

Ontwerp notulen gemeenteraad 8 december 2014



Aanwezig:

Voorzitter: VANDEN BUSSCHE Paul

Raadsleden: LIEVENS Georges, MONTEYNE Jacques, VANHAVERBEKE Heidi, BOGAERT Hendrik, COUDEVILLE Claudia, ACKE Joël, DEREPPER Franky, DEPRÉE Geert, POLLET Jan, LOUIS Isabelle, LOYSON Siska, D'HOEDT Annie, SLABBINCK Luc, CASTELEYN Frank, ORBIE Geert, DHAESE Annemieke, VERMAUT Han, DAENEKINDT Caroline, HENDRICKX Nadia, SABBE Cindy, TALLOEN Jan

Gemeentesecretaris: ACKE Gabriël

Verontschuldigd: VANHESSCHE Daniël, BOGAERT Hendrik,

Aanwezig ter zitting: STORME Paul, voorzitter OCMW

1 Goedkeuring verslag vorige zitting.

De gemeenteraad geeft zonder opmerkingen goedkeuring aan het verslag van de zitting van 3 november 2014.

2 Gemeenteraad - beslissing gemeenteraad 6 oktober 2014 (285858) - verkaveling Varsenare-Noord - bevestiging beslissing - herneming voor aanvullende motivering

DEBAT

Raadslid Geert Orbie herneemt de gemaakte opmerkingen in verband met de mobiliteit. De gemeenteraadscommissie verkeer heeft nogmaals gevraagd dat er binnen het schepencollege voldoende aandacht zou zijn inzake de mobiliteit. Dit komt hierin niet voor. Er wordt gevraagd om een ruimere perimeter dan deze die nu beschreven is. Het blijft zo dat de verkeerssituatie in Varsenare voor veel mensen problematisch is en de vraag is om dit in de toekomst in te passen.

AANLEIDING

Na de beslissing van de gemeenteraad van 6 oktober 2014 ontving het schepencollege in het kader van de voogdijregeling 3 kennisgevingen van ingediende klachten ...

Naar aanleiding van deze voogdijklachten die volledig betwist worden en waarvan gehoopt wordt dat de voogdij deze weerlegt, werd toegezegd om aan de gemeenteraad voor te stellen:

(1) klachtbehandeling 298930 - verduidelijking met betrekking tot de gratis afstand aan het openbaar domein en de ontsluiting van het achterliggend perceel.

(2) klachtbehandeling 298927 - omstandige klacht ten aanzien van het gemeenteraadsbesluit, waarbij er voornamelijk met betrekking tot de mobiliteitsimpact en het advies van MOW bezwaar ingebracht wordt - aanvullende motivering.

Aldus wordt aan de gemeenteraad voorgesteld om de beslissing van de gemeenteraad van 6 oktober 2014 in te trekken en te hernemen als volgt:

BEHANDELING

Aan de gemeenteraad wordt het inrichtingsdossier van de 6 verkavelingsaanvragen met riolerings- en wegenisdossier voorgelegd voor het gebied "Varsenare Noord", tussen de Westernieuweg, de Legeweg en de Popstaelstraat.

Het gaat om een heraanvraag van een dossier (267467) dat reeds op de agenda van de gemeenteraad van 28 april 2014 voorkwam, maar toen op verzoek van de verkavelaar werd ingetrokken.

De aanvraag is verdeeld over 6 verkavelingen en werd ingediend door:

- Matexi NV, ...
- Boca BVBA en NV Het Grondjuweel, ...
- Wingman BVBA en Vennootschap Immobiliënmaatschappij Danneels, ...

Het ontwerp genaamd "weg- en rioleringswerken Hof van Straeten" behelst het uitvoeren van een gescheiden riolering, wegenis- en omgevingsaanleg met parkeervoorzieningen, groen- en speelzones, opgemaakt door het studiebureau BVBA Dumoulin Jos, ... De kosten worden geraamd op 6.922.182,80 EUR, inclusief BTW.

