



Gemeente
Jabbeke
geeft je ruimte

Dorpsstraat 3
8490 Jabbeke
Tel. 050/81 01 11
Fax. 050/81 01 17
gemeentehuis@jabbeke.be

Gemeentelijk dossiernummer: 2020/256
Dossiernummer Omgevingsloket: OMV_2020130870

Zitting van 15 februari 2021

Aanwezig:

Voorzitter: Daniël Vanhessche, burgemeester
Schepenen: Frank Casteleyn, Geert Deprée, Jan Pollet, Claudia Coudeville, Paul Storme
Algemeen directeur: Gabriël Acke

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag werd ingediend door **NV Invedel (Gurickx Michael, Descheemaecker Luc)** met als adres **Scheepsdalelaan 60, 8000 Brugge**.

De aanvraag betreft het **groepswoningbouwproject: het bouwen van vier eengezinswoningen met de aangebouwde carports, het bouwen van vier tuinbergingen, het aanleggen van een verharding**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen in de **Joorisstraat zn, Oude Dorpsweg 29 te Varsenare (Jabbeke)**, met kadastrale gegevens: 4e afdeling, sectie C, nummer 0304N2 (deel).

De aanvraag werd via het omgevingsloket ingediend op 15 oktober 2020.
De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 10 november 2020.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen.

A. Verslag en advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 11-02-2021 over de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

I. Stedenbouwkundige basisgegevens

Gewestplan

- De aanvraag is gelegen in de zone woongebied binnen het gewestplan Brugge-Oostkust dat op 07-04-1977 werd goedgekeurd.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het KB van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Bijzondere plannen van aanleg

- De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen

- De aanvraag is gelegen in binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge' dat op 04-02-2011 werd goedgekeurd.

Provinciale Ruimtelijke uitvoeringsplannen

- De aanvraag is gelegen in binnen het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Solitaire Vakantiewoning Brugge-Oostende' dat op 05-06-2015 werd goedgekeurd (voor dit dossier niet van toepassing).

Gemeentelijk Ruimtelijke uitvoeringsplannen

- De aanvraag is niet gelegen in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Verkavelingen

- De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling.

Verordeningen

- De Gewestelijke bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer dat op 29-04-1997 werd goedgekeurd, is van toepassing.
- De Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater dat op 05-07-2013 werd goedgekeurd, is van toepassing.
- De Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven dat op 08-07-2005 werd goedgekeurd, is van toepassing.
- De Provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelden van baangrachten dat op 23-07-2008 werd goedgekeurd, is van toepassing.
- De Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid dat op 10-06-2011 werd goedgekeurd, is van toepassing.
- De Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij bouwwerken dat op 07-09-2017 werd goedgekeurd, is van toepassing.
- De Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het openbaar domein dat op 11-06-2018 werd goedgekeurd, is van toepassing.

Andere plannen

- Het gebouw binnen deze aanvraag 'Villa in omhaagde tuin' is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed dat op 14-09-2009 werd goedgekeurd.

2. Historiek

Volgende stedenbouwkundig vergunningen/aanvragen zijn relevant:

14-02-2002: kapvergunning voor het rooien van 1 conifeer

Volgende milieuvergunningen zijn relevant:

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

Volgende gegevens inzake handhaving zijn relevant:

Er zijn geen relevante voorgaande misdrijven gekend voor het betrokken goed.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

De ruimere omgeving wordt gekenmerkt door een residentiële omgeving, afgewisseld door allerlei vormen van bebouwing. Dit relatief dicht bebouwd gebied wordt gekenmerkt door een open, een halfopen en gesloten bebouwing. De gebouwen bestaan hoofdzakelijk uit 2 bouwlagen met een hellend dak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Deze aanvraag betreft een groepswoningbouwproject voor het bouwen van 4 ééngezinswoningen met telkens een aangebouwde carport en een parkeergelegenheid. Bij iedere woning is een tuinberging voorzien in de achtertuin. 4 percelen zijn circa 160m²-170m² groot.

