROMBRUGGHE de LOORINGHE Jacques, blijkens akte verleden voor notaris Patrick VAN HOESTENBERGHE te Jabbeke op 25 juni 1991, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Brugge op 14 augustus daarna, boek 6265, nummer 12.

Baron Emmanuel de CROMBRUGGHE de LOORINGHE is overleden op 10 augustus 1997, nalatende voor enige wettige en voorbehouden erfgenamen zijn vier voornoemde kinderen de CROMBRUGGHE de LOORINGHE Geoffroy, Aude, Gauthier en Alix, ieder voor een gelijk aandeel, onder voorbehoud van het vruchtgebruik toekomende aan zijn langstlevende echtgenote mevrouw Bénédicte QUILLOT voornoemd.

Ingevolge akte afstand verleden voor notaris Alfons LOONTJENS te Izegem op 18 december 1998, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Brugge op 28 december daarna, boek 8791, nummer 1, hebben A/1. Baron Jean de CROMBRUGGHE de LOORINGHE, A/2. Barones Marie-Eve de CROMBRUGGHE de LOORINGHE, A/3. Baron Werner de CROMBRUGGHE de LOORINGHE en A/4. Baron Rodolphe de CROMBRUGGHE de LOORINGHE; B/1. Baron Pierre de CROMBRUGGHE de LOORINGHE, B/2. Barones Géraldine de CROMBRUGGHE de LOORINGHE en B/3. Baron Briec de

CROMBRUGGHE de LOORINGHE; en C/ Baron Guy de CROMBRUGGHE de LOORINGHE hun onverdeelde gerechtigheden in voorschreven goed afgestaan aan 1/ mevrouw Bénédicte QUILLOT voor het vruchtgebruik en 2/ haar kinderen de CROMBRUGGHE de LOORINGHE Geoffroy, Aude, Gauthier en Alix, allen voor een onverdeelde vierde deel in blote eigendom.

Blijkens akte verleden voor notaris Hélène DUSSELIER te Meulebeke op 23 december 2013, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Brugge op 17 januari daarna, onder referte 61-T-17/01/20214-00775 heeft NV MATEXI de geheelheid in volle eigendom in voormeld goed ingebracht in de NV MATEXI WEST-VLAANDEREN voormeld.

2/ Voorschreven onroerende goed sub 2/ behoort toe aan de NV HET GRONDJUWEEL ingevolge ruil met de NV MATEXI WEST-VLAANDEREN blijkens akte verleden voor notaris Anne-Sophie BAUDRY te Brugge op 24 mei 2019, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Brugge op 31 mei daarna, onder referte 61-T-31/05/2019-07072.

De NV MATEXI WEST-VLAANDEREN was er eigenaar van zoals hierboven vermeld onder 1/.

#### AKTE VAN VERDELING

##### A. VERKLARING

De verkavelaars hebben ons, notaris, verzocht, in uitvoering van artikel 5.2.3. § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna ook genoemd "Vlaamse Codex RO"), over te gaan tot het opmaken van een verkavelingsakte, houdende vaststelling van de verdeling van voorschreven goederen in loten bestemd voor woningbouw en tot bepaling van de verschillende voorwaarden en bedingen betreffende de verkaveling van zelfde goed.

Het volledige verkavelingsproject omvat zes verkavelingen; voormelde goederen, en bijgevolg onderhavige akte, hebben betrekking op twee van de zes verkavelingen (zijnde verkaveling 5 en verkaveling 6).

##### B. VERKAVELINGSPLANNEN

Met het oog op de verkoop in loten werden twee verkavelingsplannen (één voor verkaveling 5 en één voor verkaveling 6) opgemaakt door de BV "DUMOULIN JOS", landmetersbureel te Roeselare, Zwaaiekomststraat 19, op 22 januari 2016.

Nagemelde loten maken deel uit van twee verkavelingsvergunningen (één voor verkaveling 5 en één

derde  
dubbel blad

21



voor verkaveling 6), afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen te Jabbeke op 5 september 2016 (dossiers V/2016/56 (verkaveling 5) en V/2016/57 (verkaveling 6)), en zijn afgebeeld op voormelde verkavelingsplannen.

De afmetingen van deze loten, de maximaal bebouwbare oppervlakte en de inplanting van de op te richten gebouwen komen voor op voormelde verkavelingsplannen.

Er wordt evenwel opgemerkt dat de afmetingen en oppervlakten, vermeld op de verkavelingsplannen, slechts benaderend zijn en opgegeven ten titel van inlichting.

De juiste en nauwkeurige afmetingen en oppervlakten zullen verkregen worden door afzonderlijke opmeting van de loten, bij elke verkoop ervan, door de BV "DUMOULIN JOS, landmeterbureel te Roeselare, op uitsluitende kosten van de koper.

De verkavelingsplannen worden aan onderhavige akte aangehecht en zijn opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder **refertenummers 31035/10206** (V/2016/56) en **31035/10208** (V/2016/57) en werden sindsdien niet meer gewijzigd.

Deze verkavelingsplannen zullen - na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie aangeboden worden.

Partijen vragen toepassing van artikel 3.12.3.0.6. VCF en van artikel 1, 4<sup>e</sup> lid Hypotheekwet.

### **C. OMGEVINGSVERGUNNINGEN VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN**

**A.** In zitting van **5 september 2016** heeft het College van Burgemeester en Schepenen van Jabbeke hoger bedoelde verkavelingsplannen goedgekeurd en **twee omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden** uitgereikt (dossiernummers V/2016/56 (verkaveling 5) en V/2016/57 (verkaveling 6)), welke vergunningen aan onderhavige akte gehecht worden.

**B.** De geldende **stedenbouwkundige voorschriften** met betrekking tot dit verkavelingsproject werden als bijlage bij de verkavelingsaanvragen ingediend en worden aan onderhavige akte gehecht.

De verschijners ontslaan de notaris ervan deze voorschriften in onderhavige akte integraal over te nemen.

C. Deze **stedenbouwkundige voorschriften** werden door het College van Burgemeester en Schepenen **aangevuld** als volgt:

...**"BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 5 SEPTEMBER 2016 OM DE VERKAVELINGSVERGUNNING AF TE LEVEREN TEN AANZIEN VAN DE ZES AANGEVRAAGDE VERKAVELINGEN**

A. De vergunning wordt afgegeven mits naleving van de volgende bijzondere voorwaarden in toepassing van art. 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO:

A.1 mbt de stedenbouwkundige voorschriften

A.1.1 Voor bijgebouwen en carports (alle zes de verkavelingen), de aanpassing van de voorschriften m.b.t. het oprichten van bijgebouwen (voorschriften onder 3.2) als volgt:

- "- Voor loten tot 200m<sup>2</sup>: maximale oppervlakte bijgebouw 10m<sup>2</sup> (exclusief de carport)
- Voor loten vanaf 200m<sup>2</sup> tot 350m<sup>2</sup>: maximale oppervlakte bijgebouw 20m<sup>2</sup> (exclusief carport)
- Voor loten vanaf 350m<sup>2</sup>: maximale oppervlakte bijgebouw 30m<sup>2</sup> (exclusief carport)
- Maximale hoogte bijgebouwen (platte daken of hellende daken): 3,5m"

Met betrekking tot het bouwen van carports dient het voorschrift aangevuld te worden als volgt:

- "Het oprichten van een carport is op de hoekpercelen niet toegestaan in de bouwvrije strook van 3 à 5 meter ten aanzien van de openbare weg".

- En wordt de volgende bepaling geschrapt:

"oppervlakte van de carport in de zijdelingse bouwvrije strook maakt integraal deel uit van de maximale oppervlakte voor bijgebouwen (te schrappen wegens aanpassing m.b.t. bijgebouwen)"

De aldus aangepaste en opnieuw gecoördineerde voorschriften dienen voor afstempeling neergelegd te worden.

A.I.2 Bijzondere bepalingen voor VK 6:

- De wegzaten tussen de loten 295/296 en 297 enerzijds en tussen de loten 299 en 300 voor de ontsluitingen van het perceel eigendom van de aanpalende, dienen verplichtend en kosteloos

vierde  
dubbel blad

21



overgedragen te worden aan het openbaar domein zodat ten allen tijde een behoorlijke ontsluiting en aansluiting op de bestaande riolering en nutsvoorzieningen mogelijk is. De aanleg van de wegen, riolering en nutsvoorzieningen in deze toegangswegen dienen het voorwerp uit te maken van het verkavelingsvoorstel van de aangelande."

- De rechtzetting van de materiële misslag van het voorschrift onder '2.1.7 Fietsberging hoofdgebouw'

#### A.2 Bijzondere voorwaarde met betrekking tot het behoud van de dreef

Als algemene last van elk verkavelingsonderdeel met betrekking tot de herwaardering van de historische dreefstructuur, dienen de aanvragers solidair in te staan voor het opmaken van het beheersplan voor de dreef (met voorstellen voor wegname, het oordeelkundig snoeien en eventueel aanplanten) en de studie voor de aanvraag van de nodige stedenbouwkundige vergunningen.

Deze last dient bijkomend gewaarborgd te worden voor een bedrag van 9.000 euro, die enkel voor het waarborggedeelte kan gesplitst worden over elk verkavelingsonderdeel met elk 1.500 euro.

#### A.3 Voorwaarde met betrekking tot het aanvaarden van de deelname in de aanpassingswerken van de wegenis buiten de verkaveling

De verkavelaars dienen solidair tussen te komen in de voor de verkaveling noodzakelijke aanpassingswerken van de gemeentewegen buiten de verkaveling, Legeweg (deel tussen Popstaelstraat en de Manlaan) en Popstaelstraat (deel tussen Gistelsteenweg en Zandstraat) ten belope van 50% en dit enkel voor het gedeelte van de bovenbouw van de renovatiewerken (KWS-verharding en fundering). Deze verkavelingslast dient aanvullend en voorlopig (onder voorbehoud van de aanrekening van de reële kosten) gewaarborgd te worden voor een bedrag van 172.500 euro.

Enkel voor het bepalen van de waarborg kan dit verdeeld worden over de 6 verkavelingen met een bedrag van 28.750 euro.

#### A.4 Bijzondere voorwaarde mbt het materiaalgebruik op het openbaar domein

De volgende aanpassing aan het ontwerp dienen te worden aanvaard:



vijfde  
dubbel blad

*R*



- de in het ontwerp voorziene geprefabriceerde boordstenen en weggoten dienen vervangen te worden door een ter plaatse te storten monoliet uitvoering in beton, waarbij de straatkolken geïntegreerd zijn

- er wordt opgelegd om de bruine en zandgele betonstraatstenen voor de aldus aan te leggen woonstraten te wijzigen in grijze betonstraatstenen met dezelfde eigenschappen

- de aanleg in begrind gras dient vervangen te worden door grijze betongrasdoorgroeistenen, type 20x20x10

- de wandel- en fietspaden voorzien in dolomietverharding dienen vervangen te worden door betongrasdoorgroeistenen, type 20x20x10

- het wandel- en fietspad in rode betonstraatstenen dient gewijzigd te worden in rode KWS-verharding.

Aan de verkavelaar wordt gevraagd om het aldus aangepaste ontwerp dossier opnieuw voor te leggen aan het schepencollege.

#### A.5 Bijzondere voorwaarden mbt de opritten en groenstroken

De verkavelaars dienen in te staan voor de aanleg van alle opritten en groenstroken in de respectievelijke verkavelingen en wel als volgt:

- alle opritten en in voorkomend geval de toegangen tot de ingang van de woning dienen aangelegd te worden in grijze betonstraatstenen 22x11x8 en dit overeenkomstig de aangelegde toegangsbreedte op het private erf

- de volle oppervlakte van het overblijvende openbaar domein dient voorzien te worden van betongrasdoorgroeistenen, type 20x20x10

- er dient een behoorlijk en door het schepencollege goed te keuren groenplan voorgelegd te worden voor het aanplanten van laanbomen

De aanleg hiervan dient te gebeuren in een afzonderlijke aanlegprocedure op het eerste verzoek van de gemeente, nadat een belangrijk deel van de woningen gerealiseerd is. De waarborg kan ex aequo et bone geraamd worden op 500 euro per kavel.

Voor de goede uitvoering dient deze last te worden gewaarborgd als volgt:

VK1 - 30 kavels x 500 euro = 15000 euro

VK2 - 103 x 500 = 51500 euro

VK3 - 77 x 500 = 38500 euro

VK4 - 40 x 500 = 20000 euro

VK5 - 54 x 500 = 27000 euro

VK6 - 40 x 500 = 20000 euro

#### A.6 Erfscheidingen aan de groenzones

De verkavelaars dienen in te staan voor de voorziene erfscheidingen aan de groenzones (zie de aanduiding op de respectievelijke verkavelingsplannen met "aan te planten haag") te realiseren met een uniforme draadstructuur van 2 meter draadafsluiting met bovenbuis.

De waarborg wordt per verkaveling berekend als volgt:

VK1 250m - 10000 euro

VK2 615m - 24600 euro

VK3 465m - 18600 euro

VK4 0

VK5 450m - 18000 euro

VK6 150m - 6000 euro

#### A.7 Wegen en riolering

Het aanleggen van de nodige riolering met bijhorende stukken voor de huisaansluitingen, samen met de wegenis, voetpaden en inritten volgen het ontwerp met plannen en bestek goedgekeurd door de gemeenteraad op 4-07-2016 in toepassing van artikel 4.2.25 van de VCRO.

Alle kosten zijn ten laste van de verkavelaar en werden voor het ontwerp geraamd op 6.996.057,18 EUR (inclusief BTW) uit te voeren in 5 fasen van riolerings- en wegeniswerken en als volgt geraamd:

- fase 1 : Legeweg - 1.299.210,17 EUR (inclusief BTW)

- fase 2 : VK1 - 507.571 EUR (inclusief BTW)

- fase 3 : VK2 en VK3 - 3.229.481,97 (inclusief BTW)

- fase 4 : VK3 langs de Popstaalstraat - 113.244,73 (inclusief BTW)

- fase 5 : VK5 en VK6 - 1.846.549,31 (inclusief BTW)

Die ramingen kunnen als basis dienen voor de berekening van de te plaatsen waarborgen.

Alle bovengenoemde werken zullen uitgevoerd worden onder de gehele verantwoordelijkheid van de verkavelaar en onder toezicht van het gemeentebestuur.

De verkavelaar verbindt er zich toe de nodige gronden kosteloos af te staan aan de gemeente. Alle kosten verbonden aan de afstandsakten zijn ten laste van de verkavelaar.

Voor de definitieve overname door de gemeente, zijn alle kosten van onderhoud ten laste van de verkavelaar.

Bij de oplevering van de werken tussen de aannemers, de maatschappijen en de verkavelaar, zal het gemeentebestuur vertegenwoordigd zijn en het recht hebben eventueel plaatsen aan te duiden waar de proeven of boringen te nemen zijn.

#### A.8 Nutsvoorzieningen

1/ Aanleggen van een volledig waterleidingsnet langs de zijde van de verkaveling met inbegrip van brandkranen, aansluiting op bestaande netten, enz. dit volgens plan en bestek en onder toezicht van Farys/Water-Linck/TMVV, Stropkaai 1, 9000 Gent voor de deelgemeenten Stalhille en Varsenare.

Het ontwerp van deze werken dient voorafgaand de uitvoering door het schepencollege goedgekeurd.

2/ Aanleggen van een volledig ondergronds elektriciteitsnet en gasnet met alle bijhorende stukken en aansluitingen op bestaande netten, volgens plan en bestek en onder toezicht van:

a/ gasnet : EANDIS - Scheepsdalelaan 56 te 8000 Brugge

b/ elektriciteitsnet : INFRAX - Noordlaan 9, 8820 Torhout

Het ontwerp van deze werken dient voorafgaand de uitvoering door het schepencollege goedgekeurd.

3/ Aanleggen van volledig ondergrondse leidingen voor de openbare verlichting en de volledige uitrusting, volgens plan en bestek en onder toezicht van de maatschappijen EANDIS of INFRAX voornoemd.

Het ontwerp van deze werken dient voorafgaand de uitvoering door het schepencollege goedgekeurd.

4/ Aanleggen van een volledig ondergronds televisiedistributienet, met alle bijhorende stukken, volgens plan en bestek en onder toezicht van : INFRAX voornoemd.

5/ Aanleggen van het volledig ondergronds telefoonnet met alle bijhorende stukken.

Het ontwerp van deze werken dient voorafgaand de uitvoering door het schepencollege goedgekeurd.

Indien voor het verwezenlijken van de leidingen kabines moeten voorzien worden, dan zal door de verkavelaars de nodige grond kosteloos afgestaan worden en ingekaderd in het geheel van de verkaveling.

zesde  
dubbel blad

*R f*



#### A.9 Overige infrastructuur

De verkavelaar moet instaan voor de nodige verkeerssignalisatie naar aanleiding van de nieuw aangelegde wegen of de aanpassing ervan en dit volgens het plan aan te vragen en voor de leggen door de lokale politie.

#### A.10 Voorlopige overname - As-built plannen

De voorlopige overname van de werken zal pas kunnen geschieden nadat de gemeente volgende stukken heeft ontvangen:

1) Een GRB-conform as-builtplan (DXF-bestand voor aanlevering aan AGIV, een PDF bestanden en twee papieren versies) opgemaakt volgens de GRB-skeletspecificaties (minimaal de GRB-basis + de GRB-skeletoptie wegbeheer + alle layers uit de aanvulling detail) die te raadplegen zijn op de webstek van Informatie Vlaanderen

2) Bij een afkeuring van het GRB-as-builtplan door AGIV is de aannemer verplicht om het GRB-as-builtplan opnieuw aan te leveren ten binnen de 3 weken na afkeuring door AGIV

3) Een KLIP-conform as-builtplan van de riolering met de precieze aanduiding van de ligging van de wachtbuizen voor de huisaansluitingen op het rioolnet en de andere kokers die voorzien werden voor nutsleidingen (DXF-bestand, een PDF-bestanden en twee papieren versies) opgemaakt volgens de GRB-skeletspecificaties (minimaal de GRB-basis + de GRB-skeletoptie water- en rioolbeheer + alle layers uit de aanvulling detail) die te raadplegen zijn op de webstek van Informatie Vlaanderen;

A.11 Er wordt gewezen op de gemeentelijke verordeningen en retributiereglementen die van toepassing kunnen zijn

A.11.1 Het gemeentelijk retributiereglement op de inname van het openbaar domein (retributie berekend per dag voor de plaatsing van containers, voor de inneming van het openbaar domein voor bouwstellingen, kranen of stapeling van materiaal) ([http://www.jabbeke.be/Bestanden/11814\\_innamedomein.pdf](http://www.jabbeke.be/Bestanden/11814_innamedomein.pdf))

A.11.2 Het gemeentelijk retributiereglement naar aanleiding van verzoeken tot verwijdering van straatbomen (slechts indien dit strikt noodzakelijk is en mits vergoeding van de berekende boomwaarde) ([http://www.jabbeke.be/Bestanden/11814\\_straatbomen.pdf](http://www.jabbeke.be/Bestanden/11814_straatbomen.pdf))

A.11.3 Gemeentelijke regeling van de kosten van de verplaatsen van elektriciteits- of openbare verlichtingspalen (slechts indien strikt noodzakelijk en mits betaling van de helft van de kosten) ([http://www.jabbeke.be/ Bestanden/11814\\_verplaatsingskosten.pdf](http://www.jabbeke.be/Bestanden/11814_verplaatsingskosten.pdf))

A.12 Toelating verkoop percelen

De verkoop van de percelen mag slechts aangevraagd worden na het bekomen van een verkoopattest en nadat de contracten voor de uitvoering en de aanleg van alle voormelde uitrustingswerpen aangevraagd zijn en er een volledige financiële waarborg is.

B. De vergunning wordt afgegeven mits naleving van de volgende voorwaarden opgelegd door de respectievelijke advies instanties

B.1 De voorwaarden van de brandweer - dienst preventie moeten nageleefd worden. De voornaamste voorwaarden zijn de volgende:

"1) na de uitvoering van de werken wordt een nauwkeurig as-builtonplan aan de brandweer toegestuurd

2) De berijdbare wegen van de openbare weg of van een bijzondere toegangsweg vanaf de openbare weg vertoont volgende kenmerken:

- minimale vrije breedte : 4m; zij bedraagt 8m indien de toegangsweg doodloopt

- minimale draaicirkel met straat 11m aan de binnenkant en 15m aan de buitenkant

- minimale vrije hoogte : 4m

- maximale helling : 6%

- draagvermogen : derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 13t er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen

- mogelijkheid tegelijkertijd 3 autovoertuigen van 15t te dragen

- de afstand vanaf de rand van de weg tot aan het vlak van de gevel bedraagt tussen 4m en 10m

B.2 De voorwaarden opgelegd in het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij, Afdeling Operationeel Waterbeheer, moeten nageleefd worden. Deze zijn de volgende:

"- Er moet een volledig gescheiden rioleringsstelsel aangelegd worden en het rioleringsstelsel moet duidelijk worden aangegeven op de

zevende  
dubbel blad



plannen. De aanleg van riolering binnen de verkaveling moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van Vlarem II en de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen.

- De hemelwaterafvoer moet voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV)."

B.3 De hierna vermelde voorwaarden van de Nieuwe Polder van Blankenberge moeten nageleefd worden.

...

VK 5 en VK 6

"Het Bestuur van de Nieuwe Polder van Blankenberge blijft bij haar eerder verleend gunstig advies."

Afzonderlijk advies van het Polderbestuur aangaande de wegen en rioleringswerken

"Het Bestuur van de Nieuwe Polder van Blankenberge blijft bij haar eerder verleende voorwaardelijk gunstig adviezen d.d. 30/01/2014 en 26/08/2014 met referentie 421-002/1011/WW en 421-002/1011/Wwbis en herhaalt hier de in betreffende adviezen opgelegde bijkomende voorwaarden:

1. De erf dienstbaarheidszone van 5 m., landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de Smissebeek dient volledig vrij gehouden te worden en moet over het volledige tracé van de waterloop opgenomen worden in het openbaar domein. Binnen deze zone zijn de bepalingen van artikel 6 van het KB van 30:01/1958 houdende algemeen politiereglement van de Polders en van de Wateringen en van artikel 6 van het bijzonder politiereglement van de Nieuwe Polder van Blankenberge d.d. 13/04/1978 strikt van toepassing en dienen alle bouwwerken en beplantingen geweerd. De eigenaar is tevens gehouden de uit de waterloop opgehaalde stoffen (maai- en ruimingsspecie) op zijn grond te aanvaarden.

2. De procedure zal opgestart worden om de waterloop langs de Legeweg op te waarderen naar een gerangschikte waterloop van 2<sup>de</sup> categorie overeenkomstig de procedure voorzien in de wet van 28/12/1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen. Gezien er langs de noordelijke oever van de waterloop geen erf dienstbaarheidszone van 5 meter bestaat voor het deponeren van maai- en ruimingsproducten zal de Gemeente

Jabbeke moeten instaan voor de afvoer van maai- en ruimingsproducten.

3. De bouwpercelen in het deelgebied VK2 palend aan de Smissebeek mogen enkel afgerasterd worden met palen en rasterdraad. De afrastering langs de waterloop dient zich te bevinden op een afstand van 1,00 meter landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de waterloop en mag niet hoger zijn dan 1,50 meter boven de begane grond. Het aanplanten van een coniferen haag aan de kant van de waterloop is niet toegestaan.

4. Bij de heraanleg van de waterlopen gelden de hierna vermelde algemene voorwaarden:

a) De gemachtigde zal de aanvang van de werken minstens 3 werkdagen vooraf melden aan de Sluismeester van de Polder, De Heer Jacques Demeyere. De sluismeester is telefonisch bereikbaar op het mobiel nummer 0479/272591. De aanvrager zal zich voor de uitvoering van de werken naar de bevelen die terzake door de sluismeester gegeven worden. Het Bestuur behoudt zich het recht voor de toegelaten werken te doen wijzigen wanneer dit met het oog op de aanpassing of verbetering van de waterhuishouding noodzakelijk wordt geacht, zonder dat de vergunninghouder enig recht op vergoeding of schadeloosstelling kan laten gelden.

b) Tijdens de uitvoering van de werken zal de maximale ontwatering van de polder steeds verzekerd blijven.

c) Alle kosten die uit het vestigen van het werk kunnen voortspruiten, zijn ten laste van de gemachtigde, die ten opzichte van derde personen, evenals ten opzichte van de Provincie, de Gemeente en de Polder, verantwoordelijk zal blijven voor alle verliezen, schade of nadeel, die uit het vestigen van het werk kunnen voortspruiten, zelfs dan, wanneer die verliezen, schade of nadeel het gevolg zijn van maatregelen die voorgeschreven of van ambtswege uitgevoerd zijn.

d) Al de bepalingen en voorwaarden vervat in dit besluit zijn bindend voor de vertegenwoordigers en opvolgers van de gemachtigde."

B.4 De voorwaarden opgelegd door de Vlaamse Overheid, Departement Landbouw en Visserij moeten nageleefd worden. Deze luiden als volgt:

...

achtste  
dubbel blad



VK 5

"- Het verkavelingsplan moet volledig inpasbaar zijn binnen de voorschriften van geldende RUP.

- Alle elementen i.v.m. het opvangen van mogelijke watergerelateerde problemen moeten voorzien worden binnen de grenzen van de verkaveling zelf. Het afwentelen van deze problemen op het naastgelegen agrarisch gebied kan niet aanvaard worden, ook niet in de toekomst.

- Ook ingrepen die nodig zijn i.k.v. de verkeersafwikkelingen van de nieuwe verkaveling moeten voorzien worden binnen de grenzen van de verkaveling, en niet door bijkomende inname van agrarisch gebied."

VK 6

"Als voorwaarde wordt wel gesteld dat de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende RUP gerespecteerd moeten worden. Bovendien moeten alle opvangsystemen i.v.m. water voorzien worden binnen de grenzen van de verkaveling, en moet de vergunningverlenende overheid er op toe zien dat ook de verkeersafwikkeling voldoende gegarandeerd is. Inname van naastgelegen agrarisch gebied om dergelijke zaken op te vangen kan immers niet aanvaard worden."

B.5 De voorwaarden opgelegd in het advies van de Vlaamse Overheid Dienst Onroerend Erfgoed moeten nageleefd worden. Deze zijn de volgende:

"1. Voorafgaand aan de realisatie van het project moet het hele terrein door een archeologische prospectie met ingreep in de bodem onderzocht worden en dit in opdracht van de bouwheer die de financiële lasten hiervoor draagt. Deze prospectie heeft als doel het terrein te screenen op de aan- of afwezigheid van archeologisch erfgoed, om een niet-gedocumenteerde vernieling van waardevol archeologisch erfgoed te vermijden.

2. De archeologische prospectie met ingreep in de bodem houdt in dat er voorafgaand aan de werken op het terrein proefsleuven worden gegraven waarbij 12,5% van het terrein wordt opengelegd.

3. De prospectie met ingreep in de bodem moet gebeuren volgens de bepalingen van het archeologiedecreet. Dit betekent onder meer dat de prospectie, inclusief de rapportage, wordt uitgevoerd onder leiding van een archeoloog. De archeoloog vraagt



negende  
dubbel blad

df



hiervoor een prospectievergunning aan bij het agentschap (Onroerend Erfgoed, Brussel, Back Office Beheer, Koning Albert II-laan 19, bus 5, 1210 Brussel). Aan deze vergunning worden bijzondere voorwaarden gehecht. De bouwheer kan deze bijzondere voorwaarden vooraf opvragen bij de provinciale dienst van het agentschap Onroerend Erfgoed (zie bovenstaande contactgegevens) om de aanbesteding van de archeologische prospectie vlot te laten verlopen.

4. De archeologische prospectie met ingreep in de bodem omvat ook de opmaak van het rapport. Dit rapport moet, conform de bijzondere voorwaarden, binnen een bepaalde termijn na de afronding van het onderzoek aan het agentschap Onroerend Erfgoed worden bezorgd. Pas na de ontvangst van het rapport kan het agentschap Onroerend Erfgoed beoordelen of de gronden kunnen worden vrijgegeven omdat relevante archeologische sporen ontbreken.

5. Als er wel relevante archeologische sporen zijn aangetroffen, moet men afwegen of behoud in situ mogelijk is. Kan dit niet, dan moet de bouwheer de nodige tijd en financiële middelen voorzien voor een volwaardige archeologische opgraving voorafgaand aan de werken. Net als bij een prospectie wordt een opgraving uitgevoerd volgens de bepalingen van het archeologiedecreet en onder leiding van een archeoloog. Deze archeoloog beschikt over een opgravingsvergunning waaraan bijzondere voorwaarden zijn gehecht.

#### BIJLAGEN BIJ DEZE VERGUNNING

(naast het neergelegde verkavelingsdossier (6 dossiers/aanvragen) met de bijhorende studies over de 'zaak van de wegen')

1. Beslissing Deputatie 18/08/2016 aanpassing buurtwegen
2. Beslissing gemeenteraad 04/07/2016 over de 'zaak van de wegen'
3. Het dossier van het openbaar onderzoek en 5 bezwaarschriften
4. Liggingsplan bij de weerlegging van het bezwaar 355439
5. Uittreksel uit de mobiliteitsstudie bij de weerlegging van de bezwaren

6. De uitgebrachte adviezen van de diverse instanties (8 adviezen met inbegrip van het advies van de Gecoro)

7. Verslag GSA 17/08/2016

8. Mobiliteitsonderzoek en Onderzoek van de dreefstuctuur Hof van Straeten

9. Aankoopovereenkomst Vivendo

10. Samenwerkingsovereenkomst verkavelaars/gemeente

11. Ontwerpdossier met betrekking tot de uitrusting van de verkaveling

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

**D. ATTEST ARTIKEL 4.2.16 VLAAMSE CODEX RO**

De gemeente Jabbeke heeft het attest conform artikel 4.2.16 Vlaamse Codex RO overgemaakt aan de verkavelaars.

Dit attest werd door de daartoe bevoegde personen digitaal ondertekend op 7 maart 2022. De inhoud van dit attest luidt als volgt:

ATTEST TOT VERKOOP

Betreft:

- verkaveling voor "het verkavelen van gronden" te 8490 Jabbeke (Varsenare), op een terrein met als adres Legeweg (loten 211-264, C1) en met als kadastrale omschrijving afdeling 4 sectie C nummer(s) 118d waarvoor op 05-09-2016 een verkavelingsvergunning werd afgeleverd aan Matexi NV, Durabrik Bouwbedrijven nv, NV IMMO Joost Danneels.

- verkaveling voor "het verkavelen van grond" te 8490 Jabbeke (Varsenare), op een terrein met als adres Legeweg (loten 265-304, G265-277, G282-286, F5-7) en met als kadastrale omschrijving afdeling 4 sectie C nummer(s) 118d waarvoor op 05-09-2016 een verkavelingsvergunning werd afgeleverd aan Matexi NV, Durabrik Bouwbedrijven nv, NV IMMO Joost Danneels.

- kenmerk gemeente: V/2016/56 en V/2016/57 (ref. stedenbouw 5.00/31012/1307.3 en 5.00/3012/1308.3)

- toepassing art. 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex RO

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt hierbij dat heden mag overgegaan worden tot verkoop van de bouwpercelen van de in hoofding vermelde verkaveling.

Er werd door Matexi Projects NV en NV HET GRONDJUWEEL voldaan aan de voorschriften in toepassing van art. 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex RO en dit

ingevolge het plaatsen van een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg, dit als waarborg voor de uitvoering van de resterende werken zoals beschreven in de verkavelingsvergunning van 5 september 2016.

Aldus beslist te Jabbeke, 07-03-2022.

#### **E. VERKAVELINGSOVEREENKOMST**

Tussen de gemeente Jabbeke en de verkavelaars werd op 24 juni 2013 een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met onder meer betrekking op grondafstand, wegenis, rioleringen, nutsleidingen, groenaanleg, omheiningen.

Voormelde overeenkomst wordt aan onderhavige akte gehecht.

#### **F. BESCHRIJVING VAN DE LOTEN**

Beschrijving van de loten begrepen in de verkaveling, zoals voorkomend op de hier aangehechte verkavelingsplannen :

##### **VERKAVELING 5**

LOT 211: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontworpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - Varsenare - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/E P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van vier are zes en negentig centiare (04a 96ca);

LOT 212: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontworpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/F P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van drie are drie centiare (03a 03ca);

LOT 213: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontworpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/G P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van vier are twee en veertig centiare (04a 42ca);

LOT 214: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontworpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/H P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van vier are zeven en zestig centiare (04a 67);

LOT 215: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw

tiende  
dubbel blad



ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/K P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are veertig centiare (02a 40ca);

LOT 216: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/L P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are acht en dertig centiare (02a 38ca);

LOT 217: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/M P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van drie are vier en vijftig centiare (03a 54ca);

LOT 218: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/N P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are negen en negentig centiare (02a 99ca);

LOT 219: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/P P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van één are negen en negentig centiare (01a 99ca);

LOT 220: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/R P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are (02a 00ca);

LOT 221: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/S P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van vier are negentien centiare (04a 19ca);

LOT 222: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer

elfde  
dubbel blad



118/T P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van vier are zes en dertig centiare (04a 36ca);

LOT 223: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/V P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are vier en dertig centiare (02a 34ca);

LOT 224: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/W P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are vier en dertig centiare (02a 34ca);

LOT 225: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/X P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are drie en tachtig centiare (02a 83ca);

LOT 226: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/Y P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are vijf en tachtig centiare (02a 85ca);

LOT 227: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/Z P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are dertien centiare (02a 13ca);

LOT 228: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/A/2 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are dertien centiare (02a 13ca);

LOT 229: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/B/2 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are acht en tachtig centiare (02a 88ca);

**LOT 230:** een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/C/2 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are zeven en tachtig centiare (02a 87ca);

**LOT 231:** een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/D/2 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are acht en tachtig centiare (02a 88ca);

**LOT 232:** een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/E/2 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van drie are vijftien centiare (03a 15ca);

**LOT 233:** een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/F/2 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are dertien centiare (02a 13ca);

**LOT 234:** een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/G/2 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are twaalf centiare (02a 12ca);

**LOT 235:** een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/H/2 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are zeven en tachtig centiare (02a 87ca);

**LOT 236:** een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/K/2 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are zeven en tachtig centiare (02a 87ca);

**LOT 237:** een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw

twaaalfde  
dubbel blad



ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/L/2 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are acht en negentig centiare (02a 98ca);

LOT 238: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/M/2 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van vier are vijf en tachtig centiare (04a 85ca);

LOT 239: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/N/2 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van vier are vier en veertig centiare (04a 44ca);

LOT 240: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/P/2 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van vier are (04a 00ca);

LOT 241: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/R/2 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van vier are acht en zeventig centiare (04a 78ca);

LOT 242: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/S/2 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van drie are een en zeventig centiare (03a 71ca);

LOT 243: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/T/2 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van drie are drie en veertig centiare (03a 43ca);

LOT 244: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer

118/V/2 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van drie are vier en veertig centiare (03a 44ca);

LOT 245: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/W/2 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are acht en vijftig centiare (02a 58ca);

LOT 246: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/X/2 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van drie are vier en veertig centiare (03a 44ca);

LOT 247: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/Y/2 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van drie are vijf en veertig centiare (03a 45ca);

LOT 248: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/Z/2 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van drie are negen en zeventig centiare (03a 79ca);

LOT 249: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/A/3 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van drie are zeven centiare (03a 07ca);

LOT 250: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/B/3 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are een en twintig centiare (02a 21ca);

LOT 251: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/C/3 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are een en twintig centiare (02a 21ca);



dertiende  
dubbel blad



LOT 252: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/D/3 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are negen en negentig centiare (02a 99ca);

LOT 253: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/E/3 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van drie are zes en vijftig centiare (03a 56ca);

LOT 254: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/F/3 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are twee centiare (02a 02ca);

LOT 255: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/G/3 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are twee centiare (02a 02ca);

LOT 256: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/H/3 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are twee centiare (02a 02ca);

LOT 257: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/K/3 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are twee centiare (02a 02ca);

LOT 258: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/L/3 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are negen en tachtig centiare (02a 89ca);

LOT 259: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw

ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/M/3 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are een en tachtig centiare (02a 81ca);

LOT 260: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/N/3 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are dertig centiare (02a 30ca);

LOT 261: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/P/3 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are dertig centiare (02a 30ca);

LOT 262: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/R/3 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are dertig centiare (02a 30ca);

LOT 263: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/S/3 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are dertig centiare (02a 30ca);

LOT 264: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/T/3 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are vier en tachtig centiare (02a 84ca);

LOT C1: een perceel bouwgrond, bestemd voor een nutsgebouw, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/V/3 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van 40 centiare (00a 40ca);

#### **VERKAVELING 6**

LOT 265: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde

veertiende  
dubbel blad

*[Handwritten initials]*



Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/W/3 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are achttien centiare (02a 18ca);

LOT 266: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/X/3 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van een are vijftig centiare (01a 50ca);

LOT 267: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/Y/3 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van een are drie en zeventig centiare (01a 73ca);

LOT 268: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/Z/3 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are twee en vijftig centiare (02a 52ca);

LOT 269: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/A/4 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van drie are zeven en twintig centiare (03a 27ca);

LOT 270: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/B/4 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are een en vijftig centiare (02a 51ca);

LOT 271: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/C/4 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van een are zeven en tachtig centiare (01a 87ca);

LOT 272: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer

118/D/4 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van een are vier en negentig centiare (01a 94ca);

LOT 273: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/E/4 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are vier centiare (02a 04ca);

LOT 274: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/F/4 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are vijftien centiare (02a 15ca);

LOT 275: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/G/4 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van een are zes en negentig centiare (01a 96ca);

LOT 276: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/H/4 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van een are vijf en zestig centiare (01a 65ca);

LOT 277: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/K/4 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van drie are vijf centiare (03a 05ca);

LOT 278: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/L/4 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van drie are zes en vijftig centiare (03a 56ca);

LOT 279: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/M/4 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van drie are zes en veertig centiare (03a 46ca);

vijftiende  
dubbel blad



LOT 280: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/N/4 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are zeven en tachtig centiare (02a 87ca);

LOT 281: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/P/4 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are veertien centiare (02a 14ca);

LOT 282: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/R/4 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van een are vijf en vijftig centiare (01a 55ca);

LOT 283: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/S/4 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van een are vijf en vijftig centiare (01a 55ca);

LOT 284: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/T/4 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van een are vijf en vijftig centiare (01a 55ca);

LOT 285: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/V/4 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van een are twee en tachtig centiare (01a 82ca);

LOT 286: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/W/4 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van drie are vijf centiare (03a 05ca);

LOT 287: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw

ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/X/4 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van drie are een en vijftig centiare (03a 51ca);

LOT 288: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/Y/4 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are zes en dertig centiare (02a 36ca);

LOT 289: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/Z/4 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are vijf en dertig centiare (02a 35ca);

LOT 290: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/A/5 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van drie are een en veertig centiare (03a 41ca);

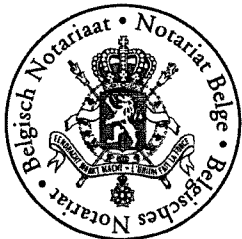
LOT 291: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/B/5 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van drie are negen en dertig centiare (03a 39ca);

LOT 292: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/C/5 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are een en dertig centiare (02a 31ca);

LOT 293: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/D/5 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee are dertig centiare (02a 30ca);

LOT 294: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer

zestiende  
dubbel blad



118/E/5 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van drie are drie en dertig centiare (03a 33ca);

LOT 295: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/F/5 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van drie are zes en zeventig centiare (03a 76ca);

LOT 296: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/G/5 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van drie are vijf en zeventig centiare (03a 75ca);

LOT 297: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/H/5 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van vier are zes en negentig centiare (04a 96ca);

LOT 298: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/K/5 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van vijf are vijf en twintig centiare (05a 25ca);

LOT 299: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/L/5 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van vier are twee en negentig centiare (04a 92ca);

LOT 300: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/M/5 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van vier are drie en veertig centiare (04a 43ca);

LOT 301: een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/N/5 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van vijf are tien centiare (05a 10ca);

**LOT 302:** een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/P/5 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van drie are drie en twintig centiare (03a 23ca);

**LOT 303:** een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een woning, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/R/5 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van drie are elf centiare (03a 11ca);

**LOT 304:** een perceel bouwgrond, bestemd voor meergezinswoning(en), gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/S/5 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van een en veertig are twaalf centiare (41a 12ca);

**LOT G265:** een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een autobergplaats met geïntegreerde berging, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/X/5 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee en twintig centiare (00a 22ca);

**LOT G266:** een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een autobergplaats met geïntegreerde berging, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/Y/5 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee en twintig centiare (00a 22ca);

**LOT G267:** een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een autobergplaats met geïntegreerde berging, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/Z/5 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee en twintig centiare (00a 22ca);

**LOT G268:** een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een autobergplaats met geïntegreerde berging, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/A/6 P0000, met een



zeventiende  
en laatste  
dubbel blad



oppervlakte volgens kadaster van twee en twintig centiare (00a 22ca);

**LOT G269:** een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een autobergplaats met geïntegreerde berging, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/B/6 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee en twintig centiare (00a 22ca);

**LOT G270:** een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een autobergplaats met geïntegreerde berging, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/C/6 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee en twintig centiare (00a 22ca);

**LOT G271:** een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een autobergplaats met geïntegreerde berging, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/D/6 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee en twintig centiare (00a 22ca);

**LOT G272:** een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een autobergplaats met geïntegreerde berging, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/E/6 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee en twintig centiare (00a 22ca);

**LOT G273:** een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een autobergplaats met geïntegreerde berging, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/F/6 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee en twintig centiare (00a 22ca);

**LOT G274:** een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een autobergplaats met geïntegreerde berging, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/G/6 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee en twintig centiare (00a 22ca);

**LOT G275:** een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een autobergplaats met geïntegreerde berging, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/H/6 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee en twintig centiare (00a 22ca);

**LOT G276:** een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een autobergplaats met geïntegreerde berging, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/K/6 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee en twintig centiare (00a 22ca);

**LOT G277:** een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een autobergplaats met geïntegreerde berging, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/L/6 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee en twintig centiare (00a 22ca);

**LOT G282:** een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een autobergplaats met geïntegreerde berging, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/M/6 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee en twintig centiare (00a 22ca);

**LOT G283:** een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een autobergplaats met geïntegreerde berging, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/N/6 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee en twintig centiare (00a 22ca);

**LOT G284:** een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een autobergplaats met geïntegreerde berging, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/P/6 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee en twintig centiare (00a 22ca);

**LOT G285:** een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een autobergplaats met geïntegreerde

berging, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/R/6 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee en twintig centiare (00a 22ca);

**LOT G286:** een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een autobergplaats met geïntegreerde berging, gelegen aan een nieuw ontwerpen straat, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/S/6 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee en twintig centiare (00a 22ca);

**LOT F5:** een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een gemeenschappelijke fietsberging, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/T/5 P0000, , met een oppervlakte volgens kadaster van twee en twintig centiare (00a 22ca);

**LOT F6:** een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een gemeenschappelijke fietsberging, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/V/5 P0000, , met een oppervlakte volgens kadaster van twee en twintig centiare (00a 22ca);

**LOT F7:** een perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een gemeenschappelijke fietsberging, gekend ten kadaster JABBEKE - Vierde Afdeling - VARSENARE - Eerste Afdeling, Sectie C, nummer 118/W/5 P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van twee en twintig centiare (00a 22ca).

#### RECHT VAN OPSTAL

#### VERDUIDELIJKING RECHT VAN OPSTAL TUSSEN NV HET GRONDJUWEEL EN NV DURABRIK BOUWBEDRIJVEN

In voormelde akte verleden voor notaris Anne-Sophie BAUDRY te Brugge op 24 mei 2019, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Brugge op 31 mei daarna, onder referte 61-T-31/05/2019-07072, staat letterlijk het volgende vermeld:

*De naamloze vennootschap "Het Grondjuweel", comparante sub 2 verklaart uitdrukkelijk te verzaken aan het recht van natrekking, voorzien bij de artikels 546, 551, 552 en 553 van het Burgerlijk Wetboek, op de hiervoor vermelde onroerende goederen sub A en toelating te verlenen tot het bouwen op dezelfde gronden sub A,*

zodat de nieuw op te richten gebouwen en constructies, alsmede de aan te leggen infrastructuurwerken, de uitsluitende eigendom zullen zijn van de hierna vermelde vennootschap, zijnde de naamloze vennootschap "DURABRIK BOUWBEDRIJVEN" of afgekort "DURABRIK", met zetel te 9031 Gent (Drongen), Landegemstraat 10, (RPR Gent 0427.979.341, BTW BE427.979.341). Opgericht bij akte verleden voor notaris Ludovic DU FAUX, te Moeskroen, op 30 oktober 1985, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 27 november daarna, onder nummer 851127-89. Waarvan de statuten verschillende malen gewijzigd werden en voor het laatst bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering zoals blijkt uit het proces-verbaal dienaangaande opgemaakt door zelfde notaris Ludovic DU FAUX op 25 november 2003, bekendgemaakt in zelfde bijlagen op 16 december daarna onder nummer 03133664.

Is hier tussengekomen:

De Naamloze Vennootschap "DURABRIK BOUWBEDRIJVEN", afgekort "DURABRIK", met zetel te 9031 Gent (Drongen), Landegemstraat 10, BTW BE0427.979.341, RPR Gent Afdeling Gent.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Ludovic DU FAUX te Moeskroen op 30 oktober 1985, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 27 november 1985, onder nummer 851127-89.

Waarvan de statuten verschillende malen gewijzigd werden en voor het laatst blijkens akte verleden voor notaris Steven VERBIST te Gent op 28 september 2021, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 18 oktober daarna, onder nummer 21123744.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig de statuten door de BV "ALOHAI", met zetel te 8790 Waregem, Leenstraat 100, met als vaste vertegenwoordiger mevrouw CALLENS Claudia Paule Carla, rijksregisternummer 70.02.11-304.74, wonende te 8790 Waregem, Leenstraat 100, in haar hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder, hiertoe benoemd bij beslissing van de algemene vergadering en de onmiddellijk daarop volgende raad van bestuur de dato 13 maart 2020, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 12 juni 2020, onder nummer 20066108.

Hierna genoemd "DE OPSTALHOUDER".

De NV HET GRONDJUWEEL, hierna ook genoemd "DE OPSTALGEVER" en de NV DURABRIK bevestigen voormelde vestiging van het opstalrecht.

Ter verduidelijking: voormeld recht van opstal heeft betrekking op de loten 211 tot en met 237, zoals deze hierboven nader werden beschreven.

Het opstalrecht heeft geen betrekking op het lot 304. Voor zoveel als nodig verzaakt de NV DURABRIK dan ook aan het opstalrecht op het lot 304.

De NV HET GRONDJUWEEL verklaart zuiver en eenvoudig (kosteloos) te verzaken in voordeel van de NV DURABRIK, die aanvaardt, aan het recht van natrekking op de opstallen die de NV DURABRIK zal oprichten op voorschreven percelen grond.

Voormelde verzaking aan het recht van natrekking wordt gedaan onder de volgende voorwaarden:

a/ De NV HET GRONDJUWEEL geeft toestemming aan de NV DURABRIK om op voormelde loten 211 tot en met 237 nieuwbouwwoningen, infrastructuurwerken en beplantingen te laten oprichten mits het voorafgaandelijk bekomen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

b/ De nieuwbouwwoningen, infrastructuurwerken en beplantingen zullen worden opgericht onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de NV DURABRIK zodat de NV HET GRONDJUWEEL nooit zal verontrust of aangesproken kan worden. De NV DURABRIK zal alleen moeten instaan voor de regeling van alle geschillen die zouden kunnen ontstaan met betrekking tot de bouw, zonder enige tussenkomst of verhaal tegen de grondeigenaar. Alle eventuele veroordelingen met betrekking tot de bouwwerken, zelfs al zijn deze tegen de grondeigenaar uitgesproken, zullen in dit verband volledig moeten gedragen worden door de opstalhouder.

c/ Alle kosten, lasten en belastingen verschuldigd naar aanleiding van het oprichten van de nieuwbouwwoningen, infrastructuurwerken en beplantingen zijn ten laste van de NV DURABRIK. Deze laatste draagt en betaalt de onroerende voorheffing en alle andere belastingen en retributies betreffende voorschreven percelen vanaf 1 januari 2019 en dit ter volledige ontlasting van de grondeigenaar.

d/ De verzaking aan het recht van natrekking wordt kosteloos toegestaan voor een periode van 25 jaar te

rekenen vanaf 24 mei 2019 en zal een einde nemen hetzij bij het verstrijken van deze termijn, tenzij er een tijdsige verlenging heeft plaatsgevonden (zoals hieronder bepaald), hetzij ingevolge vervroegde beëindiging door vermenging van de eigendom van de opstallen en de grond in één hand.

e/ Alle verschil in min of meer in de oppervlakte van voorschreven grond zal tot voor- of nadeel van de rechthebbende van de verzaking aan het recht van natrekking zijn.

f/ Voormelde toelating tot bouwen en afstand van recht van natrekking wordt verstrekt aan de NV DURABRIK en is enkel overdraagbaar mits uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de grondeigenaar. De uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de grondeigenaar is evenwel niet vereist wanneer de voormelde toelating tot bouwen en afstand van recht van natrekking wordt overgedragen aan een met de opstalhouder verbonden vennootschap.

g/ De opstalhouder heeft bij het verstrijken van het opstalrecht recht op een eenmalige verlenging van deze overeenkomst voor 5 jaar en onder dezelfde modaliteiten als hiervoor vermeld. Hiervoor moet de opstalhouder op straffe van verval een aangetekend schrijven richten naar de opstalgever tussen 1 jaar en 6 maanden voor het verstrijken van de duur van de onderhavige overeenkomst.

Deze verlenging neemt geenszins het karakter aan van een huurovereenkomst en is slechts eenmalig voor de bedongen termijn. Geenszins mag, ingevolge de verlenging de duur van het opstalrecht de wettelijke maximumduur overschrijden. Op het ogenblik van de verlenging treedt er geen natrekking op in hoofde van de opstalgever.

h/ Ingeval van geschillen inzake voormelde verzaking aan het recht van natrekking zullen uitsluitend de rechtbanken van Kortrijk bevoegd zijn.

**VESTIGING RECHT VAN OPSTAL TUSSEN NV MATEXI WEST-VLAANDEREN EN NV MATEXI-PROJECTS**

Tussen:

1/ De Naamloze Vennootschap "MATEXI WEST-VLAANDEREN", voormeld

Hierna ook genoemd "DE OPSTALGEVER".

En

2/ De Naamloze Vennootschap "MATEXI PROJECTS", met zetel te 8790 Waregem, Franklin Rooseveltlaan 180, nummer, B.T.W.-BE0821.445.389 (RPR Gent, Afdeling Kortrijk).

Opgericht bij akte verleden voor notaris Antoon DUSSELIER te Meulebeke op 11 december 2009, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 24 december daarna, onder nummer 09182037.

Waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd en voor het laatst bij proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering opgemaakt door notaris Hélène DUSSELIER te Meulebeke op 17 december 2018, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 19 februari daarna, onder nummer 19025638.

Hier vertegenwoordigd door de BV "CEVIMA", met zetel te 9880 Aalter, Beukenpark 85, BTW BE743.684.152, RPR Gent Afdeling Gent, op haar beurt vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger de heer VAN CAENEGEM Bart, voornoemd, ingevolge voormelde volmacht verleden voor notaris Hélène DUSSELIER te Meulebeke op 3 maart 2021.

Hierna genoemd "DE OPSTALHOUDER".

Is overeengekomen wat volgt:

De NV "MATEXI WEST-VLAANDEREN" verklaart uitdrukkelijk te verzaken aan het recht van natrekking ten voordele van de NV "MATEXI PROJECTS" en dit betreffende volgende loten, zoals deze hierboven nader werden beschreven:

- loten 238 tot en met 303
- loten G265 tot en met G277
- loten G282 tot en met G286
- loten F5, F6 en F7
- lot C1

met toelating om op deze loten nieuwbouwwoningen, autobergplaatsen, fietsbergingen, nutsgebouwen, infrastructuurwerken en beplantingen op te (laten) richten, mits het voorafgaandelijk bekomen van de nodige omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen.

Ter verduidelijking: het recht van opstal heeft geen betrekking op het lot 304.

Voormelde verzaking aan het recht van natrekking wordt gedaan onder de volgende voorwaarden:

a/ De nieuwbouwwoningen, autobergplaatsen, fietsbergingen, nutsgebouwen, infrastructuurwerken en beplantingen zullen opgericht worden onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de NV MATEXI PROJECTS zodat de opstalgever nooit verontrust zal worden of kan aangesproken worden. De NV MATEXI PROJECTS zal alleen moeten instaan voor de regeling van alle geschillen die zouden kunnen ontstaan met betrekking tot de bouw, zonder enige tussenkomst van of verhaal tegen de grondeigenaar. Alle eventuele veroordelingen met betrekking tot de bouwwerken, zelfs al zijn deze tegen de grondeigenaar uitgesproken, zullen in dit verband volledig moten gedragen worden door de NV MATEXI PROJECTS.

b/ Alle kosten, lasten en belastingen verschuldigd naar aanleiding van het oprichten van de nieuwbouwwoningen, autobergplaatsen, fietsbergingen, nutsgebouwen, infrastructuurwerken en beplantingen zijn ten laste van de NV MATEXI PROJECTS. Deze laatste zal de onroerende voorheffing en alle andere belastingen en retributies betreffende voorschreven goederen, welke voordien ten laste vielen van de grondeigenaar, vanaf 1 januari 2022 dragen en betalen, ter volledige ontlasting van de grondeigenaar.

c/ De verzaking aan het recht van natrekking wordt kosteloos toegestaan voor een periode van 25 jaar te rekenen vanaf heden en zal een einde nemen hetzij bij het verstrijken van deze termijn, tenzij er een tijdige verlenging heeft plaatsgevonden zoals hieronder verder bepaald, hetzij ingevolge vervroegde beëindiging door vermenging van de eigendom van de opstallen en de eigendom van de grond in één hand.

d/ Alle verschil in min of meer in de oppervlakte van voorschreven grond, zal tot voor- of nadeel van de rechthebbende van de verzaking aan het recht van natrekking zijn.

e/ Voormelde toelating tot bouwen en afstand van recht van natrekking wordt verstrekt aan de NV MATEXI PROJECTS en is enkel overdraagbaar mits uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de grondeigenaar. De uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de grondeigenaar is evenwel niet vereist wanneer de voormelde toelating tot bouwen en afstand van recht van



natrekking wordt overgedragen aan een met de opstalhouder verbonden vennootschap.

f/ De opstalhouder heeft recht, bij het verstrijken van het opstalrecht, op een eenmalige verlenging van deze overeenkomst voor vijf jaar en onder dezelfde modaliteiten als hiervoor vermeld. Hiervoor moet de opstalhouder, op straffe van verval, een aangetekend schrijven richten aan de opstalgever tussen 1 jaar en 5 maanden vóór het verstrijken van de duur van de onderhavige overeenkomst.

Deze verlenging neemt geenszins het karakter aan van een huurovereenkomst en is slechts eenmalig voor de bedongen termijn. Geenszins mag, ingevolge de verlenging de duur van het opstalrecht de wettelijke maximumduur overschrijden. Op het ogenblik van de verlenging treedt er geen natrekking op in hoofde van de opstalgever.

g/ Ingeval van geschillen inzake voormelde verzaking aan het recht van natrekking zullen uitsluitend de rechtbanken van Kortrijk bevoegd zijn.

#### **VOORWAARDEN EN LASTEN**

##### **A. VOORSCHRIFTEN VAN OPENBARE OVERHEDEN**

De bepalingen uitgevaardigd door de openbare overheden zijn opgenomen in voormelde omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden, op de verkavelingsplannen en de bijlagen.

Als zodanig gelden zij voor de houders van de omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden en voor de verwervers van de loten, krachtens de wet en worden zij in deze akte als inlichting overgenomen.

Deze voorschriften moeten nageleefd worden door de houders van de omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden, de verwervers van de loten en hun rechtsoptvolgers, voor zover zij niet door de bevoegde overheden gewijzigd worden.

Deze voorschriften zijn niet van conventionele aard. Zij zijn slechts van bestuurlijke aard.

Zij kunnen door de bevoegde overheden gewijzigd worden zonder tussenkomst van de houders van de omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden of van hun rechtsoptvolgers, en zonder verhaal jegens hen, overeenkomstig de wettelijke en reglementaire bepalingen inzake ruimtelijke ordening.

Overeenkomstig deze bepalingen, kunnen zij het voorwerp uitmaken van een wijzigende verdelingsakte.

Door het feit van de verwerving, geeft de verwerver van een lot begrepen in voorschreven verkavelingen volmacht aan de houders van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden om hem te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze wijzigende verdelingsakte.

## **B. CONVENTIONELE VOORSCHRIFTEN**

### **1. AARD**

Voor zover niet strijdig of dubbel gebruik met hetgeen hiervoor, komen deze voorschriften in aanvulling op de voorschriften van de openbare overheden. Zij worden contractueel bedongen door de houders van de omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden.

Zij vormen het zakenrechtelijk statuut van de verkavelingen en zijn erfdienstbaarheden ten laste of ten voordele van de loten van de verkaveling.

In geval zou geoordeeld worden dat sommige van deze bedingen geen erfdienstbaarheden zouden zijn, blijven zij bestaan als persoonlijke verbintenissen.

Zij maken integrerend deel uit van de verkoopsvoorwaarden en gelden, zoals de voorschriften van de openbare overheid, door het enkele feit van het verlijden van de authentieke koopakte, zowel voor de eerste verwervers van de loten als voor hun erfgenamen, rechtsopvolgers in welke hoedanigheid ook, voor elke titularis van een zakelijk recht in de verkavelingen.

De verbintenissen worden geacht ondeelbaar te zijn.

Zij zullen uitgevoerd worden door de verwervers zonder dat zij evenwel de tussenkomst kunnen eisen van de verkavelaars tegen een eigenaar die één dezer lasten en voorwaarden niet zou naleven.

Zij hebben eveneens geen verhaal tegen de verkavelaars in geval deze vrijstellingen of afwijkingen zou toestaan, in bijzondere gevallen, van deze lasten en voorwaarden. In geen geval kunnen zij hen hun stilzitten of gedogen verwijten.

Het doel van deze voorschriften is de vrijwaring van het residentieel karakter van de site, de rust en harmonieuze ontwikkeling ervan, en het regelen van bepaalde burenelaties.

Gelet op het doel dat zij nastreven, zijn deze bedingen om niet gestipuleerd.

Voor het sluiten van de eerste verkoopovereenkomst, zal aan de koper kennis worden gegeven van deze akte van

verdeling waarvan hem een volledig afschrift overhandigd zal worden.

## **2. OPSOMMING**

De verschijners hebben bij deze vastgesteld dat de verkopen met betrekking tot deze bouwgronden zullen worden gedaan onder de volgende lasten en voorwaarden :

1. De aanduidingen op het verkavelingsplan van de breedte, diepte en oppervlakte van de verschillende loten van de verkaveling zijn slechts benaderend. Er wordt dienaangaande dan ook geen enkele waarborg verleend door de verkavelaar. Foute maten en oppervlakten op het verkavelingsplan kunnen geen aanleiding geven tot aanpassing van de prijs of van de voorwaarden, ook al overtreft het verschil tussen de uitgedrukte oppervlakte en de werkelijke oppervlakte één twintigste. Bij de eerste eigendomsoverdracht of bij de eerste vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht betreffende een lot van de verkaveling zal, op kosten van de verkrijger van het eigendomsrecht, zakelijk recht of persoonlijk recht, een proces-verbaal van meting en plan worden opgemaakt door de BV "DUMOULIN JOS", landmetersbureau te Roeselare, waarbij de juiste oppervlakte zal worden vastgesteld van het desbetreffende lot van de verkaveling. De eventuele verschillen tussen de oppervlakte en de maten volgens het verkavelingsplan en volgens het voor het desbetreffende lot opgemaakt proces-verbaal en plan van meting zullen niet als een wijziging van de verkaveling aanzien worden en zullen dus geen aanleiding geven tot de aanvraag van een wijziging van de verkavelingsvergunning of tot het opmaken van een akte van wijziging van de verkaveling.

2. De comparanten behouden zich uitdrukkelijk het recht voor onderhavige verkavelingsakte aan te vullen en/of aan de verkaveling, voor de nog te verkopen loten, alle wijzigingen aan te brengen welke zij nuttig of nodig achten, mits goedkeuring van de bevoegde instanties en mits de wijzigingen het residentieel karakter van de verkaveling niet schaden en waarvoor elke toekomstige koper in de aankoopakte volmacht zal verlenen met het oog op het opstellen van alle stukken en akten (wijzigende verkavelingsakte, ...).

3. Op de kavels zal slechts mogen gebouwd worden volgens de richtlijnen van de verkavelingsvergunning en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften. Zoals gezegd, mag op de kavels geen bouwwerk, noch enige vaste

of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, worden opgericht, zolang de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet is verkregen. In afwachting van de oprichting van de definitieve constructies, zullen de toekomstige eigenaars van kavels voor (eensgezins)woningen de aangekochte loten zuiver moeten maken en houden en zich onthouden van er tijdelijk, zelfs verplaatsbare, verblijfsinrichtingen op te plaatsen of gebouwen op te richten zonder omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, op straf van een schadevergoeding van vijf en twintig euro (€ 25,00) per dag, in voordeel van de verkavelaar te rekenen vanaf de overtreding, zonder dat enige voorafgaande aanmaning of ingebrekestelling nodig is en ook onverminderd alle rechten van verkoopverbreking op kosten van de overtreders. Na afwerking van het hoofdgebouw zullen zij de achteruitbouwstrook over de ganse oppervlakte van aangepaste aanplantingen voorzien.

4. De verkrijger van een lot van de verkaveling moet zijn perceel net en onkruidvrij houden.

5. Behoudens wat betreft de eventuele toegestane handelshuizen is het aanbrengen van publiciteit op de bouwpercelen ten strengste verboden met uitzondering van één plaat per perceel, aanduidende de naam en desgevallend het beroep van de bewoner, welke platen een maximum oppervlakte zullen mogen hebben van zestig vierkante decimeter. In geval van handelshuizen zal de publiciteit zo sober mogelijk worden gehouden, ten einde het esthetisch karakter van de verkaveling niet te schaden.

6.a) De percelen bouwgrond in onderhavige verkaveling hebben de enkele en uitsluitende bestemming van bouwgrond en zullen onder geen enkel voorwendsel mogen aangewend worden tot het aanleggen van uitgangen of publieke wegenis, stapelplaatsen van materialen, autokerkhof, camping, sportterrein en dergelijke, of tot het oprichten en uitbaten van een drankslijterij, cinema, danszaal, politiek lokaal, discobar of elke ongezonde, hinderende of geruchtverspreidende uitbating, waarvan de voorafgaande toelating van de bevoegde overheid nodig is. Zijn onder meer uitdrukkelijk verboden, zonder dat deze opsomming enige beperking inhoudt: koffiehuisen, spijs- of kosthuizen, afdaken, magazijnen of gelijk welke verkoopgelegenheden, stapelplaatsen of autokerkhoven,

achterhuizen, tijdelijke bergplaatsen, zelfs zonder fundering en niet vaststaande voorlopige weekendhuisjes.