Het betreft een verkaveling bestaande uit 359 loten bestemd voor in totaal 412 woonegelegenheden waaronder 4 appartementsgebouwen met in totaal 56 appartementen. De ontsluiting gebeurt via de Legeweg (gedeelte tussen de Westernieuweg en Popstaelstraat) door middel van 5 nieuwe aan te leggen wegen waarbij er 1 van die wegen ook in verbinding staat met de Popstaelstraat. De Legeweg wordt ter hoogte van de verkaveling opgebroken en verbreed. De bestaande dreef Hof van Straeten wordt behouden en zal enkel kunnen worden gebruikt door voetgangers en fietsers.

Gelet op artikel 4.2.25 van de VCRO waarbij het voorliggend dossier ter goedkeuring moet worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Aan de gemeenteraad wordt voorgelegd:

- het volledige aanvraagdossier voor stedenbouwkundige vergunning
- het voorstel van uitrusting wegenis en riolering
- de ingediende bezwaren naar aanleiding van het openbaar onderzoek
- de bekomen adviezen van de diverse instanties en van de GECORO.

Daar waar het schepencollege in het kader van het vergunningenbeleid bevoegd is voor de verkavelingsaanvragen, is de gemeenteraad bevoegd voor de volledige uitrusting die op het einde van de verkavelingsprocedure en de realisatie bij het openbaar domein moet ingelijfd worden.

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om goedkeuring te willen verlenen aan het voorgelegde uitrustingsdossier.

(1) Door de VMM (290410 tot en met 290415) werd op 27 augustus 2014 voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht voor de verkavelingsvoorstellen, waarbij een opmerking gemaakt werd met betrekking tot de infiltratiemogelijkheden en het weglaten van knijpopeningen in de overstortconstructies. Er wordt voorgesteld om deze technische opmerkingen verplichtend te laten aanpassen aan het ontwerp.

(2) Door het provinciebestuur West-Vlaanderen (290407) werd op 25 augustus 2014 gunstig advies uitgebracht met betrekking tot de watertoets

(3) Door de Nieuwe Polder van Blankenberge (290454 e.v.) werd op 26 augustus 2014 voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op voorwaarde dat er geen constructies opgericht worden in de strook van 5 meter vanaf de Smissebeek, teneinde onderhouds- en instandhoudingswerken niet in het gedrang te brengen. Deze voorwaarde wordt opgelegd in de stedenbouwkundige vergunning.

(4) Door het departement mobiliteit en openbare werken (289573) werd op 18 augustus 2014 gunstig advies uitgebracht. Er werd vastgesteld dat het MOBER op een correcte manier werd opgebouwd. Daarbij werden een aantal opmerkingen van technische aard gemaakt rond deze studie, waarbij door de dienst van het departement mobiliteit en openbare werken het aantal parkeerplaatsen en verplaatsingen iets lager wordt ingeschat dan in de mobiliteitsstudie. In dit advies wordt ongunstig geadviseerd om de Legeweg op te waarderen tot wijkverzamelweg en waarbij er gesuggereerd wordt om de Legeweg en de Zandstraat vooral te laten gebruiken voor het lokaal verkeer en fietsverkeer en te knippen voor het doorgaand autoverkeer richting Brugge.

(5) Door de afdeling Duurzame Landontwikkeling West-Vlaanderen (288931 e.v.) werd op 12 augustus 2014 gunstig advies uitgebracht voor het verkavelingsvoorstel. In dit advies werd aangeraden om de Legeweg, ter hoogte van deze verkaveling, te verbreden, zodat de Legeweg vlot bereikbaar en berijdbaar blijft voor het hedendaags landbouwmateriaal. In het verkavelingsvoorstel is hiermee rekening gehouden.

(6) Door de afdeling Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen (288812 e.v.) werd op 11 augustus 2014 gunstig geadviseerd. Daarbij werd verwezen naar het feit dat de zone vanuit archeologisch oogpunt zeer waardevol is met in zone vondstmateriaal uit ijzertijd en uit de Romeinse tijd. Verder zou er op die plaats een ontginningshoeve geweest zijn die teruggaat naar de 13de eeuw en is er ook het gegeven dat op die plaats munitiedepots en smalspoorlijnen uit de 1e wereldoorlog aanwezig geweest zijn. Aldus wordt geadviseerd om bij de verkavelingsvergunning de lasten van archeologische prospectie en voorafgaande afgraving op te leggen en dit volgens de gekende procedure.