De woningen zijn uit 1 bouwlaag met een benutte dak verdieping met kroonlijsthoogte aan de voorgevel tussen 4,27m en 4,94m en aan de achtergevel tussen 3,29m en 3,76m. Nokhoogte van de woningen is tussen 9,73m en 10,25m.

4. Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 11-12-2020 tot 09-01-2021. De aanpalende eigenaars werden op 10-12-2020 aangeschreven.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 1 digitale en 1 analoge bezwaarschrift ontvangen.

5. Adviezen

Op 10-11-2020 werd advies gevraagd aan Proximus, voorwaardelijk gunstig advies werd ontvangen op 01-12-2020.

Op 10-11-2020 werd advies gevraagd aan Farys, voorwaardelijk gunstig advies werd ontvangen op 15-12-2020.

Op 10-11-2020 werd advies gevraagd aan Fluvius, gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies werd ontvangen op 11-01-2021.

6. Project-MER (ingeval van toepassing)

De inrichting is niet MER-plichtig.

7. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door de gemeentelijke omgevingsambtenaar

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt de omgevingsambtenaar tot de volgende beoordeling van het dossier.

a) Planologische toets

Wegens het ontbreken van een gedetailleerd ordeningsplan dient deze aanvraag getoetst te worden aan de voorschriften van het vigerend gewestplan zoals vermeld in het KB dd. 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van toepassing.

De omzendbrief dd. 8.07.1997 (B.S. 23.08.1997), gewijzigd via omzendbrief dd. 25 januari 2002 en 25 oktober 2002, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen is van toepassing op de aanvraag.

b) Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Joorisstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

c) Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 en latere wijzigingen houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing. De aanvraag voldoet aan dit besluit.

d) 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 of een vormvrije nota.

De gevolgen voor het milieu naar aanleiding van deze aanvraag kunnen voldoende worden ingeschat. Er kan worden vastgesteld dat de effecten zeer beperkt zullen zijn.

e) Natuurtoets

De aanvraag is niet gelegen in een speciale beschermingszone. De aanvraag geeft geen aanleiding tot bijkomende voorwaarden of passende maatregelen in functie van de natuurtoets.

De aanvraag is niet gelegen binnen een habitatrictlijngebied, 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.

f) Erfgoed-/archeologietoets

Het pand van de Oude Dorpsweg 29 is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed maar maakt geen deel van deze aanvraag.

g) Mobiliteit – MOBER (transport en verkeersveiligheid)

De aanvraag geeft geen aanleiding tot de opmaak van een MOBER.

h) Decreet grond- en pandenbeleid

De normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal en bescheiden woonaanbod is hier niet van toepassing.

i) Scheidingsmuren

De aanvraag heeft betrekking op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom. Het bevoegde bestuur heeft met een beveiligde zending op 10-12-2020 het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd.

Standpunt van de eigenaars

De aanpalende eigenaars hebben hun standpunt binnen een vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om hun standpunt uitgebracht (530856) en dit luidt als volgt.

Korte samenvatting:

- Te kleine oppervlakte van de 4 percelen
- Bezorgdheid ivm privacy, lichten en zichten, opbrengst van de zonnepanelen op het dak van de garage naar aanleiding van de totale hoogte van de woningen
- Mobiliteit in de Joorisstraat en parkeerproblematiek in de straat