De grond mag evenmin aangewend worden als kampeer- of speelterrein of voor het plaatsen van wagens, zelfs ten privaatieve titel of voor het plaatsen van reclameborden. Dit alles op straffe van vijf en twintig euro (€ 25,00) schadevergoeding per dag, in voordeel van de verkavelaar, te rekenen vanaf de overtreding, zonder dat enige voorafgaande aanmaning of ingebrekestelling nodig is en ook onverminderd alle rechten van verkoopverbreking op kosten van de overtreders.

b) Het is de koper, zijn rechtsverkrijgers of rechtsopvolgers verboden, zonder schriftelijke machtiging van de verkavelaar op straffe van geldboete van tweehonderd vijftig euro (€ 250,00) per dag en per overtreding, te betalen op eerste verzoek van de verkavelaar vanaf de dag van de feitelijke vaststelling van de inbreuk dus zonder ingebrekestelling:

- een modelwoning, verkoopbureau en/of kijkwoning, toegankelijk voor het publiek, te bouwen of te laten bouwen op één of meerdere loten van de verkaveling;

- één of meerder publiciteitsborden van om het even welke grootte en/of afmetingen te plaatsen of te laten plaatsen op één of meerdere loten van de verkaveling, in of rond de eventueel gebouwde woning, en zichtbaar vanaf de vroeger bestaande wegenis en de nieuw aangelegde wegenis van de verkaveling.

7. Ten einde het residentieel en esthetisch karakter van de verkaveling niet te schaden, is het de kopers van bouwgronden verboden T.V.-antennes te plaatsen of te laten plaatsen op de grond of op de gebouwen.

8. De afsluitingen en/of scheidingsmuurtjes tussen de loten onderling mogen geplaatst worden op de scheidingslijn tussen/van de loten.

Wanneer de eigendom is overgedragen van een lot van de verkaveling of daarop een zakelijk recht of persoonlijk recht is toegekend, zal de verkrijger verplicht zijn om zijn lot af te sluiten volgens de stedenbouwkundige voorschriften. De verkrijger zal verplicht zijn om aan de eigenaar of titularis van het zakelijk of persoonlijk recht betreffende het aanpalend lot de helft van de kostprijs van de reeds bestaande afsluitingen op de scheidingslijn te betalen. De verkrijgers van een lot in de verkaveling zullen de

comparanten echter niet kunnen dwingen tussen te komen in de kosten van plaatsing, de herstelling en niet onderhoud van de afsluiting op de scheidingslijn van hun perceel en een perceel dat nog toebehoort aan de comparanten.

9. De toekomstige kopers zullen de comparanten niet kunnen dwingen tussen te komen in de kosten van een opgerichte muur/afscheiding op de scheidingslijn van hun perceel met percelen die nog toebehoren aan de comparanten. De toekomstige kopers zullen de waarde van de helft van de kantgevels en scheidingsmuren mogen eisen van de bouwheer, zo zij daarvan gebruik zouden maken. De toekomstige kopers zullen ook deze waarde mogen verhalen op andere toekomstige verkrijgers, op het tijdstip en op de wijze waarop zij zullen gehouden worden volgens de wet en de plaatselijke gebruiken, doch zonder waarborg vanwege de comparanten.

10. De tuinen dienen hoofdzakelijk als siertuinen te worden aangelegd. Groententeelt is niet toegestaan voor of naast de gebouwen. De toekomstige eigenaars van kavels voor eengezinsbewoning dienen te zorgen voor de grasbezaaiing en het regelmatig onderhoud van straatbermen. Zij zullen ook instaan voor de ruiming en het goed onderhouden van open grachten die hun loten zouden begrenzen.

11. De toekomstige eigenaars van kavels voor eengezinsbewoning zullen in de mate van het mogelijke waken op het behoud van de bomen en slechts deze die volstrekt moeten verdwijnen mogen vellen, indien nodig mits goedkeuring van de bevoegde overheid.

12. Indien de eigenaars van kavels voor eengezinsbewoning de grond, voortkomende van de door hen uitgevoerde uitgravingen en fundamenten niet gebruiken op hun eigendom, zullen zij zelf op eigen kosten moeten instaan voor het afzetten van deze grond overeenkomstig de wettelijke en reglementaire bepalingen. Deze overtallige grond mag niet worden afgezet op de naburige loten noch op de straat, op straffe van een boete van duizend euro (€ 1.000,00), zonder nadeel aan elke andere schadevergoeding in verband met door de verschijnende partijen mogelijk geleden schade.

Dezelfde principes gelden voor afval.

13. De bouwmaterialen en het gereedschap van de aannemer zullen zonder schriftelijke toestemming van de verkavelaar niet op de daarnaast liggende gronden mogen

neergelegd worden, evenmin op de straten en/of voetpaden die voor het verkeer van voertuigen en voetgangers moeten vrij blijven, op straffe van een boete van vijf en twintig euro (€ 25,00) per dag in voordeel van de verkavelaar.

14. De verkrijgers van percelen bouwgrond van de verkaveling zullen zich moeten onderwerpen aan alle eventueel in voege te treden taksreglementen en dergelijke, welke zouden uitgevaardigd worden door de bevoegde overheden, zonder verhaal tegen de comparanten.

15. De private aansluitingen aan alle nutsleidingen van de verkaveling blijven uitsluitend ten laste van de eigenaars of titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht van de aan te sluiten percelen. Dit geldt voor alle aansluitingen op het waterbedelingsnetwerk, het elektriciteitsnetwerk, het televisiedistributienetwerk, het telefoonnetwerk, het gasnetwerk en de riolering.

16. De kosten voor het aanleggen van voetpaden wordt door de verkavelaar ten laste genomen. De kosten van grasbezaaiing evenals het onderhoud van deze grasbezaaiing zijn ten laste van de verkrijgers van bouwpercelen in de verkaveling in evenredigheid van de breedte van hun aangekochte perceel.

17. De wegenis, bermen en groenzones in de verkaveling zullen worden aangelegd door de verkavelaars, conform de bepalingen in de verkavelingsvergunning en/of zoals dit is voorzien in het door de bevoegde instanties goedgekeurd technisch dossier, behoudens eventuele wijzigingen opgelegd door de bevoegde overheid. Hiervoor wordt verwezen naar de technische plannen bij het vergund dossier.

Voor de loten 226 tot en met 237, 242 tot en met 248, 269 tot en met 294, 297 tot en met 300 en lot 304 zal de weg worden aangelegd in asfalt. De bermen langsheen deze loten bestaan uit een combinatie van grasstroken met laanbeplanting en voetpaden. Tevens zal op de berm een oprit door de verkavelaar worden voorzien.

Voor de loten 211 tot en met 225, 238 tot en met 241, de loten 249 tot en met 268, 295 tot en met 296, en 301 tot en met 303 worden de wegenis en voetpaden als woonerf aangelegd, in betonklinkers.

Deze infrastructuurwerken zullen (behalve de woonerven) pas in een tweede fase worden aangelegd, na de bouw van de woningen. Het is de bewoners van de

verkaveling niet toegestaan om zelf een verharding aan te leggen op de berm op straffe van uitbreken ervan waarvan de kosten op deze bewoners zullen worden verhaald. Het onderhoud van de verharde en de niet verharde voetpadstroken zal, zowel voor als na de aanleg ervan, gebeuren door en op kosten van de kopers en/of de bewoners. Indien de gemeentelijke overheid later een andere bedekking van de voetpadstroken zou eisen, dan kunnen de daarmee gepaard gaande kosten niet verhaald worden op de verkavelaar. Met voetpadstrook wordt bedoeld de zone tussen de boordstenen en de rooilijn. Zolang de stook grond voor de voormelde loten niet onteigend is ter verwezenlijking van de rooilijn, zullen de eigenaars van de loten gratis recht van overgang over deze strook genieten.

18. De verkrijger van een lot van de verkaveling zal zelf en op zijn kosten moeten instaan voor de aanleg van een oprit op het private erf. De aanleg van de private oprit zal moeten gebeuren volgens de voorschriften opgelegd door de overheid.

19. Eventuele kosten voor het verplaatsen van bestaande elektriciteitspalen of openbare verlichtingspalen die zich bevinden voor een bepaald lot van de verkaveling zullen niet ten laste vallen van de comparanten doch wel van de verkrijger van het desbetreffende lot waarvoor een dergelijke paal zich bevindt.

20. De kopers verklaren op de hoogte te zijn van het feit dat er zich in de ondergrond, voorwerp dezer, en meer bepaald in de voor- en/of zijtuinstrook, voor zover deze aanpalend is aan het openbaar domein, op privaat domein, eventueel leidingen, dienstig voor riolering, water, gas, elektriciteit, telefoon, T.V.-distributie enzovoort kunnen bevinden.

De aanwezigheid van deze leidingen en kanalisaties in de ondergrond dient te worden beschouwd als een eeuwigdurende en onvergelde erfdiensbaarheid ten laste van ieder lot van de verkaveling en ten voordele van alle loten van de verkaveling. De verkrijgers van een eigendomsrecht, zakelijk of persoonlijk recht betreffende een lot zullen daarvoor geen enkele vergoeding van schade kunnen vorderen en zullen te allen tijde de werkzaamheden voor aanleg, nazicht, onderhoud, herstelling of vervanging van de leidingen en kanalisaties, tellers en



kasten, cabines of andere installaties voor de nutsvoorzieningen moeten aanvaarden, met alle desgevallend daarvoor noodzakelijke materialen en voertuigen. In het algemeen zullen de verkrijgers van een lot van de verkaveling toegang moeten verlenen op hun perceel aan de afgevaardigden en werknemers van de verschillende nutsvoorzieningsmaatschappijen, met vervoermiddelen en materialen daartoe nodig, voor de aanleg, het nazicht, het onderhoud, de herstelling en de vervanging van leidingen en kanalisaties, tellers en kasten, cabines of andere installaties voor de nutsvoorzieningen. Al deze kosten voor het terug in staat stellen van de gronden zijn echter ten laste van de voorzieningsmaatschappijen.

De nutsmaatschappijen zullen uitsluitend aansprakelijk zijn voor eventuele milieuschade die zij aan het goed zouden hebben toegebracht.

De eigenaars zullen de nutsmaatschappijen in elk geval schadeloos stellen voor de kosten en opgelegde beperkingen ingeval van enige vervuiling en/of milieuschade die niet door deze nutsmaatschappijen werden veroorzaakt.

De inplanting van een elektriciteitscabine op een lot van de verkaveling is enkel mogelijk mits het uitdrukkelijk akkoord van de verkrijger van het lot van de verkaveling.

21. Bij het bouwen van een woning of het uitvoeren van werken aan een woning zal de verkrijger van een lot van de verkaveling aansprakelijk zijn voor alle schade die wordt aangebracht aan de weg door hemzelf, door de aannemers of andere door hem aangestelde personen. Op de weg mogen geen werken worden uitgevoerd, zoals het vervaardigen van mortel en het storten van zand, stenen of andere materialen.

22. Zolang de stook grond tussen de loten van de verkaveling en de weg (hierna ook genoemd de voetpadstrook) niet toebehoort aan de gemeente, zal er over deze strook grond een kosteloos recht van overgang bestaan ten voordele van ieder lot van de verkaveling naar de weg.

23. De kopers in deze verkaveling geven door het ondertekenen van hun aankoopakte onherroepelijk volmacht aan de hiervoor genoemde eigenaars van de grond, ieder met macht afzonderlijk op te treden en recht van

indeplaatsstelling om in hun naam bij Stedenbouw/Ruimtelijke Ordening, het Gemeentebestuur en bij alle bevoegde diensten alle nodige verklaringen te doen, alle nodige verzoekschriften in te dienen die tot doel hebben onder meer de configuratie van de niet verkochte loten te wijzigen, de inplanting van de gebouwen, enzovoort, alsook om alle wijzigende verkavelingsakten te ondertekenen en om alle formaliteiten dienaangaande te vervullen. De toekomstige kopers zullen zich verbinden om in elke vervreemdingsakte deze volmacht op te leggen zolang de verkavelaar eigenaar blijft van enig lot in huidige verkaveling. De ondertekening van de aankoopakte brengt op zichzelf de ondertekening van de volmacht mee. De volmacht behelst uiteraard niet het wijzigen van privaatieve rechten op een bepaald perceel.

24. De verkrijgers van bouwgronden, begrepen in onderhavige verkaveling, zijn verplicht bij latere vervreemdingen van hun verkregen perceel of percelen alle hierboven bepaalde bedingen, voorwaarden en lasten op hun eigen verantwoordelijkheid aan de nieuwe rechthebbenden op te leggen.

Deze nieuwe rechtverkrijgenden en erfgenamen zullen door het enkele feit van hun verkrijging zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld zijn in alle rechten en verplichtingen welke uit onderhavige akte kunnen voortvloeien.

25. Het is voor de kopers van een kavel op de meest volstrekke wijze verboden het niveau en/of natuurlijke afwatering van een kavel te wijzigen ten nadele van de overblijvende gronden die deel uitmaken van de verkaveling.

26. De verkavelaar kan niet aansprakelijk gesteld worden voor welkdanige wijzigingen aan het verkavelingsplan door de bevoegde overheid opgesteld.

27. De kopers van de loten 265 tot en met 277, 282 tot en met 286, met bijhorende garages, zullen worden ingelicht van het feit dat er zich in de ondergrond van voormelde percelen, waarvan de nadere beschrijving hiervoor werd opgenomen, eventueel waterleidingen ten behoeve van de individuele garages en leidingen dienstig voor de aanleg van laadpalen en/of elektrificatie van de garage- en/of bergingpoort kunnen bevinden. Deze ondergrondse leidingen zullen worden aangeduid op het

respectievelijke metingsplan van voormelde loten, op te maken door het landmetersbureau "DUMOULIN JOS", welk metingsplan zal worden gehecht aan de akte verkoop van het respectievelijke lot.

De aanwezigheid van deze leidingen in de ondergrond dient te worden beschouwd als een eeuwigdurende en onvergelde erfdiensbaardheid ten laste van de loten 265 tot en met 277, 282 tot en met 286, en bijhorende garages, en zal tot voordeel strekken van zelfde loten.

De verkrijgers van een eigendomsrecht, zakelijk of persoonlijk recht betreffende één van voormelde loten zullen daarvoor geen enkele vergoeding van schade kunnen vorderen en zullen te allen tijde de werkzaamheden voor aanleg, nazicht, onderhoud, herstelling of vervanging van de leidingen of andere installaties voor de nutsvoorzieningen moeten aanvaarden en hiervoor toegang moeten verlenen op hun loten, met alle desgevallend daarvoor noodzakelijke materialen en voertuigen. De opdrachtgever van de werken is aansprakelijk voor schade die hij aan het goed zou hebben aangebracht bij de werkzaamheden voor aanleg, nazicht, onderhoud, herstelling of vervangen van de leidingen of andere installaties voor nutsvoorzieningen. Alle kosten voor het terug in staat stellen van de gronden zijn ten laste van de opdrachtgever van de werkzaamheden.

Deze nieuwe rechtverkrijgenden en erfgenamen zullen door het enkele feit van hun verkrijging zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld zijn van alle rechten en verplichtingen welke uit onderhavige akte kunnen voortspuiten.

### **3. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

De verkavelaars verklaren dat de verkopen van de loten daarenboven zullen onderworpen worden aan de volgende lasten en voorwaarden:

1. Alle kosten voortspuitende uit de verkoopakten zullen ten laste zijn van de toekomstige kopers, evenals de eventuele kosten van proces-verbaal van meting per lot en de kosten van de verkavelingsakte, alsook de eventuele andere kosten die betrekking hebben op de leveringsplicht van de verkoper.

2. De toekomstige kopers zullen de goederen nemen in de staat waarin ze zich bevinden, zonder waarborg van grootte al overtrof het verschil in min of meer zelfs meer dan één/twintigste.

Zoals hoger reeds vermeld, zal de juiste oppervlakte van elk perceel aangeduid worden op een metingsplan, afzonderlijk op te maken voor elk perceel, waarvan de opmetingskosten uitsluitend ten laste zullen vallen van de koper.

De oppervlakten aangeduid op het verkavelingsplan zijn slechts benaderend. Het eventuele verschil tussen deze benaderende oppervlakte en de werkelijke oppervlakte welke door meting zal worden vastgesteld, kan niet worden aanzien als een wijziging van de verkaveling.

De inplanting van een elektriciteitscabine of andere installaties en leidingen voor de nutsvoorzieningen kan niet als een wijziging van de verkaveling worden beschouwd.

De inplanting van een elektriciteitscabine op een lot van de verkaveling is enkel mogelijk mits het uitdrukkelijk akkoord van de verkrijger van het lot van de verkaveling.

3. De goederen zullen verkocht worden met alle erfdiensbaarheden welke er mochten aan kleven.

4. De goederen zullen verkocht worden voor vrij, zuiver en onbezwaard van alle hypothecaire inschrijvingen, voorrechten en andere zakelijke belemmeringen hoegenaamd.

5. Geen ander bewijs van eigendom zal verstrekt worden aan de toekomstige kopers dan een expeditie van de aankoopakte.

6. De toekomstige kopers zullen de volle eigendom, genot en vrij gebruik hebben van de door hen aangekochte gronden te rekenen vanaf de dag van het verlijden van de notariële akte van aankoop, mits er ook van zelfde dag alle taksen en lasten geheven of te heffen in het voordeel van de Staat, de Gemeenschap, het Gewest, de Provincie, de Gemeente of iedere andere openbare instelling, te dragen en te betalen, zonder verhaal tegen de comparanten.

7. De kopers zijn verplicht om hun aangekochte grond, indien zij daarop niet onmiddellijk bouwen, verder proper te onderhouden en het onkruid te verdelgen.

Bij niet uitvoering van deze verplichting kan de verkavelaar deze onderhoudswerken laten uitvoeren op kosten van de kopers en zullen deze verplicht zijn deze kosten aan de verkavelaar terug te betalen op straf van bijkomende schadeloosstelling en verwijlinteressen en dit

zonder dat daartoe een voorafgaandelijke ingebrekestelling nodig is. In afwachting van de oprichting van de definitieve constructies zullen de eigenaars zich onthouden er tijdelijke zelfs verplaatsbare verblijfsinrichtingen op te plaatsen.

8. Nog niet voor alle loten is een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt, maar zoals blijkt uit de goedgekeurde verkaveling mag voorzien worden dat een dergelijke vergunning zal verkregen worden mits inachtneming en naleving door de kopers van de stedenbouwkundige voorschriften slaande op deze verkaveling.

Dienvolgens en overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zal geen enkel bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, mogen opgericht worden op voorschreven percelen bouwgrond, zolang de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet is verkregen.

9. De bevoegde nutsmaatschappijen zullen alle installaties plaatsen overeenkomstig de uitvoeringsplannen, en de verkavelaar zal al de kosten dragen teweeggebracht door de verplaatsing of de wijziging van deze installaties, indien hij hieromtrent verzoekt voor de beëindiging van de oorspronkelijk geplande werken. Indien de koper van een bouwlot, voor de beëindiging van de oorspronkelijk geplande werken, verzoekt om de verplaatsing van de nutsvoorzieningen, dan zijn alle eventuele kosten hiervan ten zijne laste. Na voltooiing van de werken zullen de kosten van verplaatsing of wijziging van bovenvermelde installaties volledig ten laste vallen van de aanvrager. De verkavelaar zal nooit verantwoordelijk kunnen gesteld worden voor eender welke vertraging in de uitvoering van de wegeniswerken en nutsvoorzieningen. Bij de verkoop van een perceel zal de verkavelaar in de verkoopakte dezelfde verbintenissen aan de koper opleggen.

#### **AANGEHECHTE STUKKEN**

Volgende stukken worden aan onderhavige akte gehecht, na ondertekening "ne varietur" door de partijen en ondergetekende notaris, om samen te worden geregistreerd en er één geheel mee te vormen :

1/ verkavelingsplan betreffende verkaveling 5 de dato 22 januari 2016 (planreferentienummer 31035/10206);

- 2/ verkavelingsplan betreffende verkaveling 6 de dato 22 januari 2016 (planreferentienummer 31035/10208;
- 3/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden de dato 5 september 2016 (V/2016/56);
- 4/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden de dato 5 september 2016 (V/2016/57);
- 5/ stedenbouwkundige voorschriften betreffende verkaveling 5;
- 6/ stedenbouwkundige voorschriften betreffende verkaveling 6;
- 7/ attest artikel 4.2.16 Vlaamse Codex RO, digitaal ondertekend op 7 maart 2022;
- 8/ verkavelingsovereenkomst tussen verkavelaar en gemeente de dato 24 juni 2013.

De verkavelaar stelt de notaris vrij om het hierboven vermelde stukken sub 1/ en 2/, zijnde de verkavelingsplannen, te laten overschrijven op de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, zoals hoger vermeld.

<b>BINDENDE KRACHT VAN DE VERKAVELINGSAKTE EN HAAR BIJLAGEN VOOR TOEKOMSTIGE VERKRIJGERS</b>
--

De verkrijger van een eigendomsrecht, zakelijk recht of persoonlijk recht betreffende een lot van de verkaveling en zijn rechtverkrijgenden zijn hoofdelijk en ondeelbaar verplicht tot de eerbiediging en naleving van de bepalingen opgenomen in de verkavelingsakte en haar bijlagen, waaronder de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, voor zover deze voorschriften niet later op geldige wijze worden gewijzigd. De bepalingen van de verkavelingsakte en haar bijlagen, waaronder de omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden, zullen gelden voor alle personen die in de toekomst enig recht verkrijgen betreffende een lot van de verkaveling, voor zover, zoals gezegd, deze bepalingen niet later op geldige wijze worden gewijzigd.

Elke verkrijger van een eigendomsrecht of zakelijk of persoonlijk recht betreffende een lot van de verkaveling is verplicht om bij een vervreemding, overdracht of vestiging van een eigendomsrecht, zakelijk recht of persoonlijk recht betreffende een lot van de verkaveling aan de verkrijger daarvan de eerbiediging en naleving op te leggen van de verkavelingsakte en haar bijlagen.

<b>ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN</b>
-----------------------------------

## I/ RUIMTELIJKE ORDENING

### a) Algemeen

Voor het geval voormelde eigendom onderworpen zou zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achteruitbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zullen partijen zich moeten gedragen naar alle voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de comparanten te kunnen uitoefenen.

### b) Verklaringen

De grondeigenaars verklaren:

° geen weet te hebben van enige bouwovertreding met betrekking tot het goed, voor alle op te richten constructies een bouwvergunning / stedenbouwkundige vergunning / voor stedenbouwkundige handelingen omgevingsvergunning te hebben bekomen en dat al deze constructies conform de vergunningen zullen worden opgericht;

° dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening.

### c) Informatieplicht van ondergetekende notaris

Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt en informeert ondergetekende notaris, zoals blijkt uit het door de gemeente Jabbeke afgeleverde stedenbouwkundig uittreksel de dato 30 september 2021:

1° dat voor voorschreven onroerend goed geen bouwvergunningen / stedenbouwkundige vergunningen / omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven onroerend goed is: woongebied (gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge" de dato 4 februari 211;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verschijners voorschreven onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in Titel VI, Hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat voorschreven onroerend goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor voorschreven goed volgende omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden van toepassing zijn:

**Dossiernummer gemeente: 31012/7131/V/VAR1307/3**

Onderwerp: het verkavelen van gronden (VK 5)

Aanvrager: Matexi

Datum beslissing schepencollege: 05-09-2016

Aard beslissing: vergunning

**Dossiernummer gemeente: 31012/7132/V/VAR1308/3**

Onderwerp: het verkavelen van gronden (VK 6)

Aanvrager: Matexi

Datum beslissing schepencollege: 05-09-2016

Aard beslissing: vergunning

6° dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Uit de inlichtingen afgeleverd door de gemeente Jabbeke op 30 september 2021 blijkt bovendien het volgende:

- dat het goed gelegen is in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Solitaire vakantiewoning Brugge-Oostende" de dato 5 juni 2015 (overdruk : solitaire vakantiewoningen gelegen in de bestemmingscategorie "landbouw");

- dat het goed gelegen is binnen de planbaten "Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge" de dato 4 februari 2011;

- dat het goed gelegen is in een woningbouwgebied;

- dat het goed is opgenomen in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen;

- dat het goed bezwaard is met volgende erfdienstbaarheid van openbaar nut : binnen 20m rond een "sentier" of "chemin" uit de Atlas der Buurtwegen.

De opstalhouder verklaart het stedenbouwkundig uittreksel, afgeleverd door de gemeente Jabbeke op 30 september 2021 te hebben ontvangen.

d) Artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening



Bovendien worden partijen gewezen op artikel 4.2.1 VCRO waarvan zij verklaren een kopie te hebben ontvangen. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. De notaris wijst partijen er op dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

## **II/ BODEMDECREET**

a) De grondeigenaars verklaren dat er op voormelde gronden bij hun weten geen risicogrond gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 en artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

b) De grondeigenaars leggen de bodemattesten met betrekking tot deze gronden voor, afgeleverd door de OVAM op 30 november en 7 december 2021. De inhoud van deze bodemattesten is identiek en luidt als volgt:

### **1 KADASTRALE GEGEVENS**

datum toestand op: 01.01.2021

afdeling: 31035 JABBEKE 4 AFD/VARSENARE 1AFD/

straat + nr.: ...

sectie: C

nummer: ...

Verder 'deze grond' genoemd.

### **2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST**

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

#### **2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

#### **2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT**

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

#### **2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN**

Er zijn geen gebruikadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

### **3 OPMERKINGEN**

1 Voor meer informatie: [www.ovam.be/bodemattest](http://www.ovam.be/bodemattest).

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [www.ovam.be/disclaimer](http://www.ovam.be/disclaimer).

3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

te Mechelen, ..."

c) De grondeigenaars verklaren met betrekking tot deze grond geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de opstalhouders, de kopers van de kavels of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

d) Partijen verklaren door ondergetekende notaris op de hoogte te zijn gebracht van de bepalingen van het Bodemdecreet.

f/ De notaris wijst de opstalhouders er op dat:

◦ dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

◦ dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

### **III/ BOSDECREET**

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, hebben de grondeigenaars verklaard dat het hierboven vermelde goed niet kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het onroerend goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

### **IV/ ONROEREND ERFGOED**

a) Onroerend goed al dan niet opgenomen in de vastgestelde inventaris

De grondeigenaars verklaren dat het goed naar zijn weten niet is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, of de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

b) Al dan niet beschermd onroerend goed

De grondeigenaars verklaren dat het goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

#### V/ KLIM

De grondeigenaars verklaren dat het goed, voorwerp van onderhavige akte, bij hun weten niet bezwaard is met ondergrondse innemingen.

Uit de opzoeking op [www.klim-cicc.be/](http://www.klim-cicc.be/) blijkt dat het goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdiensbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

#### VI/ WATERTOETS - RISICOZONE OVERSTROMINGEN

1. Blijkens opzoeking via [waterinfo.be](http://waterinfo.be/), verklaart ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2 Codex Integraal Waterbeleid, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

3. De grondeigenaar verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

#### VII/ STOOKLIETANK

De grondeigenaar verklaart dat zich in of op het goed, voorwerp van onderhavige akte, geen stookolietank bevindt.

### VIII/ VARIA

De verkavelaar verklaart dat:

a) het goed niet gelegen is in een zone van verplichte ruilverkaveling;

b) aan hem voor het goed geen onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening;

c) hij geen weet heeft dat voorschreven goed valt onder toepassing van artikel 5.76 Vlaamse Codex Wonen.

d) De verkavelaar verklaart dat het goed met geen enkel wettelijk voorkeurrecht, conventioneel voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard, noch met een optie tot aankoop.

e) De verkavelaar verklaart geen aangetekend schrijven ontvangen te hebben conform artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waaruit blijkt dat met betrekking tot voorschreven onroerend goed, een voorkeurrecht bestaat ingevolge de definitieve goedkeuring door de Bestendige Deputatie van een Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP).

#### f) Register van herstellvorderingen

Het register van herstellvorderingen verzamelt alle panden waarvoor door de wooninspecteur in het kader van de strafrechtelijke procedure inzake woningkwaliteitshandhaving, een herstellvordering werd opgesteld en waarvoor nog niet werd vastgesteld dat deze herstellvordering uitgevoerd werd.

Dit register is te onderscheiden van de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, dewelke enkel woningen bevat die ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar verklaard zijn via een besluit.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

### **OPPERVLAKTE VAN DE LOTEN**

Alle betwistingen die mochten oprijzen betreffende de oppervlakte en de scheidingslijnen van de verkochte loten zullen beslecht worden door de BV "DUMOULIN JOS", landmetersbureel te 8800 Roeselare, Zwaaiekomststraat 19.

Zijn beslissing zal bindend zijn voor de partijen en niet vatbaar voor beroep.

#### **BOUWVERPLICHTING**

De comparanten behouden zich het recht voor, geval per geval, een bouwverplichting op te leggen in voordeel van zichzelf of een door hen aan te duiden derde, en de tijdsperiode ervan te bepalen; de uitoefening van dit recht zal uiterlijk in de onderhandse verkoopsovereenkomst dienen te worden bedongen, en in de notariële akte hernomen.

Nochtans zal geen enkel bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mogen opgericht worden op de gronden waarop deze akte betrekking heeft, zolang de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet is verkregen.

#### **ALGEMEEN PLAN VAN DE VERKAVELING**

Elke verkrijger van een lot zal de rooilijnen, de zones voor niet-bebouwing en de inplantingen opgelegd door het algemeen verkavelingsplan en zijn bijlagen, en door de eventuele plannen die aan de verkoopakte zullen worden gehecht of waarnaar wordt verwezen in de verkoopakte, voor zover deze door de bevoegde overheden niet gewijzigd werden, in acht moeten nemen.

Elke verkrijger van een lot zal in het bijzonder alle verplichtingen door de bevoegde overheden opgelegd en inzonderheid die van de stedenbouwkundige voorschriften moeten naleven.

#### **SUBROGATIE**

De verkrijgers van een lot zijn gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen uit onderhavige akte voortvloeiende.

#### **VOLMACHT TOT WIJZIGING HUIDIGE AKTE**

De verkrijger van een lot geeft onherroepelijke volmacht aan de verkavelaar om alle gebeurlijke wijzigingen aan te brengen aan voormelde plannen en vergunningen, mits goedkeuring van de bevoegde overheid en dientengevolge in zijn naam alle wijzigende verkavelingsakten te ondertekenen.

#### **VOLMACHT TOT VERKOOP**

De grondeigenaars en de opstalhouders gelasten nagemelde personen om de nieuw op te richten constructies en infrastructuurwerken met bijhorende grondaandelen/loten te verkopen, en dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of

veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebbers zullen goedvinden alsook alle wijzigende verkavelingsakten te ondertekenen met bijhorende plannen en voorschriften met inbegrip van het indienen van alle aanvragen hiertoe, alsook om alle akten van kosteloze grondafstand betreffende de verkavelingen, voorwerp van onderhavige akte, te ondertekenen.

De goederen te verkavelen, te splitsen, te brengen onder het beheer van medeëigendom; daartoe alle vergunningen en attesten aan te vragen; alle verkavelings-, splitsings- of verdelingsakten op te stellen, alle basisakten, reglementen en soortgelijke akten op te stellen, de verkoopsvoorwaarden te laten opmaken; loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdiensbaarden en gemeenschappen te bedingen; alle verklaringen te doen met betrekking tot kennisgeving van onteigening of maatregel van bescherming inzake, bosbeheer, monumenten, stads- of dorpsgezichten of voorlopige of definitieve bescherming als landschap.

De lastgevers te verplichten tot vrijwaring, rechtvaardiging en het verlenen van opheffing.

Het tijdstip en de wijze van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van verkoopprijzen, kosten en bijhorigheden vast te stellen; overwijzing van de prijs en aanwijzing van betaling te doen; koopprijzen, kosten en bijhorigheden te ontvangen, kwijting en decharge te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en kantmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking van voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsoverdracht en alle zakelijke rechten, af te zien van vervolging en middelen tot tenuitvoerlegging.

Te verzaken aan het recht van natrekking en de toelating tot bouwen in voordeel van de toekomstige kopers van een lot uit de verkaveling.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Bij gebrek aan betaling, bij niet uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, of ingeval van betwisting, in rechte op te treden door onder meer te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, hoger beroep in te stellen, zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van tenuitvoerlegging aan te wenden, zoals herveiling ten laste van de gebrekkige koper, vernietiging van de verkoping, bewarend en uitvoerend beslag, rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Ingeval één of verschillende van de hogervermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Daartoe alle rechtshandelingen te verrichten, akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze akte vermeld, met inbegrip van het ondertekenen van alle stukken die een wijziging inhouden van onderhavige akte:

In hoofde van de NV MATEXI WEST-VLAANDEREN en de NV MATEXI PROJECTS, navermelde personen, allen met de bevoegdheid afzonderlijk op te treden:

° de Besloten Vennootschap "FORTIJEN", met zetel te 8700 Tielt, Beneluxlaan 38, ondernemingsnummer 0717.889.773, RPR Gent Afdeling Brugge, opgericht blijkens akte verleden voor notaris Maggy VANCOPPERNOLLE te Kortrijk op 4 januari 2019, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 1<sup>st</sup> januari daarna, onder nummer 19301877, op haar beurt vertegenwoordigd door de heer VAN DAMME Frederik Jozef Diane, wonende te 8700 Tielt, Beneluxlaan 38;

° de Besloten Vennootschap "CEVIMA", met zetel te 9880 Aalter, Beukenpark 85, ondernemingsnummer

0743.684.152, RPR Gent Afdeling Gent, opgericht blijkens akte verleden voor notaris Ann DE SMET te Zwalm op 14 februari 2020, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 18 februari daarna, onder nummer 20310020, op haar beurt vertegenwoordigd door de heer VAN CAENEGEM Bart Antoon André, wonende te 9880 Aalter, Beukenpark 85;

- de Commanditaire Vennootschap "IC-57", met zetel te 8510 Kortrijk (Bissegem), Kortrijksevoetweg 12, BTW BE0725.663.928, RPR Gent Afdeling Kortrijk, opgericht bij onderhandse akte van 23 april 2019, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 29 april daarna, onder nummer 19315507, op haar beurt vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger heer CANNAERT Ivan Ronny Maria, wonende te 8501 Kortrijk (Bissegem), Kortrijksevoetweg 12;

- de heer ROSSEEL Guy Marc Godelieve Cornelius, medewerker Notaris Bernard Loontjens, wonende te 8510 Kortrijk (Marke), Markebekestraat, nummer 84;

- Mevrouw DE WAELE Sharon, medewerkster van notaris Bernard LOONTJENS te Izegem, wonende te 8870 Izegem, Dam 10 bus 8;

- Mevrouw PETILLION Charlotte Marie-Rose André, medewerkster Notaris Bernard Loontjens, wonende te 8870 Izegem, Korenmarkt, nummer 3;

- alle overige medewerkers van het notariskantoor Bernard Loontjens.

In hoofde van de NV HET GRONDJUWEEL en de NV DURABRIK BOUWBEDRIJVEN, navermelde personen, allen met de bevoegdheid afzonderlijk op te treden:

- mevrouw MAEYAERT Carine Marleen Etienne, geboren te Brugge op 29 juni 1965, wonende te 8210 Zedelgem, Snippenlaan 7;

- de heer LEFERE Sven, geboren te Roeselare op 22 januari 1974, wonende te 8820 Torhout, Paleputstraat 20/A;

- mevrouw PAREIN Mieke Agnes Marguerite Cornelia, geboren te Oostende op 22 december 1975, wonende te 8020 Oostkamp, Hogendaledreef 56;

- mevrouw BRAEM Benedicte Anne-Marie Arthur, geboren te Brugge op 16 juli 1976, wonende te 9880 Aalter, Steenweg op Deinze 91;



° mevrouw COOL Ruth Maria, geboren te Brugge op 26 mei 1982, wonende te 8480 Ichtegem (Eernegem), Westkerkestraat 15;

° de heer NAEYAERT Joachim, geboren te Torhout op 3 januari 1989, wonende te 8820 Torhout, Ruddervoordestraat 174;

° mevrouw DEWULF Meggie Macy, geboren te Oostende op 4 januari 1996, wonende te 8680 Koekelare, Korkentapstraat 15;

° mevrouw BOLLE Els Godelieve Robert, geboren te Brugge op 28 mei 1975, wonende te 8020 Oostkamp, Nieuwenhovelaan 102;

° mevrouw DE KETELAERE Leen Anne Fons, geboren te Brugge op 24 augustus 1990, wonende te 8020 Oostkamp, Hertsbergestraat 52;

° de heer ROSSEEL Guy Marc Godelieve Cornelius, medewerker van Notaris Bernard LOONTJENS te Izegem, wonende te 8510 Kortrijk (Marke), Markebekestraat, nummer 84;

° mevrouw DE WAELE Sharon, medewerkster van notaris Bernard LOONTJENS te Izegem, wonende te 8870 Izegem, Dam 10 bus 8;

° mevrouw PETILLION Charlotte Marie-Rose André, medewerkster Notaris Bernard LOONTJENS, wonende te 8870 Izegem, Korenmarkt, nummer 3;

° alle overige medewerkers van het notariskantoor Bernard LOONTJENS.

#### VRIJSTELLING VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt ervan ontslagen bij de overschrijving van deze akte ambtshalve inschrijving te nemen, voor om het even welke reden.

#### KOSTEN

De kosten, rechten en erelonen van onderhavige verkavelingsakte zijn uitsluitend ten laste van de opstalhouders en zullen worden verhaald op iedere eigenaar of koper bij het verlijden van de authentieke akte verkoop, dit alles te vorderen door de respectievelijke opstalhouder aan de toekomstige verwervers.

De betaling van een bijdrage door de toekomstige kopers brengt de aflevering mee van een vrije kopij van onderhavige verkavelingsakte met bijlagen, maar sluit

het recht uit voor de kopers of eigenaars op een expeditie welke aan de verkavelaar wordt afgeleverd.

#### **KEUZE VAN WOONPLAATS**

Voor de uitvoering van deze akte doen partijen keuze van woonplaats in hun hierboven respectievelijke vermelde zetel.

#### **BURGERLIJKE STAND - IDENTITEIT**

a) Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt ondergetekende notaris op vertoon van de officiële stukken door de wet vereist de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het B.T.W.-nummer of ondernemingsnummer van de partijen.

b) Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de vertegenwoordigers van partijen hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

#### **RECHT OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)**

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

#### **SLOTVERKLARINGEN**

1) De partijen verklaren op uitdrukkelijke vraag van de instrumenterende ambtenaar dat geen van hen zich in staat van faillissement bevindt noch bestuurder of zaakvoerder was in een failliete vennootschap, waarbij toepassing werd gemaakt van artikel XX.229 en volgende van de wet van 11 augustus 2017 houdende invoeging van het Boek XX "Insolventie van ondernemingen", in het Wetboek van economisch recht, en houdende invoeging van de definities eigen aan boek XX, en van de rechtshandhavingsbepalingen eigen aan boek XX, in boek I van het Wetboek van economisch recht.

2) De comparant(en) die in deze akte in verschillende hoedanigheden is/zijn opgetreden, bevestig(t)(en) en aanvaard(t)(en) dat zijn/hun éénmalige handtekening betrekking heeft op alle onderscheiden verrichtingen in deze akte begrepen.

3) De partijen erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere Notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De partijen hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De partijen bevestigen tevens dat ondergetekende Notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

4) De partijen erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte, inclusief de bijlagen gehecht aan onderhavige akte die er één geheel mee vormen om samen als authentieke akte te gelden, ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.

Onderhavige akte, inclusief de bijlagen gehecht aan onderhavige akte die er één geheel mee vormen om samen als authentieke akte te gelden, werden **integraal** voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.

De gehele akte, inclusief de bijlagen, werd door ons Notaris ten behoeve van de partijen toegelicht.

#### **UITGIFTE VAN DE AKTE**

Het origineel van de akte blijft gedurende een termijn van minstens 50 jaar in bewaring bij de minuuthoudende notaris. Partijen zijn gewezen op de mogelijkheden om de onderhavige online te kunnen consulteren via [www.notaris.be](http://www.notaris.be).

Ondergetekende notaris wijst partijen op het feit dat deze laatste een authentiek karakter heeft en aldus dezelfde bewijswaarde als een per post of e-mail door de notaris ondertekend afschrift.

Partijen verklaren te volstaan met deze mogelijkheden.

Partijen verklaren te weten dat ondergetekende notaris op eerste verzoek (doch eerst na vervulling van de wettelijke formaliteiten) een officieel afschrift zal sturen naar het adres per post of e-mail dat vermeld wordt in de aanvraag. Een eerste afschrift zal steeds kosteloos worden afgeleverd.

#### **WAARVAN AKTE**

Opgemaakt en verleden te Izegem, op ons kantoor, datum als voormeld.

Goedgekeurd de  
schrapping van  
... woord(en)  
... lijn(en) geschrift  
... lijn(en) blanco  
... letter(s)  
... cijfer(s)  
nietig in deze akte

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de partijen, hier aanwezig en/of vertegenwoordigd als voorzeggd, getekend met ons, notaris.

*Handwritten initials*

*Handwritten signatures and marks*



Gemeente

Jabbeke

Dienst Ruimtelijke Ordening  
Dorpsstraat 3  
8490 Jabbeke  
Tel. 050 / 81 01 30  
Fax. 050 / 81 01 17  
ruimtelijke.ordening@jabbeke.be

## Formulier III

### VERKAVELINGSVERGUNNING

ZITTING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN  
SCHEPENEN D.D. 05-09-2016

Aanwezig: Daniel Vanhessche, Burgemeester-Voorzitter.  
Frank Casteleyn, Geert Deprée, Jan Pollet, Adelheid Vanhaverbeke, Paul  
Storme, Schepenen.  
Acke Gabriel, Gemeentesecretaris.

Ref. Gemeente: **V/2016/56**  
Ref: Stedenbouw: **5.00/31012/1307.3**

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **Matexi NV, Durabrik bouwbedrijven nv, NV IMMO Joost Danneels**, met als p/a **Franklin Rooseveltlaan 180, 8790 Waregem**, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op **10-03-2016**.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op **08-04-2016**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Legeweg (loten 211-264, C1)** en met als kadastrale omschrijving afdeling 4 sectie **C** nummer(s) **118d**.

Het betreft een aanvraag tot **het verkavelen van gronden**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Het dossier betreft de aanvraag van zes afzonderlijke verkavelingen die de ganse zone van het woonproject in het gewestelijk RUP 'Varsenare-Noord' omvatten. Voor een goede beoordeling worden de zes aanvragen samen behandeld en dient het besluit aanzien te

worden als gelijklopende en afzonderlijke beslissing ten aanzien van elk van de zes neergelegde ontwerpen van verkaveling.

## I. Beschrijving van het ingediende ontwerp.

### I.1 Algemeen

De aanvraag betreft de verkaveling in uitvoering van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening regionaal stedelijk gebied Brugge (BVR 04/02/2011), meer bepaald in de deelzone woongebied Varsenare noord met uitvoerige stedenbouwkundige voorschriften, gelegen tussen de Westernieuwweg, Legeweg en Popstaalstraat. De aanvraag is opgedeeld in 6 verkavelingen die in totaal bestaan uit 344 loten, bestemd voor 398 woonegelegenheden waaronder 3 appartementsgebouwen. De ontsluiting gebeurt via de Legeweg en de Popstaalstraat. De Legeweg wordt ter hoogte van de verkaveling opgebroken en verbreed. De bestaande dreef Hof van Straeten wordt behouden en wordt verder gebruikt voor de trage weggebruikers.

#### I.1.1 Verkaveling 1 (VK1)

Deze verkaveling paalt ten westen aan de dreef Hof van Straeten, ten oosten aan een polderwaterloop en ten zuiden aan een nog verder te ontwikkelen sport- en recreatiepark. De verkaveling omvat 30 loten waarvan 6 loten bestemd zijn voor bescheiden woningbouw (6 loten voor halfopen bebouwing) en 24 loten voor private woningbouw (14 loten voor open bebouwing en 10 loten voor halfopen bebouwing). De oppervlakte van de loten varieert tussen 327 m<sup>2</sup> en 696 m<sup>2</sup>, ofwel gemiddeld ca. 450 m<sup>2</sup>.

Deze verkaveling wordt ontsloten via de Legeweg voor het autoverkeer en biedt ook de mogelijkheid om de naastliggende VK2 deels te ontsluiten via VK1. De ontsluitingsweg van VK1 zal in de toekomst worden gebruikt om een parking bij een voorziene uitbreiding sport en recreatiepark te bereiken die gelegen is buiten het plangebied. De VK1 wordt op 2 plaatsen verbonden via een wandelweg met de aanpalende dreef Hof van Straeten. Voor dit onderdeel van de verkaveling bestaat er een voorakkoord tussen de verkavelaars en de gemeente Jabbeke waarbij de gemeente zou instaan voor de toewijzing van de loten, tegen kostprijs.

#### I.1.2 Verkaveling 2 (VK2)

Deze verkaveling situeert zich ten oosten van VK1 en de polderwaterloop, de Smissebeek genaamd. Ten noorden is er de Legeweg en ten zuiden paalt de verkaveling aan een bestaand wandelpad gelegen naast de verkaveling Coudeveldt. Deze verkaveling bevat 103 loten voor eengezinswoningen waarvan 31 loten bestemd zijn voor bescheiden woningbouw en 72 loten bestemd voor private woningbouw. De 31 loten zijn verdeeld in 5 gekoppelde woningen, 2 x 3 aaneengeschakelde woningen, 1 x 4, 5 en 6 aaneengeschakelde woningen. De 72 loten zijn verdeeld in 17 loten voor open bebouwing, 26 loten voor halfopen bebouwing, 4 loten voor 4 aaneengeschakelde woningen, 10 loten voor telkens 5 aaneengeschakelde woningen, 6 loten voor 6 aaneengeschakelde woningen en 8 loten voor 8 aaneengeschakelde woningen.

De oppervlakte van de loten varieert tussen 165 m<sup>2</sup> en 563 m<sup>2</sup>, ofwel gemiddeld ca. 230 m<sup>2</sup>.

Deze verkaveling wordt ontsloten via de Legeweg voor het autoverkeer en wordt ook deels aan de westzijde ontsloten via de aanpalende VK1. VK 4, gelegen ten westen, wordt volledig via VK 2 ontsloten.

In deze verkaveling zijn ook 22 loten voorzien voor het oprichten van een aaneengesloten garage/carport, verdeeld in 2 x 6 loten en 1 rij van 10 loten. Deze loten zijn 3,20 m. breed en hebben een diepte van 7 m.

Langs de hoofdweg, die loopt vanaf de Legeweg tot aan het wandelpad ter hoogte van het Coudeveldt, worden er 62 parkeerplaatsen voorzien. Aan de rechterzijde wordt een groenzone voorzien die doorweven wordt met een wandel- en/of fietspad.

#### 1.1.3 Verkaveling 3 (VK3)

Deze verkaveling paalt ten westen aan de groenzone van VK2, ten noorden aan de Legeweg, ten oosten aan de Popstaalstraat en ten zuiden aan het bestaand wandelpad gelegen langs de verkaveling Coudeveldt. Deze verkaveling bevat 77 loten voor private eengezinswoningen:

- 20 loten voor bescheiden woningbouw die als volgt bebouwd zullen worden : 4 gekoppelde woningen, 1 x 3, 4 en 7 aaneengeschakelde woningen en 1 x 3 aaneengeschakelde woningen waarvan er 2 bestemd zijn voor bescheiden woningen.

- 55 loten zijn bestemd voor private bewoning en zijn als volgt verdeeld : 2 loten voor open bebouwing, 26 gekoppelde woningen, 2 x 3 aaneengeschakelde woningen, 5 x 4 aaneengeschakelde woningen en 1 halfopen woning gekoppeld met 2 bescheiden woningen.
- 2 loten voor meergezinswoningen waarbij samen 20 appartementen kunnen worden gerealiseerd

De oppervlakte van de loten varieert tussen 164 m<sup>2</sup> en 571 m<sup>2</sup>, ofwel gemiddeld ongeveer 290 m<sup>2</sup>.

De 2 loten voor meergezinswoningen zijn centraal gelegen en palen aan de groenzone van VK2.

Deze verkaveling wordt voor het autoverkeer ontsloten via de Legeweg en via de Popstaalstraat. Daarnaast zijn er 3 aansluitingen voor voetgangers en fietsers, waarvan 2 aansluiten op de Popstaalstraat en 1 op het wandelpad langs het Coudeveldt.

In deze verkaveling zijn ook 28 loten voorzien voor het oprichten van een aaneengesloten garage/carport, verdeeld in 3 clusters met telkens een fietsenberging. Deze loten zijn 3,20 m. breed en hebben een diepte van 7 m.

In deze verkaveling worden ook 91 parkeerplaatsen voorzien.

#### 1.1.4 Verkaveling 4 (VK4)

Deze verkaveling paalt ten westen aan het gemeentelijk sportpark met voetbal- en tennisvelden, aan de waterloop en een nog verder in te vullen en te ontwikkelen sport- en recreatiepark en ten oosten aan de VK2. De verkaveling omvat 40 sociale loten verdeeld over 6 blokken aaneengesloten woningen (1 x 4, 1 x 6, 2 x 8 en 2 x 7). De oppervlakte van de loten varieert tussen 192 m<sup>2</sup> en 575 m<sup>2</sup>, ofwel gemiddeld 280,65 m<sup>2</sup>.

Deze verkaveling wordt ontsloten via de aanpalende verkaveling ten oosten, zijnde VK2.

#### 1.1.5 Verkaveling 5 (VK5)

Deze verkaveling paalt ten westen aan de achterzijde van de tuinen van de woningen gelegen langs de Westernieuwweg, ten noorden aan de Legeweg, ten oosten aan de dreef Hof van Straeten en ten zuiden aan VK6. Aan de westzijde voorziet het ontwerp ook de mogelijkheid om de gronden van de beschermde hoeve Westernieuwweg 56 te ontsluiten.

Deze verkaveling bevat 54 loten voor private eengezinswoningen, waarvan 26 loten bestemd voor bescheiden woningbouw.

De overige 28 loten zijn verdeeld in 3 open bebouwingen, 4 gekoppelde woningen, 1 x 3 aaneengeschakelde woningen, 3 x 4 aaneengeschakelde woningen.

De 26 loten voor bescheiden woning worden als volgt gebouwd : 2 gekoppelde woningen, 3 x 4 aaneengeschakelde woningen en 2 x 6 aaneengeschakelde woningen.

De oppervlakte van de loten varieert tussen 199 m<sup>2</sup> en 496 m<sup>2</sup> of gemiddeld ca. 300m<sup>2</sup>.

Deze verkaveling wordt voor het autoverkeer ontsloten via 2 aansluitingen op de Legeweg. Daarnaast zijn er 3 aansluitingen voor voetgangers en fietsers op de aanpalende dreef Hof van Straeten.

In deze verkaveling worden er ook 40 parkeerplaatsen voorzien.

In het midden van de verkaveling is er een kleine groenzone waarin een wandel- en/of fietspad is voorzien.

#### 1.1.6 Verkaveling 6 (VK6)

Deze verkaveling paalt ten westen aan de achterzijde van de tuinen van de woningen gelegen langs de Westernieuwweg, ten noorden aan VK5, ten oosten aan de dreef Hof van Straeten en ten zuiden aan een nog te ontwikkelen tuinzone behorende bij de woning Bakeroothoek 7. De voorliggende verkaveling heeft rekening gehouden met dit gebied en voorziet 2 ontsluitingsmogelijkheden. Aan de westzijde voorziet het ontwerp ook de mogelijkheid om de gronden van de beschermde hoeve Westernieuwweg 56 te ontsluiten.

Deze verkaveling bevat 39 loten voor private woningbouw en 1 lot voorzien voor sociale woningbouw bestemd voor het bouwen van 2 meergezinswoningen, goed voor 37 woonunits.

De 39 loten zijn verdeeld in 5 open bebouwing, 10 gekoppelde woningen, 3 x 2 aaneengeschakelde woningen, 3 x 4 aaneengeschakelde woningen, 1 x 7 aaneengeschakelde woningen en 1 x 9 aaneengeschakelde woningen.

De oppervlakte van de loten varieert tussen 150 m<sup>2</sup> en 525 m<sup>2</sup>, ofwel gemiddeld 285 m<sup>2</sup>. Deze verkaveling wordt voor het autoverkeer ontsloten via 2 aansluitingen op de VK5. Daarnaast zijn er 2 aansluitingen voor voetgangers en fietsers op de aanpalende dreef Hof van Straeten.

In deze verkaveling zijn ook 18 loten voorzien voor het oprichten van een aaneengesloten garage/carport, verdeeld in 2 x 5 loten en 2 x 4 loten. Deze loten zijn 3,20 m. breed en hebben een diepte van 7 m.

In deze verkaveling worden ook 24 parkeerplaatsen voorzien.

In het noorden van deze verkaveling is er een kleine groenzone die aansluit op de groenzone van VK5.

#### 1.2 Beschrijving van de omgeving van de verkaveling.

-Ten westen wordt de ruimere omgeving gekenmerkt door een residentiële omgeving, afgewisseld door allerlei vormen van bebouwing. Dit relatief dicht bebouwd gebied wordt gekenmerkt door een open en een halfopen bebouwing. De gebouwen bestaan zowel uit 1 als uit 2 bouwlagen met overwegend een hellend dak.

-Ten noorden en ten oosten is de wijde omgeving gekenmerkt door een verspreid liggende bebouwing en een open ruimte gebied.

-Ten zuiden paalt het gebied deels aan het gemeentelijk sportcentrum en deels aan een residentiële omgeving, afgewisseld door allerlei vormen van bebouwing. Dit relatief dicht bebouwd gebied wordt gekenmerkt door een open en een halfopen bebouwing. De gebouwen bestaan zowel uit 1 als uit 2 bouwlagen met overwegend een hellend dak.

Het gebied zelf is doorsneden met een dreef 'Hof van Straeten' met een dubbele bomenrij en dwars op de dreef een polderwaterloop, genaamd De Smissebeek. Het gebied is voor het ogenblik in gebruik als bouwland en een klein gedeelte als weiland.

#### 1.3 Het onderdeel 'Buurtwegen'

De gemeenteraad heeft in zitting van 7-03-2016 zijn goedkeuring gegeven aan de voorlopige vaststelling van de gedeeltelijke verlegging van Sentier nr. 14 en aan de vaststelling van de gedeeltelijke verlegging van Chemin nr. 4.



De gemeenteraad heeft in zitting van 9-05-2016 de gedeeltelijke verlegging van Sentier nr. 14 en de gedeeltelijke verlegging van Chemin nr. 4 definitief goedgekeurd hetgeen samen met het dossier aangetekend werd overgemaakt aan de Deputatie op 12-05-2016 voor verdere goedkeuring.

Het is het schepencollege gekend dat er door de Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen reeds op 18/08/2016 een uitspraak werd gedaan in dit dossier waarbij het verzoek van de gemeente Jabbeke om de verlegging te doen, volledig werd ingewilligd, zoals aangevraagd. (bijlage I - bij dit besluit te voegen zodra deze beslissing ontvangen wordt)

#### **1.4 De 'zaak van de wegen'**

De gemeenteraad heeft in zitting van 4-07-2016 met unanimitieit zijn goedkeuring gegeven aan het ontwerp van de werken genaamd weg- en rioleringswerken (uitvoeren van gescheiden riolering, de wegenis en omgevingsaanleg). (bijlage 2 – uittreksel beslissing gemeenteraad)

Hoewel een gemeenteraad enkel bevoegdheid heeft m.b.t. het ontwerp van de werken en de overdracht naar het toekomstige openbaar domein, wijst een dergelijke unanimitieit ten aanzien van het nu tweede verkavelingsvoorstel ook op volledige publieke aanvaarding in de gemeente.

## **2.Het gevoerde openbaar onderzoek**

Er werd een openbaar onderzoek gehouden. Deze aanvraag valt onder de aanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen.

Dit openbaar onderzoek werd gehouden van 18-04-2016 tot en met 17-05-2016 (bijlage onder 3.0).

Zoals is voorgeschreven is de aanplakking ter plaatse gebeurd en werden alle aanpalende eigenaars met een aangetekend schrijven in kennis gesteld van de voorgenomen werken of handelingen.

Naar aanleiding van dit openbaar onderzoek werden 5 bezwaren ingediend (bijlagen bij dit besluit – bijlage 3.1 tot 3.5):

- (1) 354023 – mevr. C.D. - ontvangen op 28-04-2016
- (2) 355153 – dhr. K.D. voor rekening van Natuurpunt afdeling Jabbeke– ontvangen op 12-05-2016
- (3) 355330 – dhr. P.B. (via raadsman Marlex advocaten) – ontvangen op 13/05/2016
- (4) 355439 – dhr. M.D. en mevr. A.V (via raadsman Marlex advocaten) ontvangen op 17/05/2016
- (5) 355482 - dhr. L.D. – ontvangen op 17-05-2016

### **2.1 Bezwaar 354023**

Dit bezwaar vermeldt

- *de gronden waren op het gewestplan stonden als 'landbouwzone'*
- *Er is soms een verkeersprobleem langs de Legeweg, hoe zal dit opgelost worden met een bouwtoename van een dergelijke omvang?*

**Behandeling bezwaar :**

Het eerste onderdeel van het bezwaar heeft betrekking op het GRUP Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Brugge waarbij een herbestemming naar woongebied reeds definitief werd doorgevoerd. Het bezwaar is aldus achterhaald door de bestemmingswijziging. Dit onderdeel van het bezwaar heeft geen rechtstreeks verband met het verkavelingsdossier.

Nopens het tweede onderdeel is het zo dat het plan-MER bij het RUP is uitgegaan van de realisatie van 500 extra woningen, overeenkomstig de bij stedenbouwkundig voorschrift vastgestelde densiteit. De plan-MER

heeft de mobiliteitseffecten van dergelijke realisatie ingeschat als volgt: "In principe zorgt de realisatie van een woonwijk met dergelijke omvang, aansluitend op het bestaande lokale wegennet, voor een mogelijke belasting (verkeersdruk op piekmomenten) op de kern van Varsenare. De ligging van het nieuwe woongebied in de nabijheid van een openbare vervoersas en de haalbare fietsafstanden tot de kern van het stedelijk gebied bieden evenwel voldoende mogelijkheden om een meer duurzame modal split na te streven, welke de verkeerseffecten mildert" (Plan-MER, Niet-technische samenvatting, 32).

In het licht van de verhoogde mogelijkheden om de ontsluiting af te wikkelen via het openbaar vervoer en fietsverkeer werden de mobiliteitseffecten in de plan-MER globaal genomen als beperkt ingeschat. Er is dus een uitvoerbaar en definitief planologisch kader voorhanden voor de realisatie van het gebied ten zuiden van de Legeweg in functie van een project voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen, waarbij geldt dat de mobiliteitseffecten daarvan adequaat zijn ingeschat en geanalyseerd in de plan-MER.

Het aan het dossier toegevoegde mobiliteitsonderzoek heeft de effecten van het project op de directe omgeving onderzocht. De te verwachten toename van de verkeersintensiteiten kan niet onbelangrijk zijn bij volledige realisatie. Bestaande knelpunten worden versterkt. Zo wordt voor de rotonde aan de Gistelsteenweg en de oude Dorpsweg, Legeweg en Zandstraat meer verkeer verwacht. De toename in de Popstaelstraat is, zoals verwacht belangrijk maar niet echt problematisch. De toename van het autoverkeer is weergegeven op de figuren 22-23 van het mobiliteitsonderzoek. De voorgestelde maatregelen, uit te voeren door de initiatiefnemer van het project, zijn noodzakelijk om de zone 30 af te dwingen. Voor de ontwikkeling van de projectzone is geen externe – nieuwe autoverkeerinfrastructuur noodzakelijk. Ondanks het bijkomende autoverkeer is de bestaande infrastructuur (mits herinrichting en verkeersleefbaarheidsmaatregel zoals voorzien: de heraanleg Popstaelstraat met eenrichtingsverkeer, kruispunt Legeweg, asverschuivingen) voldoende voor het verkeer. Het te verwachten (extra) verkeer in de schoolomgeving van De Wassenaard in de Westernieuweg is ruim, ook door de extra leerlingen die naar school zullen gaan. Maar ook deze ontwikkelingen moet men plaatsen in de globale evolutie van het aantal leerlingen in deze school, mn. de nieuwe leerlingen tegenover de ouder wordende huidige leerlingen, die de lagere school zullen verlaten.

De multimodale bereikbaarheid van het project voorziet in de uitbouw van een intern voet- en fietsnetwerk en de aansluitingen op omliggende netwerken. De initiatiefnemer heeft met de uitbouw en aansluiting van het voet- en fietsnetwerk op de omgeving, de bestaande activiteiten in de omgeving, de voorzieningen in de kern van Varsenare en het landschap ten noorden, westen en oosten van de projectzone een trage wegennet voorzien. Bijzondere aandacht gaat daarbij naar de bereikbaarheid van De Wassenaard en de recreatie- en sportzone Ter Straeten.

De afstand van het project naar de centrale haltes van De Lijn in de kern van Varsenare is tot aan de halte aan de kerk aanvaardbaar.

In het ontwerp zijn fiets- en voetgangersdoorsteken en verbindingen voorzien om de bereikbaarheid van de haltes van De Lijn te verbeteren en de afstanden te verkorten.

Bij de woningen en verdeeld over de gehele projectzone worden ruime fietsenstallingen voorzien. Met de fiets- en voetgangersdoorsteken en routes doorheen de projectzone wordt het gebied aangesloten op het recreatieve fietsroutennetwerk en het lokale en bovenlokale fietsnetwerk van de omliggende gemeenten.

Aldus kan worden geoordeeld dat de verkeersinfrastructuur, zoals door de gemeenteraad goedgekeurd voor aanpassing, in staat is om de mobiliteitsdruk op te vangen.

Het bezwaar is ongegrond.

## **2.2 Bezwaar 355153**

**Dit bezwaar houdt argumenten in:**

- **Nopens het behoud van de dreef 'Hof van Straeten'**
- **Nopens bijvriendelijke beplanting**
- **Nopens oeverversterkingen**
- **Nopens de private tuinen**
- **Fietssnelweg**

**Behandeling bezwaar :**

### **Nopens het behoud van de dreef 'Hof van Straeten'**

Bezwarenindieners stelt dat het parkgebied van de dreef conform het opgeheven gewestplan opnieuw moet opgenomen worden in het verkavelingsdossier.

Dit vindt geen grondslag in het art. 4.8 van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Brugge, hetwelk het gewestplan heeft opgeheven. Dit artikel stelt: "De bestaande dreefstructuur dient te worden behouden als cultuurhistorisch element en als functionele verbinding voor

fietsers en wandelaars en te worden geïntegreerd in het woongebied. De dreef kan niet worden gebruikt voor het autoverkeer als ontsluiting van dit woongebied."