(7) Door de brandweer Brugge (290797) werd op 2 september 2014 een brandpreventieverslag neergelegd dat een gunstig advies inhoudt, rekening houdende met technische adviezen in verband met toegankelijkheid en draaicirkels. Uit het ontwerp blijkt dat hieraan voldaan wordt.

(8) Door de GECORO (290670) werd op 1 september 2014 advies uitgebracht in navolging van artikel 4.7.16 §3 van de VCRO. Dit advies is ongunstig ten aanzien van het voorliggende ontwerp. Er wordt geadviseerd om aangepaste plannen voor te leggen die rekening houden met de opmerkingen zoals hierna. Verder wordt in het advies verwezen naar de leidraad duurzaam woonproject van WVI uit 2011.

De opmerkingen van de GECORO hadden betrekking op:

1. Dreef Hof van Straeten

De GECORO gaat er vanuit dat de parkzone op het gewestplan herleeft in het RUP, maar dat is niet zo. 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 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.

De dreef wordt niet aanzienlijk gewijzigd. Er verdwijnen 3 bomen uit de dreef ter hoogte van de Legeweg. De melding in de voorschriften om de dreefstructuur te behouden als “cultuurhistorisch element” dient te worden gelezen zoals het in de voorschriften staat, namelijk “de structuur” van de dreef dient te worden behouden. Dit impliceert niet automatisch dat “iedere boom in de dreef” dient te worden behouden. De dreefstructuur valt of staat niet door verdwijnen of toevoegen van een boom. De keuze om de Legeweg te verbreden werd gemaakt om verkeerstechnische redenen en vooral met het oog op veiligheid.

Met betrekking tot het bomenbestand in de dreef, lijkt het wel aangewezen om aan het schepencollege te verzoeken om ter bescherming van het bomenbestand een bijzondere waarborgregeling op te nemen die van toepassing is bij grondbemaling naar aanleiding van de infrastructuur of bouwwerken.

Specifiek met betrekking tot de dreefstructuur wordt voldoende ruimte gegeven door langs de dreef bouwvrije stroken vast te leggen. Aan de westkant van de dreef wordt een bouwvrije strook van 4m voorzien, die ook voorkomt op het aanpalend BPA. Ogenschijnlijk heeft deze afstand de dreef niet aangetast. Op de nieuwe ontwikkelingen ontstaat daar aldus minimaal een bouwvrije afstand van 8m ten opzichte van de eerste bebouwing. Aan de oostkant van de dreef wordt enerzijds ruimte gegeven via de doortrekking van de gemeentelijke openlucht recreatiezone om te eindigen met een op het verkavelingsplan ingetekende bouwvrije strook van 10m ter hoogte van VK1.

2. Legeweg

Door de GECORO wordt opgemerkt dat de landschappelijke integratie met het openruimtegebied onvoldoende gebeurt. Dit is een argument van ruimtelijke aard, hetgeen behoort tot de bevoegdheid van het schepencollege. In het ontwerp is duidelijk een nieuwe bomenrij opgenomen in de Legeweg.

3. Smissebeek en andere waterlopen

De GECORO heeft bezwaar tegen het deels gebruiken van tegels over een helling van 4/4 in plaats van een helling 8/4.

Met betrekking tot het waterbeheer moet vooreerst verwezen worden naar het gunstig advies van het polderbestuur en de provinciale dienst.

De aanvrager liet een watertoets maken. Deze watertoets stelt vast dat er in dat gebied geen of weinig infiltratie in de bodem mogelijk is door een te hoge grondwaterstand. Hoedanook worden conform art 4.3 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP alle bestaande grachten open gehouden en worden er nog een aantal bijgemaakt. Gegeven de context van de grondwaterstand wordt dus meer dan voldoende ruimte voorzien voor vertraagde afvoer. Het bufferbekken ingetekend op de recreatiegronden van de gemeente maakt geen deel uit van voorliggende aanvraag en is bijgevolg niet meegeteld in de watertoets horende bij de voorliggende aanvraag.