Behandeling

- Het schepencollege besliste op 24 juni 2019 om de voorbereiding te doen voor de uitbreiding van de gemeentelijke bouwverordeningen waarbij wordt opgenomen dat een kavel een oppervlakte van minimum 200m² dient te hebben, omdat dit een meerwaarde zal bieden aan de goede ruimtelijke ordening. De percelen in deze aanvraag voldoen niet aan deze beleidslijn. Dit deel van het bezwaar is gegrond.
- Er is algemeen beleidslijn van het bestuur om woningen toe te laten van 2 bouwlagen met eventueel dak. Deze aanvraag betreft het bouwen van en 4 woningen van 1 bouwlaag met een benutte dakverdieping. In deze aanvraag werd ook rekening gehouden met de bouwvrije zone van 8 meter in de achtertuin.
Art. 678. van het burgerlijk wetboek: "Uitzichten op het eigendom van de nabuur" vermeld het volgende: *"Men mag op het besloten of niet besloten erf van zijn nabuur geen rechtstreekse uitzichten of uitzicht gevende vensters, noch balkons of andere soortgelijke vooruitspringende werken hebben, tenzij er een afstand van negentien decimeter (...) is tussen de muur waar men die maakt, en het erf."*
- Het realiseren van een bouwproject op een aanpalend perceel kan echter niet het resultaat zijn van een afweging van het feit of en op een pand al dan niet zonnepanelen werden geplaatst. Deze argumentatie heeft geen enkele stedenbouwkundige grondslag en kan niet bijgetreden worden. Dit deel van het bezwaar is ongegrond.
- Deze aanvraag betreft een kleinschalig project van 4 woningen. Bij iedere woning is een carport en een parkeerplaats voorzien wat voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen van bouwwerken. Dit deel van het bezwaar is ongegrond.

Tweede schrijven (530354) is echter geen bezwaar. Dit schrijven luidt als volgt:

"Na het inkijken van het dossier Oude dorpsweg, 29 te Varsenare was ik aangenaam verrast te zien dat de huidige woning behouden blijft in de nieuwe plannen.

Het is dan ook een villa met erfgoedwaarde en ze bepaalt ook wel het dorpszicht van onze gemeente.

Hopelijk is dit dan ook de visie die jullie verder volgen in de toekomst zodat deze pareltjes behouden blijven wat toch een meerwaarde betekent voor het unieke karakter van ons dorp."

j) Milieuaspecten

Niet van toepassing.

k) Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moet rekening gehouden worden met de bestaande toestand en eventueel beleidsmatig gewenste ontwikkelingen maar ook met bepaalde criteria zoals functionele inpasbaarheid, mobiliteit, schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten, hinderaspecten... (artikel 4.3.1§2 van de VCRO).

Ten aanzien van het perceel is er geen bijzonder plan van aanleg (BPA), een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) of een verkaveling van toepassing. Aangezien de aanvraag gelegen is in een woongebied, gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het KB van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Ook de bepalingen zoals beschreven in de omzendbrief dd. 8-07-1997 (B.S. 23-08-1997), gewijzigd via omzendbrief dd. 25 januari 2002 en 25 oktober 2002 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, zijn van toepassing.

Het schepencollege besliste op 24 juni 2019 om de voorbereiding te doen voor de uitbreiding van de gemeentelijke bouwverordeningen waarbij wordt opgenomen dat een kavel een oppervlakte van minimum 200 m² dient te hebben, omdat dit een meerwaarde zal bieden aan de goede ruimtelijke ordening. Alle percelen voldoen niet aan deze beleidslijn.

De aangeduide achtergevelgrens, zoals voorzien op het verkavelingsplan, dient zo gerealiseerd te worden, met andere woorden dient te afstand vanaf de achtergevels tot de achterkavelgrens zoals voorzien op het verkavelingsplan



ongewijzigd te blijven in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Dit leidt er toe dat de bebouwbare oppervlakte op de percelen te beperkt zal zijn om nog een voldoende kwalitatieve bewoonbare oppervlakte garanderen. De gevelbreedte van de woningen slechts 5,75 meter bedragen, dit garandeert niet voldoende kwalitatieve bewoonbare oppervlakte en in het kader van de goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar is.

