

VERKAVELINGSVERGUNNING

Formulier III

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **N.V. Huyzentruyt**, met als adres Wagenaarstraat 33 8791 Beveren ontvangen. De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 29/06/2012, werd ontvangen op 29/06/2012. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29/06/2012.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **8550 Zwevegem, Avelgemstraat(Z)** en met als kadastrale omschrijving ZWEVEGEM 1 AFD/ZWEVEGEM/, sectie C, nr(s) 0131B, 0151L, 0153N, 0154C.

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

Beschrijving van de bouwplaats en de aanvraag

Het gebied gelegen tussen de Avelgemstraat en de Kapel Milanenwijk, eertijds gereserveerd voor de aanleg van een zuidelijke omleidingsweg rond Zwevegem, werd in gevolge de definitieve vaststelling van het gewestelijk RUP "Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk" omgevormd tot stedelijk woongebied "Dreef". Het totale gebied – met een oppervlakte van ca. 10 ha – is gelegen ten zuiden van de kern van Zwevegem en gevat tussen de lintvormige historische bebouwing langs de Avelgemstraat (noordoost) en de residentiële Kapel Milanenwijk uit de jaren '60-'70 (zuid). Het driehoekig stedelijk woongebied is opgespannen tussen de Bellegemstraat (zuid) en de Oude Bellegemstraat (noordwest) en volledig ingesloten tussen de bestaande bebouwing uit diverse tijdsperioden. Het gebied is thans in agrarisch gebruik en kent een grote openheid zonder bebouwing of groenelementen; dwars over het terrein loopt een hoogspanningsleiding.

Onmiddellijk na de goedkeuring van hogervermeld gewestelijk RUP werd overleg gepleegd tussen het gemeentebestuur, de eigenaar(s) en potentiële ontwikkelaars van het totale gebied, waarbij enkele randvoorwaarden voor ontwikkeling werden naar voor geschoven. Gezien het ingesloten karakter van het totale projectgebied is het immers belangrijk dat een eventueel gefaseerde ontwikkeling van het gebied gebeurt met voldoende aandacht voor de globale samenhang, een goede ontsluiting en een positieve bijdrage levert tot de ruimtelijke kwaliteit van het stedelijk weefsel. Gedurende meer dan twee jaar werd intensief overlegd met de eigenaars en ontwikkelaars binnen het gebied, wat uiteindelijk heeft geleid tot een globaal inrichtingsvoorstel voor het ganse stedelijk woongebied, dat rekening houdt met alle aspecten van het RUP en de randvoorwaarden vanwege het gemeentebestuur.

Dit inrichtingsplan, dat een wezenlijk deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag voor de realisatie van het stedelijk woongebied, omvat een voorstel voor de gehele ordening van het plangebied. De huidige eigendomsstructuur en de topografie van het terrein, waarbij het hoogste punt centraal in het plangebied is gelegen, leiden automatisch tot een gefaseerde en gesplitste realisatie van het totale gebied, waarbij het westelijk deel dient ontsloten te worden richting Oude Bellegemstraat (Kruiswegstraat, Elzenstraat en Meidoornstraat) en het oostelijk deel richting Bellegemstraat-Avelgemstraat (N8). De mogelijkheid wordt geboden om een verbinding te realiseren tussen de verschillende delen van het stedelijk woongebied. Er is voorzien in een continue fietsverbinding tussen de Bellegemstraat en de Oude Bellegemstraat, die tevens de verbinding vormt tussen de verschillende groenzones en het plangebied én aansluiting vindt bij de bestaande groenas (Kapel Milanendreef) en de voetwegen in de onmiddellijke omgeving.

De **concrete vergunningsaanvraag** beperkt zich tot de realisatie van het oostelijk plangedeelte (ca. 5,4 ha) met ontsluiting richting Avelgemstraat. De omvraag omvat een gefaseerde verkaveling en de uitvoering van infrastructuurwerken in het oostelijk deel van het stedelijk woongebied, conform de principes van de inrichtingsstudie en de voorschriften van het RUP. Deze verkaveling biedt ruimte voor 116 bijkomende woningen en een zone voor meergezinswoningen (max. 75 eenheden) op de hoek Avelgemstraat-Bellegemstraat.

Het verkavelingsontwerp voorziet een gefaseerde ontwikkeling (3 fases) met een viertal woontypes voor eengezinswoningen en een specifieke zone (lot A) bestemd voor de oprichting van meergezinswoningen.