Betreffende de aangepaste waterlopen en nieuw aangelegde waterlopen kan gesteld worden dat deze allemaal ontworpen werden met zachtere taluds dan momenteel het geval is met de bestaande natuurlijke taluds. In overeenstemming met art 4.3 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP worden de technieken van natuurtechnische milieubouw algemeen en op gepaste wijze toegepast rekeninghoudend met de adviezen van de waterloopbeheerder, de context en de vaste praktijken.

Enkel in de Smissebeek zijn riettegels voorzien. Deze worden op de bodem en op de oever tot een hoogte van 1m voorzien in functie van het onderhoud en op uitdrukkelijk verzoek van de waterloopbeheerder. Het resterende deel van de oever is een natuurlijke oever met zachtere taluds dan de bestaande taluds. De riettegels zijn betonnen tegels met 35% ronde draineeropeningen, de openingen worden opgevuld met gebiedseigen grond zodat de zaadbank van de bestaande oevers

zoveel mogelijk behouden blijft.

Ter hoogte van de gemeentelijke sportvelden wordt een getrap talud voorzien. Hierin worden Wilgen (*Salix alba*) aangeplant, de poten zijn afkomstig van de bestaande wilgen langs het wandelpad Coudeveldt.

Ten zuiden van de bestaande Legeweg is de Smissebeek gelegen, dit stuk waterloop heeft steile oevers (scherper dan 45° of 4/4) en een relatief smalle bodem van ±50cm. In functie van de verkaveling wordt de Legeweg volledig vernieuwd waarbij de Smissebeek ten noorden van de nieuwe weg voorzien wordt, hierdoor dient de waterloop slechts op een gering aantal plaatsen ondergronds gebracht te worden om de toegangen naar de akkers te garanderen. De waterloop wordt aangelegd met minder steile oevers dan de bestaande waterloop en een bredere bodem (1m). Er worden geen betonelementen voorzien zodat een volledig natuurlijke waterloop bekomen wordt.

Grachten langs de dreef Hof van Straeten

Langs de dreef Hof Van Straeten zijn van oudsher bestaande grachten aanwezig met een cultuurhistorisch en natuurlijk karakter. Deze grachten worden integraal behouden zonder enige ingreep. Dit zorgt ervoor dat de zaadbank van de oevers in de taluds van de waterloop bewaard wordt en de biodiversiteit behouden blijft. De grachten zijn dus bestaand en schaden de bestaande dreef ogenschijnlijk niet.

Grachten langs het wandelpad Coudeveldt

Langs de aanpalende wijk Coudeveldt ligt een wandelpad met een knotwilgenrij en bestaande gracht die de grens vormt tussen de bestaande wijk en de nieuwe verkaveling. Het pad met de knotbomenrij is een typisch element binnen het polderlandschap. De bestaande gracht en bomen worden integraal behouden zonder enige ingreep. Dit zorgt ervoor dat de zaadbank van de oevers in de taluds van de waterloop bewaard wordt en de biodiversiteit behouden blijft. De grachten zijn dus bestaand en garanderen het behoud van de bestaande bomen met hun specifiek karakter. De wilgenrij wordt uitgebreid langs de Smissebeek in het getrap talud.

Positief advies van Polder en Provincie – weerlegging

4 Waterdoorlaatbaarheid - Ruimte voor water (strijdigheid met artikel 4.3 van het GRUP)

Binnen de verkaveling worden alle wettelijk verplichte voorzieningen getroffen om het oppervlaktewater maximaal te laten infiltreren en te bufferen alvorens dit af te voeren naar de omliggende waterlopen. De inrichtingsstudie geeft hiervan een beknopte samenvatting, de details hieromtrent zijn terug te vinden in het technisch dossier bij de verkavelingsaanvragen. De waterloopbeheerder (Blankenbergse Polder), de provinciale technische dienst waterlopen en de VMM gaven met betrekking tot het technisch dossier een gunstig advies.

Er is een watertoets voorafgaand aan dit verkavelingsdossier. Deze watertoets stelt vast dat er in dat gebied geen of weinig infiltratie in de bodem mogelijk is door een te hoge grondwaterstand. Hoe dan ook worden conform art 4.3 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP alle bestaande grachten open gehouden en worden er nog een aantal bijgemaakt. Gegeven de context van de grondwaterstand wordt dus meer dan voldoende ruimte voorzien voor vertraagde afvoer. Het bufferbekken ingetekend op de recreatiegronden van de gemeente maakt geen deel uit van voorliggende aanvraag en is bijgevolg niet meegeteld in de watertoets horende bij de voorliggende aanvraag.

