

**Uittreksel uit de notulen van het
COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN op 1 oktober 2018**

Aanwezig: Marc Doutreluingne, burgemeester;
Wim Monteyne, Marc Claeys, Johan Rollez, Eddy Defoor, Marc Desloovere,
schepenen;
Katrien Defoirdt, OCMW-voorzitter;
Jan Vanlangenhove, algemeen directeur
Verontschuldigd: Luc Vanassche, schepen
Afwezig:

Onderwerp: **Afleveren omgevingsvergunning 2018/196 - 2018036077 voor het
verkavelen van gronden, Avelgemstraat, 8550 Zwevegem, aanvrager
Vlerick Vastgoed.**

Bevoegdheid

Art. 15 van het decreet betreffende de omgevingsvergunningen.

Juridische grond

Decreet betreffende de omgevingsvergunning en het uitvoeringsbesluit.

Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

VLAREM II en bijlagen.

Decreet grond- en pandenbeleid.

Decreet integraal waterbeleid.

Verzoek

Op 30 maart 2018 werd door nv Vlerick Vastgoed, Doorniksewijk 49, 8500 Kortrijk een aanvraag ingediend met als onderwerp: aanvraag nieuwe verkaveling Avelgemstraat te Zwevegem. De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Avelgemstraat, 8550 Zwevegem en als kadastrale omschrijving ZWEVEGEM 1 AFD (ZWEVEGEM), sectie B, 0235 F ZWEVEGEM 1 AFD (ZWEVEGEM), sectie B, 0235 G ZWEVEGEM 1 AFD (ZWEVEGEM), sectie B, 0235 E. Het dossier werd volledig en ontvankelijk verklaard op 24 april 2018.

Situering

Ingevolge de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk (M.B. 20 januari 2006) werd ten zuiden van de kern van Zwevegem een stedelijk woongebied bestemd. Het totale gebied heeft een oppervlakte van ca. 7,2 ha. Ten zuiden van het gebied is in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Zwevegem een zuidelijke weg voorzien die de verbinding vormt tussen de Ellestraat en de Avelgemstraat. Voor het totale plangebied werd een masterplan gemaakt. Hierbij staan volgende principes voorop:

- Het gebied bevindt zich op de overgang naar het open landschap. Ter hoogte van het open landschap wordt een open structuur gecreëerd.
- De verkaveling is opgebouwd rond een organische wegenstructuur.
- Centraal in de verkaveling wordt een groene 'ring' voorzien als groengebied binnen de verkaveling en in functie van transparantie naar de Kasteelbeek.
- Ten behoeve van de openheid naar het zuiden toe worden 5 meergezinswoningen (4 tot 5 bouwlagen) ingeplant.
- In totaal worden 160 wooneenheden gecreëerd waarvan 102 grondgebonden woningen en 58 wooneenheden in meergezinswoningen.

De verkaveling wordt toegankelijk gemaakt via een aansluiting op de Avelgemstraat (N8). De centrale ontsluitingsweg heeft een 4-tal vertakkingen met woningen en/of garages. De wegenis wordt ingericht als woonerf en voorzien van grijze betonstraatstenen. De langsparkeerplaatsen worden aangelegd in antracietkleurige betonstraatstenen. Het fiets- en wandelpad wordt uitgevoerd in zandkleurige cementbetonverharding. In een eerste fase worden 30 loten voorzien voor grondgebonden woningen en 2 loten voor 3 meergezinswoningen. Bij de grondgebonden woningen zijn beperkte nevenfuncties toegelaten. De woningen worden hoofdzakelijk ingeplant tegen de rooilijn. De breedte varieert van 5m15 tot 9 m. De bouwdiepte bedraagt 12 m. De woningen worden voorzien van twee bouwlagen met een hellend dak of een teruggetrokken verdiep met plat dak. Per woning wordt ook minstens 1 private parkeerplaats voorzien. De meergezinswoning aan de Avelgemstraat voorziet in min. 10 en max. 16 wooneenheden. Op het gelijkvloers kunnen beperkte ondersteunende functies komen. De bouwhoogte bedraagt 4 bouwlagen met een dak of 5 bouwlagen waarbij de bovenste bouwlaag 1/3 van de totale bebouwde oppervlakte betreft. De appartementen 2 en 3 hebben min. 4 en max. 6 wooneenheden. Het gebouw bestaat uit max. 3 bouwlagen en een dak of een vierde bouwlaag die max. 1/3 van de totale bebouwde oppervlakte betreft. Bij alle meergezinswoningen wordt aangegeven dat de parkeerbehoefte collectief dient te worden opgevangen of (semi-) ondergronds.