Ter hoogte van de later aan te leggen rotonde hoek Avelgemstraat-Bellegemstraat is voorzien in een specifieke zone (lot A) voor oprichting van meergezinswoningen of stapelwoningen (45 à 75 wooneenheden). Op de gelijkvloerse verdieping kunnen beperkte, ondersteunende functies (horeca, winkels, diensten en kantoren) voorzien worden. De bebouwing moet bestaan uit 2 à 3 grotere bouwvolumes binnen een grafisch bepaalde bouwzone op 5m van de rooilijnen met een maximale terreinbezetting van 80%. De maximale bouwhoogte bedraagt 4 bouwlagen – plat dak verplicht. De voorschriften bevatten verder bepalingen m.b.t. de inrichting van de onbebouwde ruimte, die maximaal als groene semi-publieke ruimte moet ingericht worden; de verharding is beperkt (20%).

- Langs de hoofdontsluiting (**loten 84 t/m 107**) zijn 23 kavels voorzien voor de oprichting van grondgebonden eengezinswoningen in vrijstaande of gekoppelde bebouwingsvorm, met mogelijkheid tot koppeling via carportconstructies (**type 2**). Deze woningen hebben een maximaal gabarit van 2 bouwlagen en dakverdiep (25°-45°); in bepaalde gevallen is een zadeldak verplicht omwille van de harmonische aansluiting. De woningen worden ingeplant binnen een maximale inplantingszone, grafisch bepaald, met een maximale terreinbezetting van 50%. Per wooneenheid zijn – op eigen terrein – minstens één autobergplaats en twee autostelplaatsen in open lucht verplicht. De voorschriften bepalen verder dat de woningen harmonieus op elkaar dienen aan te sluiten en als één concept moeten ontwikkeld worden, zowel wat betreft voorbouwlijn, kroonlijst, nok en dakvlak. De voorschriften bevatten verder duidelijke bepalingen omtrent de mogelijkheid tot terrassen en dakuitbouwen, de oprichting van bijgebouwen (max. 30 m²) in de achtertuin, afsluitingen, materiaalgebruik en de verdere inrichting van de huiskavels. In de voortuin of de eventuele zijdelingse strook zijn geen gebouwen, constructies of carports toegelaten. De voorschriften bevatten strikte bepalingen m.b.t. een uniforme aanleg van de voortuinstrook.
- Onmiddellijk aansluitend bij dit woningtype worden vier kavels (**loten 108 t/m 111**) voorzien voor vrijstaande woningen op ruime kavels (**type 1**). Deze woningen hebben een maximaal gabarit van 2 bouwlagen en dakverdiep (25°-45°). De woningen worden ingeplant binnen een maximale inplantingszone, grafisch bepaald, met een maximale terreinbezetting van 33%. Per wooneenheid zijn – op eigen terrein – minstens één autobergplaats en twee autostelplaatsen in open lucht verplicht. De voorschriften bevatten verder duidelijke bepalingen omtrent de mogelijkheid tot terrassen en dakuitbouwen, de oprichting van bijgebouwen (max. 40 m²) in de achtertuin, afsluitingen, materiaalgebruik en de verdere inrichting van de huiskavels. In de voortuin of de eventuele zijdelingse strook zijn geen gebouwen, constructies of carports toegelaten.
- Centraal in het plangebied – aan weerszijden van de centrale groenzone – wordt een specifiek woontype ontwikkeld (**type 4**) op de **loten 32 t/m 83 en 112 t/m 116**. Het gaat hier om een dichte bebouwing van grondgebonden rijwoningen op relatief kleine kavels – zonder nevenfuncties. De woningen moeten als één concept worden ontwikkeld binnen een maximaal gabarit van twee (of drie) bouwlagen + dakverdiep (25°-45°). De woningen worden ingeplant binnen een maximale inplantingszone en zijn meestal slechts toegankelijk via een wandelpad. De voorschriften bevatten duidelijke bepalingen omtrent de mogelijkheid tot terrassen en dakuitbouwen, de oprichting van bijgebouwen (max. 12 m²), afsluitingen, materiaalgebruik en de verdere inrichting van de huiskavels. Op bepaalde kavels is een specifieke zone voor carportconstructie voorzien. De parkeerbehoefte wordt – in functie van deze woningen – opgevangen in aansluitende zones voor oprichting van **collectieve carports en collectieve parkeerplaatsen**.
- In het westen van het plangebied worden grondgebonden eengezinswoningen voorzien in gesloten of halfopen bebouwingsvorm (**loten 1 t/m 31**). De woningen van dit **type 3** hebben een maximaal gabarit van 2 bouwlagen met plat dak binnen een maximale inplantingszone. Per wooneenheid zijn – op eigen terrein – minstens één carport en één autostelplaats in open lucht verplicht. De voorschriften bepalen verder dat de woningen harmonieus op elkaar dienen aan te sluiten en als één concept moeten ontwikkeld worden. De voorschriften bevatten verder duidelijke bepalingen omtrent de mogelijkheid tot terrassen, de oprichting van bijgebouwen (max. 30 m²) in de achtertuin, afsluitingen, materiaalgebruik en de verdere inrichting van de huiskavels. In de voortuin of de eventuele zijdelingse strook zijn geen gebouwen, constructies of carports toegelaten. Op bepaalde kavels is een specifieke zone voor carportconstructie voorzien.