De dreefstructuur dient dus in feitelijke zin en niet in juridische zin (de opgeheven parkzone uit het gewestplan) te worden beschouwd. Ten onrechte wordt in het bezwaar uitgegaan van het voorheen toepasselijke gewestplan.

Uit de plannen blijkt duidelijk dat de dreef verbreed wordt naar 25 meter (thans circa 16 meter), de dubbele bomenrij behouden wordt en dat geen autoverkeer toegelaten wordt; er worden ook verschillende verbindingen voor traag verkeer in een naar de dreef gecreëerd, waardoor het karakter van de dreef als wandel- en fietsverbinding versterkt wordt.

Daarnaast kan ook verwezen worden naar de bij het verkavelingsontwerp neergelegde studie van de dreef en de omgeving ervan, waarbij adviezen gegeven werden voor een goede inrichting en het beheer. Dit kan als last van de verkaveling opgenomen worden.

#### **Nopens bijvriendelijke beplanting**

Bezwarenindieners stelt dat de voorziene streekeigen beplanting bijvriendelijke bomen, heesters en bloeiende planten dient te omvatten.

Deze bezorgdheid is terecht maar er is reeds aan voldaan zoals blijkt uit het gedetailleerde beplantingsplan bij het infrastructuurdossier, dat focust op bijvriendelijke soorten.

#### **Nopens oeverversterkingen**

Bezwarenindieners stelt dat de oeverversterkingen op een ecologische manier moeten worden aangelegd. Het voorgestelde talud voor de Smissebeek wordt bijgetreden. In andere gevallen dienen hellingen 4/8 in plaats van 4/4 te worden voorzien.

Hieromtrent wordt onderstreept dat de aangepaste en nieuw aan te leggen waterlopen allen een zachter talud krijgen dan momenteel het geval is bij de natuurlijke taluds in het gebied.

Er geldt sowieso een verplichting tot toepassing van technieken van natuurtechnische milieubouw ingevolge art. 4.3 van het GRUP Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Brugge. Er moet ook rekening gehouden worden met de adviezen van het Polderbestuur en de Vlaamse Overheid. De waterlopen worden dus volledig natuurtechnisch aangelegd.

Ingevolge het dwingend karakter van de RUP-voorschriften dringen zich geen nadere maatregelen op.

#### **Nopens de private tuinen**

Bezwarenindieners stelt dat alle private tuinen een ontsluiting moeten hebben naar het openbaar domein.

Deze filosofie wordt in het ontwerp bijgetreden en is ook in de ontwerpen toegepast. Voor de open en halfopen bebouwingen is dit een evidentie. Uit de plannen blijkt dat ook wat betreft de rijwoningen zonder inpandige garage voorzien werd in een ontsluiting aan de achterzijde (tuin palend aan het openbaar domein).

#### **Fietssnelweg**

Bezwarenindieners doet aan de hogere overheid de suggestie om het gebied in te bedden in een fietssnelweg.

Deze suggestie kan gedaan worden ten aanzien van het beleid. Dit is evenwel los van het voorliggende verkavelingsinitiatief. Het stelsel van de fietssnelwegen is een provinciale aangelegenheid.

Het bezwaar is bijgevolg ongegrond en wordt aldus weerlegd.

---

### **2.3 Bezwaar 355330**

Door de gemeenteraad werd op 8 december 2014 reeds nadrukkelijk bepaald dat "De wegzaten voor de ontsluiting van het perceel eigendom van de aanpalende dienen verplichtend en kosteloos overgedragen te worden aan het openbaar domein zodat ten allen tijde een behoorlijke ontsluiting en aansluiting op de bestaande riolering en nutsvoorzieningen mogelijk is. De aanleg van de wegen, riolering en nutsvoorzieningen in deze toegangswegen dienen het voorwerp uit te maken van het verkavelingsvoorstel van de aangelande."

Bezwaarschrijver wenst opnieuw dat de nodige garanties en voorwaarden in voormelde zin opgenomen worden.

#### **Behandeling bezwaar :**

Bezwarenindieners benadrukt (enkel) de nodige garanties te wensen opdat de wegzaten voor de ontsluiting van het perceel in eigendom van de bezwarenindieners kosteloos overgedragen worden aan het openbaar domein. De twee ontsluitingsstroken zijn duidelijk aangegeven op het verkavelingsplan en worden om niet aan het openbaar domein toegevoegd. Dit wordt uitdrukkelijk als last opgelegd.

Er wordt op toegezien dat er geen reststroken voorzien worden die de aansluiting tot de openbare weg voor een aangelande verhinderen of bemoeilijken.

Door de gemeenteraad werd op 07/12/2014 nav een gelijklopend bezwaar ten aanzien van de eerste verkavelingsaanvraag bijkomend beslist dat "de wegzaten tussen de loten ... en ... voor de ontsluitingen van het perceel eigendom van de aanpalende, dienen verplichtend en kosteloos overgedragen te worden aan het openbaar domein zodat ten allen tijde een behoorlijke ontsluiting en aansluiting op de bestaande riolering en nutsvoorzieningen mogelijk is. De aanleg van de wegen, riolering en nutsvoorzieningen in deze toegangswegen dienen het voorwerp uit te maken van het verkavelingsvoorstel van de aangelande."

Aan dit bezwaar is aldus reeds voldaan in het ontwerp. Er kan evenwel aanvaard worden om dit aldus te hernemen in de bijzondere voorwaarde van het verkavelingsonderdeel 6.

## **2.4 Bezwaar 355439**

**Het omstandig ingediende bezwaar bevat een reeks opmerkingen:**

1. Nopens de overeenstemming met het GRUP
  - 1.1. Mobiliteit
  - 1.2. Integratie in de omgeving
2. Nopens de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening
3. Nopens het gevoerde openbaar onderzoek

**Behandeling bezwaar :**

**Voorafgaand: voor een goed begrip van het (al bij al beperkte) belang van bezwaarschrijver wordt verwezen naar een door de gemeentediensten opgemaakt gisplan met recente luchtfoto en intekening van de verkaveling (dichtste onderdeel VK5) op 115 à 250 meter afstand en over een hoek van 45° ten aanzien van de woning van bezwaarschrijver. Waar dit verkavelingsonderdeel tegenaan de Legeweg een krachtig groenscherm van 10 meter voorziet en geen bereikbaarheid van de woningen via de Legeweg, kan er voor dat aspect moeilijk hinder zijn (bijlage 4 GIS-plan).**

### 2.4.1 Nopens de ingeroepen overeenstemming met het GRUP

#### **2.4.1.1 Mobiliteit**

Algemeen

Bezwaar indieners stellen dat de verkaveling strijdt met art. 4.2 van de voorschriften van het GRUP dat vermeldt dat de handelingen binnen het gebied verenigbaar moeten zijn met de omgeving. De onverenigbaarheid zou voortvloeien uit de mobiliteitsimpact van het project. Bezwaar indieners beweren dat de mobiliteitsimpact van het verkavelingsproject zwaar onderschat wordt. Deze bewering faalt evenwel in feite en in rechte.

Hierboven is reeds gesteld dat bij de opmaak van het gewestelijk afbakenings-RUP rekening is gehouden met een 500-tal woningen (wat veel ruimer is dan hetgeen thans wordt vergund (397)).

Het plan-MER heeft een en ander duidelijk geanalyseerd als volgt:

"Over het algemeen kennen de woongebieden geen probleem wat betreft ontsluiting en aansluiting op het bestaande wegennet. De aansluiting gebeurt voornamelijk op verkeersluwe wegen" citeert p. 15 plan-MER bij gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge (VlaReg 4.2.2011)

Verder:

"Omwille van het beperkte verkeersgenererende karakter hebben de woongebieden globaal gezien geen negatief effect op de bereikbaarheid van de omliggende wijken en het regionaal stedelijk gebied." citeert p. 16 plan-MER bij gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge (VlaReg 4.2.2011)

Ook:

"De geplande ontwikkelingen hebben een verwaarloosbaar effect op de verkeersdruk. Voor de cumulatieve effecten wordt verwezen naar punt 1.13." citeert p. 18 plan-MER bij gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge (VlaReg 4.2.2011).

Tenslotte:

"In planelement 4 Varsenare Noord kan de ontwikkeling van het woongebied op piekmomenten voor overlast zorgen in de kern van Varsenare en in de Legeweg. Via de dorpskern wordt het verkeer namelijk ontsloten naar de N367 Gistelsesteenweg, en de Legeweg wordt vandaag oneigenlijk gebruikt als invalsweg van en naar de stad. Dit effect moet worden genuanceerd gezien de ligging van het

gebied in de nabijheid van een openbare vervoersas en de haalbare fietsafstand tot de kern van het stedelijk gebied (zie verder). Hierdoor biedt deze locatie voldoende mogelijkheden om een meer duurzame model split na te streven, wat de verkeerseffecten mildert." citaat p. 16 plan-MER bij gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge (VlaReg 4.2.2011)

Reeds bij de totstandkoming van het RUP werd aldus voor een project van 500 entiteiten een eenduidige analyse van de mobiliteit gemaakt, waarbij besloten werd dat er geen sprake is van substantiële negatieve effecten.

Die gegevens van het plan-MER werden toen niet tegengesproken of betwist door de bezwaar indieners.

Om de dreefstructuur van Hof van Straten te vrijwaren, dient er aangesloten te worden op de andere straten (Legeweg & Popstaelstraat). Het willekeurig verkavelen van het nieuwe woongebied zou op piekmomenten voor overlast kunnen zorgen in de kern van Varsenare en in de Legeweg. Het verkeer uit de verkaveling wordt namelijk ontsloten naar de N367 (Gistelsesteenweg) via de dorpskern van Varsenare. De Legeweg wordt vandaag oneigenlijk gebruikt als invalsweg van en naar de stad Brugge. Het ontwerp van het project maakt de negatieve effecten ongedaan, gebruik makend van de ligging van het gebied in de nabijheid van een openbaar-voervoers-as enerzijds en de haalbare fietsafstand tot de kern van het stedelijk gebied Brugge anderzijds. Hierdoor biedt deze locatie voldoende mogelijkheden om een meer duurzaam model na te streven, wat de verkeerseffecten mildert.

Binnen de verkaveling staat het STOP-principe voorop. Van in de ontwerpfase werden fietsers en voetgangers op de eerste plaats gezet, zowel wat betreft de doorwaadbaarheid van het project als de verbindingen met de kern van Varsenare en de toegang tot het openbaar vervoer. In de Legeweg worden bovendien voetpaden voorzien om het gewone verkeer en het voetgangersverkeer van elkaar te scheiden. Er worden coatings aangebracht op de weg om een visueel milderend effect te creëren.

Er werd een uitgebreide mobiliteitsstudie uitgevoerd. Mits inachtneming van de richtlijnen uit de mobiliteitsstudie worden de nadelige effecten beperkt.

Wat betreft de concrete acties kan worden meegegeven dat de Legeweg volledig opnieuw wordt aangelegd en uitgebreid aan de zijde van het stedelijk woongebied samen met de uitrustingswerken in de verkaveling, zulks om de nieuwe woonontwikkeling volwaardig te kunnen ontsluiten. De gemeente heeft de mobiliteit en ontsluiting in de ruimere omgeving steeds opgenomen in haar gesprekken met de verkavelaars. Een en ander heeft in 2013 geleid tot een formele overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaars waarbij de ontwikkelaars zich dienden te engageren voor de noodzakelijke aanpassingswerken voor de gemeentewegen buiten de verkaveling, in casu de Popstaelstraat en het stuk Legeweg verder door tot aan de De Manlaan. Voor de werken in de Popstaelstraat werd het ontwerp reeds goedgekeurd door de gemeenteraad en wordt de uitvoering verwacht vanaf begin 2017.

#### **De mobiliteitsstudie** (de verwijzingen hierna als bijlage van dit besluit)

Nopens de mobiliteitsstudie kan worden onderstreept dat het onafhankelijke studiebureau een en ander heeft opgemaakt volgens de gekende vademecums van de Vlaamse overheid. De berekeningen gebeuren in Vlaanderen steeds op dezelfde wijze op basis van de ter beschikking gestelde onderzoeksgegevens i.v.m. met de ~~standaardverplaatsingen en de algemene mobiliteit van de Vlamingen. De tellingen van het bestaande verkeer~~ zijn gebeurd op vraag van de wegbeheerder. De cijfers van het gegenereerde verkeer zijn gebaseerd op het permanent mobiliteitsonderzoek van AWV dat reeds jaren loopt.

De kritieken van bezwarenindieners zijn niet onderbouwd door wetenschappelijke cijfers en inzichten. De aanpak van de mobiliteitsstudie is wel degelijk en conform de gekende inzichten uitgewerkt, zoals hierna wordt aangetoond. In het mobiliteitsonderzoek wordt de functie en de categorisering van de wegen correct weergegeven en door verkeerstellingen aangetoond. Verder wordt het bereikbaarheidsprofiel van de projectzone, niet enkel voor het autoverkeer, maar ook voor landbouwverkeer, fietsers en voetgangers weergegeven.

Het bereikbaarheidsprofiel wordt correct beschreven en de huidige problemen worden objectief benoemd op basis van de verkeerstechnische en de verkeersleefbaarheids capaciteit. Deze waarden werden dan nog beperkt tot 80% van I/C, de Intensiteits-/Capaciteitsverhouding. Binnen de marges van de tabel op p. 44 ev. van het mobiliteitsonderzoek zijn een aantal wegvakken in de huidige situatie problematisch, dat wil zeggen dat de 80%-grens (I/C verhouding) tijdelijk tijdens het spitsuur of bij het begin of einde van de schooluren enkel dan overschreden wordt. Op andere momenten zijn er geen problemen.

Er worden wetenschappelijke methodes gebruikt om de verzadigingsmomenten van de rotonde van de Gistelsteenweg te evalueren, m.n. de wachtrijen en de wachttijden voor voertuigen om de rotonde op te rijden, (mobiliteitsstudie p. 50).

De toename van het verkeer op de verschillende weggedeelten tijdens de ochtendspits en de avondspits werd onderzocht.

- In de noordelijke sectie van de Westernieuweg tussen de projectzone en de spoorlijn (ter hoogte van het woonhuis van de bezwaar indieners) is er zelfs geen extra verkeer te verwachten.
- Op de andere wegvakken tussen de projectzone en de Gistelsteenweg en in richting Brugge is de te verwachten toename gemiddeld tussen 1 en 2 voertuigen per minuut in de spitsuren.
- voor de Gistelsteenweg zijn dit 3 voertuigen per minuut.

De toename van het verkeer is dus niet te verwaarlozen, maar geeft zeker geen aanleiding tot verkeersinfarcten (p. 56 e.v.). In het hoofdstuk 5. 'CONFRONTATIE BEREIKBAARHEIDSPROFIEL – MOBILITEITSPROFIEL' - p. 62 ev. - is dit afdoende beschreven.

In het mobiliteitsonderzoek wordt ook de relatie met het mobiliteitsbeleid van Brugge aan hand van de meest recente plandocumenten beschreven en wordt de impact daarvan op Varsenare en de projectzone onderzocht: zie hoofdstuk 6.2. 'TOEDELING WEGENNET', p. 73.

In hoofdstuk 6. 'SENSITIVITEITSTOETS', p. 72, worden de verschillen bij laag, gemiddeld of hoog autogebruik beschreven. De verschillen zijn voor het gehele project beperkt tot 1 voertuig in het piek uur tussen het midden scenario en het hoge scenario.

De in de rapportering gebruikte ritproductiefactoren voor het weerhouden scenario werden aangereikt via het advies van AWW (op het mobiliteitsonderzoek van april 2012) en in overleg met de gemeente Jabbeke en AWW.

Tenslotte worden er in het mobiliteitsonderzoek wel degelijk, zowel in hoofdstuk 7. 'CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN', p. 73 en als in hoofdstuk 8. 'BESLUIT', concrete acties en maatregelen aangegeven. De betreffende hoofdstukken uit het mobiliteitsadvies zijn opgenomen in van dit besluit (bijlage 5 hierbij – onderdelen van de mobiliteitsstudie - blz 44 tot 80).

#### **2.4.1.2 Integratie in de omgeving**

Bezwaar indieners stellen dat de verkaveling eveneens strijdt met art. 4.2 van de voorschriften van het GRUP, nu een onvoldoende groenbuffer ten opzichte van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied zou worden aangehouden.

Hieromtrent verwijzen bezwaar indieners ook naar het gewestplanvoorschrift 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied'.

Er moet vooreerst gesteld worden dat dit gewestplanvoorschrift ter zake niet dienend is, aangezien het projectgebied zich niet in dergelijke zone bevindt.

De voorziene groene overgangszone ten opzichte van het agrarisch gebied wordt in het verkavelingsontwerp reeds opgenomen:

- Ten westen van de dreef Hof van Straeten, waar er zicht is op de te ontwikkelen gronden vanaf de Westernieuweg en de landbouwgronden ten noorden van de Legeweg, bevindt zich een bomenrij ten noorden van de Legeweg. Deze wordt integraal behouden en aangevuld met een 10m brede groenzone met dichte aanplanting ten zuiden van de Legeweg zodat de open ruimte aldaar afgebakend wordt door middel van een gesloten groenscherm en de verkaveling van daaruit nauwelijks voelbaar is.
- Ten oosten van de dreef Hof van Straeten is de noordelijk gelegen landbouwzone veel meer gefragmenteerd. Er bevinden zich een aantal serres en er zijn reeds bestaande bomenrijen aanwezig tussen de landbouwpercelen. Hierdoor loopt het zicht vanuit deze gronden op de meeste plaatsen niet door tot op de Legeweg. Door hierop in te spelen, kan het beeld ten oosten van de dreef Hof van Straeten afgewerkt worden door beperktere ingrepen te doen, zonder hierbij afbreuk te doen aan de kwaliteit : een smallere groenstrook met laanbomen ten zuiden van de Legeweg zorgt voor een groene afwerking, ondersteund door een bomenrij langs de verlegde Tollenaersbeek (Lange Leegwegbeek). Deze bomenrij tussen de

beek en de noordelijke landbouwgronden wordt voorzien van voldoende openingen tussen de bomen om de bezonning op de landbouwpercelen niet te verstoren.

Nabij de Popstaalstraat wordt deze rij niet doorgetrokken om de activiteiten (tuinbouw) op de aldaar gelegen percelen, die veel zonlicht nodig hebben en geen bladval verdragen, niet te verstoren.

Globaal kan qua integratie in de omgeving worden verwezen naar de afwerking van de Legeweg met een groenscherm, de opwaardering van het Provenpad en de creatie van een rustpunt ter hoogte van het Provenhof, extra ruimte voor de Smissebeek met begeleidende bomenrij en het benadrukken van de dreef Hof van Straeten als voetgangers - en fietsersas.

Er wordt eveneens een antwoord gegeven op de talrijke achtertuinen die naar de projectsite gericht zijn door op de randen van het project woningen van dezelfde typologie op te richten. Daardoor wordt bovendien de druk op de bestaande woningen zo laag mogelijk gehouden en sluit het project naadloos aan op de bestaande verkavelingen.

Bovendien wordt de hoeve "Schollier" in de kijker gezet door de knoop van de westelijke zone (= groenzone) een uitloper te geven richting deze site.

Ook het "Hof van Proven" krijgt naast het reeds vermelde rustpunt en de verkeerstechnische ingrepen in de Popstaalstraat de nodige aandacht door het bestaande wandelpad langs Coudeveldt te accentueren, een bijkomende ontsluiting voor zwak verkeer te laten ontsluiten op de Popstaalstraat ter hoogte van deze hoeve en tevens de verkeersontsluiting van de oostelijke lob in die richting te oriënteren. Op deze manier worden 3 zichtassen gecreëerd.

Inzake groenaanleg voorziet het lastenboek (p. 78) in een waarborgperiode van 2 jaar, te verzekeren door de aannemer. Daarna wordt de groenzone overgedragen aan de gemeente en zal de gemeente instaan voor het beheer van de groenaanleg.

#### 2.4.2 Nopens de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening

Bezwaar indieners stellen dat de verkaveling strijdt met de goede ruimtelijke ordening. Daarbij verwijzen zij naar een gebrek aan creativiteit. De vereiste garanties van het RUP zouden niet worden aangetoond.

Bezwaar indieners laten evenwel na enige concrete en gestaafde feitelijkheid aan te brengen. Voor dit onderdeel is het bezwaarschrift aldus niet ontvankelijk.

Bezwaarschrijver gaat voorbij aan de grondige inrichtingsstudie die voorafgegaan is aan deze verkavelingen en die verder vertaald is in de verkavelingsplannen, waarbij aandacht is besteed aan alle relevante beoordelingscomponenten op het vlak van mobiliteit, water, groen, openruimtegebied, ruimtelijke context, leefbaarheid en woonkwaliteit.

Er is een doordachte mix van woontypologieën: meergezinswoningen, alleenstaande ééngesinswoningen, ~~halfopen woningen met en zonder inpandige garage en rijwoningen eveneens zowel met als zonder inpandige garage.~~

De bestaande dreef, met inbegrip van de aan weerszijden gelegen taluds, fungeert als groene ruggengraat doorheen de site. Ten oosten en ten westen van de dreef worden groenzones ingericht ter hoogte van de knopen met de fiets - en voetgangersverbindingen. Aan deze zones wordt dermate vorm gegeven dat ze het buurtleven zullen stimuleren:

- Een vanzelfsprekende toegankelijkheid, voldoende sociale controle door de vele verbindingen en een aangepaste inrichting zorgen ervoor dat de groenzones de buurt tot leven brengen.
- Door het groen in de verkaveling te bundelen in grotere zones kunnen deze beter functioneren als ontmoetings - en speelplaatsen terwijl ze toch onderhoudsvriendelijk zijn.

Naast de 2 centrale groene knopen worden nog een aantal andere structurerende groene zones/elementen voorzien of, indien ze reeds aanwezig zijn, opgewaarderd.

#### 2.4.3 Nopens het gevoerde openbaar onderzoek

Bezwaar indieners stellen dat de regelingen inzake het openbaar onderzoek geschonden zouden zijn doordat zij laattijdig een afschrift van het volledige dossier hebben gekregen. Zij stellen dat uit het Decreet Openbaarheid Bestuur een recht op dergelijk afschrift voortvloeit.

De stelling van bezwaar indieners wordt tegengesproken door art. 7, tweede lid, van het Decreet Openbaarheid Bestuur, dat stelt als volgt: "De instantie is verplicht aan ieder natuurlijk persoon, rechtspersoon of groepering ervan die erom verzoekt, de gewenste bestuursdocumenten openbaar te maken door er inzage in te verlenen, er uitleg over te verschaffen of er een afschrift van te overhandigen."

Indien er op het vlak van de regeling van openbaarheid van bestuur enig probleem is, dan hadden bezwaarschijvers de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de beroepsinstantie openbaarheid van bestuur, hetgeen niet is gebeurd.

De regeling van het decreet openbaarheid van bestuur mag niet verward worden en bijgevoegd worden bij de regeling van het openbaar onderzoek waaromtrent alle bepalingen nagekomen zijn en er steeds volledige inzage was.

Bezwarenindieners hebben een bezwaarschrift van 18 pagina's kunnen neerleggen waardoor belangenschade bij dit bezwaar uitgesloten is. Ten overvloede wordt verwezen naar volgende rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen: "De Raad kan enkel maar vaststellen dat de verzoekende partij met een aangetekend schrijven van 26 januari 2010 een omstandig bezwaarschrift heeft ingediend (stuk 2 van het administratief dossier) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brakel. De bestreden beslissing bevat een samenvatting van de bezwaren van de verzoekende partij en de evaluatie van deze bezwaren door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brakel." (RvVb 21 januari 2014, nr. A/2014/0048)

Het bezwaar is bijgevolg volledig ongegrond.

### **2.5 Bezwaar 355.482**

**In dit bezwaar wordt enkel ingeroepen dat de Deputatie van West-Vlaanderen nog geen uitspraak heeft gedaan omtrent de buurtwegen zodat deze zes aanvragen tot verkavelen onontvankelijk zijn en bijgevolg niet kunnen behandeld worden zolang er geen definitieve beslissing terzake voorligt van de Deputatie.**

Behandeling bezwaar :

Bezwarenindieners stelt dat de deputatie zich nog niet heeft uitgesproken over de wijziging van de buurtwegen. De procedure zoals voorzien in de artikelen 27 en 28 van de Buurtwegenwet moet eerst afgerond zijn op het ogenblik van het verlenen van de verkaveling (RvVb 5 november 2013, nr. A/2013/0644).

Het is het schepencollege gekend dat er door de Deputatie op 18/08/2016 reeds een uitspraak werd gedaan in dit dossier waarbij het verzoek van de gemeente Jabbeke om de verlegging te doen, werd ingewilligd.

Het bezwaar is bijgevolg ongegrond.

### **3. externe adviezen**

Ingevolge het besluit van de Vlaamse Regering dd. 5 juni 2009 en latere wijzigingen, tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, werden volgende adviezen aangevraagd met verzending op 18/04/2016 aan:

- de Vlaamse Overheid, Dienst Onroerend Erfgoed
- de Vlaamse Overheid, Departement Landbouw en Visserij
- de Vlaamse Overheid, Departement Mobiliteit en Openbare Werken
- de Provincie West-Vlaanderen, Dienst Waterlopen
- de Nieuwe Polder van Blankenberge
- de Vlaamse Milieumaatschappij, Afdeling Operationeel Waterbeheer
- de brandweer
- de Vlaamse Overheid, Agentschap voor Natuur en Bos
- Vivendo
- Wonen Vlaanderen
- stad Brugge
- de Gecoro Jabbeke



Deze adviezen (bijlagen onder 6 – adviezen instanties) zijn allen gunstig, in voorkomend geval dient dat verondersteld te worden wegens het niet uitbrengen van enig advies. Er wordt wel toepassing gemaakt van een aantal terechte opmerkingen en op te leggen voorwaarden, zoals hierna in het beslissend gedeelte.

### **3.1 De Vlaamse Overheid, Dienst Onroerend Erfgoed.**

Voor iedere verkaveling werd er op 19-05-2016 advies uitgebracht dat werd ontvangen op 23-05-2016. (documenten 355906-355909-355911-355913-355916-355918) Het betreft 6 adviezen met dezelfde inhoud.

*Er wordt op gewezen dat archeologisch gezien het plangebied zich bevindt in een zeer waardevol en rijk gedocumenteerde zone. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn verschillende archeologische sites met sporen uit de Romeinse tijd gekend.*

*Er wordt gevraagd om volgende voorwaarden op te nemen in de vergunning:*

- 1. Voorafgaand aan de realisatie van het project moet het hele terrein door een archeologische prospectie met ingreep in de bodem worden onderzocht en dit in opdracht van de bouwheer die de financiële lasten hiervoor draagt. Deze prospectie heeft als doel het terrein te screenen op de aan- of afwezigheid van archeologisch erfgoed, om een niet-gedocumenteerde vernieling van waardevol archeologisch erfgoed te vermijden.*
- 2. De archeologische prospectie met ingreep in de bodem houdt in dat er voorafgaand aan de werken op het terrein proefsleuven worden gegraven waarbij 12,5 % van het terrein wordt opengelegd.*
- 3. De prospectie met ingreep in de bodem moet gebeuren volgens de bepalingen van het archeologiedecreet. Dit betekent onder meer dat de prospectie, inclusief de rapportage, wordt uitgevoerd onder leiding van een archeoloog. De archeoloog vraagt hiervoor een prospectievergunning aan bij het agentschap (Onroerend Erfgoed, Brussel, Back Office Beheer, Koning Albert II-laan 19, bus 5, 1210 Brussel). Aan deze vergunning worden bijzondere voorwaarden gehecht. De bouwheer kan deze bijzondere voorwaarden vooraf opvragen bij de provinciale dienst van het agentschap Onroerend Erfgoed (zie bovenstaande contactgegevens) om de aanbesteding van de archeologische prospectie vlot te laten verlopen.*
- 4. De archeologische prospectie met ingreep in de bodem omvat ook de opmaak van een rapport. Dit rapport moet, conform de bijzondere voorwaarden, binnen een bepaalde termijn na de afronding van het onderzoek aan het agentschap Onroerend Erfgoed worden bezorgd. Pas na de ontvangst van het rapport kan het agentschap Onroerend Erfgoed beoordelen of de gronden kunnen worden vrijgegeven omdat relevante archeologische sporen ontbreken.*
- 5. Als er wel relevante archeologische sporen zijn aangetroffen, moet men afwegen of behoud in situ mogelijk is. Kan dit niet, dan moet de bouwheer de nodige tijd én financiële middelen voorzien voor een volwaardige archeologische opgraving voorafgaand aan de werken. Net als bij een prospectie wordt een opgraving uitgevoerd volgens de bepalingen van het archeologiedecreet en onder leiding van een archeoloog. Deze archeoloog beschikt over een opgravingsvergunning waaraan bijzondere voorwaarden zijn gehecht. “*

Het is aangewezen om deze voorwaarden aldus op te leggen.

### **3.2 De Vlaamse Overheid, Departement Landbouw en Visserij.**

Op 20-05-2016 werd voor iedere verkaveling een gunstig advies uitgebracht dat werd ontvangen op 24-05-2016. (documenten 356075-356078-356076-356080-356077-356081)

Daarbij per verkavelingsonderdeel de volgende voorwaarden:

#### Algemene voorwaarden voor elk verkavelingsonderdeel:

- a. het voorliggende verkavelingsplan moet volledig voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge;*
- b. alle elementen m.b.t. het opvangen van mogelijke watergerelateerde problemen dienen voorzien te worden binnen de verkaveling. Afwentelen van deze problemen op het naastgelegen agrarisch gebied kan niet aanvaard worden, ook niet in de toekomst.*
- c. Elementen die nodig zijn i.k.v. inkleding van de verkaveling (groenaanplant, voorzien van bomenrijen,...) moeten eveneens binnen de grenzen van de verkaveling zelf voorzien worden.*

Het lijkt vanzelfsprekend dat hieraan moet voldaan worden, het geen het geval lijkt te zijn bij deze 6 aanvragen.

Daarnaast zijn er nog de volgende bijzondere voorwaarden per verkavelingsonderdeel:

#### VK 1

*" - In het dossier is aangegeven dat de Legeweg ter hoogte van de verkaveling verbreed zal worden, en dat de Lange Laagwegbeek/Tollenaersbeek verlegd wordt naar de overkant van de Legeweg. Deze ingrepen zijn niet duidelijk terug te vinden op de aangeleverde plannen. In elk geval moeten ook deze ingrepen uitgevoerd worden zonder inname van het agrarisch gebied ten noorden van de Legeweg."*

Er wordt van de verkavelaar gevraagd om een aanvullend plan hiervoor neer te leggen waarbij het bewijs geleverd wordt dat er geen bijkomend agrarisch gebied ingenomen wordt.

#### VK 2

*- De verkeersafwikkeling van de nieuwe verkaveling moet voldoende onderzocht en verzekerd zijn, zodat er geen mobiliteitsproblemen ontstaan, vnl. langs de Legeweg. Deze weg moet ook bruikbaar blijven voor normaal landbouwverkeer. Eventuele nodige verbreding van deze weg moet gerealiseerd worden binnen de grenzen van de verkaveling, zonder bijkomend agrarisch gebied aangesneden te worden. Uit voorliggend dossier kan het Departement Landbouw en Visserij niet afleiden of hier voldoende rekening mee gehouden werd. "*

Gelet op de voorgelegde mobiliteitsstudie en de door de gemeenteraad goedgekeurde ontwerpen van de aanpassingen in de Legeweg en de Popstaalstraat, is hieraan voldaan.

#### VK 3

*- De vergunningverlenende overheid dient er over te waken dat de verkeersafwikkeling van de nieuwe verkaveling voldoende onderzocht en verzekerd is, en dit binnen de grenzen van de verkaveling, en zonder inname van bijkomend agrarisch gebied."*

Er wordt van de verkavelaar gevraagd om een aanvullend plan hiervoor neer te leggen waarbij het bewijs geleverd wordt dat er geen bijkomend agrarisch gebied ingenomen wordt.

#### VK 5

*" Ook ingrepen die nodig zijn i.k.v. de verkeersafwikkeling van de nieuwe verkaveling moeten voorzien worden binnen de grenzen van de verkaveling, en niet door bijkomende inname van agrarisch gebied."*

Er wordt van de verkavelaar gevraagd om een aanvullend plan hiervoor neer te leggen waarbij het bewijs geleverd wordt dat er geen bijkomend agrarisch gebied ingenomen wordt.

#### VK 6

*"-alle opvangsystemen i.v.m. water moeten voorzien worden binnen de grenzen van de verkaveling, en moet de vergunningverlenende overheid er op toe zien dat ook de verkeersafwikkeling voldoende gegarandeerd is. Inname van naastgelegen agrarisch gebied om dergelijke zaken op te vangen kan immers niet aanvaard worden."*

Er wordt van de verkavelaar gevraagd om een aanvullend plan hiervoor neer te leggen waarbij het bewijs geleverd wordt dat er geen bijkomend agrarisch gebied ingenomen wordt.

Het lijkt aangewezen om de voorwaarden aldus op te leggen in de vergunning.

### **3.3 De Vlaamse Overheid, Departement Mobiliteit en Openbare Werken.** Dit advies werd uitgebracht op 2-08-2016 en werd ontvangen op 5-08-2016. (362609)

Het departement mobiliteit en Openbare werken komt tot volgende conclusies:

*"Het aantal parkeerplaatsen op openbaar domein is 187 waardoor de site net niet verplicht is om een MOBER op te maken die moet toegevoegd worden aan de bouwvergunning. Daarenboven is dit een cijfer voor de volledige site, bekeken per verkaveling ligt het aantal openbare parkeerplaatsen nog lager.*

*Toch werd er voor gekozen om een mobiliteitsrapport op te maken. De analyse in dit rapport gebeurt in de geheel eigen stijl van de auteur, toch is ze behoorlijk compleet. Het laatste hoofdstuk 'conclusies en aanbevelingen' blijft op het niveau van het vaststellen van de problemen. Echte oplossingen worden voor de grote knelpunten rond route keuze niet naar voor geschoven. Er worden wel afdoende oplossingen naar voor geschoven m.b.t. de verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid in de nabijheid van de site. Ook de multimodale bereikbaarheid van de site is goed uitgebouwd.*

#### Verkavelingsvergunning + voorschriften

Voorliggend dossier omvat 6 verkavelingen. Vanuit de discipline mobiliteit is vooral de impact van de 6 verkavelingen samen van groot belang. Daarom is het mobiliteitsrapport toegevoegd aan het dossier het belangrijkste document om advies op te formuleren vanuit ons Departement. De analyse en opmerkingen hierop zijn opgenomen hoger in dit advies. Steekproefgewijs werden de stedenbouwkundige voorschriften van één verkaveling doorgenomen. Hiervoor werd verkaveling 3 genomen.

- In de nota is aandacht voor fietsparkeren, iets die niet nadrukkelijk naar voor komt in het mobiliteitsrapport.
- De vaststelling dat voor het parkeeraanbod wel het cijfer van het richtlijnenboek MOBER, 1,5, wordt weerhouden en niet de cijfers van de mobiliteitstoets.
- In het mobiliteitsrapport worden ook een aantal fietsdoorsteken voorgesteld naar het dorp. Deze in de richting van de Westernieuwweg (de schoolomgeving ! !) zijn niet terug te vinden op het overzichtsplan. Dit kwam ook aan bod op het overleg in december 2015.
- Het is niet direct duidelijk hoe het parkeren voor de meergezinswoningen wordt georganiseerd. De bedoeling moet zijn dat ook voor deze woningen aan de parkeernorm wordt voldaan. Hierbij moet aandacht gaan naar het uitdrukkelijk samen houden van de wooneenheid en minimaal 1 parkeerplaats. Anders leidt dit toch tot overmatig gebruik van de openbare parkeerplaatsen door deze bewoners."

#### Behandeling:

Aan de verkavelaar kan inderdaad opgelegd worden om de fietsdoorsteken richting het dorp en de school toe te voegen aan het overzichtsplan:

Met betrekking tot het parkeren bij de meergezinswoningen dient de gemaakte opmerking door de verkavelaar, zijn eventuele rechtsopvolger en de gemeente als vergunning verlenende autoriteit, meegenomen en opgelegd te worden bij de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning.

### 3.4 De Provincie West-Vlaanderen, Dienst Waterlopen.

Dit advies werd uitgebracht op 17-05-2016 en werd ontvangen op 19-05-2016. (355812)

Dit advies is gunstig en vermeldt dat er geen bijkomende schade te verwachten is op het watersysteem.

### 3.5 De Nieuwe Polder van Blankenberge.

Op 17-05-2016 werd voor iedere verkaveling een advies uitgebracht dat werd ontvangen op 19-05-2016 (documenten 355850-355844-355846-355849-355848-355845)

De adviezen zijn allen gunstig

#### De volgende algemene voorwaarden van het polderbestuur gelden voor elk verkavelingsonderdeel (algemene voorwaarden)

1. De erfdiensbaarheidszone van 5 m., landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de onbevaarbare waterloop van 8e categorie met nr. O.3.2.8.7. dient volledig vrij gehouden te worden voor het uitvoeren van de onderhoudswerken aan de waterloop. Binnen deze zone zijn de bepalingen van artikel 6 van het KB van 30/10/1958 houdende algemeen politiereglement van de Polders en van de Wateringen en van artikel 6 van het bijzonder politiereglement van de Nieuwe Polder van Blankenberge d.d. 13/04/1978 strikt van toepassing en dienen alle bouwwerken en beplantingen geweerd. De eigenaar is tevens gehouden de uit de waterloop opgehaalde stoffen (maai- en ruimingsspecie) op zijn grond te aanvaarden. Ook de zone van 5 m., landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de aanpalende gracht dient volledig vrij gehouden te worden voor het uitvoeren van de onderhoudswerken.

2. Een eventuele afrastering langs de waterloop dient zich te bevinden op een afstand van 0,50 meter landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de waterloop en mag niet hoger zijn dan 1,50 meter boven de begane grond en zal derwijze opgesteld zijn dat ze geen belemmering kan vormen voor het uitvoeren van de onderhoudswerken aan de waterloop. Afrasteringen haaks op de waterloop moeten voorzien zijn van een poort of doorgang van minstens 4 meter breedte. Om de afwatering van het terrein niet in het gedrang te brengen, raadt het Polderbestuur tevens aan om er zorg voor te dragen dat de aanpalende gracht, die belangrijk is voor de afwatering, goed bereikbaar is voor het noodzakelijke onderhoud.

Daarnaast worden er per verkavelingsonderdeel nog volgende bijzondere voorwaarden opgelegd:

#### VK 2

- De bouwpercelen in het deelgebied VK2 palend aan de Smissebeek mogen enkel afgerasterd worden met palen en rasterdraad. De afrastering langs de waterloop dient zich te bevinden op een afstand van 1,00 meter landinwaarts

gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de waterloop en mag niet hoger zijn dan 1,50 meter boven de begane grond. Het aanplanten van een coniferen haag aan de kant van de waterloop is niet toegestaan.

Dit dient als bijzondere voorwaarde opgelegd te worden.

### VK 3

"Het Bestuur van de Nieuwe Polder van Blankenberge blijft bij haar eerder verleend gunstig advies. Om de afwatering van het terrein niet in het gedrang te brengen, raadt het Polderbestuur aan om er zorg voor te dragen dat de aanpalende gracht, die belangrijk is voor de afwatering, goed bereikbaar is voor het noodzakelijke onderhoud."

Er werd door het polderbestuur een afzonderlijk advies (document 355840) uitgebracht mbt de wegenis en rioleringswerken met volgende op te leggen bijkomende voorwaarden:

"-. De procedure zal opgestart worden om de waterloop langs de Legeweg op te waarderen naar een gerangschikte waterloop van 2de categorie overeenkomstig de procedure voorzien in de wet van 28/12/1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen. Gezien er langs de noordelijke oever van de waterloop geen erfdiensbaarheidszone van 5 meter bestaat voor het deponeren van de maai- en ruimingsproducten zal de Gemeente Jabbeke moeten instaan voor de afvoer van de maai- en ruimingsproducten.

- De bouwpercelen in het deelgebied VK2 palend aan de Smissebeek mogen enkel afgerasterd worden met palen en rasterdraad. De afrastering langs de waterloop dient zich te bevinden op een afstand van 1,00 meter landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de waterloop en mag niet hoger zijn dan 1,50 meter boven de begane grond. Het aanplanten van een coniferen haag aan de kant van de waterloop is niet toegestaan.

- Bij de heraanleg van de waterlopen gelden de hierna vermelde algemene voorwaarden:

a) De gemachtigde zal de aanvang van de werken minstens 3 werkdagen vooraf melden aan de Sluismeester van de Polder, De Heer Jacques Demeyere. De sluismeester is telefonisch te bereiken op het mobiel nummer 0479/272591. De aanvrager zal zich voor de uitvoering van de werken gedragen naar de bevelen die terzake door de sluismeester gegeven worden. Het Bestuur behoudt zich het recht voor de toegelaten werken te doen wijzigen wanneer dit met het oog op de aanpassing of verbetering van de waterhuishouding noodzakelijk wordt geacht, zonder dat de vergunninghouder enig recht op vergoeding of schadeloosstelling kan laten gelden.

b) Tijdens de uitvoering van de werken zal de maximale ontwatering van de polder steeds verzekerd blijven.

c) Alle kosten die uit het vestigen van het werk kunnen voortspruiten, zijn ten laste van de gemachtigde, die ten opzichte van derde personen, evenals ten opzichte van de Provincie, de Gemeente en de Polder, verantwoordelijk zal blijven voor alle verliezen, schade of nadeel, die uit het vestigen van het werk kunnen voortspruiten, zelfs dan, wanneer die verliezen, schade of nadeel het gevolg zijn van maatregelen die voorgeschreven of van ambtswege uitgevoerd zijn.

d) Al de bepalingen en voorwaarden vervat in dit besluit zijn bindend voor de vertegenwoordigers en opvolgers van de gemachtigde."

### 3.6 De Vlaamse Milieumaatschappij, Afdeling Operationeel Waterbeheer.

Dit advies werd uitgebracht op 19-05-2016 en werd ontvangen op 19-05-2016. (355910)

Dit advies is voorwaardelijk gunstig en omvat volgende voorwaarden:

"• Er moet een volledig gescheiden rioleringsstelsel aangelegd worden en het rioleringsstelsel moet duidelijk worden aangegeven op de plannen. De aanleg van riolering binnen de verkaveling moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van Vlare II en de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen.

• De hemelwaterafvoer moet voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV)."

#### Behandeling

Uit het voorgelegde ontwerp van de wegen en riolering en van de verkavelingsvoorwaarden blijkt dat hieraan voldaan wordt. Dit wordt ten overvloede opgelegd.

### 3.7 De Hulpverleningszone I West-Vlaanderen (de brandweer).

Dit advies werd uitgebracht op 2-05-2016 (355301).

Dit advies is gunstig mits aan een aantal opmerkingen wordt voldaan. De voornaamste voorwaarden zijn de volgende :

"1) na de uitvoering van de werken wordt een nauwkeurig as-buitplan aan de brandweer toegestuurd

2) De berijdbare wegen van de openbare weg of van een bijzondere toegangsweg vanaf de openbare weg vertoont volgende kenmerken :

- minimale vrije breedte : 4 m. ; zij bedraagt 8 m. indien de toegangsweg doodloopt

- minimale draaicirkel met straat 11 m. aan de binnenkant en 15 m. aan de buitenkant

- minimale vrije hoogte : 4 m.
- maximale helling : 6%
- draagvermogen : derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 13 t er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen.
- mogelijkheid tegelijkertijd 3 autovoertuigen van 15 t te dragen
- de afstand vanaf de rand van de weg tot aan het vlak van de gevel bedraagt tussen 4 m. en 10 m."

#### Behandeling

Uit het voorgelegde ontwerp van de wegenwerken zoals goedgekeurd door de gemeenteraad blijkt dat hieraan voldaan wordt. Dit wordt ten overvloede ook nog opgelegd in de vergunning.

### 3.8 De Vlaamse Overheid, Agentschap voor Natuur en Bos. (354136)

Dit advies werd uitgebracht op 28-04-2016 en luidt als volgt :

"Gezien de ligging van de aanvraag in woongebied en gezien het hier niet over bos gaat, geeft het Agentschap voor Natuur en Bos geen advies in dit dossier."

### 3.9 Bouwmaatschappij Vivendo.

Vivendo is de maatschappij voor sociale huisvesting, waarin de gemeente deelneemt en die op het grondgebied van de gemeente Jabbeke geregeld initiatief neemt. Voor dit project is zij direct betrokken voor de realisatie van verkaveling 3 en de appartementen in verkavelingsonderdeel 6.

Tot op heden werd geen advies uitgebracht. Volgens artikel 4.7.16 § 1 mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan indien binnen 30 dagen na ontvangst van de adviesaanvraag door de betrokken dienst geen advies werd uitgebracht.

### 3.10 De Vlaamse Overheid, afdeling Wonen Vlaanderen.

Tot op heden werd geen advies uitgebracht. Volgens artikel 4.7.16 § 1 mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan indien binnen 30 dagen na ontvangst van de adviesaanvraag door de betrokken dienst geen advies werd uitgebracht.

### 3.11 De stad Brugge.

De woonkern Varsenare werd in de afbakeningsprocedure voor het regionaal stedelijk gebied Brugge geselecteerd in het stedelijk gebied. Het project Varsenare-Noord maakt daar deel van uit. Dit en het feit dat de mobiliteit ook een beperkt gevolg kan hebben voor de stadsrand, maken dat er ook een advies werd gevraagd aan stad Brugge.

Tot op heden werd geen advies uitgebracht. Volgens artikel 4.7.16 § 1 mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan indien binnen 30 dagen na ontvangst van de adviesaanvraag door de betrokken dienst geen advies werd uitgebracht.

### 3.12 De Gecoro (gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening van Jabbeke).

Dit advies werd uitgebracht op 18-05-2016 en werd ontvangen op 19-05-2016. (document 355590) Dit advies luidt als volgt :

"De GECORO geeft bij consensus een gunstig advies en maakt volgende opmerkingen/aanvullingen op het dossier:

- De GECORO stelt vast dat de mobiliteit nog een probleem vormt bij de ontwikkeling van het plangebied. In het voorliggend dossier is de verkeersontwikkeling niet opgelost. De GECORO adviseert om een opschortende voorwaarde in te schrijven in de verkavelingsvergunning, waarbij gesteld wordt dat de totale verkeersontwikkeling eerst dient opgelost te worden voor het starten van de werken aan de verkaveling, nl

- opwaardering van de Legeweg tussen de Popstaalstraat en de gemeentegrens van Brugge

- bijkomende uitwijkstroken langs de Legeweg tussen de Westernieuweg en Jabbeke. Hierdoor zal een betere doorstroom zijn in beide richtingen.

- In de stedenbouwkundige voorschriften wordt het volgende geschreven : "Per woongelegenheden is minimum één autobergplaats of één openluchtstelplaats verplicht, tevens zijn per woongelegenheden minimum 2 fietsstelplaatsen verplicht."

De GECORO adviseert om dit voorschrift als voorwaarde op te nemen in de verkavelingsvergunning waarbij deze zin moet opgenomen worden in de basisakte bij verkoop/vervreemding van een woning, zodat een autobergplaats of één openluchtstelplaats altijd bij de woning blijft en niet apart kan verkocht/vervreemd worden.

- De GECORO adviseert om de stedenbouwkundige voorschriften aan te vullen dat bij het aanplanten van bomen, struiken en hagen bij-vriendelijke soorten de voorrang krijgen.
- De GECORO adviseert om de boordstenen van voetpaden en wegen niet in hoeken van 90° uit te voeren, maar in bochten zodat deze mechanisch gemakkelijk te reinigen zijn. Door dit concept kan de wegenis machinaal beter onderhouden worden (minder onkruid, volledige wegname van straatvuil) wat bijdraagt tot een betere en nettere uitstraling van het openbaar domein.

Bij het machinaal reinigen blijft steeds een restant achter in de rechte hoek

- De GECORO adviseert aan de gemeente Jabbeke om aandacht te geven aan de dreefstructuur rekening houdende met het advies opgemaakt door het studie- en adviesbureau Eerdeken (niet-eiken te verwijderen, selectieve uitdunning van de eiken is aangewezen, degelijke snoei voor alle te behouden bomen ...).
  - Bij Ministerieel Besluit van 30.08.2013 werd de hoevesite z.g. 'Ter Scotelaere', met boerenhuis, schuur, stal, erf en omwalling, met uitsluiting van het recente gebouw, gelegen te Jabbeke, Westernieuweg 56, beschermd als monument. In het voorliggend verkavelingsplan wordt er verhard tot tegen de perceelsgrens van dit monument. Tussen het voetpad en de perceelsgrens van de hoeve ligt enkel een smalle groenstrook. De GECORO stelt dat, gelet op feit dat de hoevesite z.g. 'Ter Scotelaere' beschermd is als monument er niet kan en mag verhard worden tot tegen de eigendomsgrens van de hoeve. De GECORO adviseert om 3m groenbuffer te voorzien tussen het voetpad en de perceelsgrens van de hoevesite, dit om het monument beter in te kaderen tov de verkaveling. Zo ontstaat een zachte overgang tussen het monument en de verkaveling. Dit kan eventueel met een knik in de straat. Door het voorzien van een lage groenbuffer is de openheid van het monument gevrijwaard tov de nieuwe verkaveling.
  - In de stedenbouwkundige voorschriften van de zes verkavelingen onder 4.5. Regenwater en afvalwater wordt het volgende vastgelegd: "Voor elk lot is de opvang en buffering van hemelwater door middel van een regenwaterreservoir van minimum 5.000L verplicht." In verkaveling 3 en verkaveling 6 worden meergezinswoningen voorzien, maar het artikel 4.5 wordt niet aangepast. De GECORO adviseert om bij meergezinswoningen de verplichting van regenwaterreservoir van minimum 5.000L te verhogen per wooneenheid en dit naar de vigerende wetgeving van de watertoets.
  - In de stedenbouwkundige voorschriften van de zes verkavelingen worden voorschriften opgelegd met verwijzing naar het lotnummer vermeld op het verkavelingsplan. Er wordt vastgesteld dat in de voorschriften verwezen wordt naar lotnummers die niet voorkomen op het bijhorende verkavelingsplan.
  - Bijvoorbeeld in de stedenbouwkundige voorschriften van verkaveling 6 onder "2.1.7. Fietsberging hoofdgebouw" (p77) wordt verwezen naar loten 81 t/m 86 en de loten 91 t/m 97. Deze loten komen niet voor op het verkavelingsplan. De GECORO adviseert om de verwijzing van de lotnummers tov het verkavelingsplan bij de zes verkavelingsplannen te verifiëren en daar waar nodig aan te passen.
- Alle voornoemde opmerkingen en aanvullingen werden bij consensus opgemaakt. Er wordt verzocht hiermede rekening te houden bij de vergunning van de zes verkavelingen."

#### BEHANDELING:

De GECORO heeft in basis een gunstig advies uitgebracht. Omtrent de gemaakte opmerkingen wordt het volgende geoordeeld:

- De werken in uitvoering van de verkaveling worden eerst aangevat na de oplossing van de totale verkeersafwikkeling  
De gemeente heeft met de verkavelaars een samenwerkingsovereenkomst gesloten omtrent aanpassingswerken voor de gemeentelijke wegen buiten de verkaveling (Popstaelestraat en het stuk Legeweg verder door tot aan de De Manlaan). Deze elementen kunnen juridisch geen voorwerp uitmaken van de eigenlijke verkavelingsaanvraag, aangezien zij buiten de perimeter van de verkaveling liggen (Cass. 26 oktober 2000). Door de overeenkomst zijn echter afdwingbare garanties voorhanden. De naleving van de overeenkomst geldt als last van de verkaveling. Voor de werken in het eerste deel van de Popstaelstraat werd het uitvoeringsplan reeds goedgekeurd door de gemeenteraad, werd de budgetvastlegging gedaan en lopen thans de dossiers van de onteigening en aanpassing buurtweg. De uitvoering wordt verwacht vanaf begin 2017 zodat deze aanpassingswerken voor het bewonen van de verkaveling zullen voltooid zijn. Aan deze belangrijke aanpassing van de wegenis buiten de verkaveling zal tijdig voldaan zijn, zodat dit hier bijkomend dient opgelegd te worden.
- Het voorschrift inzake het voorzien van ten minste één autobergplaats of één openluchtstelplaats wordt ingeschreven als voorwaarde waarbij deze zin opgenomen moet worden in de verkoopsakten  
Vergunningen en hun voorwaarden kunnen niet treden in de civielrechtelijke sfeer (art. 4.2.22 VCRO), zodanig dat via voorwaarden niet ingegrepen kan worden in verkoopsakten. De verkavelaars kunnen echter de eenzijdige verbintenis aangaan dat alle akten houdende overdracht van kavels de voorwaarde zullen omvatten aangaande het voorzien van ten minste één autobergplaats of één openluchtstelplaats per kavel. Deze voorwaarde kan ook contractueel

opgelegd worden aan de verkrijgers van zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot de grondstukken en/of hun opstallen. Het Hof van Cassatie heeft sinds het arrest van 18 december 1974 nadrukkelijk de verbindende kracht erkend van een door eenzijdige wilsuiting aangegane verbintenis.

De betrokken eis (ten minste één autobergplaats of één openluchtstelplaats) is ten andere ingeschreven in de voorgestelde verkavelingsvoorschriften, die een reglementair karakter hebben (art. 4.2.15, §2, eerste lid, VCRO) en waarvan de niet-naleving een stedenbouwkundige inbreuk uitmaakt (art. 6.1.1, eerste lid, 1°, VCRO).

Het is het schepencollege gekend dat verkavelaars de intentie hebben om aldus eenzijdig de verbintenis op te leggen om bij akten overdracht van kavels, te verplichten dat ten minste één autobergplaats of één openluchtstelplaats per kavel ook zakelijk verweven blijft.

- Bij het aanplanten van bomen, struiken en hagen krijgen bijvriendelijke soorten voorrang  
Deze bezorgdheid is terecht maar bij nazicht blijkt dat er in het gedetailleerde beplantingsplan bij het infrastructuurdossier, dat focust op bijvriendelijke soorten, reeds aan voldaan wordt.
- Bij de herwaarderding van de historische dreefstructuur wordt rekening gehouden met het advies van het studie- en adviesbureau Eerdeken van 5 oktober 2015 (niet-eiken verwijderen, selectieve uitdunning...)  
Door verkavelaars werd deze studie neergelegd. De breedte van de dreef wordt verruimd naar 25 meter.

Het uitgebracht advies heeft vnl betrekking op het toekomstig beheer door de gemeente: uitdunning eiken, niet-eiken verwijderen en het grondig snoeien. Deze werken horen thuis in het normaal beheer door de gemeente. Wel kan geargumenteed worden dat het advies Eerdeken geen uitvoeringsontwerp is en dat dit nodig is ten behoeve van de realisatie verkaveling (uitvoeringsplan, ontwerp van beheersplan en beschermingsmaatregelen, aanvraag van stedenbouwkundige vergunning). Deze studie kan aldus opgelegd worden als last van de verkaveling, overeenkomstig art. 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO.

Mbt het advies om 'de asfaltverharding van de dreef te vervangen door waterdoorlatende verharding' ten behoeve van een betere bodemfiltratie moet het volgend overwogen worden:

- Dit valt buiten de eigenlijke verkavelingsplannen
  - Uit de studie (met inspectie delfputten) blijkt ook dat de eiken weinig vertakkende bodemwortels hebben, maar veeleer in de diepte wortelen
  - De volledige infiltratie thans, aan beide zijden van de verharding (2,5 meter), zal niet veel verbeteren door een vervanging met een waterdoorlatend materiaal
  - Er kan aanvaard worden dat dit veeleer een suggestie is voor een toekomstige heraanleg voor de gemeente, dan dat dit nu als verkavelingsverplichting dient opgelegd te worden.
- 
- Ten opzichte van de beschermde hoevesite 'Te Scotelaere' (Scholliers hofstede) dient een groenbuffer (3m) te worden voorzien tussen het voetpad en de perceelsgrens  
De hoeve betreft een mooi historisch ensemble op een ten zuiden omwald en met knotwilgen afgezoomd, grotendeels onverhard erf. Ook ten oosten, aan de zijde van het nieuwe woonproject, is het erf afgezoomd met een knotwilgenrij. Het betreft dus een duidelijk herkenbaar erf waarbij de historische bebouwing reeds ingeplant is in een ruime huisweide. Tegenover de hoeve komt een speelweide te liggen. Het schepencollege oordeelt dat er aldus ruimtelijk geen nood is aan een bijkomende buffer. Deze zou de geïntegreerde inbedding van dit stukje erfgoed in de nieuwe residentiële omgeving overigens minder intens maken.
  - Voor de meergezinswoningen moet het voorschrift inzake het voorzien van een regenwaterreservoir van min. 5000 L worden bijgesteld.  
Het is conform de gewestelijke hemelwaterverordening inderdaad nodig om in een ruimer reservoir (10.000 à 15.000 L) te voorzien.  
Als voorwaarde dient inderdaad opgelegd te worden dat de gewestelijke hemelwaterverordening bij alle aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning in acht moet worden genomen.
  - De voorschriften omvatten een aantal foutieve lotnummers.  
De opmerking heeft betrekking op het voorschrift '2.1.7. Fietsberging hoofdgebouw' uit VK6; dit voorschrift staat niet op zijn plaats, waarvoor uit onderzoek blijkt dat dit een materiële misslag vormt.

Aangezien er geen proceduregebrek is bij het herstel van een materiële mislag met heel beperkt karakter wordt bij wijze van voorwaarde de schrapping van dit voorschrift '2.1.7. Fietsberging hoofdgebouw' uit VK6 opgelegd.

#### **4.toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften**

##### **4.1. gewestplan**

Het terrein was volgens het gewestplan Brugge-Oostkust dd. 7.04.1977 en zijn latere wijzigingen, gelegen in een agrarisch landschappelijk waardevol gebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 11.4.1. en 15.4.6.1. van het KB van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

##### **4.2. APA – BPA - RUP**

De aanvraag is gelegen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaal stedelijk gebied Brugge' (BVR 04/02/2011), meer bepaald in de deelzone woongebied Varsenare noord met als voornaamste stedenbouwkundige voorschriften:

*"4.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.*

*4.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.*

*Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:*

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;*
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;*
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;*
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;*
- de bestaande of gewenste woondichtheid.*
- de inpassing in de omgeving."*

##### **4.3. de verkaveling – de voorgaande procedure**

22-12-2014 : er werden toen reeds 6 verkavelingsvergunningen afgeleverd door het schepencollege

21-05-2015 : besluit van de Deputatie waarbij er akte werd genomen van de afstand van de 6 verleende verkavelingsvergunningen door de NV Matexi, NV Het Grondjuweel en NV Immo Joost Danneels.

De intrekking of afstand van de aanvraag had betrekking op de nodige aanpassing van de buurtwegen waarvoor geen dossier was ingediend.

##### **4.4. Uitzonderings- en afwijkingsbepalingen**

Niet van toepassing.

##### **4.5. verordeningen en andere regelgevingen**

-De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing op deze aanvraag.

-Het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 en latere wijzigingen houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing. De aanvraag voldoet aan dit besluit.

-Het besluit van de Vlaamse Regering dd. 18-02-2011 en latere wijziging tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid is van toepassing op deze aanvraag. De aanvraag voldoet aan deze verordening.

-De aanvraag is niet gelegen binnen een habitatrictlijngebied, een vogelrichtlijngebied, een RAMSAR rictlijngebied noch binnen een VEN-gebied. De aanvraag valt niet onder een activiteit die werd



opgenomen in bijlage II van het project-MER Besluit. Er kan gesteld dat zowat elk project milieueffecten met zich meebrengt. Enkel voor de projecten met aanzienlijke milieueffecten moet echter een milieueffectenrapport worden opgemaakt. Rekening houdende met de aard van het project, de ruimtelijke context en de relatie tot de omgeving, waarbij geen aanzienlijke effecten op kwetsbare gebieden te verwachten zijn, kan geconcludeerd worden dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn.

#### **4.6. andere zoneringsgegevens**

Er zijn geen verdere zoneringsgegevens relevant voor deze aanvraag.

Deze aanvraag ligt langs een gemeenteweg.

#### **5. De watertoets**

Het decreet integraal waterbeleid, dat door de Vlaamse Regering werd goedgekeurd op 18-07-2003 en de latere wijzigingen, legt aan elke vergunningverlenende overheid een watertoets op, waarbij de impact van de betrokken activiteit op het vlak van water dient geëvalueerd te worden zodat eventuele negatieve effecten dienen ondervangen te worden.

Het besluit van 20-07-2006 (B.S. van 31-10-2006) en latere wijzigingen van de Vlaamse Regering is eveneens van toepassing tot vaststelling van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

Het perceel waarop onderhavige aanvraag betrekking heeft is dan ook niet gelegen in een risicozone voor overstromingen zodat er mag verwacht worden dat er zich geen problemen met betrekking tot wateroverlast zullen voordoen.

#### **6. MER-screening**

De aanvraag heeft betrekking op een project dat vermeld staat op de lijst van bijlage 3 bij het besluit van de Vlaamse Regering dd. 1-03-2013 betreffende de nadere regels omtrent de project-MER-screening.

De aanvraag omvat dan ook een MER- screeningsnota, zodat voldaan werd aan deze vereiste.

#### **7. Advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar**

Het schepencollege neemt kennis van het verslag en het advies van de stedenbouwkundig ambtenaar (hierna GSA) zoals toegevoegd aan het dossier (digitaal en neergelegd document 347634.VERSLAG\_GSA.PDF – bijlage 7).

Door de GSA wordt geconcludeerd dat er *“duidelijk kan besloten worden dat de 6 verkavelingen strijdig zijn met artikel 4.2. van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP en er geenszins aan voldoen. Dit artikel vermeldt dat alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming toegelaten zijn voor zover ze wat schaal en ruimtelijk impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving waarbij ten minste aandacht wordt besteed aan de relatie met de in omgeving aanwezige functies, aan de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners en bezoekers, aan de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid, aan de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen, de bestaande of gewenste woondichtheid en de inpassing in de omgeving. Uit voorliggende aanvragen blijkt, gelet op voorgaande motivatie, bezwaren en adviezen, dat hieraan helemaal niet aan werd voldaan.”*

De bezwaren, opmerkingen en argumenten van de GSA gaan over

- (1) Het plangebied
- (2) De buurtweg
- (3) De mobiliteit buiten de verkaveling
- (4) Het decreet integraal waterbeheer
- (5) De Dreef Hof van Straeten
- (6) De groene ruimten
- (7) Het Hof van Proven
- (8) Het materiaalgebruik op het openbaar domein

- (9) De waterlopen
- (10) Het aspect energiezuinige woningen
- (11) Het pompstation met overstort Popstaelstraat – Legeweg
- (12) De woonkwaliteit en leefbaarheid
- (13) De stedenbouwkundige voorschriften

Het schepencollege kan het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar (GSA) niet volgen.