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 2 mei 2018 tot 31 mei 2018 volgens de regels vermeld in het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Er werd 1 bezwaarschrift ingediend dat als volgt kan samengevat worden:

- Er dienen meerdere ontsluitingen op de Avelgemstraat voorzien te worden;
- Er is enkel een doorgang voor fietsers en voetgangers voorzien naar perceel 234G en niet voor autoverkeer. Met het oog op de verdere ontwikkeling wordt gevraagd om een ontsluiting voor autoverkeer te voorzien tot aan percelen 234G en 236A.

Omtrent het bezwaar wordt volgend standpunt ingenomen:

- Het voorzien van meerdere ontsluitingen naar de Avelgemstraat is niet mogelijk gezien een deel langs de Avelgemstraat reeds bebouwd is. Bovendien leiden bijkomende kruispunten tot bijkomende conflictpunten wat de verkeersveiligheid in gevaar brengt. Bijgevolg is het bezwaar op dat punt ongegrond.
- De ontsluiting naar perceel 236 A is geen probleem gezien de wegenis aangelegd wordt tot op de perceelsgrens. De ontsluiting naar perceel 234 G is niet mogelijk gezien er in de straat voor lot 4 tot 8 gewerkt wordt met een pijpenkop die eindigt ca. 5 m voor de perceelsgrens. In de voorgestelde situatie kan perceel 234 G pas ontwikkeld worden na realisatie van perceel 236 A. In het licht van een gefaseerde ontwikkeling is het echter wenselijk om eerst perceel 234 G te ontwikkelen gezien het meer aansluit bij de woonkern waardoor een compactere uitbouw van de

kern ontstaat en zodat een verdere insnijding in de open ruimte pas in een latere fase gebeurt. Bijgevolg wordt het ingediende bezwaar deels gegrond verklaard en moet de pijpenkop voor lot 8 doorlopen tot aan de perceelsgrens.

Advies

Gunstig advies van de dienst groen, natuur en landschap op 16 mei 2018. Gunstig advies van de dienst publieke ruimte op 27 juni 2018. Voorwaardelijk gunstig advies van de Provincie West-Vlaanderen dienst waterlopen op 4 september 2018.

Stedenbouwkundige motivering

1.Toetsing aan de regelgeving en stedenbouwkundige of verkavelingsvoorschriften

1.1.Ligging volgens de plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen en/of verkavelingen

De aanvraag is gelegen in volgend(e) plan(nen) en zone(s):

Omschrijving plan	Datum	Naam plan	Naam zone
Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)	20.01.2006	Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk	Zone: stedelijk woongebied
Gewestplan	04.11.1977	Origineel bij KB goedgekeurd gewestplan Kortrijk	Zone: agrarisch gebied

De voor deze aanvraag relevante voorschriften luiden als volgt: "Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en diensten, parkeer- en openbaar vervoervoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen."

1.2.Overeenstemming met de geldende plannen en verkavelingsvoorschriften

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het vigerende RUP. Er zijn geen afwijkingsbepalingen van toepassing.

1.3.Andere voorschriften en regelgeving

Gelet op de ligging en de aard van de geplande werken zijn volgende verordeningen van toepassing: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

1.4.Erfdienstbaarheden en wegaanleg

De verkavelingsaanvraag omvat de aanleg van nieuwe verkeerswegen of de tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen. Daarom diende de gemeenteraad een besluit te nemen over de zaak van de wegen. De gemeenteraad heeft in de zitting van 16 juli 2018 het volgende besluit:

Het tracé van de nieuw aan te leggen wegenis in de omgevingsvergunningsaanvraag 'verkaveling Avelgemstraat' op naam van Vlerick Vastgoed wordt goedgekeurd onder volgende voorwaarden:

- De wegenis voor de loten 4 tot 8 moet doorgetrokken worden tot tegen de grens met perceel 234G.
- Er dienen minstens 2 groepen van 5 fietsstalplaatsen voorzien te worden.
- Het advies van Riopact dient strikt gevolgd te worden:

- Aansluiting op Aquafin-collector voorzien na de wervel in plaats van opwaarts. Er is hiervoor destijds een wachtopening voorzien d300.
- Detail van de constructies graag overmaken.
- Type wervel duidelijk op te geven.
- Specificatiefiches van huisaansluitputjes en straatkolken toe te voegen.
- Verduidelijking van infiltratieoppervlak op basis van schets met afmetingen.
- Stelsel D9-D4 mag dieper voorzien worden (dus zonder valconstructie) hierdoor krijgt de gemeente toekomstig ook nog de mogelijkheid om de woningen langs de Avelgemstraat aan te sluiten op een opwaartse streng van D9.

