

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad
van 14 december 2023

Digitale ondertekening namens de gemeenteraad:

voorzitter,
Jo Libeer

algemeen directeur,
Kurt Parmentier

Aanwezig

Jo Libeer, voorzitter

Luc Defraye, Jan Seynhaeve, Hendrik Vanhaverbeke, Mathieu Desmet, Carlo De Winter, Geert Breughe, Lobke Maes, Stijn Tant, Marie De Clerck, Hendrik Libeer, Kevin Defieeuw, Sofie Mol, Katleen Messely, Filip Daem, Joachim Naert, Bas Surmont, Elyn Stragier, Heidi Craeynest, Lien Vanderjeugt, Jelle Stragier, Vicky Claeys, Inge Goemaere, Carine Quidousse, Sander Deflo, Jessica Corty, Liese Vandoorne, Yves Goddeeris, Luc Vanderhaeghe, gemeenteraadsleden
Kurt Parmentier, algemeen directeur

Verontschuldigd

Charlotte Bonte, gemeenteraadslid

Afwezig

Tommy Vansteenkiste, gemeenteraadslid

Uitvoeren van riolerings-, wegenis- en omgevingswerken n.a.v. het verkavelen van gronden op de hoek van de Normandiëstraat en de Brouwerijstraat - goedkeuring van het wegenistracé en de rooilijn

Feiten, context en argumentatie

Het wegenistracé, de aanleg ervan en de rooilijn naar aanleiding van de omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden op de hoek van de Normandiëstraat en de Brouwerijstraat worden ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.

De omgevingsvergunningsaanvraag beoogt de realisatie van enerzijds 24 woningen en anderzijds max. 28 woonentiteiten ondergebracht in 2 meergezinswoningen, voorzien van wegenis- en groeninfrastructuren.

De omschrijving van de aanvraag luidt als volgt:

Het projectgebied wordt opgevat als een wooncluster ingebed in een groen kader waarbinnen gemotoriseerd verkeer maximaal geweerd wordt. Eén centrale toegangsweg wordt geënt op de Brouwerijstraat. Drie geclusterde parkeerhavens worden hierbij

omzoomd door een groene buffer en op die manier onttrokken aan het straatbeeld. De toerit naar de ondergrondse parkeervoorzieningen bij de meergezinswoningen wordt eveneens dicht bij de centrale toegangsweg georganiseerd. Vanuit deze centrale toegangsweg wordt een karrespoor aangelegd waarbij het laad- en losprincipe voor de woonentiteiten voorzien wordt. Het permanent stallen gebeurt in de 3 parkeerhavens met uitzondering van de ondergrondse parkeervoorzieningen bij de meergezinswoningen en de opritten bij de woningen rechtstreeks ontsluitend op de Brouwerijstraat. (...) Het aanwezige groen (beukenhaag) langs de contouren van het projectgebied wordt maximaal behouden en versterkt. Doordat het projectgebied tot op heden als akker- en weiland benut werd, zijn er in het hart van de ontwikkeling geen waardevolle groenstructuren te detecteren, met uitzondering van een notelaar. Deze wordt dan ook behouden en als volwaardige structuur mee geïntegreerd in het gehele concept. De nieuw aan te leggen ontsluitingsweg wordt langs noordelijke zijde door een beukenhaag omzoomd. Deze wordt verder nog aangevuld met andere groenstructuren. De te rooien onbeduidende groenelementen worden vervangen door strategisch nieuw aan te planten groen, dat zich kan ontpoppen tot volwaardige groenstructuren. Bovendien worden er in de voortuinstroken van de op te richten woningen langs de Brouwerijstraat nieuwe hoogstambomen aangeplant. Deze bomen worden langs de gemeenschappelijke perceelsgrenzen ingeplant waardoor het blijvend groene karakter verzekerd wordt en extra verhardingen in de voortuinstrook geen kansen krijgen. (...)

De aan te leggen infrastructuur wordt verder aangevuld met een zwemvijver en wadi's, die naast hun buffercapaciteit/overloopfunctie ook een belevingswaarde creëren in het projectgebied.

Het straatbeeld wordt voornamelijk gekenmerkt door aaneengesloten eengezinswoningen opgetrokken uit 1 en 2 bouwlagen, al dan niet afgewerkt met een hellend dak. (...)