Betreffende de aangepaste waterlopen en nieuw aangelegde waterlopen kan gesteld worden dat deze allemaal ontworpen werden met zachtere taluds dan momenteel het geval is met de bestaande natuurlijke taluds in het gebied.

Ter hoogte van de gemeentelijke sportvelden wordt een getrap talud voorzien. Hierin worden Wilgen (*Salix alba*) aangeplant, de poten zijn afkomstig van de bestaande wilgen langs het wandelpad

Coudeveltdt.

In de Smissebeek zijn op verzoek van de waterloopbeheerder riettegels voorzien. Deze worden op de bodem en op de oever tot een hoogte van 1m voorzien in functie van het onderhoud en op uitdrukkelijk verzoek van de waterloopbeheerder. Het resterende deel van de oever is een natuurlijke oever met zachtere taluds dan de bestaande taluds. De riettegels zijn geperforeerde tegels met ronde draineeropeningen, de openingen worden opgevuld met gebiedseigen grond zodat de zaadbank van de bestaande oevers zoveel mogelijk behouden blijft.

De bestaande Smissebeek heeft steile oevers (scherper dan 4/4) en een relatief smalle bodem. In functie van de verkaveling wordt de Legeweg conform het MOBER volledig vernieuwd waarbij de Smissebeek ten noorden van de nieuwe weg voorzien wordt, hierdoor dient de waterloop slechts op een gering aantal plaatsen ondergronds gebracht te worden om de toegangen naar de akkers te garanderen. De waterloop wordt aangelegd met minder steile oevers dan de bestaande waterloop en een bredere bodem (1m). Er wordt aldus een volledig natuur-technische waterloop bekomen.

In overeenstemming met art 4.3 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP worden de technieken van natuurtechnische milieubouw algemeen en op gepaste wijze toegepast rekening houdend met de adviezen van de waterloopbeheerder, de context en de vaste praktijken.

5. Woonkwaliteit en Leefbaarheid

Dit aspect betreft de ruimtelijke kwaliteit en is een bevoegdheid van het schepencollege binnen het vergunningenbeleid

6. Openbaar groen

Door de GECORO wordt verwezen naar de beperkte openbare ruimten en de nood om streekeigen beplanting te voorzien.

Daartegenover moet verwezen worden naar de verplichte densiteit van 25 woningen/ha die op zich al weinig ruimte laat voor een belangrijk percentage openbare ruimte.

Daarbij werd er ook voor gekozen om aansluitend met het gemeentelijk domein langs de Hof van Straetendreef open ruimte te voorzien die door zijn ligging integreert in de wijk. De ervaring leert dat verspreide speelterreinen ofwel onvoldoende uitgerust zijn voor de specifieke leeftijdsgroep of in bepaald geval moeilijk te onderhouden zijn.

Naar aanleiding van de goedkeuring van de stedenbouwkundige vergunning kan een speelconfiguratie opgelegd worden in de ruimte hiervoor voorzien bij de uitbreiding van het sport- en recreatiepark.

Met betrekking tot de aanplanting is het inderdaad aangewezen om steeds streekeigen beplanting toe te passen, ook bij alle afsluitende hagen.

7. De mobiliteitsimpact op de ontsluitingswegen, advies MOW en strijdigheid met artikel 4.2 van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP :

Onafhankelijk onderzoeksbureau SumResearch maakte het MOBER dd.22/03/2012 op volgens de gekende vademeca van de Vlaamse overheid. Dit is het enige MOBER dat deel uitmaakt van voorliggende verkavelingsaanvragen.

De berekeningen gebeuren in Vlaanderen steeds op dezelfde wijze op basis van de ter beschikking gestelde onderzoeksgegevens i.v.m. met de standaardverplaatsingen en algemene mobiliteit van de Vlaming. De tellingen van het bestaande verkeer zijn gebeurd in samenspraak met de wegbeheerder. De cijfers van het gegenereerde verkeer zijn gebaseerd eigen tellingen en op het permanent mobiliteitsonderzoek van MOW dat reeds jaren loopt.