Het dossier inzake de uitvoering van **wegen- en rioleringswerken** voorziet in de aanleg van nieuwe openbare wegen, wandel- en fietspaden en parkeergelegenheid, alsook rioleringswerken, inclusief de aanleg van waterbuffering en publieke groenzones. De **wegenis** bestaat uit een hoofdontsluitingsweg, wijkstraten,

woonstraten (pijpekoppen), wandelpaden en een doorlopende fietsas. Het plangebied wordt ontsloten via één hoofdtoegang vanuit de Avelgemstraat (N8), net oosten van het bestaande woonlint, waardoor op de hoek een strategische locatie ontstaat. De hoofdtoegang bestaat uit een rijweg (5m) in asfalt, aan weerszijden voorzien van een beplante groenzone (dreefkarakter). Vervolgens maakt de nieuw aan te leggen wegenis een haakse bocht (90°) naar het plangebied toe, waarbij een beeldbepalende boom een visueel eindpunt vormt. De zone tussen deze wegenis en het hoeklot (A) wordt volledig ingericht als publiek domein met ruime voor groen, waterbuffering en wandelwegen (zie verder). De wegenis gaat vervolgens over in een wijkstraat met een totaal ander profiel; de overgang wordt geaccentueerd door een drempel. Deze wijkstraat bestaat uit een rijweg met een breedte van 5m bestaande uit een centrale asfaltstrook met kasseistroken aan beide zijden in functie van het verblijfskarakter en de verkeersveiligheid. Aansluitend worden twee stroken ontwikkeld van 1,5m breed binnen het openbaar domein (oprit + groenzone), zodat het openbaar domein hier een breedte heeft van 8m. Halfweg het plangebied splitst deze wijkstraat en twee wijkstraten, waarbij opnieuw een beeldbepalende boom het visuele eindpunt vormt. Aan het westelijk eind van deze verkaveling (1^{ste} fase) wordt opnieuw een splitsing voorzien met woonontwikkeling aan weerszijden. Tussen de kavels 4 en 5 is een 16m-brede zone voorbehouden voor doortrekking van de wegenis en het openbaar domein richting tussenliggend gebied (1,6 ha), dat het voorwerp zal uitmaken van een latere realisatie. Plaatselijk wordt voorzien in pijpekoppen en keerzones om een vlotte verkeersafwikkeling mogelijk te maken. Bepaalde woningen worden ontsloten via publieke paden, die niet toegankelijk zijn voor autoverkeer. Een belangrijke, doorlopende fietsverbinding loopt aan de zuidzijde van het plangebied en vormt een verbinding tussen de Bellegemstraat – via de groenzone(s) – richting 2de fase van het stedelijk woongebied (west). Deze fietsverbinding bestaat uit een betonnen fietspad (2m breed) met aansluitend grasstrook; het openbaar domein heeft hier een totaalbreedte van 4m. De wegprofielen worden uitvoerig beschreven in het technisch dossier van de wegenwerken en de inrichtingsstudie. De groenvoorzieningen en inrichting van de publieke ruimte is volledig uitgewerkt in het technisch dossier en de inrichtingsstudie.

Binnen het plangebied worden ca. 58 publieke **parkeerplaatsen** voorzien, verspreid over verschillende zones op wandelafstand van de woningclusters. Binnen de woonkavels worden verplichtingen opgenomen m.b.t. parkeermogelijkheden op privaat terrein, waardoor een globale parkeernorm van 2,25 wordt gehaald binnen het plangebied (1ste fase). Ook binnen de zone voor appartementen (lot A) geldt een specifieke parkeernorm (1 pp per wooneenheid).