Elk ontwerp heeft sterkten en minder sterke elementen, voordelen en nadelen. De kunst is meerwaarde te creëren en ook om meerwaarde te onderkennen.

Het verslag van de GSA dient naast het legaliteitsaspect ook te gaan over het stedenbouwkundige opportunitieaspect. Hoewel de GSA op het vlak van adviesverlening een volledige autonomie heeft, die niet betwist wordt, leest het verslag van de GSA als een vele bladzijden lang requisitoir dat in belangrijke mate niet onderbouwd is en volledig kan weerlegd worden zoals hierna. Opvallend is ook dat het advies van de GSA afwijkt van de gunstige adviezen van de vele (alle) administraties mbt hun respectievelijke bevoegdheid.

De weerlegging van het verslag van de GSA zoals hierna per onderdeel bevat evenzeer een motivatie ten voordele van de zes aangevraagde verkavelingen.

#### 7.1 De opmerking mbt het respecteren van de grenzen van het plangebied

In het gewestelijk RUP hebben enkel het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften verordenende kracht (art. 2.2.2.§1 laatste lid VCRO). De woonontwikkeling is conform art 4.2 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP qua schaal en ruimtelijke impact wel verenigbaar met zijn omgeving:

De voorbeelden in de omgeving zijn talrijk waarbij de grens tussen het woongebied en het agrarisch gebied op dezelfde wijze wordt afgewerkt. De afwerking langs de Legeweg aan de andere kant van de Westernieuwweg kent trouwens éénzelfde voorkomen ten opzichte van het agrarisch gebied: woningen uitkomend op de Legeweg met aan de overzijde agrarisch gebied. De nieuwe woonontwikkeling is een loutere verderzetting van deze duidelijke grens van de dorpsbebouwing en bijgevolg ingepast in haar omgeving.

De typologie is enkel dener als een logisch gevolg van het RUP zelf dat in het kader van duurzaam ruimtegebruik voorziet in een dichtheid van 25 woningen per hectare. Een verkaveling waarin een dichtheid van 25 woningen per hectare dient te worden behaald, moet de beschikbare ruimte zo optimaal mogelijk benutten om diversiteit te kunnen garanderen. Meer open ruimte creëren langs de Legeweg zou onvermijdelijk tot gevolg hebben dat er minder open en halfopen bebouwing mogelijk wordt in de verkaveling. Hierdoor zouden quasi alle woningen rijwoningen worden waardoor er te weinig verscheidenheid zou zijn.

Het verbeteren van de Legeweg ten behoeve van de mobiliteit betekent nog geen inneming van agrarisch gebied. Alle voorzieningen van de verkaveling liggen binnen de geëigende zone.

Om de verbreding van de Legeweg (wijziging tracé van de rijweg, verplaatsing beek naar de noordkant van de Legeweg) mogelijk te maken, werd een wijziging van de buurtweg goedgekeurd. Op het rooilijnplan bij deze buurtwegwijziging (plan 5 van 6) is duidelijk aangegeven dat de rooilijn aan de noordkant van de Legeweg (kant agrarisch gebied) ongewijzigd blijft. Voor de aanpassingen aan de Legeweg wordt geen agrarisch gebied ingenomen, de verbreding van de rooilijn wordt volledig gerealiseerd aan de zuidkant van de Legeweg (= kant woongebied).

De aanplanting van een bomenrij aan de noordzijde van de Legeweg is voorzien binnen de rooilijn van de Legeweg, er wordt geen agrarisch gebied ingenomen.

Het onderling wisselen van de bedding van de Tollenaersbeek/Lange Laagwegbeek en de wegzate van de Legeweg zodat de beek aan de noorzijde van de Legeweg komt te liggen, gaat gepaard met een aanpassing van de beek volgens de regels van de natuur-technische milieubouw. Door toepassing van een breder profiel en minder steile taluds wordt een bredere beek bekomen, die een degelijke afwatering garandeert en minder onderhoud vraagt dan in de huidige situatie. De lokale verbreding van de beek heeft enerzijds een natuurlijke functie, anderzijds verhoogt deze verbreding de bergingscapaciteit van de gracht, wat welkom is om pieken in de waterstand te kunnen opvangen.

Het technisch dossier bij de verkavelingsaanvragen toont aan dat de buffering van de hemelwater uit de verkaveling niet gebeurt in de beek maar op andere plaatsen in de verkaveling

### 7.2 De buurtweg en de beweringen van de GSA dat

- "er tot op heden (17-08-2016) nog geen beslissing ontvangen werd van de Deputatie".

Hier wordt het tegendeel bewezen, gelet op de beslissing van de deputatie van 18/08/2016. De GSA kon de beslissing van de Deputatie op datum van neerlegging van zijn verslag op 17/08/2016 nog niet vernemen. Het schepencollege kan wel een rechtsgeldige beslissing nemen.

- "Waarschijnlijk had de goedkeuring van de Deputatie omtrent de buurtwegen al moeten genomen zijn voordat het dossier werd opgestart, minstens voor 8-04-2016"

De bewering van een ambtenaar verdient onderbouw en bewijs en kan niet geuit worden op basis van ontzichte vermoedens. Een beslissing van de Deputatie vooraleer ten gronde te beslissen over deze verkavelingsaanvragen, zoals in dit geval, is tijdig.

- "een deel van de dreef Hof van Straeten, de zogenaamde 'sentier 15,' afwijkt van de atlas der buurtwegen"

De dreef Hof van Straeten is gelegen tussen de verkavelingen VK1 enerzijds en VK5 en VK6 anderzijds. De dreef is echter niet opgenomen binnen de grens van één van deze verkavelingen. Conform de stedenbouwkundige voorschriften van het van kracht zijnde RUP wordt de dreef volledig behouden, in haar huidige vorm gerespecteerd en door de verkavelingen onaangeroerd gelaten. Een procedure om de plaatselijke toestand van de dreef, de exacte ligging en breedte te actualiseren in de Atlas van de Buurtwegen kan in latere fase eventueel worden overwogen, doch staat volledig los van huidige aanvragen.

### 7.3 De mobiliteit buiten de verkaveling

Hier kan vooreerst de motivatie hernomen worden zoals hoger onder de behandeling van het bezwaar onder 2.4 (bezwaar ingeschreven onder document 355439).

Reeds bij de totstandkoming van het RUP werd aldus voor een project van 500 entiteiten een eenduidige analyse van de mobiliteit gemaakt, waarbij besloten werd dat er geen sprake is van substantiële negatieve effecten.

Een document Project-MER-screening is in deze van ondergeschikt belang. Artikel 4.7.14/1 §2 van de VCRO stelt dat een MER-screeningsnota overbodig is indien er reeds een goedgekeurd plan-MER bestaat, opgemaakt naar aanleiding van de goedkeuring van het RUP en waarin een project van vergelijkbare grootte-orde werd beoordeeld. Zulks is hier het geval, waardoor de Project-Mer-screeningsnota eerder een informatief document vormt en ook aldus dient te worden beoordeeld. Bovendien bevat de aanvraag een MOBER waarin dieper ingegaan wordt op de problematiek.

De verkaveling voorziet in voldoende afgebakende parkeerplaatsen naast de rijweg zodat parkeren op de weg niet aan de orde is. (zie mobiliteitsstudie bij de aanvragen).

De doorlopende wegen hebben een minimale verharde breedte van 4m en de doodlopende erven een minimale verharde breedte van 8m. Alle bochten, kruispunten en keerpunten voldoen aan de minimale verharde draaicirkels van 11m binnenkant en 15m buitenkant waarmee voldaan is aan de voorwaarden gesteld door de brandweer.

Het parkeren voor de meergezinswoningen wordt geregeld via de stedenbouwkundige voorschriften bij de verkavelingen en krijgt uitvoering bij de bouwvergunningen.

Een rechtstreekse trage weg en verbinding naar de Westernieuwweg is niet mogelijk gezien de verkaveling niet paalt aan de Westernieuwweg. Wel is het zo dat de groenzone in VK5 aansluit op de Hoeve Schollier, waardoor in latere fase een doorsteek voor de trage weggebruikers kan gerealiseerd worden naar de Westernieuwweg. Ook sluiten de verkavelingen VK2 en VK3 aan op het Provenpad. Dit pad sluit via de dreef Hof van Straeten en de Bakeroothoek aan op de Westernieuwweg ter hoogte van de school, waardoor de verbinding met het dorp (en ook de Westernieuwweg) wel degelijk gerealiseerd wordt.

Bij de beoordeling van deze aanvraag kan enkel geoordeeld worden over de plannen die gevoegd zijn bij huidige aanvraag. De vorige aanvragen werden door de verkavelaar ingetrokken en zijn niet aan de orde. Van zodra er plannen zijn om ten zuiden van VK1 een parking aan te leggen, zal zulks deel uitmaken van een afzonderlijke stedenbouwkundige aanvraag die volgens de geëigende procedures zal worden behandeld en beoordeeld.

De verenigbaarheid van het project met de omgeving voor het onderdeel mobiliteit werd gunstig beoordeeld in het plan-MER bij het RUP en in detail onderzocht in het MOBER bij de verkavelingsaanvragen. Hieruit blijkt dat er inderdaad effecten te verwachten zijn op de onmiddellijke omgeving, doch dat deze effecten niet van die aard zijn dat er een "onverenigbaarheid" ontstaat.

7.4 Het decreet integraal waterbeheer en het standpunt dat de percelen te klein zouden zijn om een hemelwaterput aan te leggen.

De decretale verplichting integraal waterbeheer en de verplichtte woondichtheid van 24 woningen kunnen moeilijk tegen elkaar ingeroepen worden. Verplichtingen zijn er om aan te voldoen. Het hoort evenwel toe aan de creativiteit van het ontwerp van de woningen om daar mee om te gaan. De perceelgrootte laat dit in ieder geval toe.

Er zijn tal van voorbeelden van oplossingen en realisaties om hemelwaterputten te integreren in de tuinen of zelfs onder rijwoningen.

7.5 De Dreef Hof van Straeten – er zou niet voldaan zijn aan het stedenbouwkundig voorschrift "de inpassing in de omgeving en met de relatie met de in de omgeving aanwezige functies"

De bestemmingen van het gewestplan zijn bij de goedkeuring van het gewestelijk RUP opgeheven. In het gewestelijk RUP hebben verder enkel het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften verordenende kracht (art. 2.2.2.§1 laatste lid VCRO). De dreefstructuur wordt behouden zoals gestipuleerd in art 4.8 van de stedenbouwkundige voorschriften. Het betrokken voorschrift 4.8 mag niet te worden uitgebreid met een andere voorwaarde, het voorschrift dient te worden gelezen zoals het in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP vermeld staat : "4.8. De bestaande dreefstructuur dient te worden behouden als cultuurhistorisch element en als functionele verbinding voor fietsers en wandelaars en te worden geïntegreerd in het woongebied. De dreef kan niet worden gebruikt voor het autoverkeer als ontsluiting van dit woongebied."

Voorliggende verkavelingsaanvragen respecteren de dreef voldoende als cultuurhistorisch element: de dubbele bomenrij wordt behouden, er wordt geen autoverkeer toegelaten en er worden in de aanvraag verschillende verbindingen voor fietsers en voetgangers in en naar de dreef gecreëerd. Het karakter van de dreef als wandel- en fietsverbinding wordt met andere woorden door de verkavelingen versterkt.

Er kan verwezen worden naar het advies van de GECORO dat stelt dat bij de herwaardering van de historische dreefstructuur rekening wordt gehouden met het advies van het studie- en

adviesbureau Eerdeken van 5 oktober 2015 (niet-eiken verwijderen, selectieve uitdunning,...).

De indeling van de loten in de verkaveling en de voorziene bouwzones houden rekening met de richtlijnen volgend uit de studie van de dreef opgemaakt door Studie en Adviesbureau Eerdeken. De grachten ingetekend op de plannen ter hoogte van de dreef zijn bestaande grachten. De verkaveling voorziet niet in nieuwe grachten ter hoogte van de dreef.

De studie van de dreef opgemaakt door Studie- en Adviesbureau Eerdeken toont aan dat de genoemde dubbele bomerij geen waarde heeft "an sich" en onder de huidige vorm geen meerwaarde biedt aan de verkaveling. Er wordt voorgesteld deze te vervangen door een bomerij langs de voorziene wegen in de verkaveling, welke op twee plaatsen geïntegreerd werd in de plannen: enerzijds langs de Legeweg en anderzijds ten zuiden van VKI als verbinding tussen de 2 groene lobben.

Het schepencollege is van oordeel dat de dreef Hof van Straeten op een afdoende manier wordt geïntegreerd in de verkaveling.

Verder worden via de verkavelingsvoorwaarden, zoals in de behandeling van het advies van de GECORO, de passende medewerking voor de opwaardering van de dreef opgelegd.

#### 7.6 De onvoldoende groene ruimten en de aanleg ervan.

De aanleg en uitrusting van de groene ruimten hoort tot de discretionaire bevoegdheid van de gemeenteraad, die hieromtrent beslist heeft.

Het beplantingsplan bij het technisch dossier dat de verkavelingsaanvragen ondersteunt, spreekt deze bewering tegen. Er worden heel wat meer dan "enkele" bomen voorzien en de groene ruimtes worden voorzien van een aantal speeltoestellen, talrijke spelprikkels en een aantal rustbanken.

Het is niet mogelijk om te voldoen aan de opgelegde dichtheid van 25 woningen/ha (400m<sup>2</sup> bruto) en om anderzijds een breder openbaar domein, grotere loten en meer groene ruimten zoals gesuggereerd door de GSA te realiseren.

Van bij het begin van de opbouw van dit dossier werd er door de gemeente voor gekozen om ongeveer 1 ha (ong. 5% van het ganse project) te integreren in het centraal gelegen sportpark. Daar wil de gemeente, gebundeld en kwaliteitsvol de nodige ruimte voor vrijetijdsbeleving inrichten met de meeste aandacht voor groenvoorzieningen.

In acht genomen de verplichtte dichtheid blijft er in deze verkavelingen heel wat open ruimte en groenvoorzieningen die naar het oordeel van het schepencollege degelijk worden aangelegd.

#### 7.7 Het Hof van Proven en het feit dat geen rekening zou gehouden zijn met de erfgoedwaarde Opvallend is dat deze argumentatie niet ondersteund wordt in het advies van de afdeling erfgoed.

In het gewestelijk RUP hebben enkel het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften verordenende kracht (art. 2.2.2.§1 laatste lid VCRO). De woonontwikkeling is conform art 4.2 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP wel verenigbaar met zijn omgeving.

Het verkavelingsplan bevat vooreerst een woonstraat en een wandelpad die gericht zijn naar het Hof van Proven dat in het open agrarisch gebied buiten de verkaveling ligt. De bestaande dreef langs Coudeveldt, de vroegere toegangsweg van het Hof van Proven, wordt integraal behouden en is eveneens gericht naar deze locatie. Er zijn daarmee 3 zichtassen gericht naar deze locatie om het Hof van Proven in de kijker te zetten en de nodige aandacht te geven. Daarmee is voldoende contextwaarde en openheid gegeven vanuit de nieuwe verkaveling waardoor de woonontwikkeling met zorg is omgegaan met de in de omgeving aanwezige functies en voldoet aan art 4.2 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

De overgang naar de noordelijke bouwrijke ruimte wordt uitgebreid toegelicht in de motivatienota bij de verkavelingsaanvraag.

Er worden asverschuivingen aangelegd in de Popstaalstraat ter hoogte van het Hof van Proven teneinde extra aandacht te vestigen op de locatie. De kosten voor de aanleg hiervan zijn voor rekening van de verkavelaar als last bij de vergunning

Het "Hof van Proven" zelf is gelegen buiten de verkaveling. Het al dan niet openbaar maken van deze locatie maakt bijgevolg geen deel uit van voorliggende aanvraag.  
Het CBS kan de visie van de ontwerper in deze bijtreden

#### 7.8 Het materiaalgebruik op het openbaar domein

Er moet eerst opgemerkt worden dat de 'zaak van de wegen' een discretionaire bevoegdheid is van de gemeenteraad, die zich hieromtrent heeft uitgesproken. Dit moet in principe zowel door de GSA als door het schepencollege als vergunningenautoriteit aanvaardt worden.

Met betrekking tot de kleur en vormgeving van het goedgekeurde verhardingsmateriaal kan opgemerkt worden dat deze esthetische en ruimtelijke kwaliteit uiteindelijk ook deel uitmaakt van het geheel van de te realiseren verkaveling en voor dit esthetische onderdeel ook hoort tot de bevoegdheid van het schepencollege.

Verder wordt onder de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de op te leggen stedenbouwkundige voorwaarden.

#### 7.9 De waterlopen en de opmerkingen omtrent Coudeveldt, de Legeweg en de Smissebeek.

De suggestie van de GSA mbt het aankoppelen van de gracht aan het wandelpad langs Coudeveldt kan bijgetreden worden. Deze aanpassing verhoogt het bufferend vermogen en de infiltratie. Hiervoor kan van de aanvragers een aangepast plan gevraagd worden.

Het profiel en de uitvoeringswijze van de waterloop langs de Legeweg werden afgestemd met de waterloopbeheerder en de plannen werden opgemaakt volgens de richtlijnen van de waterloopbeheerder.

De bouwrijke stroken aan beide zijden van de Smissebeek zijn geïntegreerd in het ontwerp. De strook is steeds langs één kant van de waterloop openbaar; aan de overzijde is deze strook weliswaar opgenomen in de loten, doch verzekeren de voorschriften dat deze steeds toegankelijk en bouwrijk zal zijn.

#### 7.10 Het aspect energiezuinige woningen en de onduidelijkheid in het dossier

De aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag. Het energiepeil van de woningen zal beoordeeld worden bij de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen voor het bouwen van de woningen. Daarbij kan dan met het advies van de GSA rekening gehouden worden.

De te bouwen woningen dienen te voldoen aan het verordenend kader ter zake (E-peil). Het staat de verkavelaars vrij eventueel strengere normen toe te passen bij de bouw van de woningen. De septische putten en hemelwaterputten zijn verplichtend opgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften.

De aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van de woningen zullen moeten aantonen hoe en waar deze putten op het perceel zullen worden ingeplant.

#### 7.11 Het pompstation met overstort Popstaalstraat – Legeweg: de bewering dat meer afvalwater zal overgestort worden en dat de afwatering in het gedrang zal komen.

Vooreerst wenst het schepencollege op te merken dat een ernstige bewering in die zin slechts kan op basis van berekening, bijvoorbeeld via het hydronaut-berekeningsmodel van Aquafin. De GSA beweert maar staft op dat vlak niets. De vraag kan gesteld worden of dit dan onderdeel kan zijn van zijn advies.

Momenteel is de riolering in de Legeweg en de Popstaelstraat (en de stroomopwaartse gebieden) nog een gemengde riolering, waarbij het regenwater niet afgekoppeld is en niet afzonderlijk afgevoerd wordt. Bij hevige regenval stort de riolering over naar de ingebuisde waterloop "Oosters Zwintje" (VHAG 2273) in de Popstaelstraat.

Conform de Vlarem wetgeving dienen, in de nabije toekomst alle gemengde rioleringen, door de gemeente en/of rioolbeheerder vervangen te worden door gescheiden stelsels. Het regenwater zal dan rechtsreeks aangesloten worden op de waterlopen waardoor de overstort van het pompstation niet meer in werking zal treden. Dit is reeds volop in uitvoering met lopende werken in de Gistelsteenweg en de Popstaelstraat, waarbij er geen beroep wordt gedaan op subsidiëring van VLM. In de komende jaren wordt in die zin verder initiatief genomen.

Bij het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen voor verbouwwerken aan bestaande gebouwen wordt, conform de gewestelijke verordening inzake hemelwater, opgelegd dat een regenwaterput met herbruik voorzien moet worden. Bij gebouwen vanaf 200m<sup>2</sup> en groter, dient ook een private infiltratie- of buffervoorziening geplaatst te worden. Deze ingrepen zullen ervoor zorgen dat er in de toekomst minder hemelwater afgevoerd wordt waardoor de overstort van het pompstation minder in werking zal treden.

Het debiet van de DWA-riolering uit de nieuwe verkaveling zal veel lager zijn dat het debiet van het regenwater uit de straten met een gemengd stelsel. Er stellen zich in de toekomst dus geen problemen betreffende de capaciteit van het pompstation.

In de nieuwe verkaveling "Hof Van Straeten" wordt een volledig gescheiden riolering voorzien. Het regenwater wordt na infiltratie en buffering rechtstreeks aangesloten op de Smissebeek (VHAG 14319) langs de Legeweg.

De Legeweg wordt in het kader van de verkaveling volledig vernieuwd waarbij het regenwater afgekoppeld wordt en niet meer zal terecht komen bij het pompstation (wat nu wel het geval is).

Enkel het afvalwater zal worden aangesloten op het pompstation. Er zal met andere woorden minder regenwater naar het pompstation afgevoerd worden waardoor de overstortfrequentie zal verminderen.

---

Ais bijkomende maatregel om te vermijden dat onverdund afvalwater terecht zou komen in de open waterlopen, wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingen dat iedere woning verplicht voorzien wordt van een septische put zodat de vuilvracht in de riolering, en dus ook de vuilvracht naar het pompstation, beperkt blijft. Op deze manier wordt bovendien het onderhoud van de riolering eenvoudiger/goedkoper en wordt het pompstation niet onnodig extra belast.

De door de GSA geschetste problematiek inzake afwatering en afkoppeling overstijgt de voorliggende aanvragen. Bij de uitwerking van een afkoppelingsprogramma voor Varsenare, zal de gemeente uiteraard moeten rekening houden met voorliggende en andere verkavelingen in deze deelgemeente. De doorvoerdebieten van de Smissebeek en de Tollenaersbeek moeten in de toekomst steeds in rekening gebracht worden met hun doorvoercapaciteit.

7.12 De woonkwaliteit en leefbaarheid (hieronder opmerkingen omtrent de breedte van de rijweg, het parkeren op het openbaar domein, de waterinfiltratie, de beperkte woonkwaliteit van kleine percelen, de (wan)verhouding tussen bebouwd en niet-bebouwd, een aangeklaagde 'kakafonie van bebouwingen en verhardingen met weinig oog voor volwaardige groene open ruimten'...)

De verkavelingsaanvragen zijn gebaseerd op een inrichtingsstudie. Deze inrichtingsstudie heeft een heel proces doorlopen en werd besproken tijdens een drietal multi-partijen overlegmomenten waarop alle mogelijke adviesinstanties aanwezig waren zodat ook deze partijen van in de beginfase betrokken waren bij het ontwerp en hun adviezen en standpunten in het ontwerp konden meegenomen worden. Onder de aanwezigen waren naast de gemeente en de verkavelaars onder andere ook de sociale huisvestingsmaatschappij Vivendo, Wonen Vlaanderen, Ruimte Vlaanderen, cel Erfgoed, provinciale dienst waterlopen, Blankenbergse polder, VMM, brandweer, politie en anderen.

Tijdens deze overlegmomenten werd door al deze diensten en instanties erop toegezien een kwaliteitsvol en leefbaar project te creëren.

- Uit de inrichtingsstudie en de plannen blijkt dat het ontwerp uitgaat van het STOP-principe. Hierdoor ontstaan in de verkaveling diverse kleine woonstraten waar auto's geweerd worden zodat er ruimte is om te verblijven en te spelen.
- Op verschillende plaatsen in de verkaveling worden parken gemaakt als rustpunt, groene oase en speelruimte voor kinderen.
- Doorheen de verkaveling lopen bovendien verschillende trage verbindingen die het sociale buurt netwerk versterken.
- Centraal in de verkaveling wordt extra ruimte gegeven aan het bestaande groene sport- en recreatiepark en dit met ongeveer 1 hectare. Die ruimte wordt verder uitgebouwd ten behoeve van de vrijetijdsbeleving in de nieuwe verkavelingen.
- Alle woningen kunnen voldoende ruim gebouwd worden en het ontwerp zet vooral in op woningen met een private tuin.
- De verkaveling werd duidelijk ontworpen met aandacht voor de oriëntatie van de woningen die vooral zuidelijk of westelijk gericht zijn.

Er moet op dat vlak gewezen worden op het volgende:

- Door de inrichting van de parkeerpockets met carports, die vanwege het open karakter niet als berging gebruikt zullen worden, ontstaat de zekerheid dat deze steeds beschikbaar zullen zijn als autostaanplaats
- De voorschriften stipuleren eveneens dat indien er geen mogelijkheid is om de nodige parkeerplaatsen op het eigen terrein te voorzien, een nevenbestemming niet toegelaten is.
- De cijfers bij de verkaveling tonen aan dat het merendeel van de loten bestemd is voor open en halfopen bebouwing. Gezien de gewenste stedelijke densiteit (streefcijfer = 25w/ha) is het echter onvermijdelijk dat er gewerkt wordt met aaneengesloten bebouwing. Voorliggend project doet dit rekening houdend met voldoende kwaliteit en biedt oplossingen voor alle gestelde problemen.
- Uit de berekening van het noodzakelijke buffervolume hemelwater (technisch dossier) blijkt dat in totaal maximaal ongeveer 50% van de totale oppervlakte kan verhard worden. Dit percentage wordt echter pas bereikt als alle percelen de volledige bouwzone, alle mogelijke verhardingen en de mogelijkheden voor bijgebouwen maximaal benutten, wat nooit het geval zal zijn. Een schatting van om en bij de 40% zal dichterbij het uiteindelijk bereikte percentage liggen wat dus helemaal niet strookt met "de volledige projectzone" en bovendien niet veel verschilt met de verhardingspercentages in de aangehaalde projecten.
- Uiteraard verschilt de invulling in voorliggende aanvraag van deze in de aangehaalde projecten in Gentbrugge, Knokke, Waregem, Ieper en Ronse. De projecten verschillen namelijk ook onderling, gezien iedere stad of gemeente haar eigen noden en specifieke kenmerken heeft. De stadstuin in Ronse bijvoorbeeld speelt in op de noden en vragen van de stad Ronse, voorliggende aanvragen spelen in op de noden en vragen van de (deel)gemeente Varsenare. Varsenare heeft vooral nood aan grondgebonden woningen in aanvulling op de appartementen binnen de ring in Brugge. Voorliggende verkavelingsaanvraag biedt hierop een gepast antwoord.

De leefbaarheid en woonkwaliteit worden dus wel degelijk gegarandeerd.

### 7.13 De stedenbouwkundige voorschriften

Hier werd gewezen op de mogelijkheid om binnen de verkaveling niet hinderende en niet verkeersgenererende complementaire functies toe te staan. Daarnaast ook de opmerking dat garages



zouden moeten gelinkt worden aan woningen en de oppervlakte en hoogte van bijgebouwen zou moeten beperkt worden. Tenslotte een opmerking dat carports niet kunnen op bouwvrije delen van hoekpercelen.

Het is voor het schepencollege duidelijk dat voor een goed dorpsweefsel wonen, werken en vrijetijd zo veel mogelijk verweven moeten zijn. Complementaire functies kunnen aldus een belangrijke meerwaarde zijn. Het economisch en maatschappelijk leven evolueert ten andere naar meer 'thuiswerk' situaties.

Er kan gewezen worden op het voorschrift waarbij carports (carportloten) gekoppeld aan de woningloten via de bestemmingsvoorschriften (1.1.). Gezien afwijken van de bestemmingsvoorschriften niet toegelaten is, ontstaat de garantie dat deze koppeling ook in de toekomst bewaard blijft.

Met betrekking carports en bijgebouwen:

Met betrekking tot de mogelijkheid om bijgebouwen op te richten moet er toch op gewezen worden dat ook loten van vb. 300m<sup>2</sup> met een hoofdgebouw van 100m<sup>2</sup> , 200m<sup>2</sup> onbebouwde ruimte hebben. Indien hierop een bijgebouw van 30m<sup>2</sup> geplaatst wordt, blijft 170m<sup>2</sup> onbebouwde ruimte over of 57% van de totale perceeloppervlakte. Er is dan zeker geen sprake van "volledig opgevlude" percelen.

Toch kan het gelet ook op de omvang van de verkaveling en de opgelegde densiteit van belang zijn om de regeling voor bijgebouwen aan te passen als volgt:

Voorstel aanpassing voorschriften (voor alle verkavelingsonderdelen) m.b.t. het oprichten van bijgebouwen (voorschriften onder 3.2):

- Voor loten tot 200m<sup>2</sup>: maximale oppervlakte bijgebouw 10m<sup>2</sup> (exclusief de carport)
- Voor loten vanaf 200m<sup>2</sup> tot 350 m<sup>2</sup>: maximale oppervlakte bijgebouw 20m<sup>2</sup> (exclusief de carport)
- Voor loten vanaf 350m<sup>2</sup>: maximale oppervlakte bijgebouw 30m<sup>2</sup> (exclusief de carport)
- Maximale hoogte bijgebouwen (platte daken of hellende daken): 3,5m

Terecht wordt de opmerking gemaakt dat het oprichten van een carport op hoekpercelen in de bouwvrije strook van 3 of 5 m. ten aanzien van de openbare weg, beter niet gebeurt.

Met betrekking tot het bouwen van carports kan het voorschrift dan aangevuld worden als volgt:

- "Het oprichten van een carport is op de hoekpercelen niet toegestaan in de bouwvrije strook van 3 à 5 meter ten aanzien van de openbare weg".

De volgende bepaling wordt geschrapt:

- ~~- oppervlakte van de carport in de zijdelingse bouwvrije strook maakt integraal deel uit van de maximale oppervlakte voor bijgebouwen (te schrappen wegens de aanpassing m.b.t. bijgebouwen)~~

## **8. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van de plaats.**

8.1 Het schepencollege herneemt haar algemene argumentatie nav de vorige verkavelingsaanvraag dat dit verkavelingsproject een belangrijke meerwaarde kan betekenen voor de kern Varsenare en zelfs voor de ganse regio.

8.2 De vorige aanvraag werd reeds goedgekeurd door het schepencollege en toen ook reeds gunstig geadviseerd door 'gemachtigde aanvraag van stedenbouw'. Jabbeke was in 2014 mbt het vergunningenbeleid nog niet ontvoogd. Dit toont aan dat ook de eerdere aanvraag met minder ruimtelijke kwaliteit en onderbouw, reeds, met bindend advies, gunstig werd geadviseerd door de bevoegde Vlaamse instantie.

Aan de opmerking van de gemachtigde ambtenaar (het inbouwen van zekerheid rond het behoud en instandhouding de dreef) wordt in dit tweede dossier ruimschoots aan voldaan.

8.3 De vorige aanvraag diende om redenen van wettigheid (aanpassing buurtweg) ingetrokken te worden in graad van beroep. Deze procedure is nu doorlopen met volledige goedkeuring. (afschrift te voegen zodra het besluit van de Deputatie ontvangen wordt)

8.4 Het schepencollege stelt vast dat het aantal bezwaarschriften teruggelopen is van 17 (eerste doorlopen aanvraagprocedure) naar thans 5, wat voor een dergelijk omvangrijk project veeleer wijst op een maatschappelijke aanvaarding. Die bezwaren, hoger allen weerlegd, moeten dan nog voor hun maatschappelijke relevantie sterk gerelativeerd worden:

- een omwonende die ontgoocheld is over het feit dat daar een verkaveling komt, maar dit debat werd gevoerd nav de gewestplanwijziging/procedure afbakening regionaal stedelijk gebied Brugge
- de Voorzitter van Natuurpunt met een algemene bezorgdheid vnl omtrent natuurwaarden
- de gevraagde bevestiging omtrent de overdracht naar het openbaar domein om de eigen grond te kunnen ontsluiten, hetgeen gegarandeerd wordt en niet echt als bezwaar kan aanzien worden
- een bezwaar omtrent de verandering van de buurtweg, evenwel achterhaald door de beslissing van de Deputatie
- en tenslotte een uiterst omstandig bezwaar van een advocaat voor rekening van zijn zaakvoerders die in de buurt wonen, maar niet direct aanpalend zijn aan het project, maar die elke procedurekans benutten om het project tegen te gaan.

8.5 Nochtans werden er door verkavelaars bijzondere inspanningen gedaan om voor het onderdeel van de verkaveling die in de zichtlijn zit van die ene bezwaarschrijver grondig aan te passen.

Hiervoor kan verwezen worden naar de belangrijke wijzigingen voor het verkavelingsplan 5 met een groenzone van 10 meter en daardoor een vermindering van het aantal loten voor die verkaveling van 68 naar 54 of 14 loten minder.

8.6. Er dient gewezen te worden op de belangrijke bijkomende studies die bij dit ontwerp gevoegd worden en voor hun opmaak, motivatie en conclusies aanvaard worden:

- e mobiliteitsstudie (Keppler Consulting) D
- e studie van de Dreef (studie en adviesbureau Eerdeken) D

Daaruit mag blijken dat er mede ook door de inspanning die de gemeenteraad reeds beslist heeft voor de mobiliteitsaanpassing in de Popstaelsstraat en de Legeweg, er geen onoverkomelijke mobiliteitseffecten te verwachten zijn.

Daaruit blijkt ook dat al het mogelijke gedaan wordt om de dreef in zijn eigenheid te behouden en zelfs op te waarderen (bijlage 8.1 en 8.2 – mobiliteitsonderzoek en studie van de dreef).

8.7. Met deze 6 verkavelingsvoorstellen wordt ook een belangrijke inspanning gedaan om te werken aan:

- het sociaal objectief van de gemeente: er is tussen de verkavelaars en bouwmaatschappij VIVENDO een verbindende overeenkomst waarbij vastgelegd is dat verkaveling 4 (40 grondgebonden kavels) en het lot 304 van het verkavelingsonderdeel 6 (4112 m<sup>2</sup> met potentieel voor een 20 à 30 appartementen door Vivendo gerealiseerd worden. (bijlage 9 – neergelegd onder document 257253 – onderhandse aankoopovereenkomst tussen verkavelaars en Vivendo)
- een belangrijk aanbod bescheiden woningen gespreid over elk verkavelingsonderdeel (zie het verkavelingsvoorstel)
- een gemeentelijke verkaveling ten behoeve van diegenen die er de voorkeur aan geven om zelf te realiseren (verkaveling 1 – 30 loten) met een voorgenomen toewijzing aan kostprijs volgens gemeentelijke criteria die kaderen in een gezinsbeleid (bijlage 10 – document 257253 – samenwerkingsovereenkomst gemeente Jabbeke – verkavelaars).

8.8 Er kan verwezen worden naar alle gunstige adviezen van de diverse administraties, weliswaar onder de voorwaarden zoals gevraagd en op te leggen zoals hierna.

8.9 Er kan verder ook verwezen worden naar de instemmingsbeslissing van de Deputatie m.b.t. de aanpassing van de buurtwegen.

8.10 De verkaveling noodzaakt de aanpassing van de weginfrastructuur in de onmiddellijke nabijheid. In dit kader werd er in de samenwerkingsovereenkomst met de verkavelaars het volgende afgesproken:

*"Partij anderzijds is ook bereid om, onder dezelfde opschortende voorwaarde tussen te komen in de voor de verkaveling noodzakelijke aanpassingswerken voor de gemeentewegen buiten de verkaveling, Legeweg (deel tussen Popstaalstraat en de Manlaan) en Popstaalstraat (deel tussen Gistelsteenweg en Zandstraat) ten belope van 50% en dit enkel voor het gedeelte van de bovenbouw van de renovatiewerken (KWS-verharding en fundering)."*

Intussen werd door de gemeenteraad goedkeuring gegeven aan de raming van de werken voor de heraanleg van de Popstaalstraat – onderdeel bovenbouw met een geraamde kostprijs van 205.450 euro + BTW, meer de studiekosten – aldus te rammen voor de waarborg op de helft van 275.000 euro. Voor het aanpassen van de Legeweg tussen Popstaalstraat en de Manlaan gaat het over een wegsegment met een lengte van 920 meter met een breedte van 3 meter en een raming voor de verbeteringswerken van 75 euro/lopende meter of afgerond 70.000 euro. Dit onderdeel dient aldus gewaarborgd te worden voor een bedrag van 172.500 euro.

8.11 Er moet ook verwezen worden naar de beslissing van de gemeenteraad van 4 juli 2016 (bijlage 2) over de 'zaak van de wegen', waarbij er zoals vermeld een unanieme goedkeuringsbeslissing werd genomen ten aanzien van de neergelegde ontwerpen. Zoals vermeld, houdt een dergelijke unanieme goedkeuring door de gemeenteraad ook een belangrijke maatschappelijke aanvaarding in.

Met betrekking tot de materiaalkeuze wordt door de GSA terecht opgemerkt dat er voor Jabbeke een reeds jarenlange betrachting is om te komen tot uniformiteit in kleur en vormgeving met betrekking tot de aanleg van het openbaar domein. Daarbij wordt bij steeds gekozen voor een KWS-verharding aangevuld met grijze betonmaterialen en grasdoorgroeistenen.

Vooraf met betrekking tot betonstraatstenen met diverse kleuren kan het aangewezen zijn om meer soberheid aan de dag te leggen. Dergelijke kleurgeving erodeert vlug en dan is het ook noodzakelijk om voor herstellingen en aanpassingen reservemateriaal op te slaan bij de dienst gemeentewerken.

Aldus kan voorgesteld worden om met betrekking tot de materiaalkeuze de volgende aanpassingen te willen aanvaarden:

- De in het ontwerp voorziene geprefabriceerde boordstenen en weggoten dienen vervangen te worden door een ter plaatse te storten monoliet uitvoering in beton, waarbij de straatkolken en weggoten geïntegreerd zijn
- Er wordt opgelegd om de bruine en de zandgele betonstraatstenen voor de aldus aan te leggen woonstraten te wijzigen in grijze betonstraatstenen met dezelfde eigenschappen
- De aanleg in begrind gras dient vervangen te worden door grijze betongrasdoorgroeistenen, type 20x20x10
- De wandel- en fietspaden voorzien in dolomietverharding dienen vervangen te worden door betongrasdoorgroeistenen, type 20x20x10
- Het wandel- en fietspad in rode betonstraatstenen dient gewijzigd te worden in rode KWS-verharding.

Aan de verkavelaar wordt gevraagd om het aldus aangepaste ontwerp dossier opnieuw voor te leggen aan het schepencollege.

8.12 Hierboven werd het advies van de GSA ten gronde weerlegt en werden opmerkingen met betrekking tot het uitzicht van de wegenis en de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot bijgebouwen en carports aanvaard voor toevoeging onder de voorwaarden.

8.13 Zoals behandeld naar aanleiding van het advies van de GECORO lijkt het inderdaad aangewezen om met betrekking tot de toekomstige ontwikkeling van de dreef Hof ter Straeten, die met een breedte van 25 meter midden in de woonzone terecht komt, een last van de verkaveling op te leggen

met betrekking tot het opmaken van het beheersplan en de nodige stedenbouwkundige vergunningen. Voor deze bijkomende last kan ook een financiële waarborg gevraagd worden, die geraamd wordt op 9.000 euro.

#### 8.14 De opritten en de langs-stroken van het openbaar domein

8.14.1 Er is bij verkavelingen al twee decennia lang een beleidslijn binnen Jabbeke waarbij alle opritten en in voorkomend geval de toegangen tot de ingang van de woning dienen aangelegd te worden in grijze betonstraatstenen 22x11x8 en dit overeenkomstig de aangelegde toegangsbreedte op het private erf, waarbij het opritgedeelte (evt. ter uitzondering van het voetpad naar de woning) beperkt wordt tot 7 meter.

Dit voorschrift wordt aldus opgelegd.

8.14.2 Daarnaast heeft het bestuur steeds meer af te rekenen met de klachten van aangelanden m.b.t. het onderhoud van de kleine grasstroken langs de woningen, ten gevolge van het intense langsparkeren.

N.a.v. een recente verkavelingsvergunning (de zaak *Christiaen – 355416 – beslissing van de gemeenteraad in datum van heden 05/09/2016*) werd beslist dat er

*“bij een nieuw aangeboden openbaar domein*

*-met een breedte die iets lager is dan wat standaard in Jabbeke toegepast wordt (8,1m in plaats van 9m)*

*-het feit dat er een grote dichtheid is in de verkaveling (kavelbreedtes van ongeveer 9 à 13m), waarbij er na aanleg van een oprit en een groenvoorziening op de perceelsgrens er nog weinig plaats overblijft voor langsparkeren*

*-en het feit dat er in het ontwerp geen voetpadaanleg aangeboden werd,*

*de volle oppervlakte van het overblijvende openbaar domein diende voorzien te worden van betongrasdoorgroeistenen, type 20x20x10”*

*Dergelijke grasdoorgroeistenen behouden het infiltratiepotentieel van de bodem, zorgen voor een beter uitzicht van de straat en vergemakkelijken het onderhoud van de groenzones.*

*Bij deze verkavelingen is er evenzeer een grote dichtheid en een beperkt openbaar domein m.b.t. de wegenis. Dit wordt aldus opgelegd.*

8.14.3 Met betrekking tot de groenvoorzieningen binnen de verkaveling is er vooreerst het beplantingsplan zoals neergelegd bij de wegen- en rioleringswerken, dat aldus dient uitgevoerd te worden. Daarbij horen de aan te planten en te onderhouden uniforme haagstructuren op de rand van het openbaar domein en zoals aangeduid op de respectievelijke verkavelingsplannen.

Daarnaast is het aangewezen om per verkavelingsonderdeel een passend voorstel voor de aanplanting van laanbomen uit te werken en ter goedkeuring voor te leggen aan het schepencollege. Deze last dient aanvullend aanvaard te worden en dient eveneens financieel gewaarborgd te worden vooraleer gebruik gemaakt wordt van de verkavelingsvergunning.

#### 8.14.4 Door de verkavelaar te voorziene erfscheidingen

Onder stedenbouwkundige voorschrift 4.4 – afsluitingen – is er aan de groenzones (zie de aanduiding op de respectievelijke verkavelingsplannen met “aan te planten haag”) eveneens een uniforme draadstructuur vereist met het oog op het algemene uitzicht van de verkaveling. Hiervoor dient toepassing gemaakt te worden van een in gemeente veel toegepaste 2 meter hoge draadafsluiting met bovenbuis, waarbij in voorkomend geval ook klimop kan ingroeien.

Deze last bij de verkaveling dient gewaarborgd te worden voor een bedrag geraamd op (1930 lopende meter x 40 euro = 77.200 euro – af te splitsen per verkavelingsonderdeel als volgt: VK1: 250 meter – VK2: 615 meter – VK3: 465 meter – VK4: 0 meter – VK5: 450 meter – VK6: 150 meter).

#### 8.15 Aanleg van een speelterrein en straatmeubilair

Bij de initiële besprekingen met betrekking tot de globale inrichting van de verkaveling werd de samenwerking afgesproken voor de uitbreiding van de sportterreinen langs de dreef Hof ter Straeten.

Via het ontwerp dossier wordt een degelijke voorziening en inrichting voorgesteld met betrekking tot speelvoorzieningen en straatmeubilair voor rekening van de verkavelaar.

**9. Aldus zijn de 6 neergelegde ontwerpen van verkaveling voor het schepencollege bestaanbaar met de goede ruimtelijke ordening waarbij de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden. De voorstellen zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar en integreerbaar met het karakter en de aanleg van de onmiddellijke omgeving.**

## **BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN 05 SEPTEMBER 2016 OM DE VERKAVELINGSVERGUNNING AF TE LEVEREN TEN AANZIEN VAN DE ZES AANGEVRAAGDE VERKAVELINGEN**

**A. De vergunning wordt afgegeven mits naleving van de volgende bijzondere voorwaarden in toepassing van art. 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO :**

### **A.1 mbt de stedenbouwkundige voorschriften**

A.1.1 Voor bijgebouwen en carports (alle zes de verkavelingen), de aanpassing van de voorschriften m.b.t. het oprichten van bijgebouwen (voorschriften onder 3.2) als volgt:

- Voor loten tot 200m<sup>2</sup>: maximale oppervlakte bijgebouw 10m<sup>2</sup> (exclusief de carport)
- Voor loten vanaf 200m<sup>2</sup> tot 350 m<sup>2</sup>: maximale oppervlakte bijgebouw 20m<sup>2</sup> (exclusief de carport)
- Voor loten vanaf 350m<sup>2</sup>: maximale oppervlakte bijgebouw 30m<sup>2</sup> (exclusief de carport)
- Maximale hoogte bijgebouwen (platte daken of hellende daken): 3,5m"

Met betrekking tot het bouwen van carports dient het voorschrift aangevuld te worden als volgt:

- "Het oprichten van een carport is op de hoekpercelen niet toegestaan in de bouwvrije strook van 3 à 5 meter ten aanzien van de openbare weg".

-En wordt de volgende bepaling geschrapt:

~~"oppervlakte van de carport in de zijdelingse bouwvrije strook maakt integraal deel uit van de maximale oppervlakte voor bijgebouwen (te schrappen wegens de aanpassing m.b.t. bijgebouwen)"~~

---

De aldus aangepaste en opnieuw gecoördineerde voorschriften dienen voor afstempeling neergelegd te worden.

A.1.2 Bijzondere bepalingen voor VK 6:

- De wegzaten tussen de loten 295/296 en 297 enerzijds en tussen de loten 299 en 300 voor de ontsluitingen van het perceel eigendom van de aanpalende, dienen verplichtend en kosteloos overgedragen te worden aan het openbaar domein zodat ten allen tijde een behoorlijke ontsluiting en aansluiting op de bestaande riolering en nutsvoorzieningen mogelijk is. De aanleg van de wegen, riolering en nutsvoorzieningen in deze toegangswegen dienen het voorwerp uit te maken van het verkavelingsvoorstel van de aangelande."
- De rechtzetting van de materiële misslag van het voorschrift onder '2.1.7. Fietsberging hoofdgebouw'

### **A.2 Bijzondere voorwaarde met betrekking tot het behoud van de dreef**

Als algemene last van elk verkavelingsonderdeel met betrekking tot de herwaardering van de historische dreefstructuur, dienen de aanvragers solidair in te staan voor het opmaken van het beheersplan voor de dreef

(met voorstellen voor wegname, het oordeelkundig snoeien en eventueel aanplanten) en de studie voor de aanvraag van de nodige stedenbouwkundige vergunningen.

Deze last dient bijkomend gewaarborgd te worden voor een bedrag van 9.000 euro, die enkel voor het waarborggedeelte kan gesplitst worden over elk verkavelingsonderdeel met elk 1.500 euro.

### **A.3 Voorwaarde met betrekking tot het aanvaarden van de deelname in de aanpassingswerken van de wegen buiten de verkaveling**

De verkavelaars dienen solidair tussen te komen in de voor de verkaveling noodzakelijke aanpassingswerken van de gemeentewegen buiten de verkaveling, Legeweg (deel tussen Popstaelstraat en de Manlaan) en Popstaelstraat (deel tussen Gistelsteenweg en Zandstraat) ten belope van 50% en dit enkel voor het gedeelte van de bovenbouw van de renovatiewerken (KWS-verharding en fundering). Deze verkavelingslast dient aanvullend en voorlopig (onder voorbehoud van de aanrekening van de reële kosten) gewaarborgd te worden voor een bedrag van 172.500 euro.

Enkel voor het bepalen van de waarborg kan dit verdeeld worden over de 6 verkavelingen met een bedrag van 28.750 euro.

### **A.4 Bijzondere voorwaarde mbt het materiaalgebruik op het openbaar domein,**

De volgende aanpassing aan het ontwerp dienen te worden aanvaard:

- de in het ontwerp voorziene geprefabriceerde boordstenen en weggoten dienen vervangen te worden door een ter plaatse te storten monoliet uitvoering in beton, waarbij de straatkolken geïntegreerd zijn
- er wordt opgelegd om de bruine en de zandgele betonstraatstenen voor de aldus aan te leggen woonstraten te wijzigen in grijze betonstraatstenen met dezelfde eigenschappen
- de aanleg in begrind gras dient vervangen te worden door grijze betongrasdoorgroeistenen, type 20x20x10
- de wandel- en fietspaden voorzien in dolomietverharding dienen vervangen te worden door betongrasdoorgroeistenen, type 20x20x10
- het wandel- en fietspad in rode betonstraatstenen dient gewijzigd te worden in rode KWS-verharding.

Aan de verkavelaar wordt gevraagd om het aldus aangepaste ontwerp dossier opnieuw voor te leggen aan het schepencollege.

### **A.5. Bijzondere voorwaarden mbt de opritten en groenstroken:**

De verkavelaars dienen in te staan voor de aanleg van alle opritten en groenstroken in de respectievelijke verkavelingen en wel als volgt:

- alle opritten en in voorkomend geval de toegangen tot de ingang van de woning dienen aangelegd te worden in grijze betonstraatstenen 22x11x8 en dit overeenkomstig de aangelegde toegangsbreedte op het private erf
- de volle oppervlakte van het overblijvende openbaar domein dient voorzien te worden van betongrasdoorgroeistenen, type 20x20x10.
- er dient een behoorlijk en door het schepencollege goed te keuren groenplan voorgelegd te worden voor het aanplanten van laanbomen

De aanleg hiervan dient te gebeuren in een afzonderlijke aanlegprocedure op het eerste verzoek van de gemeente, nadat een belangrijk deel van de woningen gerealiseerd is. De waarborg kan ex aequo et bone geraamd worden op 500 euro per kavel.

Voor de goede uitvoering dient deze last te worden gewaarborgd als volgt:

- VK1 - 30 kavels X 500 euro = 15000 euro
- VK2 - 103 x 500 = 51500 euro.
- Vk 3 - 77 x 500 = 38500 euro
- VK 4 - 40 x 500 = 20000 euro
- VK 5 - 54 x 500 = 27000 euro
- VK 6 - 40 x 500 = 20000 euro

### **A.6 Erfscheidingen aan de groenzones**

De verkavelaars dienen in te staan voor de voorziene erfscheidingen aan de groenzones (zie de aanduiding op de respectievelijke verkavelingsplannen met "aan te planten haag") te realiseren met een uniforme draadstructuur van 2 meter draadafsluiting met bovenbuis.

De waarborg wordt per verkaveling berekend als volgt:

VK1 250m - 10000 euro

VK2 615m - 24600 euro

VK3 465m - 18600 euro

VK4 0

VK5 450m - 18000 euro

VK6 150m - 6000 euro

### **A.7 WEGEN EN RIOLERING**

*Het aanleggen van de nodige riolering met bijhorende stukken voor de huisaansluitingen, samen met wegenis, voetpaden en inritten volgens het ontwerp met plannen en bestek goedgekeurd door de gemeenteraad op 4-07-2016 in toepassing artikel 4.2.25 van de VCRO.*

*Alle kosten zijn ten laste van de verkavelaar en werden voor het ontwerp geraamd op 6.996.057,18 EUR (inclusief BTW) uit te voeren in 5 fasen van riolerings- en wegeniswerken en als volgt geraamd:*

- fase 1 : Legeweg - 1.299.210,17 EUR (inclusief BTW)
- fase 2 : VK1 - 507.571 EUR (inclusief BTW)
- fase 3 : VK2 en VK3 - 3.229.481,97 EUR (inclusief BTW)
- fase 4 : VK3 langs de Popstaelstraat - 1.13.244,73 EUR (inclusief BTW)
- fase 5 : VK5 en VK6 - 1.846.549,31 EUR (inclusief BTW)

*Die ramingen kunnen als basis dienen voor de berekening van de te plaatsen waarborgen.*

*Alle bovengenoemde werken zullen uitgevoerd worden onder de gehele verantwoordelijkheid van de verkavelaar en onder toezicht van het gemeentebestuur.*

*De verkavelaar verbindt er zich toe de nodige gronden kosteloos af te staan aan de gemeente. Alle kosten verbonden aan de afstandsakten zijn ten laste van de verkavelaar.*

*Voor de definitieve overname door de gemeente, zijn alle kosten van onderhoud ten laste van de verkavelaar.*

*Bij de oplevering van de werken tussen de aannemers, de maatschappijen en de verkavelaar, zal het gemeentebestuur vertegenwoordigd zijn en het recht hebben eventueel plaatsen aan te duiden waar de proeven of boringen te nemen zijn.*

### **A.8 Nutsvoorzieningen**

1/ Aanleggen van een volledig waterleidingsnet langs de zijde van de verkaveling met inbegrip van de brandkranen, aansluiting op bestaande netten, enz. dit volgens plan en bestek en onder toezicht van Farys/Water-Linck/TMVW, Stropkaai 1, 9000 Gent voor de deelgemeenten Stalhille en Varsenare.

Het ontwerp van deze werken dient voorafgaand de uitvoering door het schepencollege goedgekeurd.

2/ Aanleggen van een volledig ondergronds elektriciteitsnet en gasnet met alle bijhorende stukken en aansluitingen op bestaande netten, volgens plan en bestek en onder toezicht van :

a/ gasnet : EANDIS - Scheepsdalelaan,56, te 8000 Brugge.

b/ elektriciteitsnet : INFRAX - Noordlaan 9, 8820 Torhout..

Het ontwerp van deze werken dient voorafgaand de uitvoering door het schepencollege goedgekeurd.

3/ Aanleggen van volledig ondergrondse leidingen voor de openbare verlichting en de volledige uitrusting, volgens plan en bestek en onder toezicht van de maatschappijen EANDIS of INFRAX voornoemd.

Het ontwerp van deze werken dient voorafgaand de uitvoering door het schepencollege goedgekeurd.

4/ Aanleggen van een volledig ondergronds televisiedistributienet, met alle bijhorende stukken, volgens plan en bestek en onder toezicht van :

INFRAX. voornoemd.

5/ Aanleggen van het volledig ondergronds telefoonnet met alle bijhorende stukken.

Het ontwerp van deze werken dient voorafgaand de uitvoering door het schepencollege goedgekeurd.

Indien voor het verwezenlijken van de leidingen kabines moeten voorzien worden, dan zal door de verkavelaars de nodige grond kosteloos afgestaan worden en ingekaderd in het geheel van de verkaveling.

### **A.9 OVERIGE INFRASTRUCTUUR**

De verkavelaar moet instaan voor de nodige **verkeerssignalisatie** naar aanleiding van de nieuw aangelegde wegen of de aanpassing ervan en dit volgens het plan aan te vragen en voor te leggen door de lokale **politie**.

### **A.10 VOORLOPIGE OVERNAME – AS-BUILT PLANNEN**

De voorlopige overname van de werken zal pas kunnen geschieden nadat de gemeente volgende stukken heeft ontvangen:

- 1) Een GRB-conform as-builtplan (DXF-bestand voor aanlevering aan AGIV, een PDF bestanden en twee papieren versies) opgemaakt volgens de GRB-skeletspecificaties (minimaal de GRB-basis + de GRB-skeletoptie wegbeheer + alle layers uit de aanvulling detail) die te raadplegen zijn op de webstek van Informatie Vlaanderen
- 2) Bij een afkeuring van het GRB-as-builtplan door AGIV is de aannemer verplicht om het GRB-as-builtplan opnieuw aan te leveren ten binnen de 3 weken na afkeuring door AGIV
- 3) Een KLIP-conform as-builtplan van de riolering met de precieze aanduiding van de ligging van de wachtbuizen voor de huisaansluitingen op het rioolnet en de andere kokers die voorzien werden voor nutsleidingen (DXF-bestand, een PDF bestanden en twee papieren versies) opgemaakt volgens de GRB-skeletspecificaties (minimaal de GRB-basis + de GRB-skeletoptie water- en rioolbeheer + alle layers uit de aanvulling detail) die te raadplegen zijn op de webstek van Informatie Vlaanderen.

### **A.11 Er wordt gewezen op de gemeentelijke verordeningen en retributiereglementen die van toepassing kunnen zijn**

A11.1. Het gemeentelijk retributiereglement op de inname van het openbaar domein (retributie berekend per dag voor de plaatsing van containers, voor de inneming van het openbaar domein voor bouwstellingen, kranen of stapeling van materiaal) ([http://www.jabbeke.be/Bestanden/11814\\_innamedomein.pdf](http://www.jabbeke.be/Bestanden/11814_innamedomein.pdf))

A11.2. Het gemeentelijk retributiereglement naar aanleiding van verzoeken tot verwijdering van straatbomen (slechts indien dit strikt noodzakelijk is en mits vergoeding van de berekende boomwaarde) ([http://www.jabbeke.be/Bestanden/11814\\_straatbomen.pdf](http://www.jabbeke.be/Bestanden/11814_straatbomen.pdf))

A11.3. Gemeentelijke regeling van de kosten van de verplaatsen van elektriciteits- of openbare verlichtingspalen (slechts indien strikt noodzakelijk en mits betaling van de helft van de kosten) ([http://www.jabbeke.be/Bestanden/11814\\_verplaatsingskosten.pdf](http://www.jabbeke.be/Bestanden/11814_verplaatsingskosten.pdf))

### **A.12 TOELATING VERKOOP PERCELEN**

De verkoop van de percelen mag slechts aangevraagd worden na het bekomen van een verkoopattest en nadat de contracten voor de uitvoering en de aanleg van alle voormelde uitrustingswerken aangegaan zijn en er een volledige financiële waarborg is.

## **B. De vergunning wordt afgegeven mits naleving van de volgende voorwaarden opgelegd door de respectievelijke advies instanties**

B.1 De voorwaarden van de brandweer – dienst preventie moeten nageleefd worden. voldaan. De voornaamste voorwaarden zijn de volgende :

“1) na de uitvoering van de werken wordt een nauwkeurig as-builtplan aan de brandweer toegestuurd

2) De berijdbare wegen van de openbare weg of van een bijzondere toegangsweg vanaf de openbare weg vertoont volgende kenmerken :

- minimale vrije breedte : 4 m. ; zij bedraagt 8 m. indien de toegangsweg doodloopt

- minimale draaicirkel met straat 11 m. aan de binnenkant en 15 m. aan de buitenkant

- minimale vrije hoogte : 4 m.

- maximale helling : 6%

- draagvermogen : derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 13 t er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen.

- mogelijkheid tegelijkertijd 3 autovoertuigen van 15 t te dragen

- de afstand vanaf de rand van de weg tot aan het vlak van de gevel bedraagt tussen 4 m. en 10 m.”

B.2 De voorwaarden opgelegd in het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij, Afdeling Operationeel Waterbeheer, moeten nageleefd worden. Deze zijn de volgende :



“• Er moet een volledig gescheiden rioleringsstelsel aangelegd worden en het rioleringsstelsel moet duidelijk worden aangegeven op de plannen. De aanleg van riolering binnen de verkaveling moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van Vlare II en de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen.

• De hemelwaterafvoer moet voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). “

### B.3 De hierna vermelde voorwaarden van de Nieuwe Polder van Blankenberge moeten nageleefd worden.

#### VK 1

“Het Bestuur van de Nieuwe Polder van Blankenberge herhaalt het eerder verleende voorwaardelijk gunstig advies en legt volgende voorwaarden op:

1. De erfdiensbaarheidszone van 5 m., landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de onbevaarbare waterloop van 8e categorie met nr. O.3.2.8.7. dient volledig vrij gehouden te worden voor het uitvoeren van de onderhoudswerken aan de waterloop. Binnen deze zone zijn de bepalingen van artikel 6 van het KB van 30/01/1958 houdende algemeen politiereglement van de Polders en van de Wateringen en van artikel 6 van het bijzonder politiereglement van de Nieuwe Polder van Blankenberge d.d. 13/04/1978 strikt van toepassing en dienen alle bouwwerken en beplantingen geweerd. De eigenaar is tevens gehouden de uit de waterloop opgehaalde stoffen (maai- en ruimingsspecie) op zijn grond te aanvaarden. Ook de zone van 5 m., landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de aanpalende gracht dient volledig vrij gehouden te worden voor het uitvoeren van de onderhoudswerken.

2. Een eventuele afrastering langs de waterloop dient zich te bevinden op een afstand van 0,50 meter landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de waterloop en mag niet hoger zijn dan 1,50 meter boven de begane grond en zal derwijze opgesteld zijn dat ze geen belemmering kan vormen voor het uitvoeren van de onderhoudswerken aan de waterloop. Afrasteringen haaks op de waterloop moeten voorzien zijn van een poort of doorgang van minstens 4 meter breedte.

Om de afwatering van het terrein niet in het gedrang te brengen, raadt het Polderbestuur tevens aan om er zorg voor te dragen dat de aanpalende gracht, die belangrijk is voor de afwatering, goed bereikbaar is voor het noodzakelijke onderhoud.”

#### VK 2

“Het Bestuur van de Nieuwe Polder van Blankenberge blijft bij haar eerder verleend voorwaardelijk gunstig advies en legt de volgende voorwaarden op:

1. De bouwpercelen in het deelgebied VK2 palend aan de Smissebeek mogen enkel afgerasterd worden met palen en rasterdraad. De afrastering langs de waterloop dient zich te bevinden op een afstand van 1,00 meter landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de waterloop en mag niet hoger zijn dan 1,50 meter boven de begane grond. Het aanplanten van een coniferenhaag aan de kant van de waterloop is niet toegestaan.

2. De erfdiensbaarheidszone van 5 m., landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de onbevaarbare waterloop van 8e categorie met nr. O.3.2.8.7. dient volledig vrij gehouden te worden voor het uitvoeren van de onderhoudswerken aan de waterloop. Binnen deze zone zijn de bepalingen van artikel 6 van het KB van 30/01/1958 houdende algemeen politiereglement van de Polders en van de Wateringen en van artikel 6 van het bijzonder politiereglement van de Nieuwe Polder van Blankenberge d.d. 13/04/1978 strikt van toepassing en dienen alle bouwwerken en beplantingen geweerd. De eigenaar is tevens gehouden de uit de waterloop opgehaalde stoffen (maai- en ruimingsspecie) op zijn grond te aanvaarden. Ook de zone van 5 m., landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de aanpalende gracht dient volledig vrij gehouden te worden voor het uitvoeren van de onderhoudswerken.

3. Een eventuele afrastering langs de waterloop dient zich te bevinden op een afstand van 0,50 meter landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de waterloop en mag niet hoger zijn dan 1,50 meter boven de begane grond en zal derwijze opgesteld zijn dat ze geen belemmering kan vormen voor het uitvoeren van de onderhoudswerken aan de waterloop. Afrasteringen haaks op de waterloop moeten voorzien zijn van een poort of doorgang van minstens 4 meter breedte.

Het Polderbestuur adviseert tevens om er zorg voor te dragen dat de aanpalende gracht, die belangrijk is voor de afwatering, goed bereikbaar is voor het noodzakelijke onderhoud, om de afwatering van het terrein niet in het gedrang te brengen.”

#### VK 3

“Het Bestuur van de Nieuwe Polder van Blankenberge blijft bij haar eerder verleend gunstig advies. Om de afwatering van het terrein niet in het gedrang te brengen, raadt het Polderbestuur aan om er zorg voor te dragen dat de aanpalende gracht, die belangrijk is voor de afwatering, goed bereikbaar is voor het noodzakelijke onderhoud.”