2.Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het verkavelingsplan en de geplande inrichting van het toekomstig openbaar domein vormt een invulling van een stedelijke woongebied dat bestemd werd bij de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Kortrijk. Het project vormt een harmonieus en eenvormig geheel, dat in voldoende mate rekening houdt met de omgeving en de totale ontwikkeling van het plangebied. Uit het dossier, de inrichtingsstudie en de historiek van het planningsproces blijkt duidelijk dat het ontwerp is tot stand gekomen vanuit een globale, stedenbouwkundige visie met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit. Het ontwerp is in overeenstemming met de voorschriften van het RUP. De ontsluiting is voorzien richting N8. Het is positief dat deze ontsluiting gebundeld wordt met de ontsluitingsweg van de verkaveling aan de overzijde van de Avelgemstraat (Zonnebloemstraat). Bij realisatie van een verbindingsweg tussen Avelgemstraat en Ellestraat moet een tweede ontsluiting richting deze nieuwe weg voorzien worden. Dan pas kan geoordeeld worden of de ontsluiting richting Avelgemstraat behouden moet blijven rekening houdende met de mogelijke toekomstige herinrichting van de Avelgemstraat en met een herinrichting van het kruispunt Avelgemstraat/Bellegemstraat. De inrichting van het openbaar domein is er vooral op gericht om het autoluw karakter te benadrukken. Dit gebeurt door een inrichting als woonerf. Binnen het woonerf worden 15 parkeerplaatsen voorzien. Per woning (30 woningen) wordt ook een overdekte autostaanplaats voorzien in de woning of geclusterd op een locatie nabij de woning. Hiermee voldoet de verkaveling wat betreft de woningen aan de gehanteerde parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per wooneenheid. De voorschriften voorzien dat de parkeerbehoefte voor de meergezinswoningen collectief op het eigen lot of ondergronds moeten opgevangen worden. Voor de meergezinswoning op lot 31 betekent dit dat er 15 tot 24 parkeerplaatsen moeten voorzien worden. Er wordt verwacht dat er een maximaal scenario zal gerealiseerd worden. In dit geval betekent dit een ruimtebeslag van ca. 600 m² voor het al dan niet overdekt parkeren. Dit komt bovenop de bebouwing van de meergezinswoning die ca. 500 m² bedraagt. Bovendien zijn ook nog nevenfuncties toegelaten die mogelijks ook nog een parkeervraag zullen hebben. Gelet op de ligging in een overgang naar een groen en open landschap en gelet op de visie in het masterplan om langs de zuidzijde een aaneengesloten groene structuur te voorzien is het niet wenselijk dergelijke grote oppervlakte aan bebouwing en verharding te voorzien. Hierdoor wordt de voorwaarde opgelegd dat voor lot 31 minstens 1 parkeerplaats per wooneenheid ondergronds moet opgevangen worden. Dit wordt niet opgelegd voor lot 32 omdat het twee kleinschalige meergezinswoningen betreft waarvoor een ondergrondse parking niet rendabel is. De plannen voor de omgevingsaanleg & groenaanleg van deze verkaveling, fase 1, zijn aanvaardbaar en passen in een totaalplan/masterplan. De plantenkeuzes zijn verdedigbaar. In een verdere uitwerking van het groenconcept/masterplan moet er bij de omgevingsaanleg/groenaanleg voldoende open en functionele ruimte behouden blijven. Met andere woorden, de groenzones mogen niet overal

opgeofferd worden voor de aanleg van wadi's en grachten/poelen. Het plan en de voorschriften leggen voldoende randvoorwaarden op zodat het woongebied kwalitatief ingericht wordt. De voorgestelde inplanting, het voorgestelde gabarit en materiaalgebruik garanderen een ruimtelijke integratie en zorgen dat de impact op de omliggende bewoning beperkt blijft. Om bovenvermelde redenen kan er geconcludeerd worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijk ordening en bijgevolg kan aanvaard worden.

3. Watertoets

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. De beperking van de mogelijkheid tot infiltratie van het hemelwater in de bodem door bijkomende verharding kan worden gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende stedenbouwkundige verordeningen. Er dient rekening gehouden te worden met het advies van de provincie dienst waterlopen.

4. Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

Gelet op de beperkte omvang van het project zijn geen normen of percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod van toepassing.

Milieutechnische motivering

De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

Standpunt van de omgevingsambtenaar

De omgevingsambtenaar brengt een voorwaardelijk gunstig advies uit overeenkomstig de voorwaarden vermeld in het besluit.

Standpunt van het college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij de motivering en de overwegingen van de gemeentelijke omgevingsambtenaar zodat op die gronden de omgevingsvergunning verleend wordt zoals hieronder beschreven.