Het dossier bevat een duidelijk gestructureerde hydraulische nota m.b.t. de dimensionering van de afwatering d.m.v. een **gescheiden rioleringsstelsel**. De nieuwe verkaveling wordt voorzien van een gescheiden systeem van DWA en RWA: het afvalwater wordt afgevoerd naar de Avelgemstraat, waar het aangesloten wordt op de gemengde riolering; het hemelwater wordt opgevangen en verzameld in een bufferbekken (590 m³) in de publieke groenzone t.h.v. de Bellegemstraat – Avelgemstraat. De noodoverlaat wordt aangesloten op de langsgracht, die afvoert naar de Kasteelbeek.

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

Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

De gemeente is ontvoogd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar niet worden ingewonnen.

Advies gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 27/11/2012. Het advies luidt als volgt: **voorwaardelijk gunstig**, voor zover rekening gehouden wordt met volgende voorwaarden en lasten:

De bebouwing op lot A dient rekening te houden met een minimale afstand van 8m tot de rooilijn (Avelgemstraat).

Op de kavels 1 en 29 dient een minimale bouwvrije zijtuinstrook van 4m voorzien te worden in functie van de privacy tot de aanpalende huiskavels; uitbouwen kunnen niet voorzien worden in deze zijdelingse bouwvrije strook.

Beperkte gebouwen en constructies met het oog op de uitbreiding van gas- en elektriciteitsvoorziening, bedoeld voor het openbaar distributienet, kunnen toegestaan worden binnen alle publieke zones, voor zover rekening gehouden wordt met de stedenbouwkundige voorschriften van de "zone voor elektriciteitscabine".

Alle eventuele kosten voor de aanleg van ontbrekende nutsleidingen en aansluiting op de openbare riolering zijn ten laste van de bouwheer.

Voorafgaand aan de verkaveling en de infrastructuurwerken dient een volledige archeologische inspectie van het terrein te gebeuren conform de bepalingen van het decreet van 30 juni 1993 houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium. Voorafgaand aan de werken moeten op het terrein proefsleuven gegraven worden volgens de richtlijnen van het Agentschap RWO – Onroerend Erfgoed. Hiertoe dient – voorafgaand aan de aanbesteding van de werken – contact genomen te worden met de bevoegde diensten.

De gemeente behoudt zich het recht voor elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van woningen te weigeren tot de definitieve aanleg van de geplande wegenis en de uitrusting van het terrein.

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 09/07/2012 tot 07/08/2012 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden 2 bezwaarschriften ingediend. De inhoud van de bezwaarschriften kan als volgt samengevat worden:

Fam. Messiaen-Jambé, Rozendreef 42, Zwevegem – Fam. Coppens-Gadeyne, Rozendreef 44, Zwevegem – Fam. Vandermarliere-Malysse, Kapel Milanendreef 34, Zwevegem

“De beperkte afstand (3m) tussen de woningen op de kavels 1 en 29 is nadelig voor de privacy van de aanpalenden, vooral gezien een uitbouw (tot 1,5m) is toegelaten.”

Fam. De Clercq-De Brie, Rozendreef 28, Zwevegem

“Het voorziene fietspad zal leiden tot lawaaihinder door hangjongeren, verhoogd risico tot inbraak en vandalisme, verminderde privacy en toegenomen sluikstorten. Bovendien zal verkeer in de Bellegemstraat fel verhogen.”

Externe adviezen

Op 29/06/2012 werd advies gevraagd aan Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer (District Kortrijk). Op 18/07/2012 werd een gunstig advies uitgebracht.

Op 29/06/2012 werd advies gevraagd aan Agentschap Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen. Op 19/07/2012 werd een gunstig advies uitgebracht.

Op 29/06/2012 werd advies gevraagd aan Provinciaal Technische Dienst der Waterlopen. Op 20/07/2012 werd een gunstig advies uitgebracht.

Er dienden geen bijkomende externe adviezen te worden ingewonnen.

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 26/11/2012 het volgende beslist: **gunstig.**

Toetsing aan de regelgeving en stedenbouwkundige of verkavelingsvoorschriften

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

De aanvraag is gelegen binnen de perimeter van het goedgekeurd gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk – deelplan “Dreef” (20/01/2006). Er zijn geen andere plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen of verkavelingsvoorschriften van toepassing.

De voor deze aanvraag relevante voorschriften luiden als volgt:

§1. 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.