#### VK 4

"Het Bestuur van de Nieuwe Polder van Blankenberge verleent voorwaardelijk gunstig advies en legt volgende voorwaarden op:

1. De erfdiensbaarheidszone van 5 m., landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de onbevaarbare waterloop van 8e categorie met nr. O.3.2.8.7. dient volledig vrij gehouden te worden voor het uitvoeren van de onderhoudswerken aan de waterloop. Binnen deze zone zijn de bepalingen van artikel 6 van het KB van 30/01/1958 houdende algemeen politiereglement van de Polders en van de Wateringen en van artikel 6 van het bijzonder politiereglement van de Nieuwe Polder van Blankenberge d.d. 13/04/1978 strikt van toepassing en dienen alle bouwwerken en beplantingen geweerd. De eigenaar is tevens gehouden de uit de waterloop opgehaalde stoffen (maai- en ruimingspecie) op zijn grond te aanvaarden.
2. Een eventuele afrastering langs de waterloop dient zich te bevinden op een afstand van 0,50 meter landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de waterloop en mag niet hoger zijn dan 1,50 meter boven de begane grond en zal derwijze opgesteld zijn dat ze geen belemmering kan vormen voor het uitvoeren van de onderhoudswerken aan de waterloop. Afrasteringen haaks op de waterloop moeten voorzien zijn van een poort of doorgang van minstens 4 meter breedte."

VK 5 en VK 6

"Het Bestuur van de Nieuwe Polder van Blankenberge blijft bij haar eerder verleend gunstig advies."

### **Afzonderlijk advies van het Polderbestuur aangaande de wegen en rioleringswerken**

"Het Bestuur van de Nieuwe Polder van Blankenberge blijft bij haar eerder verleende voorwaardelijk gunstig adviezen d.d. 30/01/2014 en 26/08/2014 met referentie 421-002/1011/WW en 421-002/1011/WWbis en herhaalt hier de in betreffende adviezen opgelegde bijkomende voorwaarden:

1. De erfdiensbaarheidszone van 5 m., landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de Smissebeek dient volledig vrij gehouden te worden en moet over het volledig tracé van de waterloop opgenomen worden in het openbaar domein. Binnen deze zone zijn de bepalingen van artikel 6 van het KB van 30/01/1958 houdende algemeen politiereglement van de Polders en van de Wateringen en van artikel 6 van het bijzonder politiereglement van de Nieuwe Polder van Blankenberge d.d. 13/04/1978 strikt van toepassing en dienen alle bouwwerken en beplantingen geweerd. De eigenaar is tevens gehouden de uit de waterloop opgehaalde stoffen (maai- en ruimingspecie) op zijn grond te aanvaarden.
2. De procedure zal opgestart worden om de waterloop langs de Legeweg op te waarden naar een gerangschikte waterloop van 2de categorie overeenkomstig de procedure voorzien in de wet van 28/12/1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen. Gezien er langs de noordelijke oever van de waterloop geen erfdiensbaarheidszone van 5 meter bestaat voor het deponeren van de maai- en ruimingsproducten zal de Gemeente Jabbeke moeten instaan voor de afvoer van de maai- en ruimingsproducten.
3. De bouwpercelen in het deelgebied VK2 palend aan de Smissebeek mogen enkel afgerasterd worden met palen en rasterdraad. De afrastering langs de waterloop dient zich te bevinden op een afstand van 1,00 meter landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de waterloop en mag niet hoger zijn dan 1,50 meter boven de begane grond. Het aanplanten van een coniferen haag aan de kant van de waterloop is niet toegestaan.
4. Bij de heraanleg van de waterlopen gelden de hierna vermelde algemene voorwaarden:
  - a) De gemachtigde zal de aanvang van de werken minstens 3 werkdagen vooraf melden aan de Sluismeester van de Polder, De Heer Jacques Demeyere. De sluismeester is telefonisch te bereikbaar op het mobiel nummer 0479/272591. De aanvrager zal zich voor de uitvoering van de werken gedragen naar de bevelen die terzake door de sluismeester gegeven worden. Het Bestuur behoudt zich het recht voor de toegelaten werken te doen wijzigen wanneer dit met het oog op de aanpassing of verbetering van de waterhuishouding noodzakelijk wordt geacht, zonder dat de vergunninghouder enig recht op vergoeding of schadeloosstelling kan laten gelden.
  - b) Tijdens de uitvoering van de werken zal de maximale ontwatering van de polder steeds verzekerd blijven.
  - c) Alle kosten die uit het vestigen van het werk kunnen voortspruiten, zijn ten laste van de gemachtigde, die ten opzichte van derde personen, evenals ten opzichte van de Provincie, de Gemeente en de Polder, verantwoordelijk zal blijven voor alle verliezen, schade of nadeel, die uit het vestigen van het werk kunnen voortspruiten, zelfs dan, wanneer die verliezen, schade of nadeel het gevolg zijn van maatregelen die voorgeschreven of van ambtswege uitgevoerd zijn.
  - d) Al de bepalingen en voorwaarden vervat in dit besluit zijn bindend voor de vertegenwoordigers en opvolgers van de gemachtigde."

B.4 De voorwaarden opgelegd door de Vlaamse Overheid, Departement Landbouw en Visserij moeten nageleefd worden. Deze luiden als volgt :

VK 1

"- het voorliggende verkavelingsplan moet volledig voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge;

- alle elementen m.b.t. het opvangen van mogelijke watergerelateerde problemen dienen voorzien te worden binnen de verkaveling afwentelen van deze problemen op het naastgelegen agrarisch gebied kan niet aanvaard worden, ook niet in de toekomst.

- Elementen die nodig zijn i.k.v. inkleding van de verkaveling (groenaanplant, voorzien van bomenrijen,...) moeten eveneens binnen de grenzen van de verkaveling zelf voorzien worden.

- In het dossier is aangegeven dat de Legeweg ter hoogte van de verkaveling verbreed zal worden, en dat de Lange Laagwegbeek/Tollenaersbeek verlegd wordt naar de overkant van de Legeweg. Deze ingrepen zijn niet duidelijk terug te vinden op de aangeleverde plannen. In elk geval moeten ook deze ingrepen uitgevoerd worden zonder inname van het agrarisch gebied ten noorden van de Legeweg.

## VK 2

"- het voorliggende verkavelingsplan moet volledig voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge;

- alle elementen m.b.t. het opvangen van mogelijke watergerelateerde problemen dienen voorzien te worden binnen de verkaveling zelf. Het afwentelen van deze problemen op het naastgelegen agrarisch gebied kan niet aanvaard worden, ook niet in de toekomst.

- Elementen die nodig zijn i.k.v. inkleding van de verkaveling (groenaanplant, voorzien van bomenrijen,...) moeten eveneens binnen de grenzen van de verkaveling zelf voorzien worden.

- De verkeersafwikkeling van de nieuwe verkaveling moet voldoende onderzocht en verzekerd zijn, zodat er geen mobiliteitsproblemen ontstaan, vnl. langs de Legeweg. Deze weg moet ook bruikbaar blijven voor normaal landbouwverkeer. Eventuele nodige verbreding van deze weg moet gerealiseerd worden binnen de grenzen van de verkaveling, zonder bijkomend agrarisch gebied aangesneden te worden. Uit voorliggend dossier kan het Departement Landbouw en Visserij niet afleiden of hier voldoende rekening mee gehouden werd."

## VK 3

"De aanvraag heeft geen betrekking op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten, en is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het betreft het verkavelen van gronden; in totaal worden 77 loten voorzien. Via het gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge werd deze zone aangeduid als woongebied (Deelplan 3, artikel 4). Voorliggend dossier heeft betrekking op verkaveling 3, die 3.74 ha beslaat.

De aanvraag is voor het Departement Landbouw en Visserij aanvaardbaar onder volgende voorwaarden :

- het voorliggende verkavelingsplan moet volledig voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge;

- alle elementen m.b.t. het opvangen van mogelijke watergerelateerde problemen dienen voorzien te worden binnen de verkaveling zelf. Het afwentelen van deze problemen op het naastgelegen agrarisch gebied kan niet aanvaard worden, ook niet in de toekomst.

- Elementen die nodig zijn i.k.v. inkleding van de verkaveling (groenaanplant, voorzien van bomenrijen,...) moeten eveneens binnen de grenzen van de verkaveling zelf voorzien worden.

- De vergunningsverlenende overheid dient er over te waken dat de verkeersafwikkeling van de nieuwe verkaveling voldoende onderzocht en verzekerd is, en dit binnen de grenzen van de verkaveling, en zonder inname van bijkomend agrarisch gebied."

## VK 4

"Gelet op het goedgekeurde RUP kan het Departement Landbouw en Visserij akkoord gaan met de gevraagde verkaveling. Als voorwaarde wordt wel gesteld dat de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende RUP gerespecteerd moeten worden. Bovendien moeten alle opvangsystemen i.v.m. water voorzien worden binnen de grenzen van de verkaveling, en moet de vergunningverlenende overheid er op toe zien dat ook de verkeersafwikkeling voldoende gegarandeerd is. Inname van naastgelegen agrarisch gebied om dergelijke zaken op te vangen kan immers niet aanvaard worden."

## VK 5

"- Het verkavelingsplan moet volledig inpasbaar zijn binnen de voorschriften van het geldende RUP.

- Alle elementen i.v.m. het opvangen van mogelijke watergerelateerde problemen moeten voorzien worden binnen de grenzen van de verkaveling zelf. Het afwentelen van deze problemen op het naastgelegen agrarisch gebied kan niet aanvaard worden, ook niet in de toekomst.

- Ook ingrepen die nodig zijn i.k.v. de verkeersafwikkeling van de nieuwe verkaveling moeten voorzien worden binnen de grenzen van de verkaveling, en niet door bijkomende inname van agrarisch gebied."

## VK 6

"Als voorwaarde wordt wel gesteld dat de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende RUP gerespecteerd moeten worden. Bovendien moeten alle opvangsystemen i.v.m. water voorzien worden binnen de grenzen van de verkaveling, en moet de vergunningverlenende overheid er op toe zien dat ook de verkeersafwikkeling voldoende gegarandeerd is. Inname van naastgelegen agrarisch gebied om dergelijke zaken op te vangen kan immers niet aanvaard worden".

## **B.5 De voorwaarden opgelegd in het advies van de Vlaamse Overheid, Dienst Onroerend Erfgoed moeten nageleefd worden. Deze zijn de volgende :**

*"1. Voorafgaand aan de realisatie van het project moet het hele terrein door een archeologische prospectie met ingreep in de bodem worden onderzocht en dit in opdracht van de bouwheer die de financiële lasten hiervoor draagt. Deze prospectie heeft als doel het terrein te screenen op de aan- of afwezigheid van archeologisch erfgoed, om een niet-gedocumenteerde vernieling van waardevol archeologisch erfgoed te vermijden.*

*2. De archeologische prospectie met ingreep in de bodem houdt in dat er voorafgaand aan de werken op het terrein proefsleuven worden gegraven waarbij 12,5 % van het terrein wordt opengelegd.*

*3. De prospectie met ingreep in de bodem moet gebeuren volgens de bepalingen van het archeologiedecreet. Dit betekent onder meer dat de prospectie, inclusief de rapportage, wordt uitgevoerd onder leiding van een archeoloog. De archeoloog vraagt hiervoor een prospectievergunning aan bij het agentschap (Onroerend Erfgoed, Brussel, Back Office Beheer, Koning Albert II-laan 19, bus 5, 1210 Brussel). Aan deze vergunning worden bijzondere voorwaarden gehecht. De bouwheer kan deze bijzondere voorwaarden vooraf opvragen bij de provinciale dienst van het agentschap Onroerend Erfgoed (zie bovenstaande contactgegevens) om de aanbesteding van de archeologische prospectie vlot te laten verlopen.*

*4. De archeologische prospectie met ingreep in de bodem omvat ook de opmaak van een rapport. Dit rapport moet conform de bijzondere voorwaarden, binnen een bepaalde termijn na de afronding van het onderzoek aan het agentschap Onroerend Erfgoed worden bezorgd. Pas na de ontvangst van het rapport kan het agentschap Onroerend Erfgoed beoordelen of de gronden kunnen worden vrijgegeven omdat relevante archeologische sporen ontbreken.*

*5. Als er wel relevante archeologische sporen zijn aangetroffen, moet men afwegen of behoud in situ mogelijk is. Kan dit niet, dan moet de bouwheer de nodige tijd én financiële middelen voorzien voor een volwaardige archeologische opgraving voorafgaand aan de werken. Net als bij een prospectie wordt een opgraving uitgevoerd volgens de bepalingen van het archeologiedecreet en onder leiding van een archeoloog. Deze archeoloog beschikt over een opgravingsvergunning waaraan bijzondere voorwaarden zijn gehecht.*

## **BIJLAGEN BIJ DEZE VERGUNNING**

**(naast het neergelegde verkavelingsdossier (6 dossiers/aanvragen) met de bijhorende studies over de 'zaak van de wegen')**

- 1. Beslissing Deputatie 18/08/2016 aanpassing buurtwegen**
- 2. Beslissing gemeenteraad 04/07/2016 over de 'zaak van de wegen'**
- 3. Het dossier van het openbaar onderzoek en de 5 bezwaarschriften**
- 4. Liggingsplan bij de weerlegging van het bezwaar 355439**
- 5. Uittreksel uit de mobiliteitsstudie bij de weerlegging van de bezwaren**
- 6. De uitgebrachte adviezen van de diverse instanties (8 adviezen met inbegrip van het advies van de Gecoro)**
- 7. Verslag GSA 17/08/2016**
- 8. Mobiliteitsonderzoek en Onderzoek van de dreefstructuur Hof van Straeten**
- 9. Aankoopovereenkomst Vivendo**
- 10. Samenwerkingsovereenkomst verkavelaars/gemeente**
- 11. Ontwerpdossier met betrekking tot de uitrusting van de verkaveling**

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

### **Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

*Art. 4.7.19. §2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.*

*De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.*

*De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.*

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

### **Beroepsmogelijkheden**

Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld :

1° de aanvrager van de vergunning;

2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;

3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;

4° de leidend ambtenaar van het departement of bij afwezigheid diens gemachtigde, behalve in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;

5° de leidend ambtenaar of bij afwezigheid diens gemachtigde van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat de instantie tijdig advies heeft verstrekt of ten onrechte niet om advies werd verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat :

1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;

2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de leidend ambtenaar van het departement of door de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag nadat het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;

~~3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na de startdatum van de aanplakking.~~

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan het departement.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de

deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

#### **Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009**

Art. 1. §1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat :

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;

3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de leidend ambtenaar van het departement, de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of bij afwezigheid van die ambtenaren, hun respectieve gemachtigden, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de leidend ambtenaar van het departement, de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of bij afwezigheid van die ambtenaren, hun respectieve gemachtigden, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervalttermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

Art. 2. De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de

overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

### **Verval van de vergunning**

Art. 4.6.4. §1. Een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege wanneer :

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid :

1° wordt met verkoop gelijkgesteld : de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§2. Een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd, of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege wanneer :

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 4.2.20, §1;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§3. ...

§4. Indien de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in §1, §2 en §3, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§5. Het verval, vermeld in §1 en §2, 2° en 3°, en §3, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§6. Onverminderd §5, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, en ten aanzien van één of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan, of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§7. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

§8. De termijnen, vermeld in §§1 en 2, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de

verkavelingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, behoudens indien de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschade desalniettemin behouden.

De termijnen, vermeld in paragrafen 1 en 2, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen, vermeld in paragrafen 1 en 2, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, §1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen, vermeld in paragrafen 1 en 2, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

### Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Vanwege het college :

Gabriël Acke  
gemeentesecretaris

Daniël Vanhessche  
burgemeester



05-09-2016

5\_00/31012/1307.3



JABBEKE (Varsenare)

HOF VAN STRAETEN

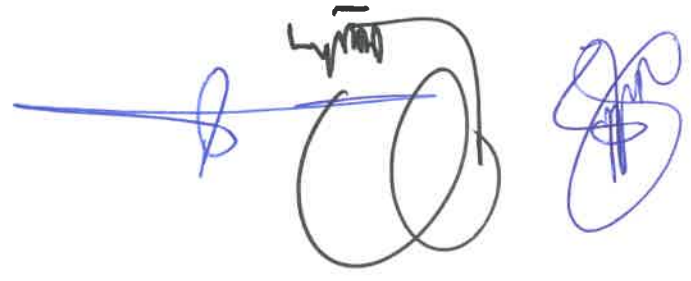
GECOÖRDINEERDE  
STEDENBOUWKUNDIGE  
VOORSCHRIFTEN  
(voorwaarden vergunning  
geïntegreerd)

VERKAVELING 5

Plan behorende bij besluit  
van het College van  
Burgemeester en Schepenen  
D.D. 5 SEP 2016



VAP 1307, 6



## COLOFON



**Welkom  
in de  
buurt.**  
Matexi NV  
Brugsesteenweg 253  
8500 Kortrijk

**durabrik**



NV Durabrik Bouwbedrijven  
Landegemstraat 10  
9031 Drogenen



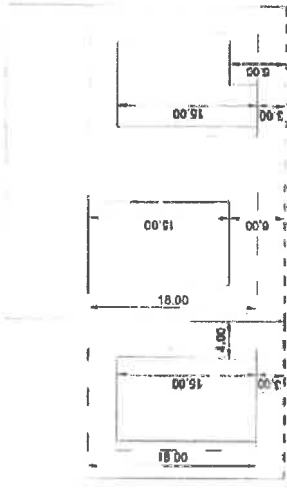
Immobilieënmaatschappij Joost Danneels NV  
Sint-Baafskerkstraat 1  
8200 Sint Andries

### 3. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

<u>TOELICHTING</u>	<u>STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</u>
<p>Het betreft een project ten westen en ten oosten van de dreef Hof van Straeten met in totaal 344 loten met 398 woonunits. Bijkomend worden een aantal aparte garage/carportloten voorzien die via het lotnummer steeds gelinkt zijn met een woninglot evenals enkele gemeenschappelijke fietsbergingen.</p> <p>In totaal zijn 77 woonunits bestemd voor sociale woningbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 40 loten voor eengezinswoningen (loten S1 tem S40)</li> <li>- 1 lot met 37 appartementen (lot 304)</li> </ul> <p>160 entiteiten zijn bestemd voor bescheiden woningen in het kader van artikel 4.6 uit het vigerende GRUP :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 77 sociale units hierboven vermeld</li> <li>- 6 loten voor eengezinswoningen in Verkaveling 1 (loten 17 tem 20, 24 en 25)</li> <li>- 31 loten voor eengezinswoningen in Verkaveling 2 (loten 35 tem 47, 91 tem 103, 119 tem 123)</li> <li>- 20 loten voor eengezinswoningen in Verkaveling 3 (loten 141, 142 en 185 tem 202)</li> <li>- 26 loten voor eengezinswoningen in Verkaveling 5 (loten 214 tem 221 , 226 tem 231 en 253 tem 264)</li> </ul> <p>Voorliggende aanvraag Hof van Straeten Verkaveling 5 omvat een gedeelte van 54 loten waarvan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 26 loten bestemd zijn voor bescheiden woningbouw (12 loten voor halfopen bebouwing en 14 loten voor gesloten bebouwing) in het kader van het Grond- en Pandendecreet.</li> <li>- bijkomend zijn 28 loten bestemd voor private ééngzinswoningen (5 loten voor open bebouwing, 16 loten voor halfopen bebouwing en 7 loten voor gesloten bebouwing).</li> </ul>	<p>1.1. Bestemming verkaveling</p> <p>Bestemd voor open, gesloten en halfopen eengezinswoningen, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Per woongegelegenheid is minimum één autobergplaats of één openluchtstelplaats verplicht, tevens zijn per woongegelegenheid minimum 2 fietsstelplaatsen verplicht.</p> <p>De samenvoeging of splitsing van percelen is niet toegelaten.</p>

## 2. VOORSCHRIFTEN EN BESTEMMING HOOFDGEBOUW

<b>TOELICHTING</b>	<b>STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</b>
	<p>2.1. Bestemming hoofdgebouw</p> <p>2.1.1. Hoofdbestemming</p>
<p>Er wordt geopteerd voor een mix van loten voor eengezinswoningen met een diversiteit aan bebouwingstypologieën</p> <p>Elke perceel dient te voorzien in voldoende parkeervoorziening op eigen terrein :</p> <p>Er wordt gestreefd naar :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimaal 1,5 parkeerplaatsen per woning</li> <li>- 1 parkeerplaats per 50m<sup>2</sup> vloeroppervlakte nevenbestemming</li> </ul>	<p>Hoofdzakelijk bestemd voor wonen in open, gesloten en halfopen bebouwingstypologieën, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Per woongegeheid is minimum één autobergplaats of één openluchtstelplaats verplicht, tevens zijn per woongegeheid minimum 2 fietsstelplaatsen verplicht..</p>
<p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt uitdrukkelijk op wonen.</p> <p>Ieder geval dient afzonderlijk te worden beoordeeld. Bijvoorbeeld : Een nevenbestemming als "onthaalmoeder" kan, een kindercreche kan niet wegens het verkeersgenererende karakter.</p>	<p>2.1.2. Nevenbestemming</p> <p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroepen en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</li> <li>2° de complementaire functie wordt beperkt tot maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte</li> </ul> <p>De nevenbestemming is enkel toegelaten indien ze niet hinderend is voor de woonomgeving en indien ze niet verkeersgenererend is.</p> <p>Er is 1 bijkomende parkeerplaats verplicht op het eigen terrein per 50m<sup>2</sup> vloeroppervlakte nevenbestemming.</p>

	<p>2.2. Inplanting hoofdgebouw</p>
<p>De op het plan aangeduide afstanden tot de rooilijn en overige perceelsgrenzen zijn minimumwaarden.</p> <p>De loten 211 t/m 213 en 238 t/m 241 kunnen op deze manier een zuidgerichte tuin creëren.</p> <p>Als regel voor de intekening van de uiterste bouwlijn op het verkavelingsplan wordt rekening gehouden met een bouwkader van maximaal 18m diepte. Indien op een lot het bouwkader van 18m diepte tot op minder dan 8m van de achterkavel-grens komt, dan wordt de diepte van het bouwkader beperkt tot op 8m vanaf deze achterkavelgrens.</p>	<p>Het volledige bouwvolume van het hoofdgebouw wordt integraal ingeplant binnen de op het verkavelingsplan aangeduide bouwzone.</p> <p>2.2.1. Minimale afstand tot de rooilijn (weegenis of groenzone):          Zie aangeduide uiterste bouwlijn op het verkavelingsplan. In elk geval dienen garages steeds op minimum 5 meter achter de rooilijn te worden gebouwd zodat de auto ervoor kan geparkeerd worden.          Teneinde de tuindieptes te maximaliseren, wordt de maximale afstand tussen de voorgevel en de rooilijn beperkt tot 6m. Behalve voor de loten 211 t/m 213 en 238 t/m 241.</p> <p>2.2.2. Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrenzen:          Zie aangeduide uiterste bouwlijn op het verkavelingsplan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,00m bij koppeling op de perceelsgrens</li> <li>- Afstand tot de vrije zijkavelgrens ;             <ul style="list-style-type: none"> <li>- In geval van 1 bouwlaag (+ eventueel dak): minimaal 3m</li> <li>- In geval van 2 bouwlagen (+ eventueel dak): minimaal 4m</li> </ul> </li> </ul> <p>2.2.3. Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrenzen:          Zie aangeduide uiterste bouwlijn op het verkavelingsplan.</p>
<p>Op het verkavelingsplan zijn sommige bouwkaders ruimer dan de toegelaten bouwdiepte van 15m (zie ook "plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens"). Dit laat een zekere variatie toe in de inplanting van de woningen. De bouwdiepte (= de afstand tussen de voorgevel en de achtergevel) dient echter steeds te worden beperkt tot 15m.</p> 	<p>2.3. Bouwdiepte</p> <p>De toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers is beperkt tot de aangeduide bouwzone op het verkavelingsplan met een maximum van 15m.</p> <p>De toegelaten bouwdiepte op de verdieping is beperkt tot maximum 12,00m (inclusief eventueel balkons en uitbouwen).</p> <p>De bouwdiepte wordt gemeten vanaf de voorgevel van de gelijkvloerse verdieping.</p>

	<p><b>2.4. Bouwhoogte en vloerpeil</b></p>
	<p>Maximaal 2 bouwlagen, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag, met een maximale kroonlijsthoogte van 7,00m en een nokhoogte van maximum 12,00m.                  Het vloerpeil mag niet lager zijn dan het peil van het bestaande en toekomstig openbaar domein én niet hoger dan 0,40m boven dat peil.</p>
	<p><b>2.5. Dakvorm</b></p>
<p>De dakvolumes van elke aaneengesloten groep woningen moeten op elkaar worden afgestemd, zonder echter in architecturale eentonigheid of éénheidsworst te vervallen.</p>	<p>De dakvorm is vrij.                  Bij hellende daken: dakhelling tussen 30° en 45°                  Ingeval van dakvlakramen wordt de breedte ervan beperkt tot maximum ½ van de gevelbreedte.                  Dakkapellen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer dan ½ van de breedte van het betrokken dakvlak bedraagt.</p>
	<p><b>2.6. Materialen</b></p>
<p>De materialen van elke aaneengesloten groep woningen moeten op elkaar worden afgestemd, zonder echter in architecturale eentonigheid of éénheidsworst te vervallen.</p>	<p>De keuze van de bouwmaterialen :                  Enkel duurzame, kwalitatieve en eigentijdse materialen zijn toegelaten.</p>

<p>Op bepaalde loten is vanwege de ligging van deze loten langs een fiets- en wandelpad de oprichting van een fietsberging aan de voorzijde van het hoofdgebouw ruimtelijk verantwoord en betekent dit een grote meerwaarde.</p>	<p style="text-align: center;"><b>2.7. Fietsberging hoofdgebouw</b></p> <p>De oprichting van een fietsberging tegen de voorgevel van het hoofdgebouw is enkel mogelijk bij woningen waarvan de voorgevel gelegen is langs een fiets- en wandelpad. Dit voorschrift is enkel en alleen van toepassing voor de loten 218 t/m 221 en de loten 253 t/m 258.</p> <p>De fietsberging dient architecturaal één geheel uit te maken met het hoofdgebouw en harmonisch aan te sluiten op de eventueel aangrenzende fietsberging.</p> <p>Waar mogelijk dienen deze fietsbergingen gekoppeld te worden.</p> <p>De maximale breedte langs de rooilijn bedraagt 2,50m.                  De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 3,00m.                  De dakvorm is vrij.</p>
<p>Er wordt veel belang gehecht aan het feit dat de verkaveling dient opgevat te worden als een harmonisch geheel en tegemoet komt aan de goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Differentiatie qua typologie en voorkomen, evenals fasering in uitvoering, wordt niet uitgesloten. De bouwdiepten, bouwhoogtes en materiaalkeuze dragen bij tot het architecturaal geheel.</p>	<p style="text-align: center;"><b>2.8. Verschijningsvorm</b></p> <p>Elke groep woningen moet op zich één architecturaal geheel vormen, zonder echter in architecturale eentonigheid of éénheidsworst te vervallen. Elke groep of cluster krijgt hierbij zijn eigen expressie, maar moet ook rekening houden met de aangrenzende bouwcluster of stedenbouwkundige ruimte en dient voor een harmonische overgang te zorgen.</p> <p>Bijkomend moet ook per aaneengesloten groep woningen de dakvorm, hellingsgraad van het dak en vormgeving op elkaar zijn afgestemd. Hierbij wordt ééntonigheid en uniformiteit vermeden en wordt voldoende aandacht besteed aan gevelritmiek, variatie in de materialen en het benadrukken van de eigen identiteit van de individuele woning.</p> <p>Per aaneengesloten groep woningen dient de eerste aanvraag voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen ervan in één keer te gebeuren. (voorschrift enkel geldig indien de percelen nog niet bebouwd zijn, bij eventuele herbouw geldt deze regel niet)</p>

### 3. VOORSCHRIFTEN EN BESTEMMING BIJGEBOUW

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>De voorschriften voor bijgebouwen zijn enkel van toepassing voor constructies die afzonderlijk en niet verbonden gebouwd worden van het hoofdgebouw buiten de voorziene bouwzone aangeduid op het verkavelingsplan. In onderhavige zone kunnen dan constructies en bijgebouwen horende tot de woonfunctie zoals carports, bergingen en tuinhuisjes worden voorzien.</p>	<p>3.1. bestemming bijgebouw</p> <p>In de tuinen kunnen bijgebouwen voorkomen.</p> <p>Het bijgebouw wordt bestemd als (auto)berging of tuinhuis horende bij de woonfunctie.</p>
	<p>3.2. Inplanting en dimensies bijgebouw</p>
<p>Onder "autobergplaatsen" wordt verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een garage</li> <li>- een carport</li> <li>- een openluchtstelpaats</li> </ul> <p>Aangepast conform voorwaarde verkavelingsvergunning. (beslissing SC 05/09/2016)</p> <p>Aangepast conform voorwaarde verkavelingsvergunning. (beslissing SC 05/09/2016)</p>	<p>Autobergplaatsen kunnen worden ingeplant in de kaartoe voorziene zones aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Bijgebouwen kunnen opgericht worden onder volgende voorwaarden :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximale oppervlakte (exclusief de carport): <ul style="list-style-type: none"> <li>. voor loten tot 200m<sup>2</sup> : maximale oppervlakte bijgebouw 10m<sup>2</sup></li> <li>. voor loten vanaf 200m<sup>2</sup> tot 350m<sup>2</sup> : maximale oppervlakte bijgebouw 20m<sup>2</sup></li> <li>. voor loten vanaf 350m<sup>2</sup> : maximale oppervlakte bijgebouw 30m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>- inplanting op minimum 1m van de kavelgrenzen of op de kavelgrenzen indien in onderlinge toestemming met de eigenaars van het aangrenzend perceel</li> <li>- inplanting achter de achtergevel van de woning</li> <li>- vrije dakvorm, behalve voor bijgebouwen die aansluiten op een bestaand bijgebouw, hierbij is de dakvorm van het bestaande bijgebouw richtinggevend</li> <li>- in geval van hellende daken zullen de dakhellingen maximaal 35° bedragen</li> <li>- maximale hoogte bijgebouwen (platte of hellende daken) : 3,50m</li> </ul>



<p>Aangepast conform voorwaarde verkavelingsvergunning. (beslissing SC 05/09/2016)</p>	<p>In de bouwrijpe zijdelingse strook is een carport toegestaan onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Het oprichten van een carport is op de hoekpercelen niet toegestaan in de bouwrijpe strook van 3 à 5 meter ten aanzien van de openbare weg.</li><li>- in te planten op minimaal 2m achter de voorgevel</li><li>- kroonlijsthoogte : maximaal 3m , plat dak verplicht</li><li>- minimaal 2 zijden open</li></ul>
--	---

<b>4. VOORSCHRIFTEN NIET-BEBOUWDE GEDEELTE</b>	
<b>TOELICHTING</b>	<b>STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</b>
	4.1. Bestemming
Het is de bedoeling het woonproject een groen karakter te geven. Naast de openbare groenzones dienen daarom alle niet bebouwde delen van de private loten te worden ingericht als tuin.	Alle niet bebouwde delen van het lot moeten ingericht worden als tuin.
	4.2. Reliëfwijzigingen
Het gaat om een uitgesproken vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Als reliëfwijzigingen zijn enkel de kleine correcties om gelijk te komen met het peil van het voorliggende openbaar domein toegestaan.
	4.3. Verhardingen
Doel is om de verhardingen tot een minimum te beperken. Met de voortuinstrook wordt het niet-bebouwde deel van het lot bedoeld tussen de voorgevel en de rooilijn.	Verhardingen in de voortuinstrook moeten beperkt blijven tot het absoluut noodzakelijke voor toegang tot de woning en garage. Achter de achtergevel van de woning dient de verharding ivv terras, tuinpad en dergelijke beperkt te worden tot maximum 45m <sup>2</sup> . Alle verhardingen dienen bovendien te worden aangelegd met waterdoorlatende materialen (of materialen toegepast met brede voeg) of dienen af te wateren naar de niet verharde delen van de tuin.

<p>Ieder eigendom dient afgesloten te worden op de perceelsgrenzen om voldoende privacy te garanderen.</p> <div data-bbox="702 1680 925 1971" data-label="Diagram"> </div> <p>Een draadafsluiting die met klimop of een andere klimplant wordt begroeid wordt als een levende haag beschouwd en kan dus, net als een levende haag, slechts op een halve meter van de perceelsgrens, tenzij mits akkoord van beide eigenaars.</p>	<p>4.4. Afsluitingen</p> <p>A) <u>Langs de straatzijde en in de voortuinstrook</u> de plaatsing van afscheidingen is niet verplicht</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de afscheiding tussen het openbaar domein enerzijds en de aanpalende percelen anderzijds kan gerealiseerd worden in de volgende materialen:             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ metselwerk</li> <li>◦ levende haag (al dan niet ondersteund door paal en draad)</li> </ul> </li> <li>• de hoogte van deze afscheiding mag maximum 0,50 meter bedragen voor afsluitingen in metselwerk.</li> <li>• voor afsluitingen in levende haag mag de hoogte 1,50 meter bedragen.</li> <li>• specifiek voor de loten met de achtertuin en/of zijtuin langs de straatzijde is een afscheiding wel verplicht. In dit geval zijn enkel levende hagen (al dan niet ondersteund door paal en draad) toegelaten met een max. hoogte van 2,00m. Alle afsluitingen in beton en houtplaten zijn verboden.</li> <li>• beplanting ter hoogte van de rooilijn in bochten en kruispunten mag, in de driehoek gevormd door de rooilijn en een schuine lijn op 5 meter van het snijpunt der rooilijnen, maximaal 0,70 meter hoog zijn (gemeten vanaf het hoogste punt van de verharding).</li> <li>• Deze bepaling geldt ook voor "voor het zicht gesloten" afsluitingen.</li> </ul> <p>B) Op de <u>kavelgrenzen palend aan de groenzone</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• enkel levende beukenhagen met een hoogte van 2,00m (zie grafische aanduiding "aan te planten haag" op het verkavelingsplan).</li> </ul> <p>C) Ter hoogte van de rooilijnen (inclusief deze palend aan wandel- en fietspaden)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• groene afscheidingen (haag, draad begroeid met klimop, ...) dienen steeds op 0,50m van de rooilijn geplaatst te worden.</li> </ul> <p>D) Op de <u>overige kavelgrenzen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de plaatsing van afscheidingen is overal verplicht</li> <li>• de max. hoogte is 2,00m</li> <li>• Als afscheidingen zijn toegelaten :             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Inheemse levende hagen (al dan niet ondersteund door paal en draad).</li> <li>◦ Draad met inheems klimgroen met een max. hoogte van 2,00m.</li> </ul> </li> <li>• Alle afsluitingen in beton en houtplaten zijn verboden.</li> <li>• Indien tussen 2 woningen een gemeenschappelijke muur bestaat, mag de scheidingsmuur ter hoogte van de achtertuin verlengd worden tot max. 3,00m achter de achtergevel met een maximale hoogte van 2,00m.</li> </ul>
--	--

	<p>4.5. Regenwater en afvalwater</p> <p>Voor elk lot is de opvang en buffering van hemelwater door middel van een regenwaterreservoir van minimum 5.000L verplicht. Op dit regenwaterreservoir dienen minimaal 2 verbruikers aangesloten te worden.</p> <p>Voor elk lot is het plaatsen van een septisch put verplicht.</p>
<p>De regels voor opvang en buffering van het hemelwater conform de gewestelijke verordening blijven uiteraard integraal van toepassing.</p> <p>De verkaveling is gelegen in een groene omgeving (bomenrijen langs grachten, de dreef Hof van Straeten) en er worden in de verkaveling groenaanplantingen (waaronder bomen) voorzien langs de wegen en in de groenzones. Door de keuze te maken in voorliggende verkaveling te wonen, aanvaardt de koper deze groene omgeving met haar talrijke voordelen en houdt hij/zij er rekening mee dat bomen schaduw geven, stofmeed en vruchten kunnen produceren en in de herfst hun bladeren verliezen.</p>	<p>4.6. Diversen</p> <p><u>Permanente</u> plaatsing van goederen, wrakken, containers, caravans,... is verboden</p> <p><u>Afval</u> oppervlaktewater: natuurlijke afvoering, vervolgens via de aan te leggen greppels en riolering via het buffersysteem naar de Polderwaterloop.</p> <p><u>Toegang tot de wandelpaden</u>: het is verboden om vanaf de private percelen rechtstreeks toegang te nemen tot de dreef Hof Van Straeten.</p> <p><u>Groen op openbaar domein</u>: bewoners van de verkaveling kunnen geen aanspraak maken op hinder (stufmeel, bladval, schaduw, ...) die zou veroorzaakt worden door de groenvoorzieningen op het openbaar domein.</p>



<b>5. ZONE VOOR NUTSGEBOUWEN</b>	
<b>TOELICHTING</b>	<b>STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</b>
	<p>5.1. Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Deze zone is bestemd voor de oprichting van nutsgebouwen.</p> <p>De volledige zone kan benut worden, mits integratie in de omgeving.</p> <p>Maximale kroonlijsthoogte: 3,00m Dakvorm: Plat dak Gevelmateriaal: metselwerk</p>

*Handwritten mark*

<b>6. OPENBARE WEGENIS en DAARBIJ HORENDE VRIJE RUIMTEN</b>	
<b>TOELICHTING</b>	<b>STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</b>
<p>Voor de detailinrichting wordt verwezen naar het technisch dossier wegenis.</p>	<p>5.1. Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Deze zone is bestemd voor openbare wegen en daarbij horende vrije ruimten zoals pleinen, groenzones, parkeerhavens en voetpaden.</p> <p>De openbare groene ruimte dient in elk geval een uitgesproken groen karakter te krijgen met graspartijen, waterbuffering, laag- en hoogstammige streekeigen beplanting. Binnen de groene ruimtes kunnen inrichtingen en constructies voorzien worden in functie van de bestemming als buurtpark en beleefbare kindgerichte speelruimte (speeltoestellen, kleinschalige sport- en speelveldjes, zitbanken, zandbak, ...).</p> <p>Overheids- en nutsgebouwen kunnen overal binnen onderhavige bestemmingszone worden opgericht mits integratie in de omgeving.            Bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, verlichting, straatmeubilair en schuilhokjes mogen de voetgangers en het overige verkeer niet hinderen.</p>

Voor de ontwerper,  
 (Handtekening en datum)  
 03/01/2017

*Handwritten signature*

Voor de verkavelaars,  
 (=handtekening)

NV Matexi

*Handwritten signature*

NV Durabrik Bouwbedrijven

NV Immobiliënmaatschappij Joost Danneels



Gemeente

Jabbeke

Dienst Ruimtelijke Ordening  
Dorpsstraat 3  
8490 Jabbeke  
Tel. 050 / 81 01 30  
Fax. 050 / 81 01 17  
ruimtelijke.ordening@jabbeke.be

### Formulier III

## VERKAVELINGSVERGUNNING

ZITTING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN  
SCHEPENEN D.D. **05-09-2016**

Aanwezig: Daniel Vanhessche, Burgemeester-Voorzitter.  
Frank Casteleyn, Geert Deprée, Jan Pollet, Adelheid Vanhaverbeke, Paul Storme, Schepenen.  
Acke Gabriel, Gemeentesecretaris.

Ref. Gemeente: **V/2016/57**  
Ref. Stedenbouw: **5.00/31012/1308.3**

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **Matexi NV, Durabrik bouwbedrijven nv, NV IMMO Joost Danneels**, met als p/a **Franklin Rooseveltlaan 180, 8790 Waregem**, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op **10-03-2016**.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op **08-04-2016**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Legeweg (loten 265-304, G265-277, G282-286, F5-7)** en met als kadastrale omschrijving afdeling 4 sectie C nummer(s) **118d**.

Het betreft een aanvraag tot **het verkavelen van gronden**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Het dossier betreft de aanvraag van zes afzonderlijke verkavelingen die de ganse zone van het woonproject in het gewestelijk RUP 'Varsenare-Noord' omvatten. Voor een goede

beoordeling worden de zes aanvragen samen behandeld en dient het besluit aanzien te worden als gelijklopende en afzonderlijke beslissing ten aanzien van elk van de zes neergelegde ontwerpen van verkaveling.

## I. Beschrijving van het ingediende ontwerp.

### I.1 Algemeen

De aanvraag betreft de verkaveling in uitvoering van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening regionaal stedelijk gebied Brugge (BVR 04/02/2011), meer bepaald in de deelzone woongebied Varsenare noord met uitvoerige stedenbouwkundige voorschriften, gelegen tussen de Westernieuwweg, Legeweg en Popstaelstraat. De aanvraag is opgedeeld in 6 verkavelingen die in totaal bestaan uit 344 loten, bestemd voor 398 wooneenheden waaronder 3 appartementsgebouwen. De ontsluiting gebeurt via de Legeweg en de Popstaelstraat. De Legeweg wordt ter hoogte van de verkaveling opgebroken en verbreed. De bestaande dreef Hof van Straeten wordt behouden en wordt verder gebruikt voor de trage weggebruikers.

#### I.1.1 Verkaveling 1 (VK1)

Deze verkaveling paalt ten westen aan de dreef Hof van Straeten, ten oosten aan een polderwaterloop en ten zuiden aan een nog verder te ontwikkelen sport- en recreatiepark. De verkaveling omvat 30 loten waarvan 6 loten bestemd zijn voor bescheiden woningbouw (6 loten voor halfopen bebouwing) en 24 loten voor private woningbouw (14 loten voor open bebouwing en 10 loten voor halfopen bebouwing). De oppervlakte van de loten varieert tussen 327 m<sup>2</sup> en 696 m<sup>2</sup>, ofwel gemiddeld ca. 450 m<sup>2</sup>.

Deze verkaveling wordt ontsloten via de Legeweg voor het autoverkeer en biedt ook de mogelijkheid om de naastliggende VK2 deels te ontsluiten via VK1. De ontsluitingsweg van VK1 zal in de toekomst worden gebruikt om een parking bij een voorziene uitbreiding sport en recreatiepark te bereiken die gelegen is buiten het plangebied. De VK1 wordt op 2 plaatsen verbonden via een wandelweg met de aanpalende dreef Hof van Straeten. Voor dit onderdeel van de verkaveling bestaat er een voorakkoord tussen de verkavelaars en de gemeente Jabbeke waarbij de gemeente zou instaan voor de toewijzing van de loten, tegen kostprijs.

#### I.1.2 Verkaveling 2 (VK2)

Deze verkaveling situeert zich ten oosten van VK1 en de polderwaterloop, de Smissebeek genaamd. Ten noorden is er de Legeweg en ten zuiden paalt de verkaveling aan een bestaand wandelpad gelegen naast de verkaveling Coudeveldt. Deze verkaveling bevat 103 loten voor eengezinswoningen waarvan 31 loten bestemd zijn voor bescheiden woningbouw en 72 loten bestemd voor private woningbouw. De 31 loten zijn verdeeld in 5 gekoppelde woningen, 2 x 3 aaneengeschakelde woningen, 1 x 4, 5 en 6 aaneengeschakelde woningen. De 72 loten zijn verdeeld in 17 loten voor open bebouwing, 26 loten voor halfopen bebouwing, 4 loten voor 4 aaneengeschakelde woningen, 10 loten voor telkens 5 aaneengeschakelde woningen, 6 loten voor 6 aaneengeschakelde woningen en 8 loten voor 8 aaneengeschakelde woningen.

De oppervlakte van de loten varieert tussen 165 m<sup>2</sup> en 563 m<sup>2</sup>, ofwel gemiddeld ca. 230 m<sup>2</sup>.

Deze verkaveling wordt ontsloten via de Legeweg voor het autoverkeer en wordt ook deels aan de westzijde ontsloten via de aanpalende VK1. VK 4, gelegen ten westen, wordt volledig via VK 2 ontsloten.



In deze verkaveling zijn ook 22 loten voorzien voor het oprichten van een aaneengesloten garage/carport, verdeeld in 2 x 6 loten en 1 rij van 10 loten. Deze loten zijn 3,20 m. breed en hebben een diepte van 7 m.

Langs de hoofdweg, die loopt vanaf de Legeweg tot aan het wandelpad ter hoogte van het Coudeveldt, worden er 62 parkeerplaatsen voorzien. Aan de rechterzijde wordt een groenzone voorzien die doorweven wordt met een wandel- en/of fietspad.

#### 1.1.3 Verkaveling 3 (VK3)

Deze verkaveling paalt ten westen aan de groenzone van VK2, ten noorden aan de Legeweg, ten oosten aan de Popstaalstraat en ten zuiden aan het bestaand wandelpad gelegen langs de verkaveling Coudeveldt. Deze verkaveling bevat 77 loten voor private eengezinswoningen:

- 20 loten voor bescheiden woningbouw die als volgt bebouwd zullen worden : 4 gekoppelde woningen, 1 x 3, 4 en 7 aaneengeschakelde woningen en 1 x 3 aaneengeschakelde woningen waarvan er 2 bestemd zijn voor bescheiden woningen.

- 55 loten zijn bestemd voor private bewoning en zijn als volgt verdeeld : 2 loten voor open bebouwing, 26 gekoppelde woningen, 2 x 3 aaneengeschakelde woningen, 5 x 4 aaneengeschakelde woningen en 1 halfopen woning gekoppeld met 2 bescheiden woningen.

- 2 loten voor meergezinswoningen waarbij samen 20 appartementen kunnen worden gerealiseerd

De oppervlakte van de loten varieert tussen 164 m<sup>2</sup> en 571 m<sup>2</sup>, ofwel gemiddeld ongeveer 290 m<sup>2</sup>.

De 2 loten voor meergezinswoningen zijn centraal gelegen en palen aan de groenzone van VK2.

Deze verkaveling wordt voor het autoverkeer ontsloten via de Legeweg en via de Popstaalstraat. Daarnaast zijn er 3 aansluitingen voor voetgangers en fietsers, waarvan 2 aansluiten op de Popstaalstraat en 1 op het wandelpad langs het Coudeveldt.

In deze verkaveling zijn ook 28 loten voorzien voor het oprichten van een aaneengesloten garage/carport, verdeeld in 3 clusters met telkens een fietsenberging. Deze loten zijn 3,20 m. breed en hebben een diepte van 7 m.

In deze verkaveling worden ook 91 parkeerplaatsen voorzien.

#### 1.1.4 Verkaveling 4 (VK4)

Deze verkaveling paalt ten westen aan het gemeentelijk sportpark met voetbal- en tennisvelden, aan de waterloop en een nog verder in te vullen en te ontwikkelen sport- en recreatiepark en ten oosten aan de VK2. De verkaveling omvat 40 sociale loten verdeeld over 6 blokken aaneengesloten woningen (1 x 4, 1 x 6, 2 x 8 en 2 x 7). De oppervlakte van de loten varieert tussen 192 m<sup>2</sup> en 575 m<sup>2</sup>, ofwel gemiddeld 280,65 m<sup>2</sup>.

Deze verkaveling wordt ontsloten via de aanpalende verkaveling ten oosten, zijnde VK2.

#### 1.1.5 Verkaveling 5 (VK5)

Deze verkaveling paalt ten westen aan de achterzijde van de tuinen van de woningen gelegen langs de Westernieuweg, ten noorden aan de Legeweg, ten oosten aan de dreef Hof van Straeten en ten zuiden aan VK6. Aan de westzijde voorziet het ontwerp ook de mogelijkheid om de gronden van de beschermde hoeve Westernieuweg 56 te ontsluiten.

Deze verkaveling bevat 54 loten voor private eengezinswoningen, waarvan 26 loten bestemd voor bescheiden woningbouw.

De overige 28 loten zijn verdeeld in 3 open bebouwingen, 4 gekoppelde woningen, 1 x 3 aaneengeschakelde woningen, 3 x 4 aaneengeschakelde woningen.

De 26 loten voor bescheiden woning worden als volgt gebouwd : 2 gekoppelde woningen, 3 x 4 aaneengeschakelde woningen en 2 x 6 aaneengeschakelde woningen.

De oppervlakte van de loten varieert tussen 199 m<sup>2</sup> en 496 m<sup>2</sup> of gemiddeld ca. 300m<sup>2</sup>.

Deze verkaveling wordt voor het autoverkeer ontsloten via 2 aansluitingen op de Legeweg. Daarnaast zijn er 3 aansluitingen voor voetgangers en fietsers op de aanpalende dreef Hof van Straeten.

In deze verkaveling worden er ook 40 parkeerplaatsen voorzien.

In het midden van de verkaveling is er een kleine groenzone waarin een wandel- en/of fietspad is voorzien.

### 1.1.6 Verkaveling 6 (VK6)

Deze verkaveling paalt ten westen aan de achterzijde van de tuinen van de woningen gelegen langs de Westernieuweg, ten noorden aan VK5, ten oosten aan de dreef Hof van Straeten en ten zuiden aan een nog te ontwikkelen tuinzone behorende bij de woning Bakeroothoek 7. De voorliggende verkaveling heeft rekening gehouden met dit gebied en voorziet 2 ontsluitingsmogelijkheden. Aan de westzijde voorziet het ontwerp ook de mogelijkheid om de gronden van de beschermde hoeve Westernieuweg 56 te ontsluiten.

Deze verkaveling bevat 39 loten voor private woningbouw en 1 lot voorzien voor sociale woningbouw bestemd voor het bouwen van 2 meergezinswoningen, goed voor 37 woonunits.

De 39 loten zijn verdeeld in 5 open bebouwing, 10 gekoppelde woningen, 3 x 2 aaneengeschakelde woningen, 3 x 4 aaneengeschakelde woningen, 1 x 7 aaneengeschakelde woningen en 1 x 9 aaneengeschakelde woningen.

De oppervlakte van de loten varieert tussen 150 m<sup>2</sup> en 525 m<sup>2</sup>, ofwel gemiddeld 285 m<sup>2</sup>.

Deze verkaveling wordt voor het autoverkeer ontsloten via 2 aansluitingen op de VK5.

Daarnaast zijn er 2 aansluitingen voor voetgangers en fietsers op de aanpalende dreef Hof van Straeten.

In deze verkaveling zijn ook 18 loten voorzien voor het oprichten van een aaneengesloten garage/carport, verdeeld in 2 x 5 loten en 2 x 4 loten. Deze loten zijn 3,20 m. breed en hebben een diepte van 7 m.

In deze verkaveling worden ook 24 parkeerplaatsen voorzien.

In het noorden van deze verkaveling is er een kleine groenzone die aansluit op de groenzone van VK5.

### 1.2 Beschrijving van de omgeving van de verkaveling.

-Ten westen wordt de ruimere omgeving gekenmerkt door een residentiële omgeving, afgewisseld door allerlei vormen van bebouwing. Dit relatief dicht bebouwd gebied wordt gekenmerkt door een open en een halfopen bebouwing. De gebouwen bestaan zowel uit 1 als uit 2 bouwlagen met overwegend een hellend dak.

-Ten noorden en ten oosten is de wijde omgeving gekenmerkt door een verspreid liggende bebouwing en een open ruimte gebied.

-Ten zuiden paalt het gebied deels aan het gemeentelijk sportcentrum en deels aan een residentiële omgeving, afgewisseld door allerlei vormen van bebouwing. Dit relatief dicht bebouwd gebied wordt gekenmerkt door een open en een halfopen bebouwing. De gebouwen bestaan zowel uit 1 als uit 2 bouwlagen met overwegend een hellend dak.

Het gebied zelf is doorsneden met een dreef 'Hof van Straeten' met een dubbele bomenrij en dwars op de dreef een polderwaterloop, genaamd De Smissebeek. Het gebied is voor het ogenblik in gebruik als bouwland en een klein gedeelte als weiland.

### 1.3 Het onderdeel 'Buurtwegen'

De gemeenteraad heeft in zitting van 7-03-2016 zijn goedkeuring gegeven aan de voorlopige vaststelling van de gedeeltelijke verlegging van Sentier nr. 14 en aan de vaststelling van de gedeeltelijke verlegging van Chemin nr. 4.

De gemeenteraad heeft in zitting van 9-05-2016 de gedeeltelijke verlegging van Sentier nr. 14 en de gedeeltelijke verlegging van Chemin nr. 4 definitief goedgekeurd hetgeen samen met het dossier aangetekend werd overgemaakt aan de Deputatie op 12-05-2016 voor verdere goedkeuring.

Het is het schepencollege gekend dat er door de Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen reeds op 18/08/2016 een uitspraak werd gedaan in dit dossier waarbij het verzoek van de gemeente Jabbeke om de verlegging te doen, volledig werd ingewilligd, zoals aangevraagd. (bijlage 1 - bij dit besluit te voegen zodra deze beslissing ontvangen wordt)

#### 1.4 De 'zaak van de wegen'

De gemeenteraad heeft in zitting van 4-07-2016 met unanimité zijn goedkeuring gegeven aan het ontwerp van de werken genaamd weg- en rioleringswerken (uitvoeren van gescheiden riolering, de wegenis en omgevingsaanleg). (bijlage 2 – uittreksel beslissing gemeenteraad)

Hoewel een gemeenteraad enkel bevoegdheid heeft m.b.t. het ontwerp van de werken en de overdracht naar het toekomstige openbaar domein, wijst een dergelijke unanimité ten aanzien van het nu tweede verkavelingsvoorstel ook op volledige publieke aanvaarding in de gemeente.

## 2. Het gevoerde openbaar onderzoek

Er werd een openbaar onderzoek gehouden. Deze aanvraag valt onder de aanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen.

Dit openbaar onderzoek werd gehouden van 18-04-2016 tot en met 17-05-2016 (bijlage onder 3.0).

Zoals is voorgeschreven is de aanplakking ter plaatse gebeurd en werden alle aanpalende eigenaars met een aangetekend schrijven in kennis gesteld van de voorgenomen werken of handelingen.

Naar aanleiding van dit openbaar onderzoek werden 5 bezwaren ingediend (bijlagen bij dit besluit – bijlage 3.1 tot 3.5):

(1) 354023 – mevr. C.D. - ontvangen op 28-04-2016

(2) 355153 – dhr. K.D. voor rekening van Natuurpunt afdeling Jabbeke – ontvangen op 12-05-2016

(3) 355330 – dhr. P.B. (via raadsman Marlex advocaten) – ontvangen op 13/05/2016

~~(4) 355439 – dhr. M.D. en mevr. A.V. (via raadsman Marlex advocaten) – ontvangen op 17/05/2016~~

(5) 355482 - dhr. L.D. – ontvangen op 17-05-2016

### 2.1 Bezwaar 354023

Dit bezwaar vermeldt

- *de gronden waren op het gewestplan stonden als 'landbouwzone'*
- *Er is soms een verkeersprobleem langs de Legeweg, hoe zal dit opgelost worden met een bouwtoename van een dergelijke omvang?*

**Behandeling bezwaar :**

Het eerste onderdeel van het bezwaar heeft betrekking op het GRUP Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Brugge waarbij een herbestemming naar woongebied reeds definitief werd doorgevoerd. Het bezwaar is aldus achterhaald door de bestemmingswijziging. Dit onderdeel van het bezwaar heeft geen rechtstreeks verband met het verkavelingsdossier.

Nopens het tweede onderdeel is het zo dat het plan-MER bij het RUP is uitgegaan van de realisatie van 500 extra woningen, overeenkomstig de bij stedenbouwkundig voorschrift vastgestelde densiteit. De plan-MER

heeft de mobiliteitseffecten van dergelijke realisatie ingeschat als volgt: "In principe zorgt de realisatie van een woonwijk met dergelijke omvang, aansluitend op het bestaande lokale wegennet, voor een mogelijke belasting (verkeersdruk op piekmomenten) op de kern van Varsenare. De ligging van het nieuwe woongebied in de nabijheid van een openbare vervoersas en de haalbare fietsafstanden tot de kern van het stedelijk gebied bieden evenwel voldoende mogelijkheden om een meer duurzame modal split na te streven, welke de verkeerseffecten mildert" (Plan-MER, Niet-technische samenvatting, 32).

In het licht van de verhoogde mogelijkheden om de ontsluiting af te wikkelen via het openbaar vervoer en fietsverkeer werden de mobiliteitseffecten in de plan-MER globaal genomen als beperkt ingeschat. Er is dus een uitvoerbaar en definitief planologisch kader voorhanden voor de realisatie van het gebied ten zuiden van de Legeweg in functie van een project voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen, waarbij geldt dat de mobiliteitseffecten daarvan adequaat zijn ingeschat en geanalyseerd in de plan-MER.

Het aan het dossier toegevoegde mobiliteitsonderzoek heeft de effecten van het project op de directe omgeving onderzocht. De te verwachten toename van de verkeersintensiteiten kan niet onbelangrijk zijn bij volledige realisatie. Bestaande knelpunten worden versterkt. Zo wordt voor de rotonde aan de Gistelsteenweg en de oude Dorpsweg, Legeweg en Zandstraat meer verkeer verwacht. De toename in de Popstaalstraat is, zoals verwacht belangrijk maar niet echt problematisch. De toename van het autoverkeer is weergegeven op de figuren 22-23 van het mobiliteitsonderzoek. De voorgestelde maatregelen, uit te voeren door de initiatiefnemer van het project, zijn noodzakelijk om de zone 30 af te dwingen. Voor de ontwikkeling van de projectzone is geen externe – nieuwe autoverkeerinfrastructuur noodzakelijk. Ondanks het bijkomende autoverkeer is de bestaande infrastructuur (mits herinrichting en verkeersleefbaarheidsmaatregel zoals voorzien: de heraanleg Popstaalstraat met eenrichtingsverkeer, kruispunt Legeweg, asverschuivingen) voldoende voor het verkeer. Het te verwachten (extra) verkeer in de schoolomgeving van De Wassenaar in de Westernieuweg is ruim, ook door de extra leerlingen die naar school zullen gaan. Maar ook deze ontwikkelingen moet men plaatsen in de globale evolutie van het aantal leerlingen in deze school, mn. de nieuwe leerlingen tegenover de ouder wordende huidige leerlingen, die de lagere school zullen verlaten.

De multimodale bereikbaarheid van het project voorziet in de uitbouw van een intern voet- en fietsnetwerk en de aansluitingen op omliggende netwerken. De initiatiefnemer heeft met de uitbouw en aansluiting van het voet- en fietsnetwerk op de omgeving, de bestaande activiteiten in de omgeving, de voorzieningen in de kern van Varsenare en het landschap ten noorden, westen en oosten van de projectzone een trage wegennet voorzien. Bijzondere aandacht gaat daarbij naar de bereikbaarheid van De Wassenaar en de recreatie- en sportzone Ter Straeten.

De afstand van het project naar de centrale haltes van De Lijn in de kern van Varsenare is tot aan de halte aan de kerk aanvaardbaar.

In het ontwerp zijn fiets- en voetgangersdoorsteken en verbindingen voorzien om de bereikbaarheid van de haltes van De Lijn te verbeteren en de afstanden te verkorten.

Bij de woningen en verdeeld over de gehele projectzone worden ruime fietsstallingen voorzien. Met de fiets- en voetgangersdoorsteken en routes doorheen de projectzone wordt het gebied aangesloten op het recreatieve fietsroutennetwerk en het lokale en bovenlokale fietsnetwerk van de omliggende gemeenten.

Aldus kan worden geoordeeld dat de verkeersinfrastructuur, zoals door de gemeenteraad goedgekeurd voor aanpassing, in staat is om de mobiliteitsdruk op te vangen.

Het bezwaar is ongegrond.

## **2.2 Bezwaar 355153**

**Dit bezwaar houdt argumenten in:**

- **Nopens het behoud van de dreef 'Hof van Straeten'**
- **Nopens bijvriendelijke beplanting**
- **Nopens oeverversterkingen**
- **Nopens de private tuinen**
- **Fietssnelweg**

**Behandeling bezwaar :**

### **Nopens het behoud van de dreef 'Hof van Straeten'**

Bezwarenindieners stelt dat het parkgebied van de dreef conform het opgeheven gewestplan opnieuw moet opgenomen worden in het verkavelingsdossier.

Dit vindt geen grondslag in het art. 4.8 van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Brugge, hetwelk het gewestplan heeft opgeheven. Dit artikel stelt: "De bestaande dreefstructuur dient te worden behouden als cultuurhistorisch element en als functionele verbinding voor

fietzers en wandelaars en te worden geïntegreerd in het woongebied. De dreef kan niet worden gebruikt voor het autoverkeer als ontsluiting van dit woongebied."

De dreefstructuur dient dus in feitelijke zin en niet in juridische zin (de opgeheven parkzone uit het gewestplan) te worden beschouwd. Ten onrechte wordt in het bezwaar uitgegaan van het voorheen toepasselijke gewestplan.

Uit de plannen blijkt duidelijk dat de dreef verbreed wordt naar 25 meter (thans circa 16 meter), de dubbele bomenrij behouden wordt en dat geen autoverkeer toegelaten wordt; er worden ook verschillende verbindingen voor traag verkeer in een naar de dreef gecreëerd, waardoor het karakter van de dreef als wandel- en fietsverbinding versterkt wordt.

Daarnaast kan ook verwezen worden naar de bij het verkavelingsontwerp neergelegde studie van de dreef en de omgeving ervan, waarbij adviezen gegeven werden voor een goede inrichting en het beheer. Dit kan als last van de verkaveling opgenomen worden.

#### **Nopens bijvriendelijke beplanting**

Bezwarenindieners stelt dat de voorziene streekeigen beplanting bijvriendelijke bomen, heesters en bloeiende planten dient te omvatten.

Deze bezorgdheid is terecht maar er is reeds aan voldaan zoals blijkt uit het gedetailleerde beplantingsplan bij het infrastructuurdossier, dat focust op bijvriendelijke soorten.

#### **Nopens oeverversterkingen**

Bezwarenindieners stelt dat de oeverversterkingen op een ecologische manier moeten worden aangelegd. Het voorgestelde talud voor de Smissebeek wordt bijgetreden. In andere gevallen dienen hellingen 4/8 in plaats van 4/4 te worden voorzien.

Hieromtrent wordt onderstreept dat de aangepaste en nieuw aan te leggen waterlopen allen een zachter talud krijgen dan momenteel het geval is bij de natuurlijke taluds in het gebied.

Er geldt sowieso een verplichting tot toepassing van technieken van natuurtechnische milieubouw ingevolge art. 4.3 van het GRUP Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Brugge. Er moet ook rekening gehouden worden met de adviezen van het Polderbestuur en de Vlaamse Overheid. De waterlopen worden dus volledig natuurtechnisch aangelegd.

Ingevolge het dwingend karakter van de RUP-voorschriften dringen zich geen nadere maatregelen op.

#### **Nopens de private tuinen**

Bezwarenindieners stelt dat alle private tuinen een ontsluiting moeten hebben naar het openbaar domein.

Deze filosofie wordt in het ontwerp bijgetreden en is ook in de ontwerpen toegepast. Voor de open en halfopen bebouwingen is dit een evidentie. Uit de plannen blijkt dat ook wat betreft de rijwoningen zonder inpandige garage voorzien werd in een ontsluiting aan de achterzijde (tuin palend aan het openbaar domein).

#### **Fietssnelweg**

Bezwarenindieners doet aan de hogere overheid de suggestie om het gebied in te bedden in een fietssnelweg.