Een perceel dient gesupprimeerd worden. Deze grond dient toegevoegd te worden aan de andere loten binnen dit project, waardoor de mogelijkheid zal bestaan om de oppervlakte van deze percelen uit te breiden, hetgeen de woonkwaliteit en de goede ruimtelijke ordening ten goede komt.

Er is bij iedere woning een parkeermogelijkheid en een carport op het eigen terrein hetgeen voldoet aan de normen die worden opgelegd in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen.

Gelet op het gegeven dat er steeds wordt gestreefd naar een uniforme draadafsluiting waardoor zal worden opgelegd dat de percelen (met uitzondering van de voorzijde) moeten worden voorzien van een 2 m. hoge draadomheining met bovenbuis.

De aangepaste en opnieuw gecoördineerde plannen dienen neergelegd te worden aan het schepencollege voor de afstempeling.

Gelet op de ontvangen adviezen van Proximus, Fluvius en Farys.

Gelet op het gevoerde openbaar onderzoek waarbij één, deels gegrond verklaarde, bezwaar ontvangen.

Gelet op de bestaande toestand van bebouwing en verhardingen, wordt verder geen afbreuk gedaan aan de waarden van de omgeving.

Het ontwerp is grotendeels bestaanbaar met de goede ruimtelijke ordening waarbij de ruimtelijke draagkracht van het gebied gedeeltelijk wordt overschreden. Het voorstel is grotendeels stedenbouwkundig aanvaardbaar en gedeeltelijk is integreerbaar met het karakter en de aanleg van de onmiddellijke omgeving.

Het ontwerp wordt dan ook voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

l) Resultaten openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden twee schrijven ingediend, waarvan één bezwaar die tijdig werden ingediend en bijgevolg ontvankelijk werden verklaard. De behandeling werd hierboven weerlegd.

m) Bespreking adviezen

De ontvangen adviezen kunnen worden bijgetreden en de opgelegde voorwaarden zullen worden over genomen.

8. Advies

Voorliggend ontwerp is deels verenigbaar met de ruimtelijke omgeving en deels conform de goede ruimtelijke ordening.

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen wordt de aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

Volgende elementen zijn aangewezen om op te nemen in voorliggende beslissing:

- Een perceel dient gesupprimeerd worden.
- De aangepaste en opnieuw gecoördineerde plannen dienen neergelegd te worden aan het schepencollege voor de afstempeling.
- Er wordt een uniforme draadafsluiting opgelegd van 2 meter hoog voorzien van een bovenbuis langs de perceelsgrenzen van ieder perceel met uitzondering van de voorzijde.
- Alle voorwaarden uit de adviezen moeten nageleefd worden.
- De vrije gedeelten van de muur tegen de perceelsgrens moet aan de zijde van de buur waterdicht afgewerkt worden en dit volgens de code van de goede praktijk.

B. Motivatie van het college van burgemeester en schepenen naar aanleiding van het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag en het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar over de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen waarbij een gunstig advies werd voorgesteld. Het college van burgemeester en schepenen treedt dit advies gedeeltelijk bij.

Het schepencollege meent dat de oppervlakte van de woningen en de loten een voldoende woningkwaliteit garandeert en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Op heden is er nog geen gemeentelijke

stedenbouwkundige verordening van kracht die oplegt dat een kavel een minimumoppervlakte van 200 m² dient te hebben.

Het schepencollege stelt vast de carports van de loten met woning W1 en woning W4 worden gebouwd tot op de zijperceelsgrens met de aanpalende loten. Om een goede ruimtelijke ordening te garanderen ten aanzien van loten palend aan het nieuwbouw groepswooningbouwproject, dient de afstand van de carports op de loten met woning W1 en woning W4 tot de zijperceelsgrens minimum 0,60m te bedragen. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd. Waar de carports niet gekoppeld worden op de perceelsgrenzen, moet het gaan om een open constructie. De maximale toegelaten hoogte is 3 meter.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