§2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Overeenstemming met de geldende plannen en verkavelingsvoorschriften

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

Andere voorschriften en regelgeving

Gelet op de ligging en de aard van de geplande werken zijn volgende verordeningen van toepassing:

Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Er zijn geen andere voorschriften, verordeningen of specifieke regelgeving van toepassing.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

In gevolge de definitieve vaststelling van het gewestelijk RUP "Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk" werd het plangebied omgevormd tot stedelijk woongebied "Dreef", waarbij een kwalitatieve ontwikkeling voorop staat. Stedelijke woonomgevingen moeten evolueren naar complementaire gebieden met hoge woonkwaliteit en verwevenheid van functies, waarbij een woondichtheid van 25 wooneenheden per ha moet nagestreefd worden. Het algemeen beeld in een stedelijk woongebied is een woonomgeving met een hogere dichtheid en met op doordachte plaatsen groene en verharde kwalitatieve openbare ruimten; de beekvallei Slijpbeek ten zuiden moet ontwikkeld worden als groen en recreatief element.

Het verkavelingsplan en de geplande inrichting van het toekomstig openbaar domein vormt een harmonieus en eenvormig geheel, dat maximaal en in voldoende mate rekening houdt met de omgeving en de totale doch gefaseerde ontwikkeling van het stedelijk woongebied.

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, differentiatie in woningtypes, evenwicht tussen private en publieke ruimte en minimale densiteiten, zonder afbreuk te doen aan een evenwichtig project. Bij de opmaak van het globaal inrichtingsplan werd rekening gehouden met de realiseerbaarheid van het tussenliggend gedeelte. Het inrichtingsplan voor de totaliteit van het stedelijk woongebied "Dreef" toont aan dat de gefaseerde ontwikkeling geen hypotheek legt op de ontwikkeling van het resterende deel (ten westen).

De verkavelingsaanvraag en – voorschriften zijn volledig en gedetailleerd uitgewerkt met betrekking tot de verschillende kavels, waarbij gekozen wordt voor een bebouwing met een menging van appartementen of stapelwoningen enerzijds (lot A) en grondgebonden vrijstaande, gekoppelde en aaneengesloten bebouwing. Deze invulling vloeit voort uit de bindende bepalingen van het vigerende RUP, waarbij een richtdichtheid van 25 à 35 woningen wordt nagestreefd zonder de ruimtelijke kwaliteit te negeren. De geplande dichtheid houdt sterk rekening met de fysische kenmerken van het terrein en de strategische potenties van de hoeklocatie aan de Bellegemstraat/Avelgemstraat. Centraal in het plangebied is voorzien in een groene speelzone (onder de HS-lijn) met dense bebouwing aan weerszijden. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan een stedelijke woonomgeving met een hogere dichtheid en met op doordachte plaatsen groene en verharde kwalitatieve openbare ruimten. De hogere densiteiten in bepaalde deelzones worden gecompenseerd door een meer open bebouwingstypologie in andere deelzones. De meer open bebouwingswijze aan de zuidwestelijke grens vormt een overgang naar de aanpalende verkaveling "Kapel Milanendreef". Op de kavels 1 en 29 is voorzien in een minimale bouwvrije afstand van 3m tot de zijkavelgrens (zuid). Gelet op de omgevende bebouwing en het maximaal toegelaten gabarit (2 bouwlagen) op deze kavels dient een minimale afstand van 4m voorzien te worden in functie van de privacy tot de aanpalende huiskavels; uitbouwen kunnen niet voorzien worden in deze zijdelingse bouwvrije strook – het bezwaar is gegrond. Door het opleggen van bijkomende voorwaarden kan hieraan tegemoet gekomen worden. Het ontwerp leidt tot een gedifferentieerd woningaanbod in een kwalitatieve nieuwe woonomgeving. De voorschriften garanderen de architecturale en vormelijke eenheid door

het stipuleren van bijkomende voorschriften m.b.t. vormgeving bij gekoppelde en aaneengesloten bebouwing. De verdere voorschriften omtrent de inrichting van de niet-bebouwde ruimte en tuinzone zijn eenduidig en laten een kwalitatieve invulling van het woonweefsel toe met respect voor de omgeving en de ruimtelijke draagkracht. Het maximale gabarit en de voorschriften m.b.t. inrichting van de kavels zijn in overeenstemming met de voorschriften van het RUP en in overeenstemming met de omgevende bebouwing.