Deze suggestie kan gedaan worden ten aanzien van het beleid. Dit is evenwel los van het voorliggende verkavelingsinitiatief. Het stelsel van de fietssnelwegen is een provinciale aangelegenheid.

~~Het bezwaar is bijgevolg ongegrond en wordt aldus weerlegd.~~

### **2.3 Bezwaar 355330**

**Door de gemeenteraad werd op 8 december 2014 reeds nadrukkelijk bepaald dat "De wegzaten voor de ontsluiting van het perceel eigendom van de aanpalende dienen verplichtend en kosteloos overgedragen te worden aan het openbaar domein zodat ten allen tijde een behoorlijke ontsluiting en aansluiting op de bestaande riolering en nutsvoorzieningen mogelijk is. De aanleg van de wegen, riolering en nutsvoorzieningen in deze toegangswegen dienen het voorwerp uit te maken van het verkavelingsvoorstel van de aangelande."**

**Bezwaarschrijver wenst opnieuw dat de nodige garanties en voorwaarden in voormelde zin opgenomen worden.**

#### **Behandeling bezwaar :**

Bezwarenindieners benadrukt (enkel) de nodige garanties te wensen opdat de wegzaten voor de ontsluiting van het perceel in eigendom van de bezwarenindieners kosteloos overgedragen worden aan het openbaar domein.

De twee ontsluitingsstroken zijn duidelijk aangegeven op het verkavelingsplan en worden om niet aan het openbaar domein toegevoegd. Dit wordt uitdrukkelijk als last opgelegd.

Er wordt op toegezien dat er geen reststroken voorzien worden die de aansluiting tot de openbare weg voor een aangelande verhinderen of bemoeilijken.

Door de gemeenteraad werd op 07/12/2014 nav een gelijklopend bezwaar ten aanzien van de eerste verkavelingsaanvraag bijkomend beslist dat "de wegzaten tussen de loten ... en ... voor de ontsluitingen van het perceel eigendom van de aanpalende, dienen verplichtend en kosteloos overgedragen te worden aan het openbaar domein zodat ten allen tijde een behoorlijke ontsluiting en aansluiting op de bestaande riolering en nutsvoorzieningen mogelijk is. De aanleg van de wegen, riolering en nutsvoorzieningen in deze toegangswegen dienen het voorwerp uit te maken van het verkavelingsvoorstel van de aangelande."

Aan dit bezwaar is aldus reeds voldaan in het ontwerp. Er kan evenwel aanvaard worden om dit aldus te hernemen in de bijzondere voorwaarde van het verkavelingsonderdeel 6.

## **2.4 Bezwaar 355439**

**Het omstandig ingediende bezwaar bevat een reeks opmerkingen:**

1. Nopens de overeenstemming met het GRUP
  - 1.1. Mobiliteit
  - 1.2. Integratie in de omgeving
2. Nopens de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening
3. Nopens het gevoerde openbaar onderzoek

**Behandeling bezwaar :**

**Voorafgaand: voor een goed begrip van het (al bij al beperkte) belang van bezwaarschrijver wordt verwezen naar een door de gemeentendiensten opgemaakt gisplan met recente luchtfoto en intekening van de verkaveling (dichtste onderdeel VK5) op 115 à 250 meter afstand en over een hoek van 45° ten aanzien van de woning van bezwaarschrijver. Waar dit verkavelingsonderdeel tegenaan de Legeweg een krachtig groenscherm van 10 meter voorziet en geen bereikbaarheid van de woningen via de Legeweg, kan er voor dat aspect moeilijk hinder zijn (bijlage 4 GIS-plan).**

### **2.4.1. Nopens de ingeroepen overeenstemming met het GRUP**

#### **2.4.1.1 Mobiliteit**

Algemeen

Bezwaar indieners stellen dat de verkaveling strijdt met art. 4.2 van de voorschriften van het GRUP dat vermeldt dat de handelingen binnen het gebied verenigbaar moeten zijn met de omgeving. De onverenigbaarheid zou voortvloeien uit de mobiliteitsimpact van het project. Bezwaar indieners beweren dat de mobiliteitsimpact van het verkavelingsproject zwaar onderschat wordt. Deze bewering faalt evenwel in feite en in rechte.

Hierboven is reeds gesteld dat bij de opmaak van het gewestelijk afbakenings-RUP rekening is gehouden met een 500-tal woningen (wat veel ruimer is dan hetgeen thans wordt vergund (397)).

Het plan-MER heeft een en ander duidelijk geanalyseerd als volgt:

*"Over het algemeen kennen de woongebieden geen probleem wat betreft ontsluiting en aansluiting op het bestaande wegennet. De aansluiting gebeurt voornamelijk op verkeersluwe wegen" citaat p. 15 plan-MER bij gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge (VlaReg 4.2.2011)*

Verder:

*"Omwille van het beperkte verkeersgenererende karakter hebben de woongebieden globaal gezien geen negatief effect op de bereikbaarheid van de omliggende wijken en het regionaal stedelijk gebied." citaat p. 16 plan-MER bij gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge (VlaReg 4.2.2011)*

Ook:

*"De geplande ontwikkelingen hebben een verwaarloosbaar effect op de verkeersdruk. Voor de cumulatieve effecten wordt verwezen naar punt 1.13." citaat p. 18 plan-MER bij gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge (VlaReg 4.2.2011).*

Tenslotte:

*"In planelement 4 Varsenare Noord kan de ontwikkeling van het woongebied op piekmomenten voor overlast zorgen in de kern van Varsenare en in de Legeweg. Via de dorpskern wordt het verkeer namelijk ontsloten naar de N367 Gistelsesteenweg, en de Legeweg wordt vandaag oneigenlijk gebruikt als invalsweg van en naar de stad. Dit effect moet worden genuanceerd gezien de ligging van het*

gebied in de nabijheid van een openbare vervoersas en de haalbare fietsafstand tot de kern van het stedelijk gebied (zie verder). Hierdoor biedt deze locatie voldoende mogelijkheden om een meer duurzame model split na te streven, wat de verkeerseffecten mildert." citaat p. 16 plan-MER bij gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge (ViaReg 4.2.2011)

Reeds bij de totstandkoming van het RUP werd aldus voor een project van 500 entiteiten een eenduidige analyse van de mobiliteit gemaakt, waarbij besloten werd dat er geen sprake is van substantiële negatieve effecten.

Die gegevens van het plan-MER werden toen niet tegengesproken of betwist door de bezwaar indieners.

Om de dreefstructuur van Hof van Straten te vrijwaren, dient er aangesloten te worden op de andere straten (Legeweg & Popstaelstraat). Het willekeurig verkavelen van het nieuwe woongebied zou op piekmomenten voor overlast kunnen zorgen in de kern van Varsenare en in de Legeweg. Het verkeer uit de verkaveling wordt namelijk ontsloten naar de N367 (Gistelsesteenweg) via de dorpskern van Varsenare. De Legeweg wordt vandaag oneigenlijk gebruikt als invalsweg van en naar de stad Brugge. Het ontwerp van het project maakt de negatieve effecten ongedaan, gebruik makend van de ligging van het gebied in de nabijheid van een openbaar-voervoers-as enerzijds en de haalbare fietsafstand tot de kern van het stedelijk gebied Brugge anderzijds. Hierdoor biedt deze locatie voldoende mogelijkheden om een meer duurzaam model na te streven, wat de verkeerseffecten mildert.

Binnen de verkaveling staat het STOP-principe voorop. Van in de ontwerpfase werden fietsers en voetgangers op de eerste plaats gezet, zowel wat betreft de doorwaadbaarheid van het project als de verbindingen met de kern van Varsenare en de toegang tot het openbaar vervoer. In de Legeweg worden bovendien voetpaden voorzien om het gewone verkeer en het voetgangersverkeer van elkaar te scheiden. Er worden coatings aangebracht op de weg om een visueel milderend effect te creëren.

Er werd een uitgebreide mobiliteitsstudie uitgevoerd. Mits inachtneming van de richtlijnen uit de mobiliteitsstudie worden de nadelige effecten beperkt.

Wat betreft de concrete acties kan worden meegegeven dat de Legeweg volledig opnieuw wordt aangelegd en uitgebreid aan de zijde van het stedelijk woongebied samen met de uitrustingswerken in de verkaveling, zulks om de nieuwe woonontwikkeling volwaardig te kunnen ontsluiten. De gemeente heeft de mobiliteit en ontsluiting in de ruimere omgeving steeds opgenomen in haar gesprekken met de verkavelaars. Een en ander heeft in 2013 geleid tot een formele overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaars waarbij de ontwikkelaars zich dienden te engageren voor de noodzakelijke aanpassingswerken voor de gemeentewegen buiten de verkaveling, in casu de Popstaelstraat en het stuk Legeweg verder door tot aan de De Manlaan. Voor de werken in de Popstaelstraat werd het ontwerp reeds goedgekeurd door de gemeenteraad en wordt de uitvoering verwacht vanaf begin 2017.

#### **De mobiliteitsstudie** (de verwijzingen hierna als bijlage van dit besluit)

Nopens de mobiliteitsstudie kan worden onderstreept dat het onafhankelijke studiebureau een en ander heeft opgemaakt volgens de gekende vademecums van de Vlaamse overheid. De berekeningen gebeuren in Vlaanderen steeds op dezelfde wijze op basis van de ter beschikking gestelde onderzoeksgegevens i.v.m. met de standaardverplaatsingen en de algemene mobiliteit van de Vlamingen. De tellingen van het bestaande verkeer zijn gebeurd op vraag van de wegbeheerder. De cijfers van het gegenereerde verkeer zijn gebaseerd op het permanent mobiliteitsonderzoek van AWW dat reeds jaren loopt.

De kritieken van bezwarenindieners zijn niet onderbouwd door wetenschappelijke cijfers en inzichten. De aanpak van de mobiliteitsstudie is wel degelijk en conform de gekende inzichten uitgewerkt, zoals hierna wordt aangetoond. In het mobiliteitsonderzoek wordt de functie en de categorisering van de wegen correct weergegeven en door verkeerstellingen aangetoond. Verder wordt het bereikbaarheidsprofiel van de projectzone, niet enkel voor het autoverkeer, maar ook voor landbouwverkeer, fietsers en voetgangers weergegeven.

Het bereikbaarheidsprofiel wordt correct beschreven en de huidige problemen worden objectief benoemd op basis van de verkeerstechnische en de verkeersleefbaarheids capaciteit. Deze waarden werden dan nog beperkt tot 80% van I/C, de Intensiteits-/Capaciteitsverhouding. Binnen de marges van de tabel op p. 44 ev. van het mobiliteitsonderzoek zijn een aantal wegvakken in de huidige situatie problematisch, dat wil zeggen dat de 80%-grens (I/C verhouding) tijdelijk tijdens het spitsuur of bij het begin of einde van de schooluren enkel dan overschreden wordt. Op andere momenten zijn er geen problemen.

Er worden wetenschappelijke methodes gebruikt om de verzadigingsmomenten van de rotonde van de Gistelsteenweg te evalueren, m.n. de wachtrijen en de wachttijden voor voertuigen om de rotonde op te rijden, (mobiliteitsstudie p. 50).

De toename van het verkeer op de verschillende weggedeelten tijdens de ochtendspits en de avondspits werd onderzocht.

- In de noordelijke sectie van de Westernieuweg tussen de projectzone en de spoorlijn (ter hoogte van het woonhuis van de bezwaar indieners) is er zelfs geen extra verkeer te verwachten.
- Op de andere wegvakken tussen de projectzone en de Gistelsteenweg en in richting Brugge is de te verwachten toename gemiddeld tussen 1 en 2 voertuigen per minuut in de spitsuren.
- voor de Gistelsteenweg zijn dit 3 voertuigen per minuut.

De toename van het verkeer is dus niet te verwaarlozen, maar geeft zeker geen aanleiding tot verkeersinfarcten (p. 56 e.v.). In het hoofdstuk 5. 'CONFRONTATIE BEREIKBAARHEIDSPROFIEL – MOBILITEITSPROFIEL' - p. 62 ev. - is dit afdoende beschreven.

In het mobiliteitsonderzoek wordt ook de relatie met het mobiliteitsbeleid van Brugge aan hand van de meest recente plandocumenten beschreven en wordt de impact daarvan op Varsenare en de projectzone onderzocht: zie hoofdstuk 6.2. 'TOEDELING WEGENNET', p. 73.

In hoofdstuk 6. 'SENSITIVITEITSTOETS', p. 72, worden de verschillen bij laag, gemiddeld of hoog autogebruik beschreven. De verschillen zijn voor het gehele project beperkt tot 1 voertuig in het piek uur tussen het midden scenario en het hoge scenario.

De in de rapportering gebruikte ritproductiefactoren voor het weerhouden scenario werden aangereikt via het advies van AVW (op het mobiliteitsonderzoek van april 2012) en in overleg met de gemeente Jabbeke en AVW.

Tenslotte worden er in het mobiliteitsonderzoek wel degelijk, zowel in hoofdstuk 7. 'CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN', p. 73 en als in hoofdstuk 8. 'BESLUIT', concrete acties en maatregelen aangegeven. De betreffende hoofdstukken uit het mobiliteitsadvies zijn opgenomen in van dit besluit (bijlage 5 hierbij – onderdelen van de mobiliteitsstudie - blz 44 tot 80).

#### **2.4.1.2 Integratie in de omgeving**

Bezwaar indieners stellen dat de verkaveling eveneens strijdt met art. 4.2 van de voorschriften van het GRUP, nu een onvoldoende groenbuffer ten opzichte van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied zou worden aangehouden.

Hieromtrent verwijzen bezwaar indieners ook naar het gewestplanvoorschrift 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied'.

Er moet vooreerst gesteld worden dat dit gewestplanvoorschrift ter zake niet dienend is, aangezien het projectgebied zich niet in dergelijke zone bevindt.

De voorziene groene overgangzone ten opzichte van het agrarisch gebied wordt in het verkavelingsontwerp reeds opgenomen:

- Ten westen van de dreef Hof van Straeten, waar er zicht is op de te ontwikkelen gronden vanaf de Westernieuweg en de landbouwgronden ten noorden van de Legeweg, bevindt zich een bomenrij ten noorden van de Legeweg. Deze wordt integraal behouden en aangevuld met een 10m brede groenzone met dichte aanplanting ten zuiden van de Legeweg zodat de open ruimte aldaar afgebakend wordt door middel van een gesloten groenscherm en de verkaveling van daaruit nauwelijks voelbaar is.
- Ten oosten van de dreef Hof van Straeten is de noordelijk gelegen landbouwzone veel meer gefragmenteerd. Er bevinden zich een aantal serres en er zijn reeds bestaande bomenrijen aanwezig tussen de landbouwpercelen. Hierdoor loopt het zicht vanuit deze gronden op de meeste plaatsen niet door tot op de Legeweg. Door hierop in te spelen, kan het beeld ten oosten van de dreef Hof van Straeten afgewerkt worden door beperktere ingrepen te doen, zonder hierbij afbreuk te doen aan de kwaliteit : een smallere groenstrook met laanbomen ten zuiden van de Legeweg zorgt voor een groene afwerking, ondersteund door een bomenrij langs de verlegde Tollenaersbeek (Lange Leegwegbeek). Deze bomenrij tussen de



beek en de noordelijke landbouwgronden wordt voorzien van voldoende openingen tussen de bomen om de bezonning op de landbouwpercelen niet te verstoren.

Nabij de Popstaelstraat wordt deze rij niet doorgetrokken om de activiteiten (tuinbouw) op de aldaar gelegen percelen, die veel zonlicht nodig hebben en geen bladval verdragen, niet te verstoren.

Globaal kan qua integratie in de omgeving worden verwezen naar de afwerking van de Legeweg met een groenscherm, de opwaardering van het Provenpad en de creatie van een rustpunt ter hoogte van het Provenhof, extra ruimte voor de Smissebeek met begeleidende bomenrij en het benadrukken van de dreef Hof van Straeten als voetgangers - en fietsersas.

Er wordt eveneens een antwoord gegeven op de talrijke achtertuinen die naar de projectsite gericht zijn door op de randen van het project woningen van dezelfde typologie op te richten. Daardoor wordt bovendien de druk op de bestaande woningen zo laag mogelijk gehouden en sluit het project naadloos aan op de bestaande verkavelingen.

Bovendien wordt de hoeve "Schollier" in de kijker gezet door de knoop van de westelijke zone (= groenzone) een uitloper te geven richting deze site.

Ook het "Hof van Proven" krijgt naast het reeds vermelde rustpunt en de verkeerstechnische ingrepen in de Popstaelstraat de nodige aandacht door het bestaande wandelpad langs Coudeveldt te accentueren, een bijkomende ontsluiting voor zwak verkeer te laten ontsluiten op de Popstaelstraat ter hoogte van deze hoeve en tevens de verkeersontsluiting van de oostelijke lob in die richting te oriënteren. Op deze manier worden 3 zichtassen gecreëerd.

Inzake groenaanleg voorziet het lastenboek (p. 78) in een waarborgperiode van 2 jaar, te verzekeren door de aannemer. Daarna wordt de groenzone overgedragen aan de gemeente en zal de gemeente instaan voor het beheer van de groenaanleg.

#### 2.4.2 Nopens de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening

Bezwaar indieners stellen dat de verkaveling strijdt met de goede ruimtelijke ordening. Daarbij verwijzen zij naar een gebrek aan creativiteit. De vereiste garanties van het RUP zouden niet worden aangetoond.

Bezwaar indieners laten evenwel na enige concrete en gestaafde feitelijkheid aan te brengen. Voor dit onderdeel is het bezwaarschrift aldus niet ontvankelijk.

Bezwaarschrijver gaat voorbij aan de grondige inrichtingsstudie die voorafgegaan is aan deze verkavelingen en die verder vertaald is in de verkavelingsplannen, waarbij aandacht is besteed aan alle relevante beoordelingscomponenten op het vlak van mobiliteit, water, groen, openruimtegebied, ruimtelijke context, leefbaarheid en woonkwaliteit.

Er is een doordachte mix van woontypologieën: meergezinswoningen, alleenstaande ééngezinswoningen, halfopen woningen met en zonder inpandige garage en rijwoningen eveneens zowel met als zonder inpandige garage.

De bestaande dreef, met inbegrip van de aan weerszijden gelegen taluds, fungeert als groene ruggengraat doorheen de site. Ten oosten en ten westen van de dreef worden groenzones ingericht ter hoogte van de knopen met de fiets - en voetgangersverbindingen. Aan deze zones wordt dermate vorm gegeven dat ze het buurtleven zullen stimuleren:

- Een vanzelfsprekende toegankelijkheid, voldoende sociale controle door de vele verbindingen en een aangepaste inrichting zorgen ervoor dat de groenzones de buurt tot leven brengen.
- Door het groen in de verkaveling te bundelen in grotere zones kunnen deze beter functioneren als ontmoetings - en speelplaatsen terwijl ze toch onderhoudsvriendelijk zijn.

Naast de 2 centrale groene knopen worden nog een aantal andere structurerende groene zones/elementen voorzien of, indien ze reeds aanwezig zijn, opgewaarderd.

#### 2.4.3 Nopens het gevoerde openbaar onderzoek

Bezwaar indieners stellen dat de regelingen inzake het openbaar onderzoek geschonden zouden zijn doordat zij laattijdig een afschrift van het volledige dossier hebben gekregen. Zij stellen dat uit het Decreet Openbaarheid Bestuur een recht op dergelijk afschrift voortvloeit.

De stelling van bezwaar indieners wordt tegengesproken door art. 7, tweede lid, van het Decreet Openbaarheid Bestuur, dat stelt als volgt: "De instantie is verplicht aan ieder natuurlijk persoon, rechtspersoon of groepering ervan die erom verzoekt, de gewenste bestuursdocumenten openbaar te maken door er inzage in te verlenen, er uitleg over te verschaffen of er een afschrift van te overhandigen."

Indien er op het vlak van de regeling van openbaarheid van bestuur enig probleem is, dan hadden bezwaarschijvers de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de beroepsinstantie openbaarheid van bestuur, hetgeen niet is gebeurd.

De regeling van het decreet openbaarheid van bestuur mag niet verward worden en bijgevoegd worden bij de regeling van het openbaar onderzoek waaromtrent alle bepalingen nagekomen zijn en er steeds volledige inzage was.

Bezwarenindieners hebben een bezwaarschrift van 18 pagina's kunnen neerleggen waardoor belangenschade bij dit bezwaar uitgesloten is. Ten overvloede wordt verwezen naar volgende rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen: "De Raad kan enkel maar vaststellen dat de verzoekende partij met een aangetekend schrijven van 26 januari 2010 een omstandig bezwaarschrift heeft ingediend (stuk 2 van het administratief dossier) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brakel. De bestreden beslissing bevat een samenvatting van de bezwaren van de verzoekende partij en de evaluatie van deze bezwaren door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brakel." (RvVb 21 januari 2014, nr. A/2014/0048)

Het bezwaar is bijgevolg volledig ongegrond.

### **2.5 Bezwaar 355.482**

**In dit bezwaar wordt enkel ingeroepen dat de Deputatie van West-Vlaanderen nog geen uitspraak heeft gedaan omtrent de buurtwegen zodat deze zes aanvragen tot verkavelen onontvankelijk zijn en bijgevolg niet kunnen behandeld worden zolang er geen definitieve beslissing terzake voorligt van de Deputatie.**

Behandeling bezwaar :

Bezwarenindieners stelt dat de deputatie zich nog niet heeft uitgesproken over de wijziging van de buurtwegen. De procedure zoals voorzien in de artikelen 27 en 28 van de Buurtwegenwet moet eerst afgerond zijn op het ogenblik van het verlenen van de verkaveling (RvVb 5 november 2013, nr. A/2013/0644). Het is het schepencollege gekend dat er door de Deputatie op 18/08/2016 reeds een uitspraak werd gedaan in dit dossier waarbij het verzoek van de gemeente Jabbeke om de verlegging te doen, werd ingewilligd.

Het bezwaar is bijgevolg ongegrond.

### **3. externe adviezen**

Ingevolge het besluit van de Vlaamse Regering dd. 5 juni 2009 en latere wijzigingen, tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, werden volgende adviezen aangevraagd met verzending op 18/04/2016 aan:

- de Vlaamse Overheid, Dienst Onroerend Erfgoed
- de Vlaamse Overheid, Departement Landbouw en Visserij
- de Vlaamse Overheid, Departement Mobiliteit en Openbare Werken
- de Provincie West-Vlaanderen, Dienst Waterlopen
- de Nieuwe Polder van Blankenberge
- de Vlaamse Milieumaatschappij, Afdeling Operationeel Waterbeheer
- de brandweer
- de Vlaamse Overheid, Agentschap voor Natuur en Bos
- Vivendo
- Wonen Vlaanderen
- stad Brugge
- de Gecoro Jabbeke

Deze adviezen (bijlagen onder 6 – adviezen instanties) zijn allen gunstig, in voorkomend geval dient dat verondersteld te worden wegens het niet uitbrengen van enig advies. Er wordt wel toepassing gemaakt van een aantal terechte opmerkingen en op te leggen voorwaarden, zoals hierna in het beslissend gedeelte.

### **3.1 De Vlaamse Overheid, Dienst Onroerend Erfgoed.**

Voor iedere verkaveling werd er op 19-05-2016 advies uitgebracht dat werd ontvangen op 23-05-2016. (documenten 355906-355909-355911-355913-355916-355918) Het betreft 6 adviezen met dezelfde inhoud.

*Er wordt op gewezen dat archeologisch gezien het plangebied zich bevindt in een zeer waardevol en rijk gedocumenteerde zone. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn verschillende archeologische sites met sporen uit de Romeinse tijd gekend.*

*Er wordt gevraagd om volgende voorwaarden op te nemen in de vergunning:*

- 1. Voorafgaand aan de realisatie van het project moet het hele terrein door een archeologische prospectie met ingreep in de bodem worden onderzocht en dit in opdracht van de bouwheer die de financiële lasten hiervoor draagt. Deze prospectie heeft als doel het terrein te screenen op de aan- of afwezigheid van archeologisch erfgoed, om een niet-gedocumenteerde vernieling van waardevol archeologisch erfgoed te vermijden.*
- 2. De archeologische prospectie met ingreep in de bodem houdt in dat er voorafgaand aan de werken op het terrein proefsleuven worden gegraven waarbij 12,5 % van het terrein wordt opengelegd.*
- 3. De prospectie met ingreep in de bodem moet gebeuren volgens de bepalingen van het archeologiedecreet. Dit betekent onder meer dat de prospectie, inclusief de rapportage, wordt uitgevoerd onder leiding van een archeoloog. De archeoloog vraagt hiervoor een prospectievergunning aan bij het agentschap (Onroerend Erfgoed, Brussel, Back Office Beheer, Koning Albert II-laan 19, bus 5, 1210 Brussel). Aan deze vergunning worden bijzondere voorwaarden gehecht. De bouwheer kan deze bijzondere voorwaarden vooraf opvragen bij de provinciale dienst van het agentschap Onroerend Erfgoed (zie bovenstaande contactgegevens) om de aanbesteding van de archeologische prospectie vlot te laten verlopen.*
- 4. De archeologische prospectie met ingreep in de bodem omvat ook de opmaak van een rapport. Dit rapport moet, conform de bijzondere voorwaarden, binnen een bepaalde termijn na de afronding van het onderzoek aan het agentschap Onroerend Erfgoed worden bezorgd. Pas na de ontvangst van het rapport kan het agentschap Onroerend Erfgoed beoordelen of de gronden kunnen worden vrijgegeven omdat relevante archeologische sporen ontbreken.*
- 5. Als er wel relevante archeologische sporen zijn aangetroffen, moet men afwegen of behoud in situ mogelijk is. Kan dit niet, dan moet de bouwheer de nodige tijd én financiële middelen voorzien voor een volwaardige archeologische opgraving voorafgaand aan de werken. Net als bij een prospectie wordt een opgraving uitgevoerd volgens de bepalingen van het archeologiedecreet en onder leiding van een archeoloog. Deze archeoloog beschikt over een opgravingsvergunning waaraan bijzondere voorwaarden zijn gehecht. “*

Het is aangewezen om deze voorwaarden aldus op te leggen.

### **3.2 De Vlaamse Overheid, Departement Landbouw en Visserij.**

~~Op 20-05-2016 werd voor iedere verkaveling een gunstig advies uitgebracht dat werd ontvangen op 24-05-2016. (documenten 356075-356078-356076-356080-356077-356081)~~

Daarbij per verkavelingsonderdeel de volgende voorwaarden:

#### Algemene voorwaarden voor elk verkavelingsonderdeel:

- a. het voorliggende verkavelingsplan moet volledig voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge;*
- b. alle elementen m.b.t. het opvangen van mogelijke watergerelateerde problemen dienen voorzien te worden binnen de verkaveling. Afwentelen van deze problemen op het naastgelegen agrarisch gebied kan niet aanvaard worden, ook niet in de toekomst.*
- c. Elementen die nodig zijn i.k.v. inkleding van de verkaveling (groenaanplant, voorzien van bomenrijen,...) moeten eveneens binnen de grenzen van de verkaveling zelf voorzien worden.*

Het lijkt vanzelfsprekend dat hieraan moet voldaan worden, het geen het geval lijkt te zijn bij deze 6 aanvragen.

Daarnaast zijn er nog de volgende bijzondere voorwaarden per verkavelingsonderdeel:

#### VK 1

*" - In het dossier is aangegeven dat de Legeweg ter hoogte van de verkaveling verbreed zal worden, en dat de Lange Laagwegbeek/Tollenaersbeek verlegd wordt naar de overkant van de Legeweg. Deze ingrepen zijn niet duidelijk terug te vinden op de aangeleverde plannen. In elk geval moeten ook deze ingrepen uitgevoerd worden zonder inname van het agrarisch gebied ten noorden van de Legeweg."*

Er wordt van de verkavelaar gevraagd om een aanvullend plan hiervoor neer te leggen waarbij het bewijs geleverd wordt dat er geen bijkomend agrarisch gebied ingenomen wordt.

#### VK 2

*- De verkeersafwikkeling van de nieuwe verkaveling moet voldoende onderzocht en verzekerd zijn, zodat er geen mobiliteitsproblemen ontstaan, vnl. langs de Legeweg. Deze weg moet ook bruikbaar blijven voor normaal landbouwverkeer. Eventuele nodige verbreding van deze weg moet gerealiseerd worden binnen de grenzen van de verkaveling, zonder bijkomend agrarisch gebied aangesneden te worden. Uit voorliggend dossier kan het Departement Landbouw en Visserij niet afleiden of hier voldoende rekening mee gehouden werd."*

Gelet op de voorgelegde mobiliteitsstudie en de door de gemeenteraad goedgekeurde ontwerpen van de aanpassingen in de Legeweg en de Popstaalstraat, is hieraan voldaan.

#### VK 3

*- De vergunningverlenende overheid dient er over te waken dat de verkeersafwikkeling van de nieuwe verkaveling voldoende onderzocht en verzekerd is, en dit binnen de grenzen van de verkaveling, en zonder inname van bijkomend agrarisch gebied."*

Er wordt van de verkavelaar gevraagd om een aanvullend plan hiervoor neer te leggen waarbij het bewijs geleverd wordt dat er geen bijkomend agrarisch gebied ingenomen wordt.

#### VK 5

*" Ook ingrepen die nodig zijn i.k.v. de verkeersafwikkeling van de nieuwe verkaveling moeten voorzien worden binnen de grenzen van de verkaveling, en niet door bijkomende inname van agrarisch gebied."*

Er wordt van de verkavelaar gevraagd om een aanvullend plan hiervoor neer te leggen waarbij het bewijs geleverd wordt dat er geen bijkomend agrarisch gebied ingenomen wordt.

#### VK 6

*"alle opvangsystemen i.v.m. water moeten voorzien worden binnen de grenzen van de verkaveling, en moet de vergunningverlenende overheid er op toe zien dat ook de verkeersafwikkeling voldoende gegarandeerd is. Inname van naastgelegen agrarisch gebied om dergelijke zaken op te vangen kan immers niet aanvaard worden."*

Er wordt van de verkavelaar gevraagd om een aanvullend plan hiervoor neer te leggen waarbij het bewijs geleverd wordt dat er geen bijkomend agrarisch gebied ingenomen wordt.

Het lijkt aangewezen om de voorwaarden aldus op te leggen in de vergunning.

### **3.3 De Vlaamse Overheid, Departement Mobiliteit en Openbare Werken.**

Dit advies werd uitgebracht op 2-08-2016 en werd ontvangen op 5-08-2016. (362609)

Het departement mobiliteit en Openbare werken komt tot volgende conclusies:

*"Het aantal parkeerplaatsen op openbaar domein is 187 waardoor de site net niet verplicht is om een MOBER op te maken die moet toegevoegd worden aan de bouwvergunning. Daarenboven is dit een cijfer voor de volledige site, bekeken per verkaveling ligt het aantal openbare parkeerplaatsen nog lager.*

*Toch werd er voor gekozen om een mobiliteitsrapport op te maken. De analyse in dit rapport gebeurt in de geheel eigen stijl van de auteur, toch is ze behoorlijk compleet. Het laatste hoofdstuk 'conclusies en aanbevelingen' blijft op het niveau van het vaststellen van de problemen. Echte oplossingen worden voor de grote knelpunten rond route keuze niet naar voor geschoven. Er worden wel afdoende oplossingen naar voor geschoven m.b.t. de verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid in de nabijheid van de site. Ook de multimodale bereikbaarheid van de site is goed uitgebouwd.*

#### Verkavelingsvergunning + voorschriften

Voorliggend dossier omvat 6 verkavelingen. Vanuit de discipline mobiliteit is vooral de impact van de 6 verkavelingen samen van groot belang. Daarom is het mobiliteitsrapport toegevoegd aan het dossier het belangrijkste document om advies op te formuleren vanuit ons Departement. De analyse en opmerkingen hierop zijn opgenomen hoger in dit advies. Steeksproefgewijs werden de stedenbouwkundige voorschriften van één verkaveling doorgenomen. Hiervoor werd verkaveling 3 genomen.

- In de nota is aandacht voor fietsparkeren, iets die niet nadrukkelijk naar voor komt in het mobiliteitsrapport.

- De vaststelling dat voor het parkeeraanbod wel het cijfer van het richtlijnenboek MOBER, 1,5, wordt weerhouden en niet de cijfers van de mobiliteitstoets.

- In het mobiliteitsrapport worden ook een aantal fietsdoorsteken voorgesteld naar het dorp. Deze in de richting van de Westernieuwweg (de schoolomgeving ! !) zijn niet terug te vinden op het overzichtsplan. Dit kwam ook aan bod op het overleg in december 2015.

- Het is niet direct duidelijk hoe het parkeren voor de meergezinswoningen wordt georganiseerd. De bedoeling moet zijn dat ook voor deze woningen aan de parkeernorm wordt voldaan. Hierbij moet aandacht gaan naar het uitdrukkelijk samen houden van de wooneenheid 1 parkeerplaats. Anders leidt dit toch tot overmatig gebruik van de openbare parkeerplaatsen door deze bewoners."

#### Behandeling:

Aan de verkavelaar kan inderdaad opgelegd worden om de fietsdoorsteken richting het dorp en de school toe te voegen aan het overzichtsplan.

Met betrekking tot het parkeren bij de meergezinswoningen dient de gemaakte opmerking door de verkavelaar, zijn eventuele rechtsopvolger en de gemeente als vergunning verlenende autoriteit, meegenomen en opgelegd te worden bij de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning.

### 3.4 De Provincie West-Vlaanderen, Dienst Waterlopen.

Dit advies werd uitgebracht op 17-05-2016 en werd ontvangen op 19-05-2016. (355812)

Dit advies is gunstig en vermeldt dat er geen bijkomende schade te verwachten is op het watersysteem.

### 3.5 De Nieuwe Polder van Blankenberge.

Op 17-05-2016 werd voor iedere verkaveling een advies uitgebracht dat werd ontvangen op 19-05-2016 (documenten 355850-355844-355846-355849-355848-355845)

De adviezen zijn allen gunstig

#### De volgende algemene voorwaarden van het polderbestuur gelden voor elk verkavelingsonderdeel (algemene voorwaarden)

1. De erfdiensbaarheidszone van 5 m., landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de onbevaarbare waterloop van 8e categorie met nr. O.3.2.8.7. dient volledig vrij gehouden te worden voor het uitvoeren van de onderhoudswerken aan de waterloop. Binnen deze zone zijn de bepalingen van artikel 6 van het KB van 30/01/1958 houdende algemeen politiereglement van de Polders en van de Wateringen en van artikel 6 van het bijzonder politiereglement van de Nieuwe Polder van Blankenberge d.d. 13/04/1978 strikt van toepassing en dienen alle bouwwerken en beplantingen geweerd. De eigenaar is tevens gehouden de uit de waterloop opgehaalde stoffen (maat- en ruimingsspecie) op zijn grond te aanvaarden. Ook de zone van 5 m., landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de aanpalende gracht dient volledig vrij gehouden te worden voor het uitvoeren van de onderhoudswerken.

2. Een eventuele afrastering langs de waterloop dient zich te bevinden op een afstand van 0,50 meter landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de waterloop en mag niet hoger zijn dan 1,50 meter boven de begane grond en zal derwijze opgesteld zijn dat ze geen belemmering kan vormen voor het uitvoeren van de onderhoudswerken aan de waterloop. Afrasteringen haaks op de waterloop moeten voorzien zijn van een poort of doorgang van minstens 4 meter breedte. Om de afwatering van het terrein niet in het gedrang te brengen, raadt het Polderbestuur tevens aan om er zorg voor te dragen dat de aanpalende gracht, die belangrijk is voor de afwatering, goed bereikbaar is voor het noodzakelijke onderhoud.

Daarnaast worden er per verkavelingsonderdeel nog volgende bijzondere voorwaarden opgelegd:

#### VK 2

- De bouwpercelen in het deelgebied VK2 palend aan de Smissbeek mogen enkel afgerasterd worden met palen en rasterdraad. De afrastering langs de waterloop dient zich te bevinden op een afstand van 1,00 meter landinwaarts

gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de waterloop en mag niet hoger zijn dan 1,50 meter boven de begane grond. Het aanplanten van een coniferen haag aan de kant van de waterloop is niet toegestaan.

Dit dient als bijzondere voorwaarde opgelegd te worden.

### VK 3

"Het Bestuur van de Nieuwe Polder van Blankenberge blijft bij haar eerder verleend gunstig advies. Om de afwatering van het terrein niet in het gedrang te brengen, raadt het Polderbestuur aan om er zorg voor te dragen dat de aanpalende gracht, die belangrijk is voor de afwatering, goed bereikbaar is voor het noodzakelijke onderhoud."

Er werd door het polderbestuur een afzonderlijk advies (document 355840) uitgebracht mbt de wegen en rioleringswerken met volgende op te leggen bijkomende voorwaarden:

"- De procedure zal opgestart worden om de waterloop langs de Legeweg op te waarden naar een gerangschikte waterloop van 2de categorie overeenkomstig de procedure voorzien in de wet van 28/12/1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen. Gezien er langs de noordelijke oever van de waterloop geen erfdiensbaarheidszone van 5 meter bestaat voor het deponeren van de maai- en ruimingsproducten zal de Gemeente Jabbeke moeten instaan voor de afvoer van de maai- en ruimingsproducten.

- De bouwpercelen in het deelgebied VK2 palend aan de Smissebeek mogen enkel afgerasterd worden met palen en rasterdraad. De afrastering langs de waterloop dient zich te bevinden op een afstand van 1,00 meter landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de waterloop en mag niet hoger zijn dan 1,50 meter boven de begane grond. Het aanplanten van een coniferen haag aan de kant van de waterloop is niet toegestaan.

- Bij de heraanleg van de waterlopen gelden de hierna vermelde algemene voorwaarden:

a) De gemachtigde zal de aanvang van de werken minstens 3 werkdagen vooraf melden aan de Sluismeester van de Polder, De Heer Jacques Demeyere. De sluismeester is telefonisch te bereiken op het mobiel nummer 04791272591. De aanvrager zal zich voor de uitvoering van de werken gedragen naar de bevelen die terzake door de sluismeester gegeven worden. Het Bestuur behoudt zich het recht voor de toegelaten werken te doen wijzigen wanneer dit met het oog op de aanpassing of verbetering van de waterhuishouding noodzakelijk wordt geacht, zonder dat de vergunninghouder enig recht op vergoeding of schadeloosstelling kan laten gelden.

b) Tijdens de uitvoering van de werken zal de maximale ontwatering van de polder steeds verzekerd blijven.

c) Alle kosten die uit het vestigen van het werk kunnen voortspruiten, zijn ten laste van de gemachtigde, die ten opzichte van derde personen, evenals ten opzichte van de Provincie, de Gemeente en de Polder, verantwoordelijk zal blijven voor alle verliezen, schade of nadeel, die uit het vestigen van het werk kunnen voortspruiten, zelfs dan, wanneer die verliezen, schade of nadeel het gevolg zijn van maatregelen die voorgeschreven of van ambtswege uitgevoerd zijn.

d) Al de bepalingen en voorwaarden vervat in dit besluit zijn bindend voor de vertegenwoordigers en opvolgers van de gemachtigde."

### 3.6 De Vlaamse Milieumaatschappij, Afdeling Operationeel Waterbeheer.

Dit advies werd uitgebracht op 19-05-2016 en werd ontvangen op 19-05-2016. (355910)

Dit advies is voorwaardelijk gunstig en omvat volgende voorwaarden:

"• Er moet een volledig gescheiden rioleringsstelsel aangelegd worden en het rioleringsstelsel moet duidelijk worden aangegeven op de plannen. De aanleg van riolering binnen de verkaveling moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van Viarem II en de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen.

• De hemelwaterafvoer moet voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV)."

#### Behandeling

Uit het voorgelegde ontwerp van de wegen en riolering en van de verkavelingsvoorwaarden blijkt dat hieraan voldaan wordt. Dit wordt ten overvloede opgelegd.

### 3.7 De Hulpverleningszone I West-Vlaanderen (de brandweer).

Dit advies werd uitgebracht op 2-05-2016 (355301).

Dit advies is gunstig mits aan een aantal opmerkingen wordt voldaan. De voornaamste voorwaarden zijn de volgende :

"1) na de uitvoering van de werken wordt een nauwkeurig as-buitplan aan de brandweer toegestuurd

2) De berijdbare wegen van de openbare weg of van een bijzondere toegangsweg vanaf de openbare weg vertoont volgende kenmerken :

- minimale vrije breedte : 4 m. ; zij bedraagt 8 m. indien de toegangsweg doodloopt

- minimale draaicirkel met straat 11 m. aan de binnenkant en 15 m. aan de buitenkant

- minimale vrije hoogte : 4 m.
- maximale helling : 6%
- draagvermogen : derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 13 t er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen.
- mogelijkheid tegelijkertijd 3 autovoertuigen van 15 t te dragen
- de afstand vanaf de rand van de weg tot aan het vlak van de gevel bedraagt tussen 4 m. en 10 m."

#### Behandeling

Uit het voorgelegde ontwerp van de wegenwerken zoals goedgekeurd door de gemeenteraad blijkt dat hieraan voldaan wordt. Dit wordt ten overvloede ook nog opgelegd in de vergunning.

### 3.8 De Vlaamse Overheid, Agentschap voor Natuur en Bos. (354136)

Dit advies werd uitgebracht op 28-04-2016 en luidt als volgt :

"Gezien de ligging van de aanvraag in woongebied en gezien het hier niet over bos gaat, geeft het Agentschap voor Natuur en Bos geen advies in dit dossier."

### 3.9 Bouwmaatschappij Vivendo.

Vivendo is de maatschappij voor sociale huisvesting, waarin de gemeente deelneemt en die op het grondgebied van de gemeente Jabbeke geregeld initiatief neemt. Voor dit project is zij direct betrokken voor de realisatie van verkaveling 3 en de appartementen in verkavelingsonderdeel 6.

Tot op heden werd geen advies uitgebracht. Volgens artikel 4.7.16 § 1 mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan indien binnen 30 dagen na ontvangst van de adviesaanvraag door de betrokken dienst geen advies werd uitgebracht.

### 3.10 De Vlaamse Overheid, afdeling Wonen Vlaanderen.

Tot op heden werd geen advies uitgebracht. Volgens artikel 4.7.16 § 1 mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan indien binnen 30 dagen na ontvangst van de adviesaanvraag door de betrokken dienst geen advies werd uitgebracht.

### 3.11 De stad Brugge.

De woonkern Varsenare werd in de afbakeningsprocedure voor het regionaal stedelijk gebied Brugge geselecteerd in het stedelijk gebied. Het project Varsenare-Noord maakt daar deel van uit. Dit en het feit dat de mobiliteit ook een beperkt gevolg kan hebben voor de stadsrand, maken dat er ook een advies werd gevraagd aan stad Brugge.

Tot op heden werd geen advies uitgebracht. Volgens artikel 4.7.16 § 1 mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan indien binnen 30 dagen na ontvangst van de adviesaanvraag door de betrokken dienst geen advies werd uitgebracht.

### 3.12 De Gecoro (gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening van Jabbeke).

Dit advies werd uitgebracht op 18-05-2016 en werd ontvangen op 19-05-2016. (document 355590) Dit advies luidt als volgt :

"De GECORO geeft bij consensus een gunstig advies en maakt volgende opmerkingen/aanvullingen op het dossier:

- De GECORO stelt vast dat de mobiliteit nog een probleem vormt bij de ontwikkeling van het plangebied. In het voorliggend dossier is de verkeersontwikkeling niet opgelost. De GECORO adviseert om een opschortende voorwaarde in te schrijven in de verkavelingsvergunning, waarbij gesteld wordt dat de totale verkeersontwikkeling eerst dient opgelost te worden voor het starten van de werken aan de verkaveling, nl
  - opwaardering van de Legeweg tussen de Popstaelstraat en de gemeentegrens van Brugge
  - bijkomende uitwijkstroken langs de Legeweg tussen de Westernieuwweg en Jabbeke. Hierdoor zal een betere doorstroom zijn in beide richtingen.
- In de stedenbouwkundige voorschriften wordt het volgende geschreven : "Per woongegelegenheid is minimum één autobergplaats of één openluchstelpplaats verplicht, tevens zijn per woongegelegenheid minimum 2 fietsstelpplaatsen verplicht". De GECORO adviseert om dit voorschrift als voorwaarde op te nemen in de verkavelingsvergunning waarbij deze zin moet opgenomen worden in de basisakte bij verkoop/vervreemding van een woning, zodat een autobergplaats of één openluchstelpplaats altijd bij de woning blijft en niet apart kan verkocht/vervreemd worden.

- De GECORO adviseert om de stedenbouwkundige voorschriften aan te vullen dat bij het aanplanten van bomen, struiken en hagen bij-vriendelijke soorten de voorrang krijgen.
- De GECORO adviseert om de boordstenen van voetpaden en wegen niet in hoeken van 90° uit te voeren, maar in bochten zodat deze mechanisch gemakkelijk te reinigen zijn. Door dit concept kan de wegenis machinaal beter onderhouden worden (minder onkruid, volledige wegname van straatvuil) wat bijdraagt tot een betere en nettere uitstraling van het openbaar domein.

Bij het machinaal reinigen blijft steeds een restant achter in de rechte hoek

- De GECORO adviseert aan de gemeente Jabbeke om aandacht te geven aan de dreefstructuur rekening houdende met het advies opgemaakt door het studie- en adviesbureau Eerdeken (niet-eiken te verwijderen, selectieve uitdunning van de eiken is aangewezen, degelijke snoei voor alle te behouden bomen ...).
  - Bij Ministerieel Besluit van 30.08.2013 werd de hoevesite z.g. 'Ter Scotelaere', met boerenhuis, schuur, stal, erf en omwalling met uitsluiting van het recente gebouw, gelegen te Jabbeke, Westernieuwweg 56, beschermd als monument. In het voorliggend verkavelingsplan wordt er verhard tot tegen de perceelsgrens van dit monument. Tussen het voetpad en de perceelsgrens van de hoeve ligt enkel een smalle groenstrook. De GECORO stelt dat, gelet op feit dat de hoevesite z.g. 'Ter Scotelaere' beschermd is als monument er niet kan en mag verhard worden tot tegen de eigendomsgrens van de hoeve. De GECORO adviseert om 3m groenbuffer te voorzien tussen het voetpad en de perceelsgrens van de hoevesite, dit om het monument beter in te kaderen tov de verkaveling. Zo ontstaat een zachte overgang tussen het monument en de verkaveling. Dit kan eventueel met een knik in de straat. Door het voorzien van een lage groenbuffer is de openheid van het monument gevrijwaard tov de nieuwe verkaveling.
  - In de stedenbouwkundige voorschriften van de zes verkavelingen onder 4.5. Regenwater en afvalwater wordt het volgende vastgelegd: "Voor elk lot is de opvang en buffering van hemelwater door middel van een regenwaterreservoir van minimum 5.000L verplicht." In verkaveling 3 en verkaveling 6 worden meergezinswoningen voorzien, maar het artikel 4.5 wordt niet aangepast. De GECORO adviseert om bij meergezinswoningen de verplichting van regenwaterreservoir van minimum 5.000L te verhogen per wooneenheid en dit naar de vigerende wetgeving van de watertoets.
  - In de stedenbouwkundige voorschriften van de zes verkavelingen worden voorschriften opgelegd met verwijzing naar het lotnummer vermeld op het verkavelingsplan. Er wordt vastgesteld dat in de voorschriften verwezen wordt naar lotnummers die niet voorkomen op het bijhorende verkavelingsplan.
  - Bijvoorbeeld in de stedenbouwkundige voorschriften van verkaveling 6 onder "2.1.7. Fietsberging hoofdgebouw" (p77) wordt verwezen naar loten 81 t/m 86 en de loten 91 t/m 97. Deze loten komen niet voor op het verkavelingsplan. De GECORO adviseert om de verwijzing van de lotnummers tov het verkavelingsplan bij de zes verkavelingsplannen te verifiëren en daar waar nodig aan te passen.
- Alle voorname opmerkingen en aanvullingen werden bij consensus opgemaakt. Er wordt verzocht hiermede rekening te houden bij de vergunning van de zes verkavelingen."

#### BEHANDELING:

De GECORO heeft in basis een gunstig advies uitgebracht. Omtrent de gemaakte opmerkingen wordt het volgende geoordeeld:

- De werken in uitvoering van de verkaveling worden eerst aangevat na de oplossing van de totale verkeersafwikkeling  
De gemeente heeft met de verkavelaars een samenwerkingsovereenkomst gesloten omtrent aanpassingswerken voor de gemeentelijke wegen buiten de verkaveling (Popstaelestraat en het stuk Legeweg verder door tot aan de De Manlaan). Deze elementen kunnen juridisch geen voorwerp uitmaken van de eigenlijke verkavelingsaanvraag, aangezien zij buiten de perimeter van de verkaveling liggen (Cass. 26 oktober 2000). Door de overeenkomst zijn echter afdwingbare garanties voorhanden. De naleving van de overeenkomst geldt als last van de verkaveling. Voor de werken in het eerste deel van de Popstaelestraat werd het uitvoeringsplan reeds goedgekeurd door de gemeenteraad, werd de budgetvastlegging gedaan en lopen thans de dossiers van de onteigening en aanpassing buurtweg. De uitvoering wordt verwacht vanaf begin 2017 zodat deze aanpassingswerken voor het bewonen van de verkaveling zullen voltooid zijn. Aan deze belangrijke aanpassing van de wegenis buiten de verkaveling zal tijdig voldaan zijn, zodat dit hier bijkomend dient opgelegd te worden.
- Het voorschrift inzake het voorzien van ten minste één autobergplaats of één openluchtstelplaats wordt ingeschreven als voorwaarde waarbij deze zijn opgenomen moet worden in de verkoopsakten  
Vergunningen en hun voorwaarden kunnen niet treden in de civielrechtelijke sfeer (art. 4.2.22 VCRO), zodanig dat via voorwaarden niet ingegrepen kan worden in verkoopsakten. De verkavelaars kunnen echter de eenzijdige verbintenis aangaan dat alle akten houdende overdracht van kavels de voorwaarde zullen omvatten aangaande het voorzien van ten minste één autobergplaats of één openluchtstelplaats per kavel. Deze voorwaarde kan ook contractueel



opgelegd worden aan de verkrijgers van zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot de grondstukken en/of hun opstallen. Het Hof van Cassatie heeft sinds het arrest van 18 december 1974 nadrukkelijk de verbindende kracht erkend van een door eenzijdige wilsuïting aangegane verbintenis.

De betrokken eis (ten minste één autobergplaats of één openluchtstelplaats) is ten andere ingeschreven in de voorgestelde verkavelingsvoorschriften, die een reglementair karakter hebben (art. 4.2.15, §2, eerste lid, VCRO) en waarvan de niet-naleving een stedenbouwkundige inbreuk uitmaakt (art. 6.1.1, eerste lid, 1°, VCRO).

Het is het schepencollege gekend dat verkavelaars de intentie hebben om aldus eenzijdig de verbintenis op te leggen om bij akten overdracht van kavels, te verplichten dat ten minste één autobergplaats of één openluchtstelplaats per kavel ook zakelijk verweven blijft.

- Bij het aanplanten van bomen, struiken en hagen krijgen bijvriendelijke soorten voorrang  
Deze bezorgdheid is terecht maar bij nazicht blijkt dat er in het gedetailleerde beplantingsplan bij het infrastructuurdossier, dat focust op bijvriendelijke soorten, reeds aan voldaan wordt.
- Bij de herwaardering van de historische dreefstructuur wordt rekening gehouden met het advies van het studie- en adviesbureau Eerdeken van 5 oktober 2015 (niet-eiken verwijderen, selectieve uitdunning...)  
Door verkavelaars werd deze studie neergelegd. De breedte van de dreef wordt verruimd naar 25 meter.

Het uitgebracht advies heeft vnl betrekking op het toekomstig beheer door de gemeente: uitdunning eiken, niet-eiken verwijderen en het grondig snoeien. Deze werken horen thuis in het normaal beheer door de gemeente. Wel kan geargumenteed worden dat het advies Eerdeken geen uitvoeringsontwerp is en dat dit nodig is ten behoeve van de realisatie verkaveling (uitvoeringsplan, ontwerp van beheersplan en beschermingsmaatregelen, aanvraag van stedenbouwkundige vergunning). Deze studie kan aldus opgelegd worden als last van de verkaveling, overeenkomstig art. 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO.

Mbt het advies om 'de asfaltverharding van de dreef te vervangen door waterdoorlatende verharding' ten behoeve van een betere bodemfiltratie moet het volgend overwogen worden:

- Dit valt buiten de eigenlijke verkavelingsplannen
  - Uit de studie (met inspectie delfputten) blijkt ook dat de eiken weinig vertakkende bodemwortels hebben, maar veeleer in de diepte wortelen
  - De volledige infiltratie thans, aan beide zijden van de verharding (2,5 meter), zal niet veel verbeteren door een vervanging met een waterdoorlatend materiaal
  - Er kan aanvaard worden dat dit veeleer een suggestie is voor een toekomstige heraanleg voor de gemeente, dan dat dit nu als verkavelingsverplichting dient opgelegd te worden.
- Ten opzichte van de beschermde hoevesite 'Te Scotelaere' (Scholliers hofstede) dient een groenbuffer (3m) te worden voorzien tussen het voetpad en de perceelsgrens

De hoeve betreft een mooi historisch ensemble op een ten zuiden omwald en met knotwilgen afgezoomd, grotendeels onverhard erf. Ook ten oosten, aan de zijde van het nieuwe woonproject, is het erf afgezoomd met een knotwilgenrij. Het betreft dus een duidelijk herkenbaar erf waarbij de historische bebouwing reeds ingeplant is in een ruime huisweide. Tegenover de hoeve komt een speelweide te liggen. Het schepencollege oordeelt dat er aldus ruimtelijk geen nood is aan een bijkomende buffer. Deze zou de geïntegreerde inbedding van dit stukje erfgoed in de nieuwe residentiële omgeving overigens minder intens maken.

- Voor de meergezinswoningen moet het voorschrift inzake het voorzien van een regenwaterreservoir van min. 5000 L worden bijgesteld.  
Het is conform de gewestelijke hemelwaterverordening inderdaad nodig om in een ruimer reservoir (10.000 à 15.000 L) te voorzien.  
Als voorwaarde dient inderdaad opgelegd te worden dat de gewestelijke hemelwaterverordening bij alle aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning in acht moet worden genomen.
- De voorschriften omvatten een aantal foutieve lotnummers.  
De opmerking heeft betrekking op het voorschrift '2.1.7. Fietsberging hoofdgebouw' uit VK6; dit voorschrift staat niet op zijn plaats, waarvoor uit onderzoek blijkt dat dit een materiële misslag vormt.

Aangezien er geen proceduregebrek is bij het herstel van een materiële misslag met heel beperkt karakter wordt bij wijze van voorwaarde de schrapping van dit voorschrift '2.1.7. Fietsberging hoofdgebouw' uit VK6 opgelegd.

#### **4.toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften**

##### **4.1. gewestplan**

Het terrein was volgens het gewestplan Brugge-Oostkust dd. 7.04.1977 en zijn latere wijzigingen, gelegen in een agrarisch landschappelijk waardevol gebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 11.4.1. en 15.4.6.1. van het KB van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

##### **4.2. APA – BPA - RUP**

De aanvraag is gelegen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaal stedelijk gebied Brugge' (BVR 04/02/2011), meer bepaald in de deelzone woongebied Varsenare noord met als voornaamste stedenbouwkundige voorschriften:

*"4.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.*

*4.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.*

*Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:*

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;*
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;*
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;*
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;*
- de bestaande of gewenste woondichtheid.*
- de inpassing in de omgeving."*

##### **4.3. de verkaveling – de voorgaande procedure**

22-12-2014 : er werden toen reeds 6 verkavelingsvergunningen afgeleverd door het schepencollege

21-05-2015 : besluit van de Deputatie waarbij er akte werd genomen van de afstand van de 6 verleende verkavelingsvergunningen door de NV Matexi, NV Het Grondjuweel en NV Immo Joost Danneels.

De intrekking of afstand van de aanvraag had betrekking op de nodige aanpassing van de buurtwegen waarvoor geen dossier was ingediend.

##### **4.4. Uitzonderings- en afwijkingsbepalingen**

Niet van toepassing.

##### **4.5. verordeningen en andere regelgevingen**

-De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing op deze aanvraag.

-Het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 en latere wijzigingen houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing. De aanvraag voldoet aan dit besluit.

-Het besluit van de Vlaamse Regering dd. 18-02-2011 en latere wijziging tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid is van toepassing op deze aanvraag. De aanvraag voldoet aan deze verordening.

-De aanvraag is niet gelegen binnen een habitatrichtlijngebied, een vogelrichtlijngebied, een RAMSAR richtlijngebied noch binnen een VEN-gebied. De aanvraag valt niet onder een activiteit die werd

opgenomen in bijlage II van het project-MER Besluit. Er kan gesteld dat zowat elk project milieueffecten met zich meebrengt. Enkel voor de projecten met aanzienlijke milieueffecten moet echter een milieueffectenrapport worden opgemaakt. Rekening houdende met de aard van het project, de ruimtelijke context en de relatie tot de omgeving, waarbij geen aanzienlijke effecten op kwetsbare gebieden te verwachten zijn, kan geconcludeerd worden dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn.

#### **4.6. andere zoneringsgegevens**

Er zijn geen verdere zoneringsgegevens relevant voor deze aanvraag.

Deze aanvraag ligt langs een gemeenteweg.

#### **5. De watertoets**

Het decreet integraal waterbeleid, dat door de Vlaamse Regering werd goedgekeurd op 18-07-2003 en de latere wijzigingen, legt aan elke vergunningverlenende overheid een watertoets op, waarbij de impact van de betrokken activiteit op het vlak van water dient geëvalueerd te worden zodat eventuele negatieve effecten dienen ondervangen te worden.

Het besluit van 20-07-2006 (B.S. van 31-10-2006) en latere wijzigingen van de Vlaamse Regering is eveneens van toepassing tot vaststelling van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

Het perceel waarop onderhavige aanvraag betrekking heeft is dan ook niet gelegen in een risicozone voor overstromingen zodat er mag verwacht worden dat er zich geen problemen met betrekking tot wateroverlast zullen voordoen.

#### **6. MER-screening**

De aanvraag heeft betrekking op een project dat vermeld staat op de lijst van bijlage 3 bij het besluit van de Vlaamse Regering dd. 1-03-2013 betreffende de nadere regels omtrent de project-MER-screening.

De aanvraag omvat dan ook een MER- screeningsnota, zodat voldaan werd aan deze vereiste.

#### **7. Advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar**

Het schepencollege neemt kennis van het verslag en het advies van de stedenbouwkundig ambtenaar (hierna GSA) zoals toegevoegd aan het dossier (digitaal en neergelegd document 347634.VERSLAG\_GSA.PDF – bijlage 7).

Door de GSA wordt geconcludeerd dat er "duidelijk kan besloten worden dat de 6 verkavelingen strijdig zijn met artikel 4.2. van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP en er geenszins aan voldoen. Dit artikel vermeldt dat alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming toegelaten zijn voor zover ze wat schaal en ruimtelijk impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving waarbij ten minste aandacht wordt besteed aan de relatie met de in omgeving aanwezige functies, aan de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners en bezoekers, aan de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid, aan de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen, de bestaande of gewenste woondichtheid en de inpassing in de omgeving. Uit voorliggende aanvragen blijkt, gelet op voorgaande motivatie, bezwaren en adviezen, dat hieraan helemaal niet aan werd voldaan."

De bezwaren, opmerkingen en argumenten van de GSA gaan over

- (1) Het plangebied
- (2) De buurtweg
- (3) De mobiliteit buiten de verkaveling
- (4) Het decreet integraal waterbeheer
- (5) De Dreef Hof van Straeten
- (6) De groene ruimten
- (7) Het Hof van Proven
- (8) Het materiaalgebruik op het openbaar domein

1  
0

- (9) De waterlopen
- (10) Het aspect energiezuinige woningen
- (11) Het pompstation met overstort Popstaalstraat – Legeweg
- (12) De woonkwaliteit en leefbaarheid
- (13) De stedenbouwkundige voorschriften

Het schepencollege kan het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar (GSA) niet volgen.

Elk ontwerp heeft sterkten en minder sterke elementen, voordelen en nadelen. De kunst is meerwaarde te creëren en ook om meerwaarde te onderkennen.

Het verslag van de GSA dient naast het legaliteitsaspect ook te gaan over het stedenbouwkundige opportunitetsaspect. Hoewel de GSA op het vlak van adviesverlening een volledige autonomie heeft, die niet betwist wordt, leest het verslag van de GSA als een vele bladzijden lang requisitoir dat in belangrijke mate niet onderbouwd is en volledig kan weerlegd worden zoals hierna. Opvallend is ook dat het advies van de GSA afwijkt van de gunstige adviezen van de vele (alle) administraties mbt hun respectievelijke bevoegdheid.

De weerlegging van het verslag van de GSA zoals hierna per onderdeel bevat evenzeer een motivatie ten voordele van de zes aangevraagde verkavelingen.

#### 7.1 De opmerking mbt het respecteren van de grenzen van het plangebied

In het gewestelijk RUP hebben enkel het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften verordenende kracht (art. 2.2.2.§1 laatste lid VCRO). De woonontwikkeling is conform art 4.2 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP qua schaal en ruimtelijke impact wel verenigbaar met zijn omgeving:

De voorbeelden in de omgeving zijn talrijk waarbij de grens tussen het woongebied en het agrarisch gebied op dezelfde wijze wordt afgewerkt. De afwerking langs de Legeweg aan de andere kant van de Westernieuweg kent trouwens éénzelfde voorkomen ten opzichte van het agrarisch gebied: woningen uitkomend op de Legeweg met aan de overzijde agrarisch gebied. De nieuwe woonontwikkeling is een loutere verderzetting van deze duidelijke grens van de dorpsbebouwing en bijgevolg ingepast in haar omgeving.

De typologie is enkel dener als een logisch gevolg van het RUP zelf dat in het kader van duurzaam ruimtegebruik voorziet in een dichtheid van 25 woningen per hectare. Een verkaveling waarin een dichtheid van 25 woningen per hectare dient te worden behaald, moet de beschikbare ruimte zo optimaal mogelijk benutten om diversiteit te kunnen garanderen. Meer open ruimte creëren langs de Legeweg zou onvermijdelijk tot gevolg hebben dat er minder open en halfopen bebouwing mogelijk wordt in de verkaveling. Hierdoor zouden quasi alle woningen rijwoningen worden waardoor er te weinig verscheidenheid zou zijn.

Het verbeteren van de Legeweg ten behoeve van de mobiliteit betekent nog geen inneming van agrarisch gebied. Alle voorzieningen van de verkaveling liggen binnen de geëigende zone.