C. Besluit

Het college van burgemeester en schepenen beslist om de aanvraag voor het **groepswooningbouwproject: het bouwen van vier eengezinswoningen met de aangebouwde carports, het bouwen van vier tuinbergingen, het aanleggen van een verharding**, gelegen in de **Joorisstraat zn, Oude Dorpsweg 29 te Varsenare (Jabbeke)**, ingediend door **NV Invedel (Gurickx Michael, Descheemaecker Luc)** met als adres **Scheepsdalelaan 60, 8000 Brugge**, te vergunnen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden en lasten:

1. AANVANG VAN DE WERKEN

- 1.1. De werken mogen slechts aangevangen worden nadat de beroepstermijn en nadat de termijn van aanplakking van deze beslissing is verstreken.
- 1.2. De datum van de aanvang van de werken door te geven via het omgevingsloket
- 1.3. De datum van de einde van de werken door te geven via het omgevingsloket

2. BIJZONDERE VOORWAARDEN

- 2.1. De voorwaarden vervat in de ontvangen adviezen moeten strikt nageleefd worden.
- 2.2. Er wordt een uniforme draadafsluiting opgelegd van 2 meter hoog voorzien van een bovenbuis langs de perceelsgrenzen van ieder perceel met uitzondering van de voorzijde.
- 2.3. De vrije gedeelten van de muur tegen de perceelsgrens moet aan de zijde van de buur waterdicht afgewerkt worden en dit volgens de code van de goede praktijk.
- 2.4. De afstand van de carports op de loten met woning W1 en woning W4 tot de zijperceelsgrens moet minimum 0,60m bedragen. Waar de carports niet gekoppeld worden op de perceelsgrenzen, moet het gaan om een open constructie. De maximale toegelaten hoogte is 3 meter.
- 2.5. DORPEL
De dorpelhoogte van het gebouw is te voorzien op minstens 0,35 m boven het peil van de weg, indien er een afstand is van 5 m. tussen de rooilijn en de bouwlijn. Deze verplichting geldt niet voor bijgebouwen die achter een vergunde woning worden ingeplant.
- 2.6. AFBRAAK
 - Tijdens het afbreken, het laden, het vervoeren en het lossen van asbesthoudende afbraakmaterialen moeten de nodige maatregelen genomen worden zodat er geen asbesthoudende vezels vrijkomen in de lucht en/of geen vloeistoffen worden verloren die asbestvezels kunnen bevatten. De asbesthoudende materialen moeten worden afgevoerd naar de daartoe bestemde verwerkingsbedrijven.
 - Voor gebouwen vanaf 1.000 m³ is er een sloopinventaris vereist.
- 2.7. INFILTRATIE EN HEMELWATER
 - Ten behoeve van het hergebruik van regenwater dient er een installatie voor het gebruik ervan aangesloten te zijn op de hemelwaterput met bijhorend leiding- en pompsysteem.
 - Er moet een infiltratievoorziening geplaatst worden teneinde te kunnen voldoen aan de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

- In het kader van het decreet integraal waterbeleid en de nadere regels voor de toepassing van de watertoets, moet de verharding waterdoorlatend zijn en/of infiltreren op het eigen perceel.