De geplande ontsluiting van het gebied vloeit op logische wijze voort uit de basisprincipes, de eigendomsstructuur en de configuratie van het plangebied. In functie van een vlotte verkeersafwikkeling wordt geopteerd voor één aansluiting op de Avelgemstraat (N8), op voldoende afstand van een nieuw te realiseren rotonde op het kruispunt met de Bellegemstraat. Deze verkeerstechnische ingreep is voorzien in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, gekoppeld aan de realisatie van de "nieuwe weg zuid" tussen de Avelgemstraat en de Ellestraat/Blokellestraat. De afstand tussen de ontsluitingsweg en de nieuwe rotonde is voldoende ruim (> 70m). Gezien de ontsluiting van het ganse gebied gebeurt richting Avelgemstraat, is geen sprake van toename van verkeer op de Bellegemstraat; het bezwaarschrift terzake is dan ook ongegrond.

De interne wegenis binnen de verkaveling is ontworpen vanuit een specifieke filosofie m.b.t. het nieuw te ontwikkelen woongebied en houdt rekening met een maximaal verblijfskarakter en veilige afwikkeling van het verkeer. De differentiatie in profiel en materialen enerzijds en de vertakking en hiërarchie van de wegen in de verkaveling zorgt voor een logisch opgebouwd netwerk en een spreiding van het verkeer. Bovendien wordt in het ontwerp – vanuit het globaal inrichtingsplan – een doorsteek voorzien naar het westelijk gelegen, aansluitend woongebied, waardoor ook deze zone kan ontwikkeld worden; het wegprofiel van de 'wijkstraten' wordt hierbij doorgetrokken (breedte 8m). In functie van de woon- en leefkwaliteit en de differentiatie van de woontypes wordt bovendien geopteerd voor verschillende wegprofielen en toegangen tot de ontworpen woningen. Bepaalde loten worden rechtstreeks ontsloten voor de private wagen (met ruime parkeer gelegenheid op eigen, privaat terrein); andere loten (32 t/m 78 en 112 t/m 116) worden ingeplant in een verkeersluwe en groene omgeving, waarbij de woningen toegankelijk zijn via publieke wandelpaden (met sporadisch auto-toegankelijkheid); de wagens worden opgevangen aan de randen in parkeerhavens, parkeerpleinen en/of gegroepeerde garages/carports. Op deze manier ontstaat – gecentreerd rond een grote, groene speelzone – een specifiek en aangenaam woon- en verblijfsklimaat. De geplande wegenis is voldoende breed en op kwalitatieve wijze ingericht. Het aantal parkeerplaatsen is – zowel privaat als publiek – voldoende om de behoefte op te vangen.

Het project voorziet tevens een continue fietsverbinding met voldoende breed profiel doorheen het gebied, waardoor een aangename verbinding tot stand komt van oost naar west. Deze doorlopende fietsverbinding, die als het ware de groenzones aan elkaar rijgt, zorgt voor de nodige ademruimte in de verkaveling brengt en de samenhang met het westelijk deel van het totale woongebied. Het inrichtingsplan en de globale inrichtingsstudie voor het ganse stedelijk woongebied "Dreef" (10 ha) voorziet de doortrekking van deze fietsverbinding richting Kruiswegstraat/Oude Bellegemstraat. Dit traject zal op termijn een onderdeel vormen van één continue fietsas tussen Kortrijk en Knokke, zoals voorzien in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Deze fietsverbinding wordt binnen het project gelegd ter hoogte van de zuidelijke grens en palend aan de achtertuinen van de bestaande woningen in de Rozendreef. Op deze wijze wordt een soort van natuurlijke, publieke buffer gelegd tussen de bestaande residentiële wijk en de nieuw geplande verkaveling. Bovendien kan op deze manier een volledig vrijliggend fietspad gerealiseerd worden, die de belangrijke groenzones in het nieuw te ontwikkelen stedelijk woongebied met elkaar verbindt. Enkel ter hoogte van de kavels 4/31 is een overgang van de wegen bestemd voor autoverkeer noodzakelijk. Dit betekent een verkeersveilige en vlotte verbinding, die maximaal rekening houdt met de omgeving en de ontwikkeling van het project. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek wordt aangegeven dat de aanleg van dit fietspad een negatieve impact zal hebben op de bestaande woningen, vooral op het vlak van lawaaihinder, inbraak en vandalisme, verminderde privacy en toegenomen sluikstorten. Door het nemen van normale maatregelen m.b.t. het inrichten en afsluiten van de private tuinen (Rozendreef) kunnen deze vermeende particuliere problemen weggewerkt worden. Vanuit de principes van het algemeen belang en de verkeersveiligheid is de keuze voor een continu fietspad op deze plaats te verantwoorden; het bezwaar is ongegrond.