Uit het advies van de afdeling Wegen en Verkeer blijkt dat het MOBER waarachtig gevoerd werd en zelfs blijkt heeft van een overraming met betrekking tot de verwachte mobiliteit en de nood aan parkeerplaatsen.

Het advies mag niet zin per zin uit haar context getrokken worden, maar moet volledig worden gelezen en juist worden geïnterpreteerd:

a) MOW bevestigt ons dat ze wel degelijk een POSITIEF advies geleverd hebben, mits de verdere opvolging van de opmerkingen opgenomen in hun advies.

b) Het advies van MOW stelt dat het MOBER correct werd gevoerd en voldoet. De onafhankelijke mobiliteitsdeskundige neemt andere uitgangspunten, OVG4 i.p.v. 'Richtlijnenboek MOBER', maar voert strengere berekeningen uit waardoor én op het vlak van mobiliteitsimpact én op aantal parkeerplaatsen ruim voldaan is. Er is gekozen voor de cijfers van OVG4, omdat deze ook gebruikt zijn in het kader van de 'uitwerkingsnota mobiliteitsplan Jabbeke' (herziening mobiliteitsplan Jabbeke door de WVI), opgemaakt en goedgekeurd in maart 2010. Deze keuze is gemaakt vanuit het opzicht van coherentie met het toekomstig herziene mobiliteitsplan. MOW geeft ook aan dat deze cijfers geldig zijn voor onderzoek anno 2012. Dit bewijst de aanwezigheid van deze gegevens op de website van MOW zelf, tot op heden (<http://mobielvlaanderen.be/ovg/ovg04.php>). Het uiteindelijk resultaat, de impact van het project op de omliggende wegen is het belangrijkste en wordt beoordeeld.

c) Naast de tellingen van het onafhankelijk bureau uit 2012 neemt de mobiliteitsdeskundige ook de meest recente beschikbare metingen van MOW mee uit 2009 (tellingen in kader van herziening mobiliteitsplan Jabbeke). Hij doet dit - hoewel niet noodzakelijk - als best beschikbaar vergelijkingspunt voor zijn eigen cijfers te staven en af te toetsen. Het advies van MOW maakt wel de opmerking dat beide cijfers wel niet mogen gecombineerd worden om daaruit als deelconclusie het bestemmingsverkeer af te leiden op de Westernieuweg. Dit heeft op generlei wijze impact op de algemene conclusie van de MOBER inzake de huidige verkeersintensiteiten en de berekening van de bijkomend gegenereerde verplaatsingen.

d) MOW merkt in haar advies ook nog op dat weliswaar beperkt lagere cijfers worden genomen voor de berekening van het aantal gezinsleden, het aantal woninggerelateerde verplaatsingen en het aantal bezoekers (i.e. op basis van de richtlijnen in 2012), maar doordat de 'modal shift' veilig aan de hoge kant werd gerekend komt de berekening van het aantal te verwachten autoverplaatsingen in de buurt van de berekeningswijze volgens de richtlijnen anno 2014. En omdat de druk op de omliggende wegen nog ver onder de helft ligt van wat voor de wegen als problematisch moet ervaren worden, stelt dit bijgevolg hoedanook geen probleem.

e) Er worden veiligheidshalve ook meer dan voldoende parkeerplaatsen voorzien, zelfs boven de norm. Ook daar kan van overlast geen sprake zijn.

f) Over de ontsluiting van de verkaveling geeft het advies duidelijk mee dat:

“De Legeweg kan net als de Westernieuweg en de Postaelstraat dienen als ontsluiting van de wijk naar het hogere wegennet..” Dit is ook logisch aangezien de centrale dreef niet voor autoverkeer mag worden aangewend.

Het advies geeft ook nog mee dat de Legeweg in geen geval de rol van het hogere wegennet mag overnemen. MOW bepleit sterk dat de Legeweg niet verbreed doorgetrokken wordt naar Brugge, maar er moet wel getracht worden zo snel als mogelijk te ontsluiten naar het hogere wegennet, in dit geval de N367 Gistelsteenweg. Doordat de Popstaalstraat smal is voor tweerichtingsverkeer én parkeren voorziet de MOBER om de Legeweg in de ene richting tot aan de Westernieuweg en in de andere richting tot aan de de Manlaan te verbreden (én niet verder) om aldus conform het advies van MOW het snelst naar de Gistelsteenweg te ontsluiten.