2.8. AANSLUITING OP DE RIOLERING

- De aansluiting op het openbaar rioleringsnet moet gebeuren op de voorziene wachtbuis (wachtbuizen) en mag niet worden afgedekt vooraleer er werd vastgesteld dat de rioolaansluiting op een conforme wijze werd uitgevoerd en er een positief keuringsattest voor de private waterafvoer afgeleverd is.
- Indien er geen aansluiting op de riolering aanwezig is, dan wordt deze voorzien door de gemeente zoals vermeld in het gemeentelijk retributiereglement op nieuwe aansluitingen op de gemeentelijke riolering hierna vermeld.
- Enkel de door de gemeente aangestelde keurders komen in aanmerking voor de uitvoering van de private keuring.
- Beveiliging tegen terugslag vanuit de riolering is verplicht door middel van terugslagklep of pomp op privaat terrein. De terugslagkleppen dienen zowel in de DWA-leiding als in de RWA-leiding geplaatst te worden.
- De noodzakelijke ontluchting dient te worden voorzien op het private vuilwaterafvoerstelsel met een min. diameter van 60 mm.
- De aansluitingen of wachtbuizen van de private riolering hebben ter hoogte van de rooilijn een diepteligging van max. 80 cm onderkant buis.
- Op het eigen terrein moet het hemelwater en het afvalwater gescheiden worden aangelegd. Ter hoogte van de rooilijn mogen ze samen komen indien er nog geen gescheiden gemeentelijk rioleringsstelsel is in de straat. In alle andere gevallen moet er gescheiden worden aangesloten.

2.9. AANPASSEN OPENBAAR DOMEIN

De opritten gelegen op het openbaar domein (tussen de weg en de rooilijn) moet door de bouwheer zelf worden aangelegd in grijze betonstraatstenen van 22x11x8 cm, in halfsteenverband, te leggen op gestabiliseerd zand van minstens 15 cm dik.

2.10. OVERIGE INFRASTRUCTUUR

De bouwheer moet zelf instaan voor de kosten van aanpassing van netten en eventueel netuitbreiding voor de respectievelijke distributies van elektriciteit, gas, TV-distributie en water gelegen zowel op het eigen als op het openbaar domein.

Hij moet op het eerste verzoek de nodige ruimte voorzien op het eigen terrein voor het plaatsen van de nodige cabines en verdeelkasten.

3. BORGSTELLING

3.1. Reglement borgstelling

Ter vrijwaring van het openbaar domein wordt in toepassing van het besluit van de gemeenteraad van 10-03-2008 een voorafgaande borgstelling opgelegd. (zie <http://www.jabbeke.be/Bestanden/8720.pdf>) Daarnaast wordt als last van deze vergunning ook een borgstelling opgelegd tot waarborg van de lasten verbonden aan deze vergunning zoals opgenomen in de gemeentelijke reglementen.

3.2. Bedrag borgstelling

Het bedrag van de borgstelling wordt als volgt berekend :

- openbaar domein : $(250 \times 4) = 1000$ (minimum)
- aansluiting riolering afvalwater : $(125 \times 4) = 500$
- aansluiting riolering hemelwater : $(125 \times 4) = 500$
- keuring private waterafvoer : $(150 \times 4) = 600$
- omheining : $(107 \times 25) = 2675$

Samengevat dient er naar aanleiding van deze bouwaanvraag 5275 EUR gestort te worden.

Dit bedrag moet gestort worden op het waarborgrekening-nummer 091-0189708-05 (IBAN : BE96 0910 1897 0805 – BIC : GKCCBEBB) van de Gemeente Jabbeke.

De formulieren met betrekking tot de borgstelling met plaatsbeschrijving worden u met een afzonderlijk schrijven bezorgd.

De voorwaarden gekoppeld aan deze borgstelling dienen strikt nageleefd te worden.

De werken mogen slechts aangevat worden na akkoordverklaring met de plaatsbeschrijving van het openbaar domein, het terugsturen van de formulieren naar de gemeente en het vereffenen van de borgstelling op de waarborgrekening.

3.3. Terugbetaling borgstelling

De terugbetaling van de borgstelling kunt u aanvragen na voltooiing van de uitgevoerde werken.

De totale borgstelling wordt slechts terug betaald als er door een gemeentelijk medewerker:

- 1) nazicht van de bouwplaats werd verricht waarbij vastgesteld is dat de werken voltooid zijn en dat er geen beschadiging is aan het openbaar domein
- 2) werd vastgesteld werd dat de rioolaansluiting op een conforme wijze werd uitgevoerd en er een positief keuringsattest voor de private waterafvoer afgeleverd is door de gemeentelijke keurder.