Gezien de focus gelegd wordt op het beperken van ruimtebeslag en ook de onderliggende visies van het bestuur Wevelgem in acht worden genomen, worden de grondgebonden woningen opgetrokken uit max. 3 bouwlagen. Daarnaast vullen 2 meergezinswoningen het geheel verder aan, waarbij maximum 4 bovengrondse bouwlagen gehanteerd worden. Alle bebouwingen worden voorzien van een plat dak waarbij zowel groendaken als het plaatsen van zonnepanelen tot de mogelijkheden behoren. De maximale footprint van alle woonentiteiten wordt op het verkavelingsplan gedefinieerd, waarbij duidelijk gemaakt wordt dat de nodige afstanden gerespecteerd worden en de meergezinswoningen langs de contouren van het projectgebied richting aanpalende landbouwgronden ruimtelijk verantwoord zijn.

(...)

Het project betreft een omgevingsvergunningsaanvraag tot verkavelen waarbinnen maximaal 52 woonentiteiten opgericht worden. Deze worden deels voorzien in grondgebonden entiteiten en deels binnen 2 meergezinswoningen. (...)

De 24 woningen worden geschakeld ingericht en voorzien als 3 woonclusters waarnaast ook telkens de tuinberging gecentraliseerd wordt en een gemeenschappelijk fietslokaal het geheel aanvult. Iedere woning beschikt over een beperkte private tuinstrook die uitmondt op een gemeenschappelijke groene voeg voorzien van zwemvijver met poolhouse.

De 2 meergezinswoningen worden voorzien op lotnr. 25. De verkavelingsvoorschriften voorzien dat er per gebouw maximaal 14 woonentiteiten mogelijk zijn. (...) Iedere entiteit wordt voorzien van een private tuin en/of een terras. Een gemeenschappelijke groenstrook verbindt beide gebouwen met elkaar. (...) Overkoepelend vult het karrespoor en de volwaardige groenblauwe dooradering het geheel verder aan.

Het karrespoor wordt voorzien van een ondergrondse erfdienstbaarheid i.k.v. nutsvoorzieningen. Het karrespoor voorziet in laad- en losmomenten bij de aanpalende woonentiteiten en garandeert de bereikbaarheid voor hulpdiensten, postbedeling en andere toeleveringen. De collectieve groen-blauwe invullingen zitten vervat in mede-eigendomsstructuren en deelverenigingen, waarbij de basisakte het beheer ervan verduidelijkt en verder garandeert.

Hoe de eigendomsstructuren zich verhouden, blijkt uit het verkavelingsplan met

bijhorende voorschriften. Kort samengevat:

- *Projectzone A omvat:*

- ☐ *Woonkavels 1 t.e.m. 24*

- ☐ *Fiets- en tuinbergingen 1, 2 en 3*

- ☐ *Parkeerhaven 1 en 2*

- ☐ *Deelzone A1: gemeenschappelijke groenzone, incl. poolhouse en zwembijver.*

- *Projectzone B omvat:*

- ☐ *Lot 25*

- ☐ *Deelzone B1 (lot 25, parkeerhaven nr. 3, fietsenberging nr. 4, de collectieve zone voor afvalophaling)*

- ☐ *Lot 26 zone voor nutscabines*

- ☐ *Deelzone B2 (karrespoor met groenomzomingen + wadi).*

Binnen huidige aanvraag worden meerdere woonclusters opgericht. Volgende 3 clusters kunnen onderscheiden worden:

- *10 kavels, waarbinnen 8 gesloten en 2 halfopen bebouwingen gerealiseerd kunnen worden (loten 1 t.e.m. 10)*

- *6 loten, voorzien van 4 gesloten en 2 halfopen bebouwingen (loten 11 t.e.m. 16)*

- *8 kavels, waarbinnen 6 gesloten en 2 halfopen woningen het geheel aanvullen (loten 17 t.e.m. 24).*

Daarnaast wordt er nog 1 kavel (lot 25) bestemd ter realisatie van 2 meergezinswoningen.

Door het clusteren van entiteiten worden tussen de woonvolumes zichtrelaties gecreëerd. Het 'groene gevoel' uit zich langs alle zijden van het projectgebied.

De verkavelingsvoorschriften verduidelijken met welke spelregels er dient rekening gehouden te worden bij de ontwikkeling van de kavels.

Op die manier wordt de ruimtelijke draagkracht nergens overschreden maar wordt de goede ruimtelijke ordening kracht bijgezet en dit in al zijn facetten.