BESLUIT

Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen geeft de omgevingsvergunning af aan nv Vlerick Vastgoed, Doorniksewijk 49, 8500 Kortrijk voor een nieuwe verkaveling Avelgemstraat te Zwevegem. De aanvrager is ertoe verplicht het college van burgemeester en schepenen op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor de vergunning is verleend.

Artikel 2

De vergunning overeenkomstig artikel 1 wordt afgeleverd voor onbepaalde duur.

Artikel 3

De vergunning wordt afgegeven onder de algemene voorwaarden:

- a) Bij nieuwbouw of herbouwen dient de bouwheer het gemeentebestuur op te hoogte te brengen van de aanvang der werken en de gemeente in staat te stellen aanwezig te zijn bij de lijnstelling der gebouwen.
- b) Voor de aansluiting op de openbare riolering dient voorafgaand een schriftelijke goedkeuring verkregen te worden via bijgevoegd aanvraagformulier.

- c) Er moet voorzien worden in een gescheiden riolering met afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater. Indien er geen gescheiden stelsel aanwezig is in de rijweg, mogen de beide private rioleringen samen aangesloten worden. Indien niet rechtstreeks kan worden aangesloten op een voorliggende riolering moet de bouwheer een installatie voor behandeling van afvalwater op eigen terrein aanleggen of de kosten voor de uitbreiding en aansluiting op het rioleringsnet zelf bekostigen.
- d) Indien er aanpassingen moeten gebeuren aan het openbaar domein zijn deze kosten steeds ten laste van de eigenaar, de aanvrager van de vergunning.
- e) Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een goedkeuring worden verkregen van het gemeentebestuur.
- f) De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten behoudt de gemeente zich het recht de herstellingswerken ambtshalve uit te voeren en alle kosten te verhalen op de bouwheer.
- g) De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Gaselwest voor elektriciteit en voor aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en gas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder(s); zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via <http://www.eandis.be>.
- h) Van zodra er grondwerken gepland zijn, moet u, in toepassing van het KLIP-decreet van 14 maart 2008 houdende de ontsluiting en de uitwisseling van informatie over ondergrondse kabels en leidingen, een planaanvraag indienen via <http://www.klip.be>. U moet dit doen tussen de veertigste en de twintigste werkdag vóór de aanvang van de grondwerken.
- i) In uitvoering van het decreet van 28 juni 1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zo niet kan van de afgegeven vergunning geen gebruik gemaakt worden.
- j) Bij het slopen of ontmantelen van bedrijfsgebouwen van meer dan 1.000 m³ moet een "sloopinventaris afvalstoffen" worden opgemaakt in toepassing van het VLAREMA.
- k) In toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 moet voldaan worden aan de verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afval- en hemelwater.
- l) In toepassing van het Decreet van 8 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders moeten alle woningen waarvoor een omgevingsvergunning (voor nieuwbouw of renovatie) wordt aangevraagd, verplicht worden uitgerust met een rookmelder.
- m) Algemene en sectoriële voorwaarden: zie Vlarem.

Artikel 4

De vergunning wordt afgegeven onder de bijzondere voorwaarden en/of lasten:

- Voor lot 31 dient minstens 1 parkeerplaats per wooneenheid ondergronds voorzien te worden.

- De wegenis voor de loten 4 tot 8 moet doorgetrokken worden tot tegen de grens met perceel 234G.
- Er dienen minstens 2 groepen van 5 fietsstalplaatsen voorzien te worden.
- Het advies van Riopact dient strikt gevolgd te worden:
 - Aansluiting op Aquafin-collector voorzien na de wervel in plaats van opwaarts. Er is hiervoor destijds een wachtopening voorzien d300.
 - Detail van de constructies graag overmaken.
 - Type wervel duidelijk op te geven.
 - Specificatiefiches van huisaansluitputjes en straatkolken toe te voegen.
 - Verduidelijking van infiltratieoppervlak op basis van schets met afmetingen.
 - Stelsel D9-D4 mag dieper voorzien worden (dus zonder valconstructie) hierdoor krijgt de gemeente toekomstig ook nog de mogelijkheid om de woningen langs de Avelgemstraat aan te sluiten op een opwaartse streng van D9.
- Het advies van de provinciale dienst waterlopen dient gevolgd te worden.

Artikel 5

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

Artikel 6

Tegen deze beslissing kan beroep worden ingesteld overeenkomstig art. 52 t.e.m. 57 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en artikel 74 van het besluit van de Vlaamse Regering van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

(get.) Jan Vanlangenhove algemeen directeur	Namens het College,	(get.) Marc Doutreluingne burgemeester
	Voor eensluidend afschrift, Zwevegem, 2 oktober 2018	
Jan Vanlangenhove algemeen directeur		Marc Doutreluingne burgemeester