Om de verbreding van de Legeweg (wijziging tracé van de rijweg, verplaatsing beek naar de noordkant van de Legeweg) mogelijk te maken, werd een wijziging van de buurtweg goedgekeurd. Op het rooilijnplan bij deze buurtwegwijziging (plan 5 van 6) is duidelijk aangegeven dat de rooilijn aan de noordkant van de Legeweg (kant agrarisch gebied) ongewijzigd blijft. Voor de aanpassingen aan de Legeweg wordt geen agrarisch gebied ingenomen, de verbreding van de rooilijn wordt volledig gerealiseerd aan de zuidkant van de Legeweg (= kant woongebied).

De aanplanting van een bomenrij aan de noordzijde van de Legeweg is voorzien binnen de rooilijn van de Legeweg, er wordt geen agrarisch gebied ingenomen.

Het onderling wisselen van de bedding van de Tollenaersbeek/Lange Laagwegbeek en de wegzate van de Legeweg zodat de beek aan de noorzijde van de Legeweg komt te liggen, gaat gepaard met een aanpassing van de beek volgens de regels van de natuur-technische milieubouw. Door toepassing van een breder profiel en minder steile taluds wordt een bredere beek bekomen, die een degelijke afwatering garandeert en minder onderhoud vraagt dan in de huidige situatie. De lokale verbreding van de beek heeft enerzijds een natuurlijke functie, anderzijds verhoogt deze verbreding de bergingscapaciteit van de gracht, wat welkom is om pieken in de waterstand te kunnen opvangen.

Het technisch dossier bij de verkavelingsaanvragen toont aan dat de buffering van de hemelwater uit de verkaveling niet gebeurt in de beek maar op andere plaatsen in de verkaveling

### 7.2 De buurtweg en de beweringen van de GSA dat

- "er tot op heden (17-08-2016) nog geen beslissing ontvangen werd van de Deputatie".

Hier wordt het tegendeel bewezen, gelet op de beslissing van de deputatie van 18/08/2016. De GSA kon de beslissing van de Deputatie op datum van neerlegging van zijn verslag op 17/08/2016 nog niet vernemen. Het schepencollege kan wel een rechtsgeldige beslissing nemen.

- "Waarschijnlijk had de goedkeuring van de Deputatie omtrent de buurtwegen al moeten genomen zijn voordat het dossier werd opgestart, minstens voor 8-04-2016"

De bewering van een ambtenaar verdient onderbouw en bewijs en kan niet geuit worden op basis van ontzichte vermoedens. Een beslissing van de Deputatie vooraleer ten gronde te beslissen over deze verkavelingsaanvragen, zoals in dit geval, is tijdig.

- "een deel van de dreef Hof van Straeten, de zogenaamde 'sentier 15,' afwijkt van de atlas der buurtwegen"

De dreef Hof van Straeten is gelegen tussen de verkavelingen VK1 enerzijds en VK5 en VK6 anderzijds. De dreef is echter niet opgenomen binnen de grens van één van deze verkavelingen. Conform de stedenbouwkundige voorschriften van het van kracht zijnde RUP wordt de dreef volledig behouden, in haar huidige vorm gerespecteerd en door de verkavelingen onaangeroerd gelaten. Een procedure om de plaatselijke toestand van de dreef, de exacte ligging en breedte te actualiseren in de Atlas van de Buurtwegen kan in latere fase eventueel worden overwogen, doch staat volledig los van huidige aanvragen.

### 7.3 De mobiliteit buiten de verkaveling

Hier kan vooreerst de motivatie hernomen worden zoals hoger onder de behandeling van het bezwaar onder 2.4 (bezwaar ingeschreven onder document 355439).

~~Reeds bij de totstandkoming van het RUP werd aldus voor een project van 500 entiteiten een eenduidige analyse van de mobiliteit gemaakt, waarbij besloten werd dat er geen sprake is van substantiële negatieve effecten.~~

Een document Project-MER-screening is in deze van ondergeschikt belang. Artikel 4.7.14/1 §2 van de VCRO stelt dat een MER-screeningsnota overbodig is indien er reeds een goedgekeurd plan-MER bestaat, opgemaakt naar aanleiding van de goedkeuring van het RUP en waarin een project van vergelijkbare grootte-orde werd beoordeeld. Zulks is hier het geval, waardoor de Project-Mer-screeningsnota eerder een informatief document vormt en ook aldus dient te worden beoordeeld. Bovendien bevat de aanvraag een MOBER waarin dieper ingegaan wordt op de problematiek.

De verkaveling voorziet in voldoende afgebakende parkeerplaatsen naast de rijweg zodat parkeren op de weg niet aan de orde is. (zie mobiliteitsstudie bij de aanvragen).

De doorlopende wegen hebben een minimale verharde breedte van 4m en de doodlopende erven een minimale verharde breedte van 8m. Alle bochten, kruispunten en keerpunten voldoen aan de minimale verharde draaicirkels van 11m binnenkant en 15m buitenkant waarmee voldaan is aan de voorwaarden gesteld door de brandweer.

Het parkeren voor de meergezinswoningen wordt geregeld via de stedenbouwkundige voorschriften bij de verkavelingen en krijgt uitvoering bij de bouwvergunningen.

Een rechtstreekse trage weg en verbinding naar de Westernieuwweg is niet mogelijk gezien de verkaveling niet paalt aan de Westernieuwweg. Wel is het zo dat de groenzone in VK5 aansluit op de Hoeve Schollier, waardoor in latere fase een doorsteek voor de trage weggebruikers kan gerealiseerd worden naar de Westernieuwweg. Ook sluiten de verkavelingen VK2 en VK3 aan op het Provenpad. Dit pad sluit via de dreef Hof van Straeten en de Bakeroothoek aan op de Westernieuwweg ter hoogte van de school, waardoor de verbinding met het dorp (en ook de Westernieuwweg) wel degelijk gerealiseerd wordt.

Bij de beoordeling van deze aanvraag kan enkel geoordeeld worden over de plannen die gevoegd zijn bij huidige aanvraag. De vorige aanvragen werden door de verkavelaar ingetrokken en zijn niet aan de orde. Van zodra er plannen zijn om ten zuiden van VK1 een parking aan te leggen, zal zulks deel uitmaken van een afzonderlijke stedenbouwkundige aanvraag die volgens de geëigende procedures zal worden behandeld en beoordeeld.

De verenigbaarheid van het project met de omgeving voor het onderdeel mobiliteit werd gunstig beoordeeld in het plan-MER bij het RUP en in detail onderzocht in het MOBER bij de verkavelingsaanvragen. Hieruit blijkt dat er inderdaad effecten te verwachten zijn op de onmiddellijke omgeving, doch dat deze effecten niet van die aard zijn dat er een "onverenigbaarheid" ontstaat.

7.4 Het decreet integraal waterbeheer en het standpunt dat de percelen te klein zouden zijn om een hemelwaterput aan te leggen.

De decretale verplichting integraal waterbeheer en de verplichtte woondichtheid van 24 woningen kunnen moeilijk tegen elkaar ingeroepen worden. Verplichtingen zijn er om aan te voldoen. Het hoort evenwel toe aan de creativiteit van het ontwerp van de woningen om daar mee om te gaan. De perceelgrootte laat dit in ieder geval toe.

Er zijn tal van voorbeelden van oplossingen en realisaties om hemelwaterputten te integreren in de tuinen of zelfs onder rijwoningen.

7.5 De Dreef Hof van Straeten – er zou niet voldaan zijn aan het stedenbouwkundig voorschrift "de inpassing in de omgeving en met de relatie met de in de omgeving aanwezige functies"

De bestemmingen van het gewestplan zijn bij de goedkeuring van het gewestelijk RUP opgeheven. In het gewestelijk RUP hebben verder enkel het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften verordenende kracht (art. 2.2.2.§1 laatste lid VCRO). De dreefstructuur wordt behouden zoals gestipuleerd in art 4.8 van de stedenbouwkundige voorschriften. Het betrokken voorschrift 4.8 mag niet te worden uitgebreid met een andere voorwaarde, het voorschrift dient te worden gelezen zoals het in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP vermeld staat : "4.8. De bestaande dreefstructuur dient te worden behouden als cultuurhistorisch element en als functionele verbinding voor fietsers en wandelaars en te worden geïntegreerd in het woongebied. De dreef kan niet worden gebruikt voor het autoverkeer als ontsluiting van dit woongebied."

Voorliggende verkavelingsaanvragen respecteren de dreef voldoende als cultuurhistorisch element: de dubbele bomenrij wordt behouden, er wordt geen autoverkeer toegelaten en er worden in de aanvraag verschillende verbindingen voor fietsers en voetgangers in en naar de dreef gecreëerd. Het karakter van de dreef als wandel- en fietsverbinding wordt met andere woorden door de verkavelingen versterkt.

Er kan verwezen worden naar het advies van de GECORO dat stelt dat bij de herwaardering van de historische dreefstructuur rekening wordt gehouden met het advies van het studie- en

adviesbureau Eerdeken van 5 oktober 2015 (niet-eiken verwijderen, selectieve uitdunning,...).

De indeling van de loten in de verkaveling en de voorziene bouwzones houden rekening met de richtlijnen volgend uit de studie van de dreef opgemaakt door Studie en Adviesbureau Eerdeken. De grachten ingetekend op de plannen ter hoogte van de dreef zijn bestaande grachten. De verkaveling voorziet niet in nieuwe grachten ter hoogte van de dreef.

De studie van de dreef opgemaakt door Studie- en Adviesbureau Eerdeken toont aan dat de genoemde dubbele bomerij geen waarde heeft "an sich" en onder de huidige vorm geen meerwaarde biedt aan de verkaveling. Er wordt voorgesteld deze te vervangen door een bomerij langs de voorziene wegen in de verkaveling, welke op twee plaatsen geïntegreerd werd in de plannen: enerzijds langs de Legeweg en anderzijds ten zuiden van VKI als verbinding tussen de 2 groene lobben.

Het schepencollege is van oordeel dat de dreef Hof van Straeten op een afdoende manier wordt geïntegreerd in de verkaveling.

Verder worden via de verkavelingsvoorwaarden, zoals in de behandeling van het advies van de GECORO, de passende medewerking voor de opwaardering van de dreef opgelegd.

#### 7.6 De onvoldoende groene ruimten en de aanleg ervan.

De aanleg en uitrusting van de groene ruimten hoort tot de discretionaire bevoegdheid van de gemeenteraad, die hieromtrent beslist heeft.

Het beplantingsplan bij het technisch dossier dat de verkavelingsaanvragen ondersteunt, spreekt deze bewering tegen. Er worden heel wat meer dan "enkele" bomen voorzien en de groene ruimtes worden voorzien van een aantal speeltoestellen, talrijke spelprikkels en een aantal rustbanken.

Het is niet mogelijk om te voldoen aan de opgelegde dichtheid van 25 woningen/ha (400m<sup>2</sup> bruto) en om anderzijds een breder openbaar domein, grotere loten en meer groene ruimten zoals gesuggereerd door de GSA te realiseren.

Van bij het begin van de opbouw van dit dossier werd er door de gemeente voor gekozen om ongeveer 1 ha (ong. 5% van het ganse project) te integreren in het centraal gelegen sportpark. Daar wil de gemeente, gebundeld en kwaliteitsvol de nodige ruimte voor vrijetijdsbeleving inrichten met de meeste aandacht voor groenvoorzieningen.

In acht genomen de verplichtte dichtheid blijft er in deze verkavelingen heel wat open ruimte en groenvoorzieningen die naar het oordeel van het schepencollege degelijk worden aangelegd.

#### 7.7 Het Hof van Proven en het feit dat geen rekening zou gehouden zijn met de erfgoedwaarde Opvallend is dat deze argumentatie niet ondersteund wordt in het advies van de afdeling erfgoed.

In het gewestelijk RUP hebben enkel het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften verordenende kracht (art. 2.2.2.§1 laatste lid VCRO). De woonontwikkeling is conform art 4.2 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP wel verenigbaar met zijn omgeving.

Het verkavelingsplan bevat vooreerst een woonstraat en een wandelpad die gericht zijn naar het Hof van Proven dat in het open agrarisch gebied buiten de verkaveling ligt. De bestaande dreef langs Coudeveldt, de vroegere toegangsweg van het Hof van Proven, wordt integraal behouden en is eveneens gericht naar deze locatie. Er zijn daarmee 3 zichtassen gericht naar deze locatie om het Hof van Proven in de kijker te zetten en de nodige aandacht te geven. Daarmee is voldoende contextwaarde en openheid gegeven vanuit de nieuwe verkaveling waardoor de woonontwikkeling met zorg is omgegaan met de in de omgeving aanwezige functies en voldoet aan art 4.2 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

De overgang naar de noordelijke bouwrijke ruimte wordt uitgebreid toegelicht in de motivatienota bij de verkavelingsaanvraag.

Er worden asverschuivingen aangelegd in de Popstaelstraat ter hoogte van het Hof van Proven teneinde extra aandacht te vestigen op de locatie. De kosten voor de aanleg hiervan zijn voor rekening van de verkavelaar als last bij de vergunning

Het "Hof van Proven" zelf is gelegen buiten de verkaveling. Het al dan niet openbaar maken van deze locatie maakt bijgevolg geen deel uit van voorliggende aanvraag. Het CBS kan de visie van de ontwerper in deze bijtreden

#### 7.8 Het materiaalgebruik op het openbaar domein

Er moet eerst opgemerkt worden dat de 'zaak van de wegen' een discretionaire bevoegdheid is van de gemeenteraad, die zich hieromtrent heeft uitgesproken. Dit moet in principe zowel door de GSA als door het schepencollege als vergunningenautoriteit aanvaardt worden.

Met betrekking tot de kleur en vormgeving van het goedgekeurde verhardingsmateriaal kan opgemerkt worden dat deze esthetische en ruimtelijke kwaliteit uiteindelijk ook deel uitmaakt van het geheel van de te realiseren verkaveling en voor dit esthetische onderdeel ook hoort tot de bevoegdheid van het schepencollege.

Verder wordt onder de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de op te leggen stedenbouwkundige voorwaarden.

#### 7.9 De waterlopen en de opmerkingen omtrent Coudeveldt, de Legeweg en de Smissebeek.

De suggestie van de GSA mbt het aankoppelen van de gracht aan het wandelpad langs Coudeveldt kan bijgetreden worden. Deze aanpassing verhoogt het bufferend vermogen en de infiltratie. Hiervoor kan van de aanvragers een aangepast plan gevraagd worden.

Het profiel en de uitvoeringswijze van de waterloop langs de Legeweg werden afgestemd met de waterloopbeheerder en de plannen werden opgemaakt volgens de richtlijnen van de waterloopbeheerder.

De bouwrijke stroken aan beide zijden van de Smissebeek zijn geïntegreerd in het ontwerp. De strook is steeds langs één kant van de waterloop openbaar; aan de overzijde is deze strook weliswaar opgenomen in de loten, doch verzekeren de voorschriften dat deze steeds toegankelijk en bouwrijk zal zijn.

#### 7.10 Het aspect energiezuinige woningen en de onduidelijkheid in het dossier

De aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag. Het energiepeil van de woningen zal beoordeeld worden bij de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen voor het bouwen van de woningen. Daarbij kan dan met het advies van de GSA rekening gehouden worden.

De te bouwen woningen dienen te voldoen aan het verordenend kader ter zake (E-peil). Het staat de verkavelaars vrij eventueel strengere normen toe te passen bij de bouw van de woningen. De septische putten en hemelwaterputten zijn verplichtend opgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften.

De aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van de woningen zullen moeten aantonen hoe en waar deze putten op het perceel zullen worden ingeplant.

#### 7.11 Het pompstation met overstort Popstaelstraat – Legeweg: de bewering dat meer afvalwater zal overgestort worden en dat de afwatering in het gedrang zal komen.



Vooreerst wenst het schepencollege op te merken dat een ernstige bewering in die zin slechts kan op basis van berekening, bijvoorbeeld via het hydronaut-berekeningsmodel van Aquafin. De GSA beweert maar staft op dat vlak niets. De vraag kan gesteld worden of dit dan onderdeel kan zijn van zijn advies.

Momenteel is de riolering in de Legeweg en de Popstaalstraat (en de stroomopwaartse gebieden) nog een gemengde riolering, waarbij het regenwater niet afgekoppeld is en niet afzonderlijk afgevoerd wordt. Bij hevige regenval stort de riolering over naar de ingebuisde waterloop "Oosters Zwintje" (VHAG 2273) in de Popstaalstraat.

Conform de Vlarem wetgeving dienen, in de nabije toekomst alle gemengde rioleringen, door de gemeente en/of rioolbeheerder vervangen te worden door gescheiden stelsels. Het regenwater zal dan rechtsreeks aangesloten worden op de waterlopen waardoor de overstort van het pompstation niet meer in werking zal treden. Dit is reeds volop in uitvoering met lopende werken in de Gistelsteenweg en de Popstaalstraat, waarbij er geen beroep wordt gedaan op subsidiëring van VLM. In de komende jaren wordt in die zin verder initiatief genomen.

Bij het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen voor verbouwwerken aan bestaande gebouwen wordt, conform de gewestelijke verordening inzake hemelwater, opgelegd dat een regenwaterput met herbruik voorzien moet worden. Bij gebouwen vanaf 200m<sup>2</sup> en groter, dient ook een private infiltratie- of buffervoorziening geplaatst te worden. Deze ingrepen zullen ervoor zorgen dat er in de toekomst minder hemelwater afgevoerd wordt waardoor de overstort van het pompstation minder in werking zal treden.

Het debiet van de DWA-riolering uit de nieuwe verkaveling zal veel lager zijn dat het debiet van het regenwater uit de straten met een gemengd stelsel. Er stellen zich in de toekomst dus geen problemen betreffende de capaciteit van het pompstation.

In de nieuwe verkaveling "Hof Van Straeten" wordt een volledig gescheiden riolering voorzien. Het regenwater wordt na infiltratie en buffering rechtstreeks aangesloten op de Smissebeek (VHAG 14319) langs de Legeweg.

De Legeweg wordt in het kader van de verkaveling volledig vernieuwd waarbij het regenwater afgekoppeld wordt en niet meer zal terecht komen bij het pompstation (wat nu wel het geval is).

Enkel het afvalwater zal worden aangesloten op het pompstation. Er zal met andere woorden minder regenwater naar het pompstation afgevoerd worden waardoor de overstortfrequentie zal verminderen.

---

Als bijkomende maatregel om te vermijden dat onverdund afvalwater terecht zou komen in de open waterlopen, wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingen dat iedere woning verplicht voorzien wordt van een septische put zodat de vuilvracht in de riolering, en dus ook de vuilvracht naar het pompstation, beperkt blijft. Op deze manier wordt bovendien het onderhoud van de riolering eenvoudiger/goedkoper en wordt het pompstation niet onnodig extra belast.

De door de GSA geschetste problematiek inzake afwatering en afkoppeling overstijgt de voorliggende aanvragen. Bij de uitwerking van een afkoppelingsprogramma voor Varsenare, zal de gemeente uiteraard moeten rekening houden met voorliggende en andere verkavelingen in deze deelgemeente. De doorvoerdebieten van de Smissebeek en de Tollenaersbeek moeten in de toekomst steeds in rekening gebracht worden met hun doorvoercapaciteit.

*7.12 De woonkwaliteit en leefbaarheid (hieronder opmerkingen omtrent de breedte van de rijweg, het parkeren op het openbaar domein, de waterinfiltratie, de beperkte woonkwaliteit van kleine percelen, de (wan)verhouding tussen bebouwd en niet-bebouwd, een aangeklaagde 'kakafonie van bebouwingen en verhardingen met weinig oog voor volwaardige groene open ruimten'...)*

De verkavelingsaanvragen zijn gebaseerd op een inrichtingsstudie. Deze inrichtingsstudie heeft een heel proces doorlopen en werd besproken tijdens een drietal multi-partijen overlegmomenten waarop alle mogelijke adviesinstanties aanwezig waren zodat ook deze partijen van in de beginfase betrokken waren bij het ontwerp en hun adviezen en standpunten in het ontwerp konden meegenomen worden. Onder de aanwezigen waren naast de gemeente en de verkavelaars onder andere ook de sociale huisvestingsmaatschappij Vivendo, Wonen Vlaanderen, Ruimte Vlaanderen, cel Erfgoed, provinciale dienst waterlopen, Blankenbergse polder, VMM, brandweer, politie en anderen.

Tijdens deze overlegmomenten werd door al deze diensten en instanties erop toegezien een kwaliteitsvol en leefbaar project te creëren.

- Uit de inrichtingsstudie en de plannen blijkt dat het ontwerp uitgaat van het STOP-principe. Hierdoor ontstaan in de verkaveling diverse kleine woonstraten waar auto's geweerd worden zodat er ruimte is om te verblijven en te spelen.
- Op verschillende plaatsen in de verkaveling worden parken gemaakt als rustpunt, groene oase en speelruimte voor kinderen.
- Doorheen de verkaveling lopen bovendien verschillende trage verbindingen die het sociale buurtnetwerk versterken.
- Centraal in de verkaveling wordt extra ruimte gegeven aan het bestaande groene sport- en recreatiepark en dit met ongeveer 1 hectare. Die ruimte wordt verder uitgebouwd ten behoeve van de vrijetijdsbeleving in de nieuwe verkavelingen.
- Alle woningen kunnen voldoende ruim gebouwd worden en het ontwerp zet vooral in op woningen met een private tuin.
- De verkaveling werd duidelijk ontworpen met aandacht voor de oriëntatie van de woningen die vooral zuidelijk of westelijk gericht zijn.

Er moet op dat vlak gewezen worden op het volgende:

- Door de inrichting van de parkeerpockets met carports, die vanwege het open karakter niet als berging gebruikt zullen worden, ontstaat de zekerheid dat deze steeds beschikbaar zullen zijn als autostaanplaats
- De voorschriften stipuleren eveneens dat indien er geen mogelijkheid is om de nodige parkeerplaatsen op het eigen terrein te voorzien, een nevenbestemming niet toegelaten is.
- De cijfers bij de verkaveling tonen aan dat het merendeel van de loten bestemd is voor open en halfopen bebouwing. Gezien de gewenste stedelijke densiteit (streefcijfer = 25w/ha) is het echter onvermijdelijk dat er gewerkt wordt met aaneengesloten bebouwing. Voorliggend project doet dit rekening houdend met voldoende kwaliteit en biedt oplossingen voor alle gestelde problemen.
- Uit de berekening van het noodzakelijke buffervolume hemelwater (technisch dossier) blijkt dat in totaal maximaal ongeveer 50% van de totale oppervlakte kan verhard worden. Dit percentage wordt echter pas bereikt als alle percelen de volledige bouwzone, alle mogelijke verhardingen en de mogelijkheden voor bijgebouwen maximaal benutten, wat nooit het geval zal zijn. Een schatting van om en bij de 40% zal dichterbij het uiteindelijk bereikte percentage liggen wat dus helemaal niet strookt met "de volledige projectzone" en bovendien niet veel verschilt met de verhardingspercentages in de aangehaalde projecten.
- Uiteraard verschilt de invulling in voorliggende aanvraag van deze in de aangehaalde projecten in Gentbrugge, Knokke, Waregem, Ieper en Ronse. De projecten verschillen namelijk ook onderling, gezien iedere stad of gemeente haar eigen noden en specifieke kenmerken heeft. De stadstuin in Ronse bijvoorbeeld speelt in op de noden en vragen van de stad Ronse, voorliggende aanvragen spelen in op de noden en vragen van de (deel)gemeente Varsenare. Varsenare heeft vooral nood aan grondgebonden woningen in aanvulling op de appartementen binnen de ring in Brugge. Voorliggende verkavelingsaanvraag biedt hierop een gepast antwoord.

De leefbaarheid en woonkwaliteit worden dus wel degelijk gegarandeerd.

### 7.13 De stedenbouwkundige voorschriften

Hier werd gewezen op de mogelijkheid om binnen de verkaveling niet hinderende en niet verkeersgenererende complementaire functies toe te staan. Daarnaast ook de opmerking dat garages

zouden moeten gelinkt worden aan woningen en de oppervlakte en hoogte van bijgebouwen zou moeten beperkt worden. Tenslotte een opmerking dat carports niet kunnen op bouwvrije delen van hoekpercelen.

Het is voor het schepencollege duidelijk dat voor een goed dorpsweefsel wonen, werken en vrijetijd zo veel mogelijk verweven moeten zijn. Complementaire functies kunnen aldus een belangrijke meerwaarde zijn. Het economisch en maatschappelijk leven evolueert ten andere naar meer 'thuiswerk' situaties.

Er kan gewezen worden op het voorschrift waarbij carports (carportloten) gekoppeld aan de woningloten via de bestemmingsvoorschriften (1.1.). Gezien afwijken van de bestemmingsvoorschriften niet toegelaten is, ontstaat de garantie dat deze koppeling ook in de toekomst bewaard blijft.

Met betrekking carports en bijgebouwen:

Met betrekking tot de mogelijkheid om bijgebouwen op te richten moet er toch op gewezen worden dat ook loten van vb. 300m<sup>2</sup> met een hoofdgebouw van 100m<sup>2</sup> , 200m<sup>2</sup> onbebouwde ruimte hebben. Indien hierop een bijgebouw van 30m<sup>2</sup> geplaatst wordt, blijft 170m<sup>2</sup> onbebouwde ruimte over of 57% van de totale perceeloppervlakte. Er is dan zeker geen sprake van "volledig opgevulde" percelen.

Toch kan het gelet ook op de omvang van de verkaveling en de opgelegde densiteit van belang zijn om de regeling voor bijgebouwen aan te passen als volgt:

Voorstel aanpassing voorschriften (voor alle verkavelingsonderdelen) m.b.t. het oprichten van bijgebouwen (voorschriften onder 3.2):

- Voor loten tot 200m<sup>2</sup>: maximale oppervlakte bijgebouw 10m<sup>2</sup> (exclusief de carport)
- Voor loten vanaf 200m<sup>2</sup> tot 350 m<sup>2</sup>: maximale oppervlakte bijgebouw 20m<sup>2</sup> (exclusief de carport)
- Voor loten vanaf 350m<sup>2</sup>: maximale oppervlakte bijgebouw 30m<sup>2</sup> (exclusief de carport)
- Maximale hoogte bijgebouwen (platte daken of hellende daken): 3,5m

Terecht wordt de opmerking gemaakt dat het oprichten van een carport op hoekpercelen in de bouwvrije strook van 3 of 5 m. ten aanzien van de openbare weg, beter niet gebeurt.

Met betrekking tot het bouwen van carports kan het voorschrift dan aangevuld worden als volgt:

- "Het oprichten van een carport is op de hoekpercelen niet toegestaan in de bouwvrije strook van 3 à 5 meter ten aanzien van de openbare weg".

~~De volgende bepaling wordt geschrapt:~~

- ~~- oppervlakte van de carport in de zijdelingse bouwvrije strook maakt integraal deel uit van de maximale oppervlakte voor bijgebouwen (te schrappen wegens de aanpassing m.b.t. bijgebouwen)~~

## **8. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van de plaats.**

8.1 Het schepencollege herneemt haar algemene argumentatie nav de vorige verkavelingsaanvraag dat dit verkavelingsproject een belangrijke meerwaarde kan betekenen voor de kern Varsenare en zelfs voor de ganse regio.

8.2 De vorige aanvraag werd reeds goedgekeurd door het schepencollege en toen ook reeds gunstig geadviseerd door 'gemachtigde aanvraag van stedenbouw'. Jabbeke was in 2014 mbt het vergunningenbeleid nog niet ontvoogd. Dit toont aan dat ook de eerdere aanvraag met minder ruimtelijke kwaliteit en onderbouw, reeds, met bindend advies, gunstig werd geadviseerd door de bevoegde Vlaamse instantie.

Aan de opmerking van de gemachtigde ambtenaar (het inbouwen van zekerheid rond het behoud en instandhouding de dreef) wordt in dit tweede dossier ruimschoots aan voldaan.

8.3 De vorige aanvraag diende om redenen van wettigheid (aanpassing buurtweg) ingetrokken te worden in graad van beroep. Deze procedure is nu doorlopen met volledige goedkeuring. (afschrift te voegen zodra het besluit van de Deputatie ontvangen wordt)

8.4 Het schepencollege stelt vast dat het aantal bezwaarschriften teruggelopen is van 17 (eerste doorlopen aanvraagprocedure) naar thans 5, wat voor een dergelijk omvangrijk project veeleer wijst op een maatschappelijke aanvaarding. Die bezwaren, hoger allen weerlegd, moeten dan nog voor hun maatschappelijke relevantie sterk gerelativeerd worden:

- een omwonende die ontgoocheld is over het feit dat daar een verkaveling komt, maar dit debat werd gevoerd nav de gewestplanwijziging/procedure afbakening regionaal stedelijk gebied Brugge
- de Voorzitter van Natuurpunt met een algemene bezorgdheid vnl omtrent natuurwaarden
- de gevraagde bevestiging omtrent de overdracht naar het openbaar domein om de eigen grond te kunnen ontsluiten, hetgeen gegarandeerd wordt en niet echt als bezwaar kan aanzien worden
- een bezwaar omtrent de verandering van de buurtweg, evenwel achterhaald door de beslissing van de Deputatie
- en tenslotte een uiterst omstandig bezwaar van een advocaat voor rekening van zijn zaakvoerders die in de buurt wonen, maar niet direct aanpalend zijn aan het project, maar die elke procedurekans benutten om het project tegen te gaan.

8.5 Nochtans werden er door verkavelaars bijzondere inspanningen gedaan om voor het onderdeel van de verkaveling die in de zichtlijn zit van die ene bezwaarschrijver grondig aan te passen. Hiervoor kan verwezen worden naar de belangrijke wijzigingen voor het verkavelingsplan 5 met een groenzone van 10 meter en daardoor een vermindering van het aantal loten voor die verkaveling van 68 naar 54 of 14 loten minder.

8.6. Er dient gewezen te worden op de belangrijke bijkomende studies die bij dit ontwerp gevoegd worden en voor hun opmaak, motivatie en conclusies aanvaard worden:

- e mobiliteitsstudie (Keppler Consulting) D
- e studie van de Dreef (studie en adviesbureau Eerdeken) D

Daaruit mag blijken dat er mede ook door de inspanning die de gemeenteraad reeds beslist heeft voor de mobiliteitsaanpassing in de Popstaelsstraat en de Legeweg, er geen onoverkomelijke mobiliteitseffecten te verwachten zijn.

Daaruit blijkt ook dat al het mogelijke gedaan wordt om de dreef in zijn eigenheid te behouden en zelfs op te waarderen (bijlage 8.1 en 8.2 – mobiliteitsonderzoek en studie van de dreef).

8.7. Met deze 6 verkavelingsvoorstellen wordt ook een belangrijke inspanning gedaan om te werken aan:

- het sociaal objectief van de gemeente: er is tussen de verkavelaars en bouwmaatschappij VIVENDO een verbindende overeenkomst waarbij vastgelegd is dat verkaveling 4 (40 grondgebonden kavels) en het lot 304 van het verkavelingsonderdeel 6 (4112 m2 met potentieel voor een 20 à 30 appartementen door Vivendo gerealiseerd worden. (bijlage 9 – neergelegd onder document 257253 – onderhandse aankoopovereenkomst tussen verkavelaars en Vivendo)
- een belangrijk aanbod bescheiden woningen gespreid over elk verkavelingsonderdeel (zie het verkavelingsvoorstel)
- een gemeentelijke verkaveling ten behoeve van diegenen die er de voorkeur aan geven om zelf te realiseren (verkaveling 1 – 30 loten) met een voorgenomen toewijzing aan kostprijs volgens gemeentelijke criteria die kaderen in een gezinsbeleid (bijlage 10 – document 257253 – samenwerkingsovereenkomst gemeente Jabbeke – verkavelaars).

8.8 Er kan verwezen worden naar alle gunstige adviezen van de diverse administraties, weliswaar onder de voorwaarden zoals gevraagd en op te leggen zoals hierna.

8.9 Er kan verder ook verwezen worden naar de instemmingsbeslissing van de Deputatie m.b.t. de aanpassing van de buurtwegen.

8.10 De verkaveling noodzaakt de aanpassing van de weginfrastructuur in de onmiddellijke nabijheid. In dit kader werd er in de samenwerkingsovereenkomst met de verkavelaars het volgende afgesproken:

*"Partij anderzijds is ook bereid om, onder dezelfde opschortende voorwaarde tussen te komen in de voor de verkaveling noodzakelijke aanpassingswerken voor de gemeentewegen buiten de verkaveling, Legeweg (deel tussen Popstaelstraat en de Manlaan) en Popstaelstraat (deel tussen Gistelsteenweg en Zandstraat) ten belope van 50% en dit enkel voor het gedeelte van de bovenbouw van de renovatiewerken (KWS-verharding en fundering)."*

Intussen werd door de gemeenteraad goedkeuring gegeven aan de raming van de werken voor de heraanleg van de Popstaelstraat – onderdeel bovenbouw met een geraamde kostprijs van 205.450 euro + BTW, meer de studiekosten – aldus te ramen voor de waarborg op de helft van 275.000 euro. Voor het aanpassen van de Legeweg tussen Popstaelstraat en de Manlaan gaat het over een wegsegment met een lengte van 920 meter met een breedte van 3 meter en een raming voor de verbeteringswerken van 75 euro/lopende meter of afgerond 70.000 euro. Dit onderdeel dient aldus gewaarborgd te worden voor een bedrag van 172.500 euro.

8.11 Er moet ook verwezen worden naar de beslissing van de gemeenteraad van 4 juli 2016 (bijlage 2) over de 'zaak van de wegen', waarbij er zoals vermeld een unanieme goedkeuringsbeslissing werd genomen ten aanzien van de neergelegde ontwerpen. Zoals vermeld, houdt een dergelijke unanieme goedkeuring door de gemeenteraad ook een belangrijke maatschappelijke aanvaarding in.

Met betrekking tot de materiaalkeuze wordt door de GSA terecht opgemerkt dat er voor Jabbeke een reeds jarenlange betrachting is om te komen tot uniformiteit in kleur en vormgeving met betrekking tot de aanleg van het openbaar domein. Daarbij wordt bij steeds gekozen voor een KWS-verharding aangevuld met grijze betonmaterialen en grasdoorgroeistenen.

Vooraf met betrekking tot betonstraatstenen met diverse kleuren kan het aangewezen zijn om meer soberheid aan de dag te leggen. Dergelijke kleurgeving erodeert vlug en dan is het ook noodzakelijk om voor herstellingen en aanpassingen reservemateriaal op te slaan bij de dienst gemeentewerken.

Aldus kan voorgesteld worden om met betrekking tot de materiaalkeuze de volgende aanpassingen te willen aanvaarden:

- De in het ontwerp voorziene geprefabriceerde boordstenen en weggoten dienen vervangen te worden door een ter plaatse te storten monoliet uitvoering in beton, waarbij de straatkolken en weggoten geïntegreerd zijn
- Er wordt opgelegd om de bruine en de zandgele betonstraatstenen voor de aldus aan te leggen woonstraten te wijzigen in grijze betonstraatstenen met dezelfde eigenschappen
- ~~- De aanleg in begrind gras dient vervangen te worden door grijze betongrasdoorgroeistenen, type 20x20x10~~
- De wandel- en fietspaden voorzien in dolomietverharding dienen vervangen te worden door betongrasdoorgroeistenen, type 20x20x10
- Het wandel- en fietspad in rode betonstraatstenen dient gewijzigd te worden in rode KWS-verharding.

Aan de verkavelaar wordt gevraagd om het aldus aangepaste ontwerpdocument opnieuw voor te leggen aan het schepencollege.

8.12 Hierboven werd het advies van de GSA ten gronde weerlegt en werden opmerkingen met betrekking tot het uitzicht van de wegenis en de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot bijgebouwen en carports aanvaard voor toevoeging onder de voorwaarden.

8.13 Zoals behandeld naar aanleiding van het advies van de GECORO lijkt het inderdaad aangewezen om met betrekking tot de toekomstige ontwikkeling van de dreef Hof ter Straeten, die met een breedte van 25 meter midden in de woonzone terecht komt, een last van de verkaveling op te leggen

met betrekking tot het opmaken van het beheersplan en de nodige stedenbouwkundige vergunningen. Voor deze bijkomende last kan ook een financiële waarborg gevraagd worden, die geraamd wordt op 9.000 euro.

#### 8.14 De opritten en de langs-stroken van het openbaar domein

8.14.1 Er is bij verkavelingen al twee decennia lang een beleidslijn binnen Jabbeke waarbij alle opritten en in voorkomend geval de toegangen tot de ingang van de woning dienen aangelegd te worden in grijze betonstraatstenen 22x11x8 en dit overeenkomstig de aangelegde toegangsbreedte op het private erf, waarbij het opritgedeelte (evt. ter uitzondering van het voetpad naar de woning) beperkt wordt tot 7 meter.

Dit voorschrift wordt aldus opgelegd.

8.14.2 Daarnaast heeft het bestuur steeds meer af te rekenen met de klachten van aangelanden m.b.t. het onderhoud van de kleine grasstroken langs de woningen, ten gevolge van het intense langsparkeren.

N.a.v. een recente verkavelingsvergunning (de zaak *Christiaen – 355416 – beslissing van de gemeenteraad in datum van heden 05/09/2016*) werd beslist dat er

*“bij een nieuw aangeboden openbaar domein*

*-met een breedte die iets lager is dan wat standaard in Jabbeke toegepast wordt (8,1 m in plaats van 9m)*

*-het feit dat er een grote densiteit is in de verkaveling (kavelbreedtes van ongeveer 9 à 13m), waarbij er na aanleg van een oprit en een groenvoorziening op de perceelsgrens er nog weinig plaats overblijft voor langsparkeren*

*-en het feit dat er in het ontwerp geen voetpadaanleg aangeboden werd,*

*de volle oppervlakte van het overblijvende openbaar domein diende voorzien te worden van betongrasdoorgroeistenen, type 20x20x10”*

*Dergelijke grasdoorgroeistenen behouden het infiltratiepotentieel van de bodem, zorgen voor een beter uitzicht van de straat en vergemakkelijken het onderhoud van de groenzones.*

*Bij deze verkavelingen is er evenzeer een grote densiteit en een beperkt openbaar domein m.b.t. de wegenis. Dit wordt aldus opgelegd.*

8.14.3 Met betrekking tot de groenvoorzieningen binnen de verkaveling is er vooreerst het beplantingsplan zoals neergelegd bij de wegen- en rioleringswerken, dat aldus dient uitgevoerd te worden. Daarbij horen de aan te planten en te onderhouden uniforme haagstructuren op de rand van het openbaar domein en zoals aangeduid op de respectievelijke verkavelingsplannen.

Daarnaast is het aangewezen om per verkavelingsonderdeel een passend voorstel voor de aanplanting van laanbomen uit te werken en ter goedkeuring voor te leggen aan het schepencollege. Deze last dient aanvullend aanvaard te worden en dient eveneens financieel gewaarborgd te worden vooraleer gebruik gemaakt wordt van de verkavelingsvergunning.

#### 8.14.4 Door de verkavelaar te voorziene erfscheidingen

Onder stedenbouwkundige voorschrift 4.4 – afsluitingen – is er aan de groenzones (zie de aanduiding op de respectievelijke verkavelingsplannen met “aan te planten haag”) eveneens een uniforme draadstructuur vereist met het oog op het algemene uitzicht van de verkaveling. Hiervoor dient toepassing gemaakt te worden van een in gemeente veel toegepaste 2 meter hoge draadafsluiting met bovenbuis, waarbij in voorkomend geval ook klimop kan ingroeien.

Deze last bij de verkaveling dient gewaarborgd te worden voor een bedrag geraamd op (1930 lopende meter x 40 euro = 77.200 euro – af te splitsen per verkavelingsonderdeel als volgt: VK1: 250 meter – VK2: 615 meter – VK3: 465 meter – VK4: 0 meter – VK5: 450 meter – VK6: 150 meter).

#### 8.15 Aanleg van een speelterrein en straatmeubilair

Bij de initiële besprekingen met betrekking tot de globale inrichting van de verkaveling werd de samenwerking afgesproken voor de uitbreiding van de sportterreinen langs de dreef Hof ter Straeten.

Via het ontwerp dossier wordt een degelijke voorziening en inrichting voorgesteld met betrekking tot speelvoorzieningen en straatmeubilair voor rekening van de verkavelaar.

**9. Aldus zijn de 6 neergelegde ontwerpen van verkaveling voor het schepencollege bestaanbaar met de goede ruimtelijke ordening waarbij de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden. De voorstellen zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar en integreerbaar met het karakter en de aanleg van de onmiddellijke omgeving.**

## **BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN 05 SEPTEMBER 2016 OM DE VERKAVELINGSVERGUNNING AF TE LEVEREN TEN AANZIEN VAN DE ZES AANGEVRAAGDE VERKAVELINGEN**

**A. De vergunning wordt afgegeven mits naleving van de volgende bijzondere voorwaarden in toepassing van art. 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO :**

### **A.1 mbt de stedenbouwkundige voorschriften**

A.1.1 Voor bijgebouwen en carports (alle zes de verkavelingen), de aanpassing van de voorschriften m.b.t. het oprichten van bijgebouwen (voorschriften onder 3.2) als volgt:

- Voor loten tot 200m<sup>2</sup>: maximale oppervlakte bijgebouw 10m<sup>2</sup> (exclusief de carport)
- Voor loten vanaf 200m<sup>2</sup> tot 350 m<sup>2</sup>: maximale oppervlakte bijgebouw 20m<sup>2</sup> (exclusief de carport)
- Voor loten vanaf 350m<sup>2</sup>: maximale oppervlakte bijgebouw 30m<sup>2</sup> (exclusief de carport)
- Maximale hoogte bijgebouwen (platte daken of hellende daken): 3,5m"

Met betrekking tot het bouwen van carports dient het voorschrift aangevuld te worden als volgt:

- "Het oprichten van een carport is op de hoekpercelen niet toegestaan in de bouwrijpe strook van 3 à 5 meter ten aanzien van de openbare weg".

-En wordt de volgende bepaling geschrapt:

~~"oppervlakte van de carport in de zijdelingse bouwrijpe strook maakt integraal deel uit van de maximale oppervlakte voor bijgebouwen (te schrappen wegens de aanpassing m.b.t. bijgebouwen)"~~

---

De aldus aangepaste en opnieuw gecoördineerde voorschriften dienen voor afstempeling neergelegd te worden.

A.1.2 Bijzondere bepalingen voor VK 6:

- De wegzaten tussen de loten 295/296 en 297 enerzijds en tussen de loten 299 en 300 voor de ontsluitingen van het perceel eigendom van de aanpalende, dienen verplichtend en kosteloos overgedragen te worden aan het openbaar domein zodat ten allen tijde een behoorlijke ontsluiting en aansluiting op de bestaande riolering en nutsvoorzieningen mogelijk is. De aanleg van de wegen, riolering en nutsvoorzieningen in deze toegangswegen dienen het voorwerp uit te maken van het verkavelingsvoorstel van de aangelande."
- De rechtzetting van de materiële misslag van het voorschrift onder '2.1.7. Fietsberging hoofdgebouw'

### **A.2 Bijzondere voorwaarde met betrekking tot het behoud van de dreef**

Als algemene last van elk verkavelingsonderdeel met betrekking tot de herwaardering van de historische dreefstructuur, dienen de aanvragers solidair in te staan voor het opmaken van het beheersplan voor de dreef

(met voorstellen voor wegname, het oordeelkundig snoeien en eventueel aanplanten) en de studie voor de aanvraag van de nodige stedenbouwkundige vergunningen.

Deze last dient bijkomend gewaarborgd te worden voor een bedrag van 9.000 euro, die enkel voor het waarborggedeelte kan gesplitst worden over elk verkavelingsonderdeel met elk 1.500 euro.

### **A.3 Voorwaarde met betrekking tot het aanvaarden van de deelname in de aanpassingswerken van de wegenis buiten de verkaveling**

De verkavelaars dienen solidair tussen te komen in de voor de verkaveling noodzakelijke aanpassingswerken van de gemeentewegen buiten de verkaveling, Legeweg (deel tussen Popstaelstraat en de Manlaan) en Popstaelstraat (deel tussen Gistelsteenweg en Zandstraat) ten belope van 50% en dit enkel voor het gedeelte van de bovenbouw van de renovatiewerken (KWS-verharding en fundering). Deze verkavelingslast dient aanvullend en voorlopig (onder voorbehoud van de aanrekening van de reële kosten) gewaarborgd te worden voor een bedrag van 172.500 euro.

Enkel voor het bepalen van de waarborg kan dit verdeeld worden over de 6 verkavelingen met een bedrag van 28.750 euro.

### **A.4 Bijzondere voorwaarde mbt het materiaalgebruik op het openbaar domein,**

De volgende aanpassing aan het ontwerp dienen te worden aanvaard:

- de in het ontwerp voorziene geprefabriceerde boordstenen en weggoten dienen vervangen te worden door een ter plaatse te storten monoliet uitvoering in beton, waarbij de straatkolken geïntegreerd zijn
- er wordt opgelegd om de bruine en de zandgele betonstraatstenen voor de aldus aan te leggen woonstraten te wijzigen in grijze betonstraatstenen met dezelfde eigenschappen
- de aanleg in begrind gras dient vervangen te worden door grijze betongrasdoorgroeistenen, type 20x20x10
- de wandel- en fietspaden voorzien in dolomietverharding dienen vervangen te worden door betongrasdoorgroeistenen, type 20x20x10
- het wandel- en fietspad in rode betonstraatstenen dient gewijzigd te worden in rode KWS-verharding.

Aan de verkavelaar wordt gevraagd om het aldus aangepaste ontwerp dossier opnieuw voor te leggen aan het schepencollege.

### **A.5. Bijzondere voorwaarden mbt de opritten en groenstroken:**

De verkavelaars dienen in te staan voor de aanleg van alle opritten en groenstroken in de respectievelijke verkavelingen en wel als volgt:

- alle opritten en in voorkomend geval de toegangen tot de ingang van de woning dienen aangelegd te worden in grijze betonstraatstenen 22x11x8 en dit overeenkomstig de aangelegde toegangsbreedte op het private erf
- de volle oppervlakte van het overblijvende openbaar domein dient voorzien te worden van betongrasdoorgroeistenen, type 20x20x10.
- er dient een behoorlijk en door het schepencollege goed te keuren groenplan voorgelegd te worden voor het aanplanten van laanbomen

De aanleg hiervan dient te gebeuren in een afzonderlijke aanlegprocedure op het eerste verzoek van de gemeente, nadat een belangrijk deel van de woningen gerealiseerd is. De waarborg kan ex aequo et bone geraamd worden op 500 euro per kavel.

Voor de goede uitvoering dient deze last te worden gewaarborgd als volgt:

VK1 - 30 kavels X 500 euro = 15000 euro

VK2 - 103 x 500 = 51500 euro.

Vk 3 - 77 x 500 = 38500 euro

VK 4 - 40 x 500 = 20000 euro

VK 5 - 54 x 500 = 27000 euro

VK 6 - 40 x 500 = 20000 euro

### **A.6 Erfscheidingsaan de groenzones**



De verkavelaars dienen in te staan voor de voorziene erfscheidingen aan de groenzones (zie de aanduiding op de respectievelijke verkavelingsplannen met "aan te planten haag") te realiseren met een uniforme draadstructuur van 2 meter draadafsluiting met bovenbuis.

De waarborg wordt per verkaveling berekend als volgt:

VK1 250m - 10000 euro

VK2 615m - 24600 euro

VK3 465m - 18600 euro

VK4 0

VK5 450m - 18000 euro

VK6 150m - 6000 euro

## **A.7 WEGEN EN RIOLERING**

*Het aanleggen van de nodige riolering met bijhorende stukken voor de huisaansluitingen, samen met wegenis, voetpaden en ritten volgens het ontwerp met plannen en bestek goedgekeurd door de gemeenteraad op 4-07-2016 in toepassing artikel 4.2.25 van de VCRO.*

*Alle kosten zijn ten laste van de verkavelaar en werden voor het ontwerp geraamd op 6.996.057,18 EUR (inclusief BTW) uit te voeren in 5 fasen van riolerings- en wegeniswerken en als volgt geraamd:*

- fase 1 : Legeweg - 1.299.210,17 EUR (inclusief BTW)
- fase 2 : VK1 - 507.571 EUR (inclusief BTW)
- fase 3 : VK2 en VK3 - 3.229.481,97 EUR (inclusief BTW)
- fase 4 : VK3 langs de Popstaalstraat - 113.244,73 EUR (inclusief BTW)
- fase 5 : VK5 en VK6 - 1.846.549,31 EUR (inclusief BTW)

*Die ramingen kunnen als basis dienen voor de berekening van de te plaatsen waarborgen.*

*Alle bovengenoemde werken zullen uitgevoerd worden onder de gehele verantwoordelijkheid van de verkavelaar en onder toezicht van het gemeentebestuur.*

*De verkavelaar verbindt er zich toe de nodige gronden kosteloos af te staan aan de gemeente. Alle kosten verbonden aan de afstandsakten zijn ten laste van de verkavelaar.*

*Voor de definitieve overname door de gemeente, zijn alle kosten van onderhoud ten laste van de verkavelaar.*

*Bij de oplevering van de werken tussen de aannemers, de maatschappijen en de verkavelaar, zal het gemeentebestuur vertegenwoordigd zijn en het recht hebben eventueel plaatsen aan te duiden waar de proeven of boringen te nemen zijn.*

## **A.8 Nutsvoorzieningen**

*1/ Aanleggen van een volledig waterleidingsnet langs de zijde van de verkaveling met inbegrip van de brandkranen, aansluiting op bestaande netten, enz. dit volgens plan en bestek en onder toezicht van Farys/Water-Linck/TMVVV, Stropkaai 1, 9000 Gent voor de deelgemeenten Stalhille en Varsenare.*

*Het ontwerp van deze werken dient voorafgaand de uitvoering door het schepencollege goedgekeurd.*

*2/ Aanleggen van een volledig ondergronds elektriciteitsnet en gasnet met alle bijhorende stukken en aansluitingen op bestaande netten, volgens plan en bestek en onder toezicht van :*

*a/ gasnet : EANDIS - Scheepsdalelaan,56, te 8000 Brugge.*

*b/ elektriciteitsnet : INFRAX - Noordlaan 9, 8820 Torhout.*

*Het ontwerp van deze werken dient voorafgaand de uitvoering door het schepencollege goedgekeurd.*

*3/ Aanleggen van volledig ondergrondse leidingen voor de openbare verlichting en de volledige uitrusting, volgens plan en bestek en onder toezicht van de maatschappijen EANDIS of INFRAX voornoemd.*

*Het ontwerp van deze werken dient voorafgaand de uitvoering door het schepencollege goedgekeurd.*

*4/ Aanleggen van een volledig ondergronds televisiedistributienet, met alle bijhorende stukken, volgens plan en bestek en onder toezicht van :*

*INFRAX. voornoemd.*

*5/ Aanleggen van het volledig ondergronds telefoonnet met alle bijhorende stukken.*

*Het ontwerp van deze werken dient voorafgaand de uitvoering door het schepencollege goedgekeurd.*

Indien voor het verwezenlijken van de leidingen kabines moeten voorzien worden, dan zal door de verkavelaars de nodige grond kosteloos afgestaan worden en ingekaderd in het geheel van de verkaveling.

## **A.9 OVERIGE INFRASTRUCTUUR**

De verkavelaar moet instaan voor de nodige **verkeerssignalisatie** naar aanleiding van de nieuw aangelegde wegen of de aanpassing ervan en dit volgens het plan aan te vragen en voor te leggen door de lokale politie.

## **A.10 VOORLOPIGE OVERNAME – AS-BUILT PLANNEN**

De voorlopige overname van de werken zal pas kunnen geschieden nadat de gemeente volgende stukken heeft ontvangen:

- 1) Een GRB-conform as-builtplan (DXF-bestand voor aanlevering aan AGIV, een PDF bestanden en twee papieren versies) opgemaakt volgens de GRB-skeletspecificaties (minimaal de GRB-basis + de GRB-skeletoptie wegbeheer + alle layers uit de aanvulling detail) die te raadplegen zijn op de webstek van Informatie Vlaanderen
- 2) Bij een afkeuring van het GRB-as-builtplan door AGIV is de aannemer verplicht om het GRB-as-builtplan opnieuw aan te leveren ten binnen de 3 weken na afkeuring door AGIV
- 3) Een KLIP-conform as-builtplan van de riolering met de precieze aanduiding van de ligging van de wachtbuizen voor de huisaansluitingen op het rioolnet en de andere kokers die voorzien werden voor nutsleidingen (DXF-bestand, een PDF bestanden en twee papieren versies) opgemaakt volgens de GRB-skeletspecificaties (minimaal de GRB-basis + de GRB-skeletoptie water- en rioolbeheer + alle layers uit de aanvulling detail) die te raadplegen zijn op de webstek van Informatie Vlaanderen.

## **A.11 Er wordt gewezen op de gemeentelijke verordeningen en retributiereglementen die van toepassing kunnen zijn**

A11.1. Het gemeentelijk retributiereglement op de inname van het openbaar domein (retributie berekend per dag voor de plaatsing van containers, voor de inneming van het openbaar domein voor bouwstellingen, kranen of stapeling van materiaal) ([http://www.jabbeke.be/Bestanden/11814\\_innamedomein.pdf](http://www.jabbeke.be/Bestanden/11814_innamedomein.pdf))

A11.2. Het gemeentelijk retributiereglement naar aanleiding van verzoeken tot verwijdering van straatbomen (slechts indien dit strikt noodzakelijk is en mits vergoeding van de berekende boomwaarde) ([http://www.jabbeke.be/Bestanden/11814\\_straatbomen.pdf](http://www.jabbeke.be/Bestanden/11814_straatbomen.pdf))

A11.3. Gemeentelijke regeling van de kosten van de verplaatsen van elektriciteits- of openbare verlichtingspalen (slechts indien strikt noodzakelijk en mits betaling van de helft van de kosten) ([http://www.jabbeke.be/Bestanden/11814\\_verplaatsingskosten.pdf](http://www.jabbeke.be/Bestanden/11814_verplaatsingskosten.pdf))

## **A.12 TOELATING VERKOOP PERCELEN**

De verkoop van de percelen mag slechts aangevraagd worden na het bekomen van een verkoopattest en nadat de contracten voor de uitvoering en de aanleg van alle voormelde uitrustingswerken aangevraagd zijn en er een volledige financiële waarborg is.

## **B. De vergunning wordt afgegeven mits naleving van de volgende voorwaarden opgelegd door de respectievelijke advies instanties**

B.1 De voorwaarden van de brandweer – dienst preventie moeten nageleefd worden. voldaan. De voornaamste voorwaarden zijn de volgende :

- 1) na de uitvoering van de werken wordt een nauwkeurig as-builtplan aan de brandweer toegestuurd
- 2) De berijdbare wegen van de openbare weg of van een bijzondere toegangsweg vanaf de openbare weg vertoont volgende kenmerken :
  - minimale vrije breedte : 4 m. ; zij bedraagt 8 m. indien de toegangsweg doodloopt
  - minimale draaicirkel met straat 11 m. aan de binnenkant en 15 m. aan de buitenkant
  - minimale vrije hoogte : 4 m.
  - maximale helling : 6%
  - draagvermogen : derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 13 t er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen.
  - mogelijkheid tegelijkertijd 3 autovoertuigen van 15 t te dragen
  - de afstand vanaf de rand van de weg tot aan het vlak van de gevel bedraagt tussen 4 m. en 10 m."

B.2 De voorwaarden opgelegd in het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij, Afdeling Operationeel Waterbeheer, moeten nageleefd worden. Deze zijn de volgende :

“• Er moet een volledig gescheiden rioleringsstelsel aangelegd worden en het rioleringsstelsel moet duidelijk worden aangegeven op de plannen. De aanleg van riolering binnen de verkaveling moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van Vlare II en de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen.

• De hemelwaterafvoer moet voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). “

### B.3 De hierna vermelde voorwaarden van de Nieuwe Polder van Blankenberge moeten nageleefd worden.

#### VK 1

“Het Bestuur van de Nieuwe Polder van Blankenberge herhaalt het eerder verleende voorwaardelijk gunstig advies en legt volgende voorwaarden op:

1. De erfdiensbaarheidszone van 5 m., landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de onbevaarbare waterloop van 8e categorie met nr. O.3.2.8.7. dient volledig vrij gehouden te worden voor het uitvoeren van de onderhoudswerken aan de waterloop. Binnen deze zone zijn de bepalingen van artikel 6 van het KB van 30/01/1958 houdende algemeen politiereglement van de Polders en van de Wateringen en van artikel 6 van het bijzonder politiereglement van de Nieuwe Polder van Blankenberge d.d. 13/04/1978 strikt van toepassing en dienen alle bouwwerken en beplantingen geweerd. De eigenaar is tevens gehouden de uit de waterloop opgehaalde stoffen (maai- en ruimingsspecie) op zijn grond te aanvaarden. Ook de zone van 5 m., landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de aanpalende gracht dient volledig vrij gehouden te worden voor het uitvoeren van de onderhoudswerken.

2. Een eventuele afrastering langs de waterloop dient zich te bevinden op een afstand van 0,50 meter landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de waterloop en mag niet hoger zijn dan 1,50 meter boven de begane grond en zal derwijze opgesteld zijn dat ze geen belemmering kan vormen voor het uitvoeren van de onderhoudswerken aan de waterloop. Afrasteringen haaks op de waterloop moeten voorzien zijn van een poort of doorgang van minstens 4 meter breedte.

Om de afwatering van het terrein niet in het gedrang te brengen, raadt het Polderbestuur tevens aan om er zorg voor te dragen dat de aanpalende gracht, die belangrijk is voor de afwatering, goed bereikbaar is voor het noodzakelijke onderhoud.”

#### VK 2

“Het Bestuur van de Nieuwe Polder van Blankenberge blijft bij haar eerder verleend voorwaardelijk gunstig advies en legt de volgende voorwaarden op:

1. De bouwpercelen in het deelgebied VK2 palend aan de Smissebeek mogen enkel afgerasterd worden met palen en rasterdraad. De afrastering langs de waterloop dient zich te bevinden op een afstand van 1,00 meter landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de waterloop en mag niet hoger zijn dan 1,50 meter boven de begane grond. Het aanplanten van een coniferen haag aan de kant van de waterloop is niet toegestaan.

2. De erfdiensbaarheidszone van 5 m., landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de onbevaarbare waterloop van 8e categorie met nr. O.3.2.8.7. dient volledig vrij gehouden te worden voor het uitvoeren van de onderhoudswerken aan de waterloop. Binnen deze zone zijn de bepalingen van artikel 6 van het KB van 30/01/1958 houdende algemeen politiereglement van de Polders en van de Wateringen en van artikel 6 van het bijzonder politiereglement van de Nieuwe Polder van Blankenberge d.d. 13/04/1978 strikt van toepassing en dienen alle bouwwerken en beplantingen geweerd. De eigenaar is tevens gehouden de uit de waterloop opgehaalde stoffen (maai- en ruimingsspecie) op zijn grond te aanvaarden. Ook de zone van 5 m., landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de aanpalende gracht dient volledig vrij gehouden te worden voor het uitvoeren van de onderhoudswerken.

3. Een eventuele afrastering langs de waterloop dient zich te bevinden op een afstand van 0,50 meter landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de waterloop en mag niet hoger zijn dan 1,50 meter boven de begane grond en zal derwijze opgesteld zijn dat ze geen belemmering kan vormen voor het uitvoeren van de onderhoudswerken aan de waterloop. Afrasteringen haaks op de waterloop moeten voorzien zijn van een poort of doorgang van minstens 4 meter breedte.

Het Polderbestuur adviseert tevens om er zorg voor te dragen dat de aanpalende gracht, die belangrijk is voor de afwatering, goed bereikbaar is voor het noodzakelijke onderhoud, om de afwatering van het terrein niet in het gedrang te brengen.”

#### VK 3

“Het Bestuur van de Nieuwe Polder van Blankenberge blijft bij haar eerder verleend gunstig advies. Om de afwatering van het terrein niet in het gedrang te brengen, raadt het Polderbestuur aan om er zorg voor te dragen dat de aanpalende gracht, die belangrijk is voor de afwatering, goed bereikbaar is voor het noodzakelijke onderhoud.”

#### VK 4

"Het Bestuur van de Nieuwe Polder van Blankenberge verleent voorwaardelijk gunstig advies en legt volgende voorwaarden op:

1. De erfdiensbaarheidszone van 5 m., landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de onbevaarbare waterloop van 8e categorie met nr. O.3.2.8.7. dient volledig vrij gehouden te worden voor het uitvoeren van de onderhoudswerken aan de waterloop. Binnen deze zone zijn de bepalingen van artikel 6 van het KB van 30/10/1958 houdende algemeen politiereglement van de Polders en van de Wateringen en van artikel 6 van het bijzonder politiereglement van de Nieuwe Polder van Blankenberge d.d. 13/04/1978 strikt van toepassing en dienen alle bouwwerken en beplantingen geweerd. De eigenaar is tevens gehouden de uit de waterloop opgehaalde stoffen (maai- en ruimingsspecie) op zijn grond te aanvaarden.
2. Een eventuele afrastering langs de waterloop dient zich te bevinden op een afstand van 0,50 meter landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de waterloop en mag niet hoger zijn dan 1,50 meter boven de begane grond en zal derwijze opgesteld zijn dat ze geen belemmering kan vormen voor het uitvoeren van de onderhoudswerken aan de waterloop. Afrasteringen haaks op de waterloop moeten voorzien zijn van een poort of doorgang van minstens 4 meter breedte."

VK 5 en VK 6

"Het Bestuur van de Nieuwe Polder van Blankenberge blijft bij haar eerder verleend gunstig advies."