De afstand en positionering van deze woonentiteiten ten opzichte van zowel aanpalende bebouwingen als nieuw te realiseren bebouwingen binnen het projectgebied zijn van die aard dat noch privacy, noch het nemen van lichten en zichten in de gevelwanden enig probleem kan stellen. De navolgende omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen zorgt voor de architecturale uitwerking van huidige aanvraag.

De totale oppervlakte van het projectgebied bedraagt 10 974 m². Hierin worden max. 52 wooneenheden gesitueerd, wat resulteert in een dichtheid van een 47,39 wo/ha. (...)

Het parkeren binnenin het projectgebied wordt maximaal gebundeld ingericht, waarbij het autoluwe karakter van het verkavelingsontwerp kracht bijgezet wordt.

Parkeren in de omzomende Brouwerijstraat wordt vermeden gezien de kavels die rechtstreeks geënt worden op deze gemeenteweg voorzien worden van een voorbouwlijn, waarbij het stallen van voertuigen binnen het privaat terrein opgelost wordt. Deze visie komt bijgevolg de mobiliteit ten goede.

Een gemiddelde parkeerratio van 1,50 pp/wooneenheid (som van grondgebonden- en meergezinswoningen) wordt bereikt. De verkavelingsvoorschriften zijn per invulling hierbij eenduidig opgesteld. Ook met het bezoekersparkeren wordt rekening gehouden. Tot slot gaat ook de nodige aandacht naar de te voorziene fietsstalplaatsen. Deze worden eveneens gebundeld ingericht. Wat lot 25 betreft (kavel bestemd ter realisatie van 2 meergezinswoningen) worden zowel ondergrondse- als bovengrondse parkeerfaciliteiten gehanteerd.

Huidige verkaveling voorziet in totaal in ca. 75 parkeerplaatsen bestemd voor 52 woonentiteiten. Deze parkeervoorzieningen worden maximaal gebundeld en deels ondergronds ingericht.

Er worden ca. 140 fietsstalplaatsen geclusterd ingericht (deels ondergronds en deels bovengronds) waardoor de vooropgestelde norm van 2 fietsen/wooneenheid ruimschoots overschreden wordt.

De werken omvatten de aanleg van een openbare hoofdas met parkeervoorzieningen voor 2 elektrische deelwagens en een gedeeltelijk privaat secundaire as als toegang naar

de woningen 17 tot en met 24, hoofdzakelijk autoluw. Dit dient ook als fietspad-verbinding met de Normandiëstraat (= fietsstraat).

De aan te leggen wegenis- en omgevingswerken voorzien in de ontsluiting van 2 appartementsgebouwen en 24 eengezinswoningen. Woningen 1 tot en met 10 sluiten rechtstreeks aan op de Brouwerijstraat. Er worden opritten voorzien in betonstraatstenen 22 x 11 x 10, grijs, halfsteensverband. De bestaande haag wordt onderbroken t.h.v. de opritten. Na de werken wordt de zone binnen de rooilijn overgedragen aan de gemeente en wordt openbaar. De hoofdas sluit aan op de Brouwerijstraat en geeft toegang aan 3 private parkeerhavens en de private secundaire as. De rijstrook van 4 m breed, plaatselijk 5 m, wordt uitgevoerd in waterdoorlatende betonstraatstenen met verbrede voeg opgevuld met natuursteenslag, grijs, elleboogverband, gestut door een betonnen borduur ID1. Het voetpad langs de woningen 11 tot en met 16 worden in hetzelfde materiaal en legpatroon voorzien om de continuïteit en uniformiteit door te trekken. De voorbehouden parkeerplaatsen voor elektrische deelwagens worden uitgevoerd in grasbetontegels dikte 12 cm groeven opgevuld met bodemsubstraat. Om het waterdoorlatend karakter te behouden wordt er voor de plaatselijke verbreding van de rijstrook ter hoogte van de collectieve zone voor vuilnisophaling en de cabine van Fluvius geopteerd voor grasbetontegels. Hier kunnen de inwoners kort parkeren om te lossen. De mensen van Fluvius kunnen hiervan ook gebruik maken wanneer er onderhoud van de cabines zijn ingepland. Dit zijn geen vaste parkeerplaatsen. De secundaire as is bestemd voor plaatselijk verkeer. Gemotoriseerd verkeer is sporadisch toegelaten voor laden en lossen tot aan de woningen. Deze as is in hoofdzaak een autoluwe straat. Deze weg heeft een karakter van doorlopende straat, actieve weggebruikers kunnen de verbinding maken met de Normandiëstraat. Woningen 17 tot en met 24 als ook de 2 appartementsgebouwen sluiten rechtstreeks aan op de secundaire as. Via een tweesporenpad worden de woningen en de appartementsgebouwen bereikt. Het tweesporenpad mondt uit in een speels pad waarbij er een rijstrook is van 3 m in betonstraatstenen en uitlopers met waterdoorlatende betonstraatstenen met grasvoegen. Hierdoor kan het regenwater ter plaatse infiltreren en wordt het verkeer gedemotiveerd om tot hier te rijden door het visueel smal wegprofiel. Plaatselijk is de maximale overbreedte van het pad 6,5 m. Centraal is er een mogelijkheid voorzien om te kunnen draaien indien nodig. De technische werken van deze aanvraag wordt begrensd door de betonnen borduur die de betonstraatstenen stut.