4. **GEMEENTELIJKE VERORDENINGEN EN RETRIBUTIEREGLEMENTEN**

De volgende gemeentelijke verordeningen en retributiereglementen zijn van toepassing :

- Het gemeentelijk belastingreglement ten laste van personen die meergezinswoningen creëren of oprichten, heroprichten, verhogen of vergroten op het grondgebied van de gemeente Jabbeke.
(Het gemeentelijk belastingreglement – D. Belastingen ter bevordering van de ruimtelijke ordening – D.6. Belasting op het realiseren van meergezinswoningen. (https://www.jabbeke.be/bestanden/11888_2021.pdf)
- Het gemeentelijk retributiereglement op nieuwe aansluitingen op de gemeentelijke riolering (indien er geen bestaande wachtaansluiting is, uitvoering door de gemeente en een retributie van 250 tot 1500 EUR)
(http://www.jabbeke.be/Bestanden/11814_aansluitingriolering.pdf)
- In toepassing van het besluit van de gemeenteraad dd. 07 november 2011 m.b.t.de keuring van de private waterafvoer dient de keuring te gebeuren door keurders die aangesteld zijn door het Schepencollege.
(http://www.jabbeke.be/Bestanden/11814_keuringprivatewaterafvoer.pdf)
De keuring is vereist voor elke nieuwe aansluiting op de riolering of bij een belangrijke wijziging. De aanvraag voor de keuring gebeurt schriftelijk bij de gemeente, Dorpsstraat 3 te 8490 Jabbeke of per e-mail gemeentehuis@jabbeke.be. De kosten van de keuring belopen 150 EUR, voorafgaand te voldoen. Een (eventuele) aanrekening vindt u bij de rubriek borgstelling.
- 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)
- 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)
- Gemeentelijke regeling van de kosten voor het 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)

5. **VOORLOPIGE OVERNAME**

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

- 1) Een GRB-conform as-buultplan (DXF-bestand voor aanlevering aan Informatie Vlaanderen, een PDF bestanden en één papieren versies) opgemaakt volgens de GRB-skeletspecificaties (minimaal de GRB-basis + de GRBskeletoptie wegbeheer + alle layers uit de aanvulling detail) die te raadplegen zijn op <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-Docs-templates-voorbeelden-nieuwe-skeletspecs>
- 2) Bij een afkeuring van het GRB-as-buultplan door Informatie Vlaanderen is de aannemer verplicht om het GRBas-buultplan opnieuw aan te leveren ten binnen de 3 weken na afkeuring door Informatie Vlaanderen
- 3) Een KLIP-conform as-buultplan 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 (DXFbestand, één PDF bestanden en één 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 <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-Docs-templates-voorbeelden-nieuwe-skeletspecs>

6. **TOELATING VERKOOP PERCELEN**

De verkoop van de percelen mag slechts aangevraagd worden nadat de contracten voor de uitvoering en de aanleg van alle voormelde uitrustingswerken, ondertekend zijn door de aannemers, maatschappijen en door de verkavelaar en nadat een borgsom op de waarborgrekening IBAN BE96 0910 1897 0805 wordt gestort ten bedrage van de kostprijs der werken. Door het schepencollege kan naargelang de uitvoering der werken en mits voorlegging van betalingsbewijzen de borgsom tussentijds gedeeltelijk verminderd worden. De bovenstaande bepalingen, slaande op de uitvoering en de kosten van voormelde uitrustingswerken, zijn te stipuleren in de notariële verkoopakte.

7. **ANDERE VERGUNNINGEN**

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



Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.^{[1][1][1]}_{[SEP][SEP]}

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.^{[1][1][1]}_{[SEP][SEP]}

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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.^{[1][1][1]}_{[SEP][SEP]}

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:^{[1][1]}_[SEP]
1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

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 omgevingsvergunning. 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.