Wat betreft de concrete acties kan worden meegegeven dat de Legeweg conform het MOBER volledig opnieuw wordt aangelegd en uitgebreid aan de zijde van het stedelijk woongebied samen met de uitrustingswerken in de verkaveling om de nieuwe woonontwikkeling volwaardig te kunnen ontsluiten. In navolging van het MOBER heeft de gemeente 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. Het huidige profiel van de Westernieuweg blijkt volgens het MOBER te volstaan. Deze zaken kunnen juridisch geen deel uitmaken van de eigenlijke verkavelingsaanvraag omdat ze buiten de perimeter liggen die verkaveld wordt, vandaar dat ze in een aparte overeenkomst werden vastgelegd. Deze overeenkomst wordt opgenomen als voorwaarde bij de verkavelingsvergunning.

De woonontwikkeling is met andere woorden conform art 4.2 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP qua ruimtelijke impact wel verenigbaar met zijn omgeving.

8. Afvalwater

In de Popstaelstraat is momenteel een gemengde riolering aanwezig die gravitair afloopt naar het kruispunt met de Legeweg. Op deze riool is de gemengde riolering van de wijk “Coudeveldt” aangesloten.

In de Legeweg is momenteel een gemengde riolering aanwezig afkomstig van Westernieuweg en Legeweg die gravitair afloopt naar het kruispunt met de Popstaelstraat.

Op het kruispunt Legeweg – Popstaelstraat wordt de riolering via het pompstation opgepompt naar het centrum van Varsenare.

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 Vlare 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.

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 200m² en groter, dient ook een private infiltratie- of buffervoorziening geplaatst te worden. Deze ingrepen zullen ervoor zorgen dat er 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 dan 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 volgens de regels der kunst 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 iedere woning verplicht voorzien 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.

9. Hof van Proven

Dit bezwaar heeft louter betrekking op de ruimtelijke context en is uitsluitend de bevoegdheid van het schepencollege

10. Uitbreiding sport VK 1

Dit bezwaar is voor de gemeenteraad enkel van belang voor het mobiliteitsaspect. De mobiliteit die een activiteit zoals recreatief voetbal of tennis genereert is uiterst beperkt en in dit geval dan nog een ontworpen recht op de rijweg.

11. Sociale huisvesting

Dit bezwaar heeft louter betrekking op de sociale context en is uitsluitend de bevoegdheid van het schepencollege

12. Duurzaam energiegebruik en duurzaam watergebruik

Dit bezwaar heeft louter betrekking op de ecologische context van de woningen en is uitsluitend de bevoegdheid van het schepencollege

(9) Daarnaast werden naar aanleiding van het openbaar onderzoek ook nog 16 bezwaren ontvangen van al of niet betrokken burgers.

Het behandelen van de bezwaarschriften in het kader van een verkavelingsaanvraag is een bevoegdheid van het schepencollege.

De onderdelen van de bezwaarschriften die betrekking hebben op de voorliggende ontwerpen voor de uitrusting van de verkaveling werden hierboven reeds behandeld in het kader van het advies van de GECORO met hetzij een weerlegging, hetzij een aanvaarding.

Deze bezwaren hebben voor het aspect uitrusting en mobiliteit nog aanvullend betrekking op het volgende:

- het feit dat (document 290224) de wegenis en de voorzieningen niet doorgetrokken worden tot op de perceelgrens en dit ten behoeve van een achterliggend perceel dat niet in de verkaveling betrokken wordt wegens het eigen inzicht van de eigenaar.
- “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.”
- de vraag wordt gesteld of er (document 290226) geen verkeersremmende maatregel moet inbegrepen worden ter hoogte van het plangebied met het bestaande wandelpad van Coudeveldt. Voor dit argument kan er inderdaad reden zijn en wordt opgedragen om het ontwerpplan aan te passen met de aanleg van een verkeersplateau ter hoogte van het wandelpad en de poort Provenhof. Meteen wordt ook via de verkeerstechnische infrastructuur meegewerkt aan het accent van het cultuurhistorisch erfgoed.