Het project is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied en houdt rekening met de aanbevelingen van de bekkenbeheerder (provincie), waarbij voorzien wordt in een open bufferbekken van ca. 593 m³ als collectieve buffering. Hierdoor zijn geen schadelijke effecten te verwachten. De inrichtingsstudie toont aan dat de voorgestelde technische ingrepen afdoende zijn om schadelijke effecten te vermijden of te compenseren.

Conclusie: Het verkavelingsontwerp met aanleg van nieuwe wegen is in overeenstemming met de voorschriften van het vigerende RUP en de geldende reglementeringen terzake. Het ontwerp voorziet een bijkomend aanbod aan nieuwe woongelegenheiten met een differentiatie in woningtypes. De verkaveling gaat gepaard met een kwalitatieve aanleg van een nieuwe publieke groenzone en biedt een hoge verblijfskwaliteit. Het ontwerp geeft blijk van een kwalitatieve en gefaseerde inrichting van het gebied, rekening houdende met de omgeving en de mogelijkheden voor ontwikkeling van het westelijk aansluitend gebied. Het ontwerp houdt afdoende rekening met de problematiek van waterbuffering en -afvoer en een goede verkeersafwikkeling.

Watertoets

Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20/07/2006. Ter compensatie van de verminderde infiltratiecapaciteit voorzien de infrastructuurwerken de aanleg van een nuttige berging van 574 m³ (330 m³/ha verharde oppervlakte) en een afvoerbegrenzing van 10l/sec/ha verharde oppervlakte, conform de bepalingen van de waterbekkenbeheerder (Provinciaal Technische Dienst der Waterlopen). Gezien voldoende buffering met vertraagd afvoerdebiet is voorzien in het ontwerp, zijn geen bijkomende schadelijke effecten te verwachten en is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van art. 5 van het decreet integraal waterbeleid.

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

Gelet op de omvang van het project zijn de normen of percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, zoals opgenomen in het Decreet Grond- en Pandenbeleid van toepassing.

In voorliggend dossier wordt toepassing gemaakt van artikel 7.3.12 van bedoeld Decreet Grond- en Pandenbeleid, waardoor geen specifieke sociale last of last met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod dient opgelegd te worden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN 05/12/2012 HET VOLGENDE :

Het College van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

- De voorziene wegenis en openbaar domein, zoals voorzien in het ontwerp, dienen vrij en kosteloos overgedragen te worden aan het gemeentebestuur van Zwevegem voor opname in het publiek domein van zodra deze zone is aangelegd. De verkavelaar dient hiertoe een ontwerp van notariële akte van grondafstand te laten opmaken op het ogenblik van definitieve oplevering van de werken.
- De zone, gelegen tussen de kavels 4 en 5 en bestemd voor de latere doortrekking van het fietspad en de ontsluitingsweg naar het westelijk gelegen plangedeelte (fase 2), dient gevrijwaard te blijven van bebouwing en samen met de andere zones, bestemd voor opname in het openbaar domein, gratis en onbelast overgedragen te worden naar het gemeentebestuur. De verkavelaar heeft het recht om – zolang deze gronden niet zijn overgedragen – deze zone aan te leggen conform de bepalingen uit de inrichtingsstudie ter ontsluiting van het westelijk gelegen plangedeelte en in overleg met de eigenaars van dit aansluitend gebied; hiervoor dient een voorafgaande vergunning aangevraagd te worden. De verkavelaar heeft niet het recht deze gronden te verkopen of te bezwaren met enige vorm van erfdienstbaarheid.
- Ter garantie van de uitvoering van de wegenis- en rioleringswerken dient een financiële waarborg ten bedrage van 2.000 826,59 € (incl. BTW) gesteld te worden. Deze waarborg dient te gebeuren door het stellen van een bankgarantie (onvoorwaardelijk, onherroepelijk en niet aan termijnen gebonden), voorafgaand aan de uitvoering van de vergunning, ofwel door middel van een financiële borg bij de gemeente, voorafgaand aan de uitvoering van de vergunning. Deze borgstelling kan voor 95% worden vrijgegeven op het ogenblik van voorlopige oplevering; het resterende bedrag van 5% wordt pas vrijgegeven na definitieve oplevering en overdracht van de gronden en infrastructuur, bestemd voor opname in openbaar domein.