### **Afzonderlijk advies van het Polderbestuur aangaande de wegen en rioleringswerken**

"Het Bestuur van de Nieuwe Polder van Blankenberge blijft bij haar eerder verleende voorwaardelijk gunstig adviezen d.d. 30/10/2014 en 26/08/2014 met referentie 421-002/1011/WW en 421-002/1011/WWbis en herhaalt hier de in betreffende adviezen opgelegde bijkomende voorwaarden:

1. De erfdiensbaarheidszone van 5 m., landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de Smissebeek dient volledig vrij gehouden te worden en moet over het volledig tracé van de waterloop opgenomen worden in het openbaar domein. Binnen deze zone zijn de bepalingen van artikel 6 van het KB van 30/10/1958 houdende algemeen politiereglement van de Polders en van de Wateringen en van artikel 6 van het bijzonder politiereglement van de Nieuwe Polder van Blankenberge d.d. 13/04/1978 strikt van toepassing en dienen alle bouwwerken en beplantingen geweerd. De eigenaar is tevens gehouden de uit de waterloop opgehaalde stoffen (maai- en ruimingsspecie) op zijn grond te aanvaarden.
2. De procedure zal opgestart worden om de waterloop langs de Legeweg op te waarden naar een gerangschikte waterloop van 2de categorie overeenkomstig de procedure voorzien in de wet van 28/12/1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen. Gezien er langs de noordelijke oever van de waterloop geen erfdiensbaarheidszone van 5 meter bestaat voor het deponeren van de maai- en ruimingproducten zal de Gemeente Jabbeke moeten instaan voor de afvoer van de maai- en ruimingproducten.
3. De bouwpercelen in het deelgebied VK2 palend aan de Smissebeek mogen enkel afgerasterd worden met palen en rasterdraad. De afrastering langs de waterloop dient zich te bevinden op een afstand van 1,00 meter landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van de oever van de waterloop en mag niet hoger zijn dan 1,50 meter boven de begane grond. Het aanplanten van een coniferen haag aan de kant van de waterloop is niet toegestaan.
4. Bij de heraanleg van de waterlopen gelden de hierna vermelde algemene voorwaarden:
  - a) De gemachtigde zal de aanvang van de werken minstens 3 werkdagen vooraf melden aan de Sluismeester van de Polder, De Heer Jacques Demeyere. De sluismeester is telefonisch te bereikbaar op het mobiel nummer 0479/272591. De aanvrager zal zich voor de uitvoering van de werken gedragen naar de bevelen die terzake door de sluismeester gegeven worden. Het Bestuur behoudt zich het recht voor de toegelaten werken te doen wijzigen wanneer dit met het oog op de aanpassing of verbetering van de waterhuishouding noodzakelijk wordt geacht, zonder dat de vergunninghouder enig recht op vergoeding of schadeloosstelling kan laten gelden.
  - b) Tijdens de uitvoering van de werken zal de maximale ontwatering van de polder steeds verzekerd blijven.
  - c) Alle kosten die uit het vestigen van het werk kunnen voortspruiten, zijn ten laste van de gemachtigde, die ten opzichte van derde personen, evenals ten opzichte van de Provincie, de Gemeente en de Polder, verantwoordelijk zal blijven voor alle verliezen, schade of nadeel, die uit het vestigen van het werk kunnen voortspruiten, zelfs dan, wanneer die verliezen, schade of nadeel het gevolg zijn van maatregelen die voorgeschreven of van ambtswege uitgevoerd zijn.
  - d) Al de bepalingen en voorwaarden vervat in dit besluit zijn bindend voor de vertegenwoordigers en opvolgers van de gemachtigde."

**B.4 De voorwaarden opgelegd door de Vlaamse Overheid, Departement Landbouw en Visserij moeten nageleefd worden. Deze luiden als volgt :**

VK 1

"- het voorliggende verkavelingsplan moet volledig voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge;

- alle elementen m.b.t. het opvangen van mogelijke watergerelateerde problemen dienen voorzien te worden binnen de verkaveling afwentelen van deze problemen op het naastgelegen agrarisch gebied kan niet aanvaard worden, ook niet in de toekomst.
- Elementen die nodig zijn i.k.v. inkleding van de verkaveling (groenaanplant, voorzien van bomenrijen,...) moeten eveneens binnen de grenzen van de verkaveling zelf voorzien worden.
- In het dossier is aangegeven dat de Legeweg ter hoogte van de verkaveling verbreed zal worden, en dat de Lange Laagwegbeek/Tollenaersbeek verlegd wordt naar de overkant van de Legeweg. Deze ingrepen zijn niet duidelijk terug te vinden op de aangeleverde plannen. In elk geval moeten ook deze ingrepen uitgevoerd worden zonder inname van het agrarisch gebied ten noorden van de Legeweg.

## VK 2

"- het voorliggende verkavelingsplan moet volledig voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge;

- alle elementen m.b.t. het opvangen van mogelijke watergerelateerde problemen dienen voorzien te worden binnen de verkaveling zelf. Het afwentelen van deze problemen op het naastgelegen agrarisch gebied kan niet aanvaard worden, ook niet in de toekomst.
- Elementen die nodig zijn i.k.v. inkleding van de verkaveling (groenaanplant, voorzien van bomenrijen,...) moeten eveneens binnen de grenzen van de verkaveling zelf voorzien worden.
- De verkeersafwikkeling van de nieuwe verkaveling moet voldoende onderzocht en verzekerd zijn, zodat er geen mobiliteitsproblemen ontstaan, vnl. langs de Legeweg. Deze weg moet ook bruikbaar blijven voor normaal landbouwverkeer. Eventuele nodige verbreding van deze weg moet gerealiseerd worden binnen de grenzen van de verkaveling, zonder bijkomend agrarisch gebied aangesneden te worden. Uit voorliggend dossier kan het Departement Landbouw en Visserij niet afleiden of hier voldoende rekening mee gehouden werd."

## VK 3

"De aanvraag heeft geen betrekking op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten, en is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het betreft het verkavelen van gronden; in totaal worden 77 loten voorzien. Via het gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge werd deze zone aangeduid als woongebied (Deelplan 3, artikel 4). Voorliggend dossier heeft betrekking op verkaveling 3, die 3.74 ha beslaat.

De aanvraag is voor het Departement Landbouw en Visserij aanvaardbaar onder volgende voorwaarden :

- het voorliggende verkavelingsplan moet volledig voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge;
- alle elementen m.b.t. het opvangen van mogelijke watergerelateerde problemen dienen voorzien te worden binnen de verkaveling zelf. Het afwentelen van deze problemen op het naastgelegen agrarisch gebied kan niet aanvaard worden, ook niet in de toekomst.
- Elementen die nodig zijn i.k.v. inkleding van de verkaveling (groenaanplant, voorzien van bomenrijen,...) moeten eveneens binnen de grenzen van de verkaveling zelf voorzien worden.
- De vergunningverlenende overheid dient er over te waken dat de verkeersafwikkeling van de nieuwe verkaveling voldoende onderzocht en verzekerd is, en dit binnen de grenzen van de verkaveling, en zonder inname van bijkomend agrarisch gebied. "

## VK 4

"Gelet op het goedgekeurde RUP kan het Departement Landbouw en Visserij akkoord gaan met de gevraagde verkaveling. Als voorwaarde wordt wel gesteld dat de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende RUP gerespecteerd moeten worden. Bovendien moeten alle opvangsystemen i.v.m. water voorzien worden binnen de grenzen van de verkaveling, en moet de vergunningverlenende overheid er op toe zien dat ook de verkeersafwikkeling voldoende gegarandeerd is. Inname van naastgelegen agrarisch gebied om dergelijke zaken op te vangen kan immers niet aanvaard worden."

## VK 5

"- Het verkavelingsplan moet volledig inpasbaar zijn binnen de voorschriften van het geldende RUP.

- Alle elementen i.v.m. het opvangen van mogelijke watergerelateerde problemen moeten voorzien worden binnen de grenzen van de verkaveling zelf. Het afwentelen van deze problemen op het naastgelegen agrarisch gebied kan niet aanvaard worden, ook niet in de toekomst.
- Ook ingrepen die nodig zijn i.k.v. de verkeersafwikkeling van de nieuwe verkaveling moeten voorzien worden binnen de grenzen van de verkaveling, en niet door bijkomende inname van agrarisch gebied."

## VK 6

" Als voorwaarde wordt wel gesteld dat de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende RUP gerespecteerd moeten worden. Bovendien moeten alle opvangsystemen i.v.m. water voorzien worden binnen de grenzen van de verkaveling, en moet de vergunningverlenende overheid er op toe zien dat ook de verkeersafwikkeling voldoende gegarandeerd is. Inname van naastgelegen agrarisch gebied om dergelijke zaken op te vangen kan immers niet aanvaard worden".

## B.5 De voorwaarden opgelegd in het advies van de Vlaamse Overheid, Dienst Onroerend Erfgoed moeten nageleefd worden. Deze zijn de volgende :

1. Voorafgaand aan de realisatie van het project moet het hele terrein door een archeologische prospectie met ingreep in de bodem worden onderzocht en dit in opdracht van de bouwheer die de financiële lasten hiervoor draagt. Deze prospectie heeft als doel het terrein te screenen op de aan- of afwezigheid van archeologisch erfgoed, om een niet-gedocumenteerde vernieling van waardevol archeologisch erfgoed te vermijden.
2. De archeologische prospectie met ingreep in de bodem houdt in dat er voorafgaand aan de werken op het terrein proefsleuven worden gegraven waarbij 12,5 % van het terrein wordt opengelegd.
3. De prospectie met ingreep in de bodem moet gebeuren volgens de bepalingen van het archeologiedecreet. Dit betekent onder meer dat de prospectie, inclusief de rapportage, wordt uitgevoerd onder leiding van een archeoloog. De archeoloog vraagt hiervoor een prospectievergunning aan bij het agentschap (Onroerend Erfgoed, Brussel, Back Office Beheer, Koning Albert II-laan 19, bus 5, 1210 Brussel). Aan deze vergunning worden bijzondere voorwaarden gehecht. De bouwheer kan deze bijzondere voorwaarden vooraf opvragen bij de provinciale dienst van het agentschap Onroerend Erfgoed (zie bovenstaande contactgegevens) om de aanbesteding van de archeologische prospectie vlot te laten verlopen.
4. De archeologische prospectie met ingreep in de bodem omvat ook de opmaak van een rapport. Dit rapport moet, conform de bijzondere voorwaarden, binnen een bepaalde termijn na de afronding van het onderzoek aan het agentschap Onroerend Erfgoed worden bezorgd. Pas na de ontvangst van het rapport kan het agentschap Onroerend Erfgoed beoordelen of de gronden kunnen worden vrijgegeven omdat relevante archeologische sporen ontbreken.
5. Als er wel relevante archeologische sporen zijn aangetroffen, moet men afwegen of behoud in situ mogelijk is. Kan dit niet, dan moet de bouwheer de nodige tijd én financiële middelen voorzien voor een volwaardige archeologische opgraving voorafgaand aan de werken. Net als bij een prospectie wordt een opgraving uitgevoerd volgens de bepalingen van het archeologiedecreet en onder leiding van een archeoloog. Deze archeoloog beschikt over een opgravingsvergunning waaraan bijzondere voorwaarden zijn gehecht.

## BIJLAGEN BIJ DEZE VERGUNNING

(naast het neergelegde verkavelingsdossier (6 dossiers/aanvragen) met de bijhorende studies over de 'zaak van de wegen')

1. Beslissing Deputatie 18/08/2016 aanpassing buurtwegen
2. Beslissing gemeenteraad 04/07/2016 over de 'zaak van de wegen'
3. Het dossier van het openbaar onderzoek en de 5 bezwaarschriften
4. Liggingsplan bij de weerlegging van het bezwaar 355439
5. Uittreksel uit de mobiliteitsstudie bij de weerlegging van de bezwaren
6. De uitgebrachte adviezen van de diverse instanties (8 adviezen met inbegrip van het advies van de Gecoro)
7. Verslag GSA 17/08/2016
8. Mobiliteitsonderzoek en Onderzoek van de dreefstructuur Hof van Straeten
9. Aankoopovereenkomst Vivendo
10. Samenwerkingsovereenkomst verkavelaars/gemeente
11. Ontwerpdossier met betrekking tot de uitrusting van de verkaveling

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

### Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 4.7.19. §2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

### **Beroepsmogelijkheden**

Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld :

1° de aanvrager van de vergunning;

2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;

3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;

4° de leidend ambtenaar van het departement of bij afwezigheid diens gemachtigde, behalve in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;

5° de leidend ambtenaar of bij afwezigheid diens gemachtigde van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat de instantie tijdig advies heeft verstrekt of ten onrechte niet om advies werd verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat :  
1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;

2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de leidend ambtenaar van het departement of door de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag nadat het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;

3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na de startdatum van de aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan het departement.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de

deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

#### **Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009**

Art. 1. §1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat :

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;

3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de leidend ambtenaar van het departement, de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of bij afwezigheid van die ambtenaren, hun respectieve gemachtigden, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de leidend ambtenaar van het departement, de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of bij afwezigheid van die ambtenaren, hun respectieve gemachtigden, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervaltijd van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

Art. 2. De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de



overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

### **Verval van de vergunning**

Art. 4.6.4. §1. Een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege wanneer :

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid :

1° wordt met verkoop gelijkgesteld : de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§2. Een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd, of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege wanneer :

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 4.2.20, §1;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

---

§3. ...

§4. Indien de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in §1, §2 en §3, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§5. Het verval, vermeld in §1 en §2, 2° en 3°, en §3, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§6. Onverminderd §5, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, en ten aanzien van één of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan, of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§7. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

§8. De termijnen, vermeld in §§1 en 2, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de

verkavelingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, behoudens indien de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschade desalniettemin behouden.

De termijnen, vermeld in paragrafen 1 en 2, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen, vermeld in paragrafen 1 en 2, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, §1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen, vermeld in paragrafen 1 en 2, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

### Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Vanwege het college :

Gabriël Acke  
gemeentesecretaris



Daniël Vanhessche  
burgemeester

JABBEKE (Varsenare)

HOF VAN STRAETEN

GECOÖRDINEERDE  
STEDENBOUWKUNDIGE  
VOORSCHRIFTEN  
(voorwaarden vergunning  
geïntegreerd)

VERKAVELING 6

Plan behorende bij besluit  
van het College van  
Burgemeester en Schepenen  
D.D. 5 SEP 2018



VAP-1308-3

HOF VAN STRAETEN

1  
R  
p

## COLOFON



**Welkom  
in de  
buurt.**

**Matexi NV**  
Brugsesteenweg 253  
8500 Kortrijk

**durabrik**



**NV Durabrik Bouwbedrijven**  
Landegemstraat 10  
9031 Drongen



**Immobilieënmaatschappij Joost Danneels NV**  
Sint-Baafskerkstraat 1  
8200 Sint Andries

### 3. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

<b>1. ALGEMENE BEPALINGEN</b>	
<u>TOELICHTING</u>	<u>STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</u>
<p>Het betreft een project ten westen en ten oosten van de dreef Hof van Straeten met in totaal 344 loten met 398 woonunits. Bijkomend worden een aantal aparte garage/carportloten voorzien die via het lotnummer steeds gelinkt zijn met een woninglot evenals enkele gemeenschappelijke fietsbergingen.</p> <p>In totaal zijn 77 woonunits bestemd voor sociale woningbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 40 loten voor eengezinswoningen (loten S1 tem S40)</li> <li>- 1 lot met 37 appartementen (lot 304)</li> </ul> <p>160 entiteiten zijn bestemd voor bescheiden woningen in het kader van artikel 4.6 uit het vigerende GRUP :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 77 sociale units hierboven vermeld</li> <li>- 6 loten voor eengezinswoningen in Verkaveling 1 (loten 17 tem 20, 24 en 25)</li> <li>- 31 loten voor eengezinswoningen in Verkaveling 2 (loten 35 tem 47, 91 tem 103, 119 tem 123)</li> <li>- 20 loten voor eengezinswoningen in Verkaveling 3 (loten 141, 142 en 185 tem 202)</li> <li>- 26 loten voor eengezinswoningen in Verkaveling 5 (loten 214 tem 221 , 226 tem 231 en 253 tem 264)</li> </ul> <p>Voorliggende aanvraag Hof van Straeten Verkaveling 6 omvat een gedeelte van 40 loten waarvan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 lot (meergezinswoning met 37 woonunits) is bestemd voor sociale woningbouw en voor bescheiden woningbouw.</li> <li>- bijkomend zijn 39 loten bestemd voor private éénggezinswoningen (5 loten voor open bebouwing, 16 loten voor halfopen bebouwing en 18 loten voor gesloten bebouwing)</li> </ul>	<p>1.1. Bestemming verkaveling</p> <p>Bestemd voor open, gesloten en halfopen eengezinswoningen, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Per woongegelegenheid is minimum één autobergplaats of één openluchtstelpaats verplicht, tevens zijn per woongegelegenheid minimum 2 fietsstelpaatsen verplicht.</p> <p>De samenvoeging of splitsing van percelen is niet toegelaten.</p> <p>Lot 304 is specifiek bestemd voor het oprichten van meergezinswoningen.</p> <p>18 aparte garage-/carportloten zijn via het lotnummer verplicht gelinkt met het woninglot.</p> <p>De verkaveling voorziet 3 loten voor gemeenschappelijke fietsberging.</p>

## 2. VOORSCHRIFTEN EN BESTEMMING HOOFDGEBOUW

### 2.1. IN GEVAL VAN EENGEZINSWONINGEN

#### TOELICHTING

#### STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

2.1.1. Bestemming hoofdgebouw

2.1.1.1. Hoofdbestemming

Er wordt geopteerd voor een mix van loten voor eengezinswoningen met een diversiteit aan bebouwingstypologieën

Elke perceel dient te voorzien in voldoende parkeervervoorziening op eigen terrein :

- Er wordt gestreefd naar :
  - minimaal 1,5 parkeerplaatsen per woning
  - 1 parkeerplaats per 50m<sup>2</sup> vloeroppervlakte nevenbestemming

Hoofdzakelijk bestemd voor wonen in open, gesloten en halfopen bebouwingstypologieën, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

Per woongegelegenheid is minimum één autobergplaats of één openluchtstelplaats verplicht, tevens zijn per woongegelegenheid minimum 2 fietsstelplaatsen verplicht..

2.1.1.2. Nevenbestemming

Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt uitdrukkelijk op wonen.

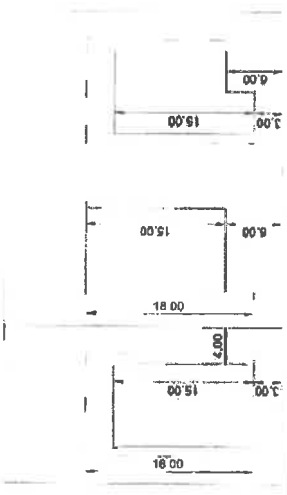
Ieder geval dient afzonderlijk te worden beoordeeld. Bijvoorbeeld : Een nevenbestemming als "onthaalmoeder" kan, een kindercreche kan niet wegens het verkeersgenererende karakter.

Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroepen en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:

- 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;
- 2° de complementaire functie wordt beperkt tot maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte

De nevenbestemming is enkel toegelaten indien ze niet hinderend is voor de woonomgeving en indien ze niet verkeersgenererend is.

Er is 1 bijkomende parkeerplaats verplicht op het eigen terrein per 50m<sup>2</sup> vloeroppervlakte nevenbestemming.

<p>De op het plan aangeduide afstanden tot de rooilijn en overige perceelsgrenzen zijn minimumwaarden.</p> <p>Als regel voor de intekening van de uiterste bouwlijn op het verkavelingsplan wordt rekening gehouden met een bouwkader van maximaal 18m diepte. Indien op een lot het bouwkader van 18m diepte tot op minder dan 8m van de achterkavel-grens komt, dan wordt de diepte van het bouwkader beperkt tot op 8m vanaf deze achterkavelgrens.</p>	<p>2.1.1.2. Inplanting hoofdgebouw</p> <p>Het volledige bouwvolume van het hoofdgebouw wordt integraal ingeplant binnen de op het verkavelingsplan aangeduide bouwzone.</p> <p>2.1.2.1. Minimale afstand tot de rooilijn (wegenis of groenzone):                  Zie aangeduide uiterste bouwlijn op het verkavelingsplan. In elk geval dienen garages steeds op minimum 5 meter achter de rooilijn te worden gebouwd zodat de auto ervoor kan geparkeerd worden.                  Teneinde de tuindieptes te maximaliseren, wordt de maximale afstand tussen de voorgevel en de rooilijn beperkt tot 6m.</p> <p>2.1.2.2. Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrenzen:                  Zie aangeduide uiterste bouwlijn op het verkavelingsplan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,00m bij koppeling op de perceelsgrens</li> <li>- Afstand tot de vrije zijkavelgrens ;                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- In geval van 1 bouwlaag (+ eventueel dak): minimaal 3m</li> <li>- In geval van 2 bouwlagen (+ eventueel dak): minimaal 4m</li> </ul> </li> </ul> <p>2.1.2.3. Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrenzen:                  Zie aangeduide uiterste bouwlijn op het verkavelingsplan.</p>
<p>Op het verkavelingsplan zijn sommige bouwkaders ruimer dan de toegelaten bouwdiepte van 15m (zie ook "plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens"). Dit laat een zekere variatie toe in de inplanting van de woningen. De bouwdiepte (= de afstand tussen de voorgevel en de achtergevel) dient echter steeds te worden beperkt tot 15m.</p> 	<p>2.1.3. Bouwdiepte</p> <p>De toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers is beperkt tot de aangeduide bouwzone op het verkavelingsplan met een maximum van 15m.</p> <p>De toegelaten bouwdiepte op de verdieping is beperkt tot maximum 12,00m (inclusief eventueel balkons en uitbouwen).</p> <p>De bouwdiepte wordt gemeten vanaf de voorgevel van de gelijkvloerse verdieping.</p>

<p>2.1.4. Bouwhoogte en vloerpeil</p>	
<p>Maximaal 2 bouwlagen, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag, met een maximale kroonlijsthoogte van 7,00m en een nokhoogte van maximum 12,00m. Het vloerpeil mag niet lager zijn dan het peil van het bestaande en toekomstig openbaar domein én niet hoger dan 0,40m boven dat peil.</p>	
<p>2.1.5. Dakvorm</p>	
<p>De dakvorm is vrij. Bij hellende daken: dakhelling tussen 30° en 45° Ingeval van dakvlakramen wordt de breedte ervan beperkt tot maximum ½ van de gevelbreedte. Dakkapellen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer dan ½ van de breedte van het betrokken dakvlak bedraagt.</p>	<p>De dakvolumes van elke aaneengesloten groep woningen moeten op elkaar worden afgestemd, zonder echter in architecturale eentonigheid of éénheidsworst te vervallen.</p>
<p>2.1.6. Materialen</p>	
<p>De keuze van de bouwmaterialen : Enkel duurzame, kwalitatieve en eigentijdse materialen zijn toegelaten.</p>	<p>De materialen van elke aaneengesloten groep woningen moeten op elkaar worden afgestemd, zonder echter in architecturale eentonigheid of éénheidsworst te vervallen.</p>



	<p>2.1.1.7. Verschijningsvorm</p>
<p>Er wordt veel belang gehecht aan het feit dat de verkaveling dient opgevat te worden als een harmonisch geheel en tegemoet komt aan de goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Differentiatie qua typologie en voorkomen, evenals fasering in uitvoering, wordt niet uitgesloten. De bouwdiepten, bouwhoogtes en materiaalkeuze dragen bij tot het architecturaal geheel.</p>	<p>Elke groep woningen moet op zich één architecturaal geheel vormen, zonder echter in architecturale eentonigheid of éénheidsworst te vervallen. Elke groep of cluster krijgt hierbij zijn eigen expressie, maar moet ook rekening houden met de aangrenzende bouwcluster of stedenbouwkundige ruimte en dient voor een harmonische overgang te zorgen.</p> <p>Bijkomend moet ook per aaneengesloten groep woningen de dakvorm, hellingsgraad van het dak en vormgeving op elkaar zijn afgestemd. Hierbij wordt ééntonigheid en uniformiteit vermeden en wordt voldoende aandacht besteed aan gevelritmiek, variatie in de materialen en het benadrukken van de eigen identiteit van de individuele woning.</p> <p>Per aaneengesloten groep woningen dient de eerste aanvraag voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen ervan in één keer te gebeuren. (voorschrift enkel geldig indien de percelen nog niet bebouwd zijn, bij eventuele herbouw geldt deze regel niet)</p>

<b>2.2. IN GEVAL VAN MEERGEZINSWONINGEN</b>	
<b><u>TOELICHTING</u></b>	<b><u>STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</u></b>
	<p>2.2.1. Bestemming hoofdgebouw</p> <p>2.2.1.1. Hoofdbestemming</p> <p>Lot 304 is specifiek bestemd voor het oprichten van twee meergezinswoningen. Er moet bij het ontwerp gestreefd worden naar kleinschalig appartementsblokken. Per woonegelegenheid is minimum één ondergrondse autoberplaats verplicht.</p>
Het accent ligt uitdrukkelijk op wonen.	<p>2.2.1.2. Nevenbestemming</p> <p>Geen nevenbestemming toegelaten</p> <p>2.2.2. Inplanting hoofdgebouw</p>
<p>Op het plan staat een globale zone aangegeven waarbinnen een project van meergezinswoningen kan worden gerealiseerd mits de afstandsregels tov de rooilijn en de overige kavelgrenzen te respecteren.</p> <p>De juiste inplanting zal in het architectuurontwerp worden weergegeven.</p> <p>De indicatieve aanduiding van de meergezinswoning geeft de op het masterplan voorziene meergezinswoning weer. Deze aanduiding is niet bindend, zoals aangegeven in de legende van het plan.</p>	<p>2.2.1. Minimale afstand tot de rooilijn (wegenis of groenzone): Zie aangeduide uiterste bouwlijn op het verkavelingsplan.</p> <p>2.2.2. Plaatsing t.ov. de zijkavelgrenzen: Zie aangeduide uiterste bouwlijn op het verkavelingsplan.</p> <p>Per lot mag binnen de aangeduide bouwzone maximaal 1300m<sup>2</sup> oppervlakte worden bebouwd, met een maximum van 800m<sup>2</sup> per gebouw. Eventuele toegangen naar ondergrondse garages worden hierin niet meegerekend.</p>

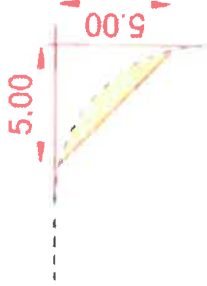
	<p><b>2.2.3. Bouwdiepte</b></p>
<p>De aanduidingen inzake bouwdieptes zijn maxima.</p>	<p>De toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers is beperkt tot de te respecteren afstandsregels voor de inplanting van het hoofdgebouw met een maximum van 18m          De toegelaten bouwdiepte op het verdiep is beperkt tot maximum 16,00m (inclusief eventuele balkons en uitbouwen).</p>
	<p><b>2.2.4. Bouwhoogte en vloerpeil</b></p>
	<p>Maximaal 3 bouwlagen, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag of een teruggetrokken extra bouwlaag in geval van plat dak, met een maximale kroonlijsthoogte van 10,00m en een nokhoogte van maximum 15,00m.           Het vloerpeil mag niet lager zijn dan het peil van het bestaande en toekomstig openbaar domein én niet hoger dan 0,40m boven dat peil.</p>
	<p><b>2.2.5. Dakvorm</b></p>
	<p>De dakvorm is vrij.          Bij hellende daken: dakhelling tussen 30° en 45°           Ingeval van dakvlakramen wordt de breedte ervan beperkt tot maximum 1/2 van de gevelbreedte.           Dakkapellen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer dan 1/2 van de breedte van het betrokken dakvlak bedraagt.</p>

	<b>2.2.6. Materialen</b>
De materialen van beide meergezinswoningen moeten op elkaar worden afgestemd.	De keuze van de bouwmaterialen : Enkel duurzame, kwalitatieve en eigentijdse materialen zijn toegelaten.
	<b>2.2.7. Verschijningsvorm</b>
Er wordt veel belang gehecht aan het feit dat de verkaveling dient opgevat te worden als een harmonisch geheel en tegemoet komt aan de goede ruimtelijke ordening.  Differentiatie qua typologie en voorkomen, evenals fasering in uitvoering, wordt niet uitgesloten. De bouwdiepten, bouwhoogtes en materiaalkeuze dragen bij tot het architecturaal geheel.	De meergezinswoningen op lot 304 dienen architecturaal op elkaar afgestemd te worden.

3. VOORSCHRIFTEN EN BESTEMMING BIJGEBOUW	
Inclusief "Zone voor autobergplaatsen (met geïntegreerde berging)" en "Zone voor gemeenschappelijke fietsberging"	
3.1. IN GEVAL VAN EENGEZINSWONINGEN	
TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	3.1.1. bestemming bijgebouw
De voorschriften voor bijgebouwen zijn enkel van toepassing voor constructies die afzonderlijk en niet verbonden gebouwd worden van het hoofdgebouw buiten de voorziene bouwzone aangeduid op het verkavelingsplan. In onderhavige zone kunnen dan constructies en bijgebouwen horende tot de woonfunctie zoals carports, bergingen en tuinhuisjes worden voorzien.	In de tuinen kunnen bijgebouwen voorkomen. Het bijgebouw wordt bestemd als (auto)berging of tuinhuis horende bij de woonfunctie.
	3.1.2. Inplanting en dimensies bijgebouw
Onder "autobergplaatsen" wordt verstaan: <ul style="list-style-type: none"> <li>- een garage</li> <li>- een carport</li> <li>- een openluchtstapelplaats</li> </ul> Aangepast conform voorwaarde verkavelingsvergunning. (beslissing SC 05/09/2016)	Autobergplaatsen kunnen worden ingeplant in de daartoe voorziene zones aangeduid op het verkavelingsplan. Bijgebouwen kunnen opgericht worden onder volgende voorwaarden : <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximale oppervlakte (exclusief de carport): <ul style="list-style-type: none"> <li>. voor loten tot 200m<sup>2</sup> : maximale oppervlakte bijgebouw 10m<sup>2</sup></li> <li>. voor loten vanaf 200m<sup>2</sup> tot 350m<sup>2</sup> : maximale oppervlakte bijgebouw 20m<sup>2</sup></li> <li>. voor loten vanaf 350m<sup>2</sup> : maximale oppervlakte bijgebouw 30m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>- inplanting op minimum 1m van de kavelgrenzen of op de kavelgrenzen indien in onderlinge toestemming met de eigenaars van het aangrenzend perceel</li> <li>- inplanting achter de achtergevel van de woning</li> </ul>

<p>Aangepast conform voorwaarde verkavelingsvergunning. (beslissing SC 05/09/2016)</p> <p>Aangepast conform voorwaarde verkavelingsvergunning. (beslissing SC 05/09/2016)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vrije dakvorm, behalve voor bijgebouwen die aansluiten op een bestaand bijgebouw, hierbij is de dakvorm van het bestaande bijgebouw richtinggevend</li> <li>- in geval van hellende daken zullen de dakhellingen maximaal 35° bedragen</li> <li>- maximale hoogte bijgebouwen (platte of hellende daken) : 3,50m.</li> </ul> <p><b>In de bouwvrije zijdelingse strook is een carport toegestaan onder volgende voorwaarden:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het oprichten van een carport is op de hoekpercelen niet toegestaan in de bouwvrije strook van 3 à 5 meter ten aanzien van de openbare weg.</li> <li>- in te planten op minimaal 2m achter de voorgevel</li> <li>- kroonlijsthoogte : maximaal 3m , plat dak verplicht</li> <li>- minimaal 2 zijden open</li> </ul>
<p><b>3.2. IN GEVAL VAN MEERGEZINSWONINGEN</b></p>	
<p><b>TOELICHTING</b></p>	<p><b>STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</b></p>
<p>De garages, private bergingen en de gemeenschappelijke bergingen voor o.a. fietsen en vuilnis horende bij de woonfunctie worden bij de meergezinswoningen steeds georganiseerd in het hoofdgebouw.</p>	<p>3.2.1. bestemming bijgebouw</p> <p>Bijgebouwen zijn verboden</p>

<b>4. VOORSCHRIFTEN NIET-BEBOUWDE GEDEELTE</b>	
<b>TOELICHTING</b>	<b>STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</b>
<p>Het is de bedoeling het woonproject een groen karakter te geven. Naast de openbare groenzones dienen daarom alle niet bebouwde delen van de private loten te worden ingericht als tuin.</p>	<p><b>4.1. Bestemming</b></p> <p>Alle niet bebouwde delen van het lot moeten ingericht worden als tuin.</p>
<p>Het gaat om een uitgesproken vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.</p>	<p><b>4.2. Reliëfwijzigingen</b></p> <p>Als reliëfwijzigingen zijn enkel de kleine correcties om gelijk te komen met het peil van het voorliggende openbaar domein toegestaan.</p>
<p>Doel is om de verhardingen tot een minimum te beperken.                      Met de voortuinstrook wordt het niet-bebouwde deel van het lot bedoeld tussen de voorgevel en de rooilijn.</p>	<p><b>4.3. Verhardingen</b></p> <p>Verhardingen in de voortuinstrook moeten beperkt blijven tot het absoluut noodzakelijke voor toegang tot de woning en garage.                      Achter de achtergevel van de woning dient de verharding ivv terras, tuinpad en dergelijke beperkt te worden tot maximum 45m<sup>2</sup>.                      Alle verhardingen dienen bovendien te worden aangelegd met waterdoorlatende materialen (of materialen toegepast met brede voeg) of dienen af te wateren naar de niet verharde delen van de tuin.</p>

<p>Ieder eigendom dient afgesloten te worden op de perceelsgrenzen om voldoende privacy te garanderen.</p> <p style="text-align: center;">Cfr. Art. 41 gemeentelijk reglement</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Een draadafsluiting die met klimop of een andere klimplant wordt begroeid wordt als een levende haag beschouwd en kan dus, net als een levende haag, slechts op een halve meter van de perceelsgrens, tenzij mits akkoord van beide eigenaars.</p>	<p><b>4.4. Afsluitingen</b></p> <p><b>A) Langs de straatzijde en in de voortuinstrook</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de plaatsing van afscheidingen is niet verplicht</li> <li>• de afscheiding tussen het openbaar domein enerzijds en de aanpalende percelen anderzijds kan gerealiseerd worden in de volgende materialen:             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ metselwerk</li> <li>◦ levende haag (al dan niet ondersteund door paal en draad)</li> </ul> </li> <li>• de hoogte van deze afscheiding mag maximum 0,50 meter bedragen voor afsluitingen in metselwerk.</li> <li>• voor afsluitingen in levende haag mag de hoogte 1,50 meter bedragen.</li> <li>• specifiek voor de loten met de achtertuin en/of zijtuin langs de straatzijde is een afscheiding wel verplicht. In dit geval zijn enkel levende hagen (al dan niet ondersteund door paal en draad) toegelaten met een max. hoogte van 2,00m. Alle afsluitingen in beton en houtplaten zijn verboden.</li> <li>• beplanting ter hoogte van de rooilijn in bochten en kruispunten mag, in de driehoek gevormd door de rooilijn en een schuine lijn op 5 meter van het snijpunt der rooilijnen, maximaal 0,70 meter hoog zijn (gemeten vanaf het hoogste punt van de verharding).</li> <li>• Deze bepaling geldt ook voor "voor het zicht gesloten" afsluitingen.</li> </ul> <p><b>B) Op de kavelgrenzen palend aan de groenzone</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• enkel levende beukenhagen met een hoogte van 2,00m (zie grafische aanduiding "aan te planten haag" op het verkavelingsplan).</li> </ul> <p><b>C) Ter hoogte van de rooilijnen</b> (Inclusief deze palend aan wandel- en fietspaden)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• groene afscheidingen (haag, draad begroeid met klimop, ...) dienen steeds op 0,50m van de rooilijn geplaatst te worden.</li> </ul> <p><b>D) Op de overige kavelgrenzen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de plaatsing van afscheidingen is overal verplicht</li> <li>• de max. hoogte is 2,00m</li> <li>• Als afscheidingen zijn toegelaten :             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Inheemse levende hagen (al dan niet ondersteund door paal en draad).</li> <li>◦ Draad met inheems klimgroen met een max. hoogte van 2,00m.</li> </ul> </li> <li>• Alle afsluitingen in beton en houtplaten zijn verboden.</li> <li>• Indien tussen 2 woningen een gemeenschappelijke muur bestaat, mag de scheidingsmuur ter hoogte van de achtertuin verlengd worden tot max. 3,00m achter de achtergevel met een maximale hoogte van 2,00m.</li> </ul>
--	---



	<p>4.5. Regenwater en afvalwater</p> <p>Voor elk lot is de opvang en buffering van hemelwater door middel van een regenwaterreservoir van minimum 5.000L verplicht. Op dit regenwaterreservoir dienen minimaal 2 verbruikers aangesloten te worden.</p> <p>Voor elk lot is het plaatsen van een septisch put verplicht.</p>
	<p>4.6. Diversen</p>
<p>De regels voor opvang en buffering van het hemelwater conform de gewestelijke verordening blijven uiteraard integraal van toepassing.</p> <p>De verkaveling is gelegen in een groene omgeving (bomenrijen langs grachten, de dreef Hof van Straeten) en er worden in de verkaveling groenaanplantingen (waaronder bomen) voorzien langs de wegen en in de groenzones. Door de keuze te maken in voorliggende verkaveling te wonen, aanvaardt de koper deze groene omgeving met haar talrijke voordelen en houdt hij/zij er rekening mee dat bomen schaduw geven, stofmeel en vruchten kunnen produceren en in de herfst hun bladeren verliezen.</p>	<p><u>Permanente</u> plaatsing van goederen, wrakken, containers, caravans,... is verboden</p> <p><u>Afvoer oppervlaktewater</u>: natuurlijke afvoeling, vervolgens via de aan te leggen greppels en riolering via het buffersysteem naar de Polderwaterloop.</p> <p><u>Toegang tot de wandelpaden</u>: het is verboden om vanaf de private percelen rechtstreeks toegang te nemen tot de dreef Hof Van Straeten.</p> <p><u>Groen op openbaar domein</u> : bewoners van de verkaveling kunnen geen aanspraak maken op hinder (stofmeel, bladval, schaduw, ...) die zou veroorzaakt worden door de groenvoorzieningen op het openbaar domein.</p>

## 5. OPENBARE WEGENIS en DAARBIJ HORENDE VRIJE RUIMTEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Voor de detailinrichting wordt verwezen naar het technisch dossier wegenis.</p> <p>Aanvulling conform voorwaarde verkavelingsvergunning.                      (beslissing SC 05/09/2016)</p>	<p>5.1. Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Deze zone is bestemd voor openbare wegen en daarbij horende vrije ruimten zoals pleinen, groenzones, parkeerhavens en voetpaden.</p> <p>De wegzaten tussen de loten 295/296 en 297 enerzijds en tussen de loten 299 en 300 anderzijds voor de ontsluitingen van het perceel eigendom van de aanpalende, dienen verplichtend en kosteloos overgedragen te worden aan het openbaar domein zodat te allen tijde een behoorlijke ontsluiting en aansluiting op de bestaande riolering en nutsleidingen mogelijk is. De aanleg van de wegen, riolering en nutsvoorzieningen in deze toegangswegen dient het voorwerp uit te maken van het verkavelingsvoorstel van de aangelande.</p> <p>De openbare groene ruimte dient in elk geval een uitgesproken groen karakter te krijgen met graspartijen, waterbuffering, laag- en hoogstammige streekeigen beplanting. Binnen de groene ruimtes kunnen inrichtingen en constructies voorzien worden in functie van de bestemming als buurtpark en beleefbare kindgerichte speelruimte (speeltoestellen, kleinschalige sport- en speelveldjes, zitbanken, zandbak, ...).</p> <p>Overheids- en nutsgebouwen kunnen overal binnen onderhavige bestemmingszone worden opgericht mits integratie in de omgeving.                      Bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, verlichting, straatmeubilair en schuilhokjes mogen de voetgangers en het overige verkeer niet hinderen.</p>

Voor de ontwerper,  
 (Handtekening en datum)  
 03/01/2017



NV Matexi

Voor de verkavelaars,  
 (Handtekening)



NV Durabrick Bouwbedrijven

NV Immobiliënmaatschappij Joost Danneels



Gemeente  
**Jabbeke**

graft je vormt

Gemeentehuis  
Dorpsstraat 3  
8490 Jabbeke  
Tel. 050/81 01 11  
gemeentehuis@jabbeke.be

Durabrik bouwbedrijven nv  
Matexi NV

Ons kenmerk U/SEC/2022/573929  
Vragen naar Brouckaert Goele - goele.brouckaert@jabbeke.be (050/81.02.20)

Datum 11 maart 2022  
Betreft Omgeving - verkaveling Hof van Straeten - Varsenare-Noord - VK5 en VK6 - verkoopbaarheidsattest

### ATTEST TOT VERKOOP

#### Betreft :

- verkaveling voor "het verkavelen van gronden" te 8490 Jabbeke (Varsenare), op een terrein met als adres Legeweg (loten 21 I-264, C I) en met als kadastrale omschrijving afdeling 4 sectie C nummer(s) I18d waarvoor op 05-09-2016 een verkavelingsvergunning werd afgeleverd aan Matexi NV, Durabrik bouwbedrijven nv, NV IMMO Joost Danneels.
- verkaveling voor "het verkavelen van gronden" te 8490 Jabbeke (Varsenare), op een terrein met als adres Legeweg (loten 265-304, G265-277, G282-286, F5-7) en met als kadastrale omschrijving afdeling 4 sectie C nummer(s) I18d waarvoor op 05-09-2016 een verkavelingsvergunning werd afgeleverd aan Matexi NV, Durabrik bouwbedrijven nv, NV IMMO Joost Danneels.
- kenmerk gemeente: V/2016/56 en V/2016/57 (ref. stedenbouw 5.00/31012/1307.3 en 5.00/31012/1308.3)
- toepassing art. 4.2.16 § 2 van de Vlaamse Codex RO

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt hierbij dat heden mag overgegaan worden tot verkoop van de bouwpercelen van de in hoofding vermelde verkaveling.

Er werd door Matexi Projects NV en NV HET GRONDJUWHEEL voldaan aan de voorschriften in toepassing van art. 4.2.16, § 2 van de Vlaamse Codex RO en dit ingevolge het plaatsen van een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg, dit als waarborg voor de uitvoering van de resterende werken zoals beschreven in de verkavelingsvergunning van 5 september 2016.

Aldus beslist te Jabbeke, 07-03-2022

Hoogachtend

Namens het college van burgemeester en schepenen

Gabriël Acke  
algemeen directeur

Frank Casteleyn  
burgemeester

Getekend door: Gabriël Acke (Signature)  
Getekend op: 2022-03-11 12:16:15 +01:0  
Reden: Ik keur dit document goed



Getekend door: Frank Casteleyn (Signature)  
Getekend op: 2022-03-11 11:00:40 +01:0  
Reden: Ik keur dit document goed



# Samenwerkingsovereenkomst Verkaveling Varsenare Hof van Straeten

Tussen de ondergetekenden:

1. De Gemeente Jabbeke, Dorpsstraat 3 te 8490 Jabbeke vertegenwoordigd door de heer Daniël Vanhessche, burgemeester en de heer Gabriël Acke, gemeentesecretaris, in toepassing van een beslissing van de gemeenteraad van 6 mei 2013.

Hierna genoemd "DE GEMEENTE JABBEKE"

Zijnde de 'partij enerzijds'

2. De N.V. MATEXI, met maatschappelijke zetel te 8790 Waregem, Franklin Rooseveltlaan 18, RPR Kortrijk, ondernemingsnummer 0405.580.655, alhier vertegenwoordigd door de heer Frederik Van Damme, gevolmachtigde.

Hierna genoemd "MATEXI"

3. De N.V. HET GRONDJUWEEL met maatschappelijke zetel te 9031 Drogen, Landegemstraat 10, alhier vertegenwoordigd door BVBA Boca, vertegenwoordigd door mevrouw Claudia Callens, gedelegeerd bestuurder.

Hierna genoemd "HET GRONDJUWEEL"

Zijnde samen de 'partij anderzijds'

**A. Wordt voorafgaandelijk uiteengezet wat volgt:**

De partijen anderzijds zijn de eigenaars van volgende onroerende goederen:

1. MATEXI is eigenaar van:

Gemeente Jabbeke -4<sup>e</sup> afdeling- Varsenare

Een perceel grond, gelegen te Varsenare nabij Hof Van Straeten, volgens titel kadastraal gekend sectie C, nummers 118/D en 178/A met een oppervlakte van 63.727 m<sup>2</sup>  
Zoals in aangeduid op het plan in bijlage.

2. MATEXI en HET GRONDJUWEEL zijn samen eigenaar van:

Gemeente Jabbeke -4<sup>e</sup> afdeling -Varsenare

Percelen grond, gelegen te Varsenare nabij Hof Van Straeten volgens titel kadastraal gekend sectie C, nummers 180,181,182,183,184/B,185,186,187 en 188/A samen groot bij benadering 96.217 m<sup>2</sup>.  
Zoals in aangeduid op het plan in bijlage.

De partijen enerzijds en anderzijds hebben de wens geuit om op de site samen een woonproject te realiseren met een mix van private gronden, sociale gronden en gemeentegronden.

## **B.Vervolgens zijn partijen het volgende overeengekomen:**

1. Partij anderzijds is bereid een deel van haar eigendom nl. volledig perceel 178/A met een oppervlakte van 15.484 m<sup>2</sup>, door te verkopen aan partij enerzijds aan de gemiddelde kostprijs + aankoopkosten die partij anderzijds betaald heeft of nog zal moeten betalen, zijnde 102,52 euro per m<sup>2</sup> te indexeren met 4% per jaar vanaf ondertekening van de overeenkomst tot aan het verlijden van de authentieke akte. Deze verkoop wordt bovendien gedaan onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een definitieve en uitvoerbare verkavelingsvergunning en stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van wegenis/infrastructuur voor de gehele verkaveling, waarbij de vergunning geen voorwerp meer kan uitmaken van een administratief beroep, desgevallend bij de deputatie en de Raad voor Vergunningenbetwistingen.

2. De gemeente Jabbeke draagt bij in de kosten van uitrusting in de verkaveling en dit voor 9,67% van alle werken van wegenis, riolering, nutsleiding, groenaanleg en omheiningen. Deze infrastructuurwerken zullen gerealiseerd worden voor rekening van partij anderzijds en door de gemeente Jabbeke terugbetaald worden op het eerste verzoek en dit met een betalingstermijn van 60 dagen.

3. De aanvraag van verkavelingsvergunning en stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de wegenis/infrastructuur wordt ingediend door partij anderzijds.

4. Partij anderzijds is bereid om, onder dezelfde opschortende voorwaarde, tussen te komen in de voor de verkaveling noodzakelijke aanpassingswerken voor de gemeentewegen buiten de verkaveling, Legeweg (deel tussen Popstaelstraat en de Manlaan) en Popstaelstraat (deel tussen Gistelsteenweg en Zandstraat) ten belope van 50% en dit enkel voor het gedeelte van de bovenbouw van de renovatiewerken ( KWS-verharding en fundering).

5. Partij anderzijds is ook bereid om, onder dezelfde opschortende voorwaarde, tussen te komen in het bedrag dat de gemeente Jabbeke betaald heeft voor de aankoop van een stuk grond jegens de Kerkfabriek St.-Mauritius Varsenare, gekend volgens kadaster als Jabbeke - 4<sup>e</sup> afdeling, Varsenare - sectie C nrs. 174, 177/B en 175 samen groot 15.960 m<sup>2</sup> - aangekocht voor een bedrag van 918.947,82 euro.  
Hiervan wordt  $\frac{3}{4}$  of 12.000m<sup>2</sup> bestemd voor park, zodat de vergoeding 622.564,17 euro beloopt ( $918.947,82 \times \frac{3}{4} \times 90,33\%$  – volgens het bruto-aandeel in de verkaveling).

---

Dit bedrag wordt verhoogd met de kostprijs van de pachtverbreking voor het onderdeel gemeentepark thans geraamd op 12000m<sup>2</sup> x 1 euro/m<sup>2</sup> of 12.000 euro.

6. De gemeente Jabbeke brengt nog volgende percelen in de verkaveling:

- sectie C, nr. 118c, groot 672m<sup>2</sup>
- sectie C, nr. 110m, groot 555m<sup>2</sup>
- in totaal 1.227m<sup>2</sup> aan te rekenen aan 102.52 euro per m<sup>2</sup> of 125.792 euro, te verhogen met de planbatenheffing ten bedrage van 499,79 euro + 1.513,12 euro, is in totaal 2.012,91 euro = 127.804,95 euro.

7. De verplichting om 20% sociale huisvesting te realiseren wordt voor het gemeentelijke aandeel in de verkaveling ten laste gelegd van partij anderzijds, die de toelating heeft om dit te realiseren op een andere plaats in de gemeente Jabbeke en zoals reeds toegestaan ten aanzien van de nv Durabrik met de realisatie van bijkomend sociaal objectief in de verkaveling Ter Hauwe – Varsenare, waarbij Durabrik zich richt naar de FS3-norm van VMSW.

8. Partij anderzijds zal in het kader van haar wettelijke verplichtingen inzake sociale en bescheiden lasten de esthetische kwaliteit in overleg met de partij enerzijds opleggen via de stedenbouwkundige voorschriften in de verkavelingsaanvraag.

### C. RECHTEN - PLICHTEN IN KADER VAN EEN FAILLISSEMENT OF VEREFFENING

Indien één der partijen failliet verklaard wordt of in vereffening gaat dan houdt deze overeenkomst tevens een onherroepelijke volmacht in voor de andere partij om de noodzakelijke handelingen te verrichten in het kader van deze samenwerkingsovereenkomst.

### D. INTERPRETATIE VAN DE OVEREENKOMST

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat de nietigheid van één of meerdere clausules van onderhavige overeenkomst, niet de nietigheid van de hele overeenkomst met zich meebrengt. Ingeval van nietigheid van één of meerdere clausules van onderhavige overeenkomst, zal deze aangepast worden in een zin die zo goed mogelijk aansluit bij wat partijen voor ogen hadden bij het afsluiten van onderhavige overeenkomst.

### E. CONFIDENTIALITEIT

Elk van de Partijen verbindt zich ertoe alle informatie die zij in het kader van deze overeenkomst uitwisselen of verkrijgen en die niet als dusdanig beschikbaar is voor het publiek of via onafhankelijke bronnen bekend geworden is, als strikt vertrouwelijk te beschouwen.

Elk van de Partijen verbindt er zich toe niets publiek mee te delen over de inhoud van deze overeenkomst zonder voorafgaandelijke schriftelijke instemming van de andere Partij, tenzij hij ertoe verplicht zou zijn op grond van wettelijke of reglementaire bepalingen. In dit laatste geval dienen de andere Partijen op voorhand ingelicht te worden over de timing en de inhoud van de mededeling.

Aldus opgemaakt te goeder trouw op 24 juni 2013 te Jabbeke, in drie exemplaren, waarbij elke partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

**MATEXI**

Frederik Van Damme

**HET GRONDJUWEEL**

Claudia Callens

**GEMEENTE JABBEKE**

Gabriël Acke  
Gemeentesecretaris

Vanhessche Daniël  
Burgemeester

---





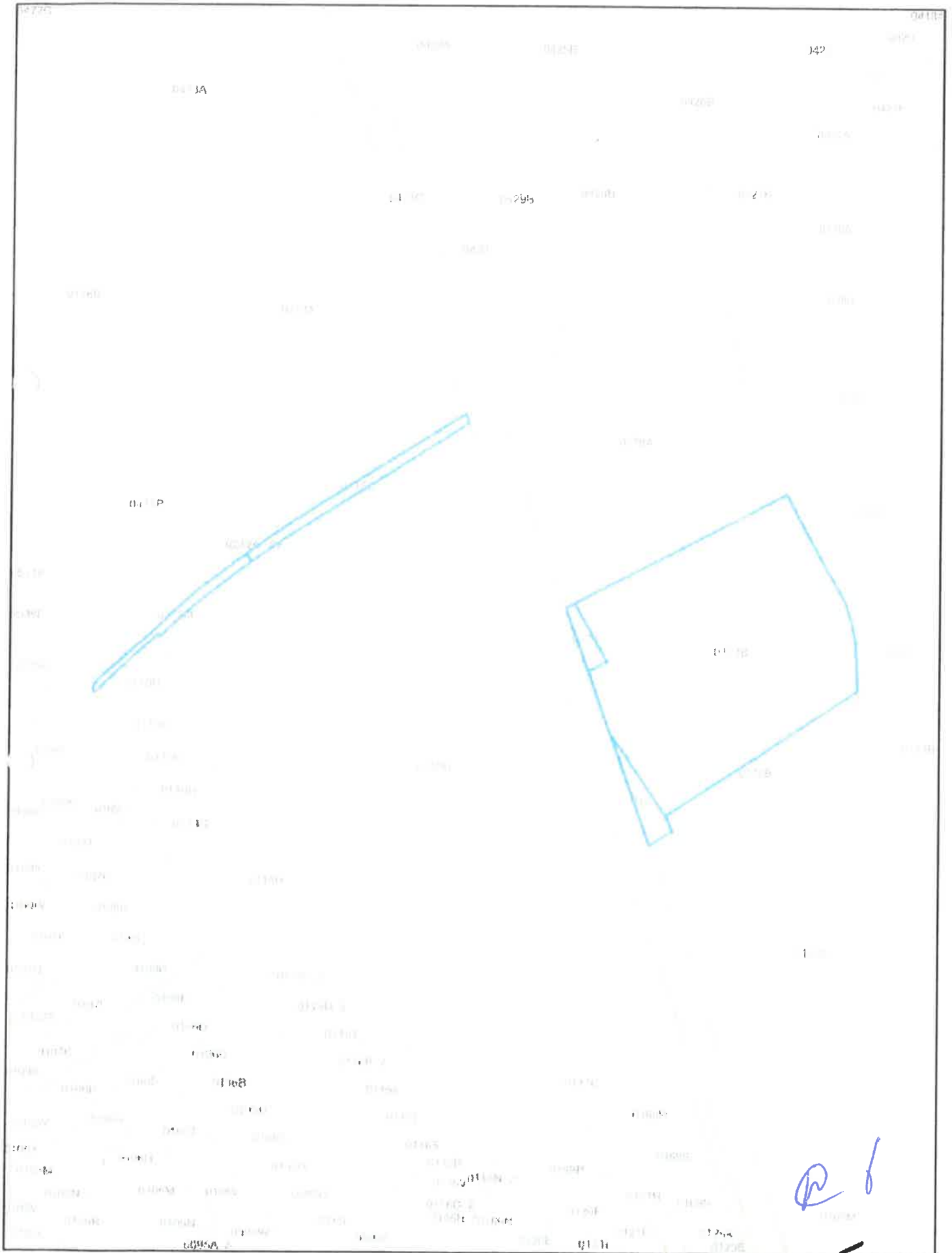
Gemeente

Jabbeke

gemeente van de provincie Oost-Vlaanderen



1:2.500







Gemeente

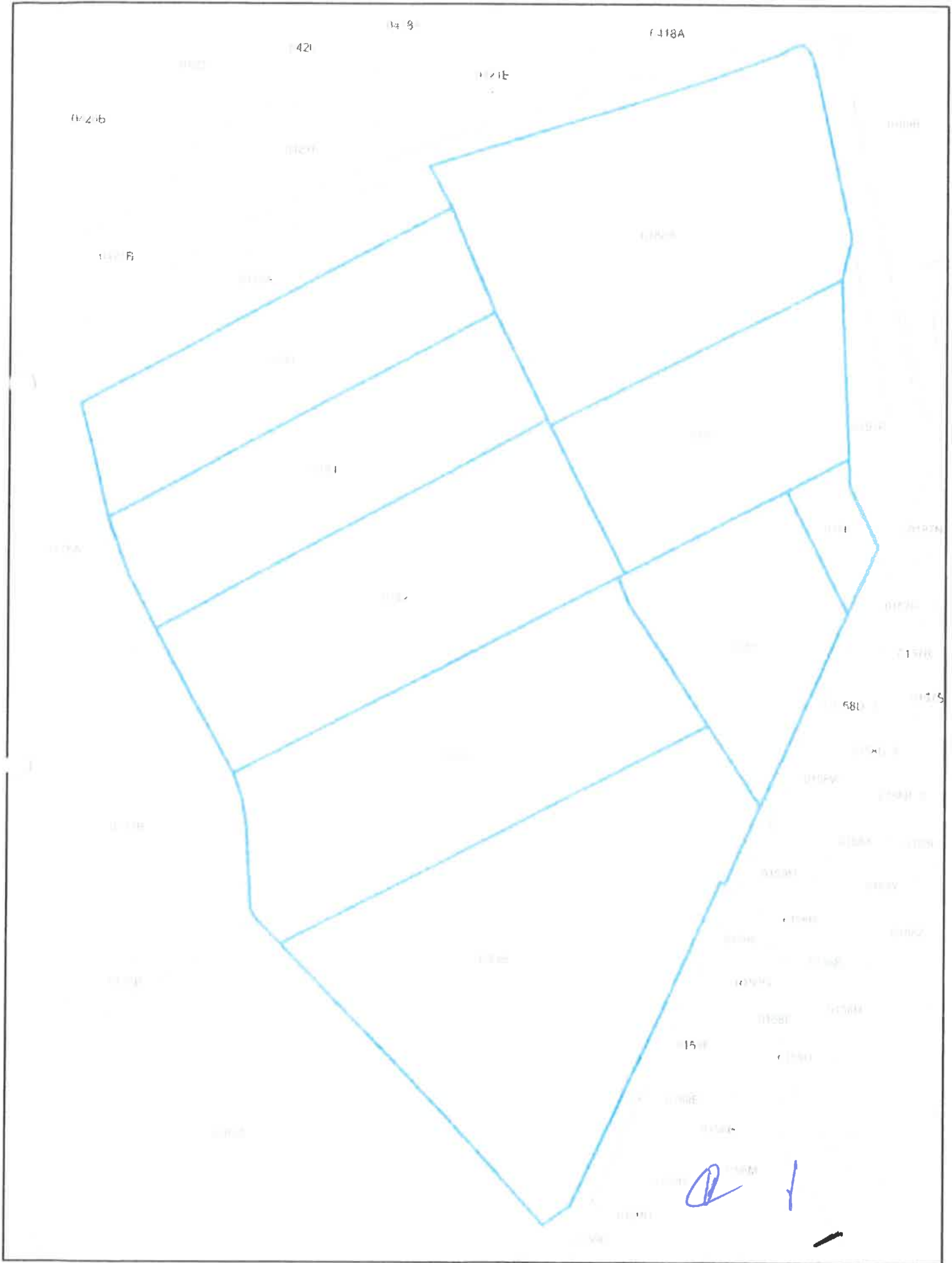
Jabbeke

gemeentebestuur



NORTH

1:2.000







Gemeente

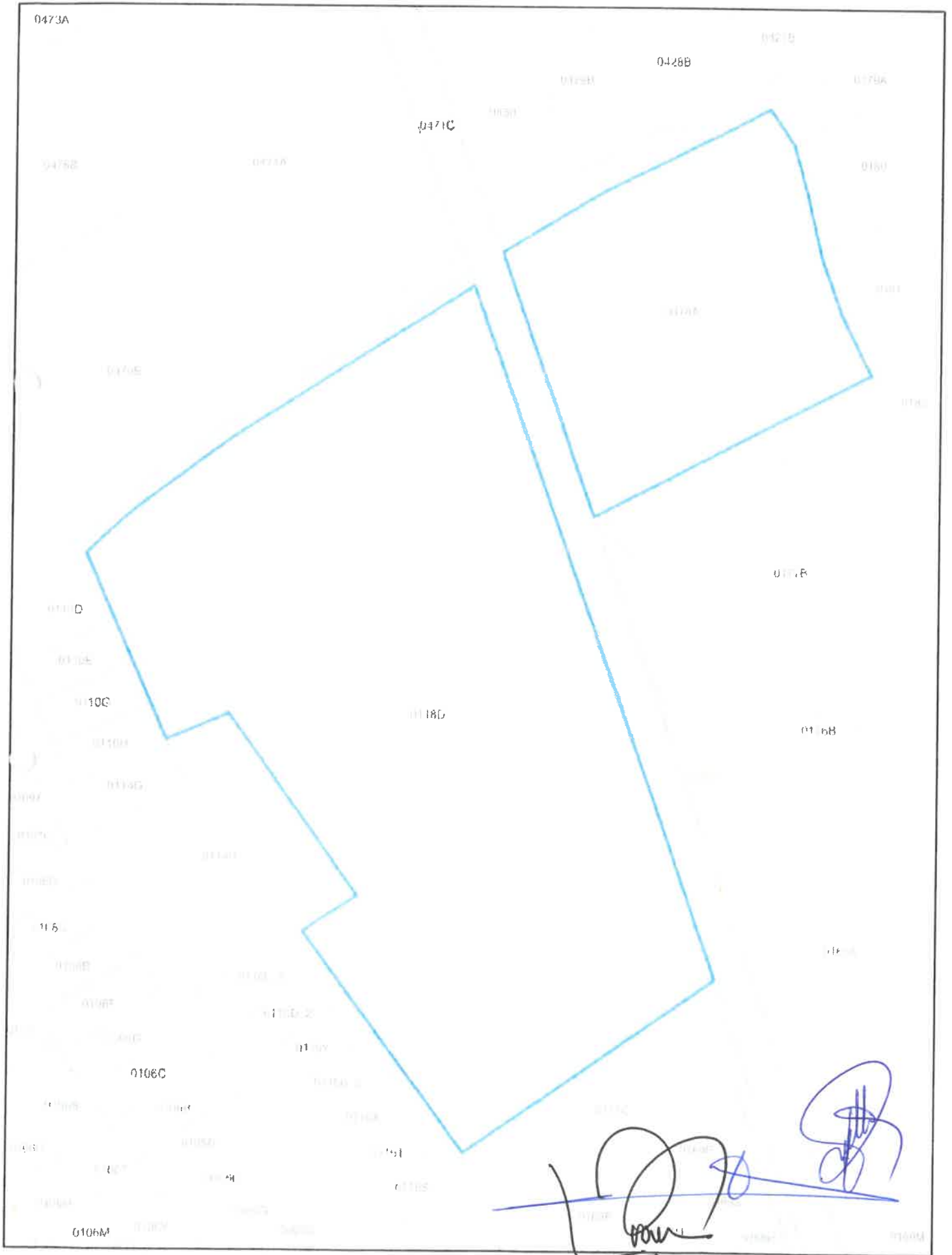
# Jabbeke

gemeente Jabbeke



NORTH

1:2.000



100

---

**eRegistration - Registratieformaliteit****Registratierelaas**

Akte van notaris Bernard Loontjens te Izegem van 05/04/2022,  
repertorium 2022/0381  
Blad(en) : 68 Verzending(en) : 0  
Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID BRUGGE op acht april  
tweeduizend tweeëntwintig (08-04-2022)  
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 9879  
Ontvangen registratierechten : vijftig euro nul eurocent (€ 50,00)  
Referentie STIPAD:  
De ontvanger

Geprint door iNot

**eRegistration - Registratieformaliteit****Registratierelaas**

Bijlage registratie  
Bijlage aan akte van notaris Bernard Loontjens te Izegem van 05/04/2022,  
repertorium 2022/0381  
Blad(en) : 7 Verzending(en) : 0  
Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID BRUGGE op acht april  
tweeduizend tweeëntwintig (08-04-2022)  
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 1978  
Ontvangen registratierechten : honderd euro nul eurocent (€ 100,00)  
De ontvanger

geprint door iNot

**Kwijting Vlaamse Belastingdienst****eRegistration – Kwijting**

Akte van notaris Bernard Loontjens te Izegem van 05/04/2022,  
repertorium 2022/0381

**Kwijting Vlaamse Belastingdienst****Vrijgesteld**

Geprint door iNot

**eRegistration - Hypotheekformaliteit****Hypotheekrelaas**

Akte van notaris Bernard Loontjens te Izegem van 05/04/2022,  
repertorium 2022/0381  
Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid BRUGGE Acht april tweeduizend  
tweeëntwintig (08-04-2022)  
**Ref. : 61-T-08/04/2022-05455**  
Bedrag : tweehonderdveertig euro (€ 240,00)

--- ---

De hypotheekbewaarder

geprint door iNot