- onder 290424 wordt ook een opmerking geformuleerd met betrekking tot het voorziene straatmeubilair: fietsrekken en wielhouders op blz. 60. Daarnaast wordt ook een opmerking gemaakt met betrekking tot de voorziene afvalbakken, blz. 62. Hier kan aanvaard worden dat dit onderdeel van het bestek vervangen wordt door enerzijds fietsrekken waarbij het fietskader kan vastgemaakt worden en anderzijds toepassing te maken van vuilnisbakken met een kleinere opening die minder kans laten tot misbruik.

BESLUIT:

Enig artikel:

De gemeenteraad verleent goedkeuring aan het ontwerp voor de wegenis en riolering bij de verkavelingsaanvragen I tot VI in het project Varsenare-Noord.

Daarbij worden de volgende opmerkingen en/of aanpassingen aanvaard:

- bij alle parkeerplaatsen in betonstraatstenen dient toepassing gemaakt te worden van een type betonstraatstenen met ruime voeg voor waterdoorlatend grind en dit met dezelfde stabiliteitskenmerken
- de verplichting dat alle aanplanting dient voorzien te worden met streekeigen beplanting, in het bijzonder ook alle afsluitende hagen
- de voorziening van een behoorlijk uitgerust wijkspeelplein ter hoogte van de verkaveling en het sport- en recreatiepark Hof ter Straeten
- de aanpassing van het ontwerpplan met de aanleg van een verkeersplateau ter hoogte van het wandelpad en de poort Provenhof
- de vervanging in het bestek van het onderdeel fietsrekken door een type waarbij het fietskader kan vastgemaakt worden en anderzijds de vervanging van de voorgestelde vuilnisbakken met een kleinere opening die minder kans laten tot misbruik.

Tenslotte wordt nog verduidelijkt 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.”

MONDELINGE VRAGEN

- Raadslid Jacques Monteyne meldt dat de slikputten aan de weggoten in de Gerststraat, Roggestraat en Boekweitstraat dieper uitslijten wat gevaarlijk wordt. Er werden al herstelwerken in de Oude Stokerijstraat uitgevoerd.
- Raadslid Jacques Monteyne meldt verder dat het speelpleintje in de wijk Ganzeveld er triestig bijligt. Het raadslid vraagt om hiervan werk te maken.
- Raadslid Jacques Monteyne vermeldt dat hij met de ganse wijk een schrijven van Vivendo verkregen heeft in verband met het bouwen van een twaalfstal woningen. Het raadslid heeft problemen met de bekendmaking aldus in dit dossier. Het raadslid vraagt dat het Schepencollege hierin een standpunt inneemt en vraagt dat de plannen ingekeken kunnen worden in het gemeentehuis van Jabbeke en dat men hiervoor niet naar Brugge hoeft.

Door de secretaris wordt toegelicht dat een openbaar onderzoek in het kader van een aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning normaal gemeentelijk gevoerd wordt. In dit geval gaat het om een groepsbouwproject van de VMSW die een vooronderzoek doet naar de inplanting en uitrusting: weg, speelterreintje, riolering, Het definitieve ontwerp wordt nog voorgelegd aan de gemeenteraad en er volgt nog een aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning. In het kader van het openbaarheidsdecreet is het ontvangen dossier steeds ter inzage.

- Raadslid Geert Orbie heeft bemerkingen bij de bijkomende gemeenteraad die voorzien is voor de bespreking van het budget. Het raadslid vraagt om daar geen gewoonte van te maken en om, wanneer een bijkomende gemeenteraad voorzien wordt, hierover overleg te plegen met de fracties.

Gedurende deze raadszitting werden geen verdere bezwaren ingebracht tegen de redactie van de ter tafel liggende notulen van de zitting van 3 november 2014. De volgende gemeenteraadszitting wordt gepland op maandag 22 december 2014. De vergadering wordt beëindigd om 20u30.

De gemeentesecretaris,
G. Acke.

De voorzitter,
P. Vanden Bussche