Wat de aanleg van de nieuwe gemeenteweg betreft, zijn er geen bezwaren cfr. de doelstellingen en principes uit het decreet gemeentewegen. De gemeenteraad houdt bij haar beslissing rekening met volgende principes (artikel 4 van het gemeentewegen-decreet):

- 1° wijzigingen van het gemeentelijk wegennet staan steeds ten dienste van het algemeen belang;
 - 2° een wijziging, verplaatsing of afschaffing van een gemeenteweg is een uitzonderingsmaatregel die afdoende wordt gemotiveerd;
 - 3° de verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen worden steeds in acht genomen;
 - 4° wijzigingen aan het wegennet worden zo nodig beoordeeld in een gemeentegrensoverschrijdend perspectief;
 - 5° bij de afweging voor wijzigingen aan het wegennet wordt rekening gehouden met de actuele functie van de gemeenteweg, zonder daarbij de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen.
- De aanleg van de nieuwe gemeenteweg zorgt voor de ontsluiting van een nieuw geplande ontwikkeling. Er zijn geen gevolgen vanuit gemeentegrensoverschrijdend perspectief.

De aanleg van de nieuwe gemeenteweg, zoals voorgesteld, kan dan ook goedgekeurd worden.

De goede inrichting ervan en de mobiliteitseffecten maken deel uit van de ruimtelijke

beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvraag. Deze wordt op het niveau van het college van burgemeester en schepenen behandeld met advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

De tijdens de openbare onderzoeken geuite bezwaren zitten in bijlage, er was één bezwaarschrift dat door 21 personen werd ingediend en er was een aanvullend laattijdig bezwaarschrift. De behandeling van de bezwaren omtrent de zaak der wegen door de gemeentelijke omgevingsambtenaar zit in bijlage.

Bijlagen

- Rooiijnplan.
- Verkavelingsplan.
- Beschrijvende nota omgevingsvergunningsaanvraag.
- Globaal groenplan.
- Raming van de werken.
- Bezwaarbehandeling omtrent de zaak der wegen van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.
- Bezwaren.

Hogere regelgeving

- Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, in het bijzonder artikel 8 en artikel 12, §2.
- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, in het bijzonder artikel 31.
- Besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, in het bijzonder artikel 47.
- Decreet lokaal bestuur, in het bijzonder artikel 41, 2de lid, 9°.

Beslissing

Met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1

Keurt de voorliggende beslissing over de aanleg van een nieuwe gemeenteweg n.a.v. de omgevingsvergunningsaanvraag met dossiernummer OMV_2023049992 (op 14 juni 2023 ingediend voor het verkavelen van gronden hoek Normandiëstraat-Brouwerijstraat), zoals aangeduid op het rooiijnplan goed.

Artikel 2

Keurt het rooiijnplan, in bijlage, goed. Dit plan wordt aan deze beslissing gehecht om er 1 geheel mee uit te maken.

Artikel 3

Tegen dit besluit van de gemeenteraad kan binnen de 30 dagen in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse regering. De procedure van dit beroep verloopt volgens artikel 31/1 van het omgevingsvergunningsdecreet.

Artikel 4

Dit besluit van de gemeenteraad is nietig wanneer:

- de omgevingsvergunning met dossiernummer OMV_2023049992 niet wordt verleend, of wanneer deze in administratief of juridictioneel beroep wordt vernietigd
- wanneer het voorwerp van de omgevingsvergunning niet binnen de in de vergunning voorziene of wettelijke termijn wordt gerealiseerd.