-Ter garantie van de aanleg van ontbrekende nutsinfrastructuur dient een financiële waarborg ten bedrage van 347.710,39 € (incl. BTW) gesteld te worden. Deze waarborg dient te gebeuren door het stellen van een bankgarantie (onvoorwaardelijk, onherroepelijk en niet aan termijnen gebonden), voorafgaand aan de uitvoering van de vergunning, ofwel door middel van een financiële borg bij de gemeente, voorafgaand aan de uitvoering van de vergunning. Deze borgstelling kan worden vrijgegeven door bewijs van betaling aan de betrokken nutsmaatschappijen.

- Ter garantie van de secundaire aanleg (omgevingswerken, voetpaden, parkeerstroken, wandelpaden, groenaanleg en onderhoud), niet voorzien binnen de primaire aanleg, dient een bedrag van 60,00 euro/m² gestort te worden aan de gemeente bij de voorlopige oplevering van de wegen- en rioleringswerken. Voorafgaand aan de uitvoering van de vergunning dient dit bedrag gewaarborgd te zijn door een bijkomende financiële bankwaarborg, die wordt vrijgegeven op het moment van effectieve betaling van het bedrag. Indien zou blijken dat de voorziene oppervlakte voor secundaire aanleg niet overeenstemt met de effectieve oppervlakte, behoudt de gemeente zich het recht voor bijkomende financiering te verhalen op de verkavelaar(s).

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

BIJZONDERE VOORWAARDEN :

- De bebouwing op lot A dient rekening te houden met een minimale afstand van 8m tot de rooilijn (Avelgemstraat).
- Op de kavels 1 en 29 dient een minimale bouwvrije zijtuinstrook van 4m voorzien te worden in functie van de privacy tot de aanpalende huiskavels; uitbouwen kunnen niet voorzien worden in deze zijdelingse bouwvrije strook.
- Beperkte gebouwen en constructies met het oog op de uitbreiding van gas- en elektriciteitsvoorziening, bedoeld voor het openbaar distributienet, kunnen toegestaan worden binnen alle publieke zones, voor zover rekening gehouden wordt met de stedenbouwkundige voorschriften van de "zone voor elektriciteitscabine".
- Alle eventuele kosten voor de aanleg van ontbrekende nutsleidingen en aansluiting op de openbare riolering zijn ten laste van de bouwheer.
- Voorafgaand aan de verkaveling en de infrastructuurwerken dient een volledige archeologische inspectie van het terrein te gebeuren conform de bepalingen van het decreet van 30 juni 1993 houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium. Voorafgaand aan de werken moeten op het terrein proefsleuven gegraven worden volgens de richtlijnen van het Agentschap RWO – Onroerend Erfgoed. Hiertoe dient – voorafgaand aan de aanbesteding van de werken – contact genomen te worden met de bevoegde diensten.
- De gemeente behoudt zich het recht voor elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van woningen te weigeren tot de definitieve aanleg van de geplande wegenis en de uitrusting van het terrein.

ALGEMENE VOORWAARDEN :

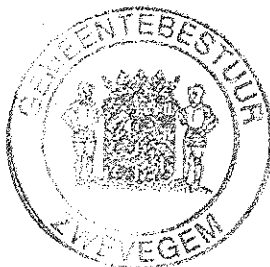
- a) Voor de aansluiting op de openbare riolering dient voorafgaand een schriftelijke goedkeuring verkregen te worden via bijgevoegd aanvraagformulier.
- b) De verkavelaar of initiatiefnemer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de initiatiefnemer 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.
- c) 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.
- d) Bij het slopen of ontmantelen van bedrijfsgebouwen van meer dan 1.000m³ moet een "sloopinventaris afvalstoffen" worden opgemaakt in toepassing van het VLAREA.
- e) In toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 01.10.2004 moet voldaan worden aan de verordening

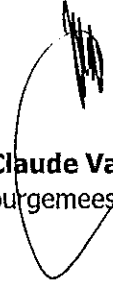
inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afval- en hemelwater.

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

Namens het college :


Jan Vanlangenhove
gemeentesecretaris




Claude Vanwelden
burgemeester

Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 4.7.19. §1. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermijn van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:

- 1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;
- 2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschriften of kennisgevingen moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

§2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

Beroepsmogelijkheden

Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;

- 4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie (rek. nr. 091-0131312-03).

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009

Art. 1. §1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;
- 3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerdte onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervalt termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

Art. 2. De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

Verval van de vergunning

Art. 4.6.4. §1. Een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege wanneer:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
- 2° komt de verkoop van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
- 3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§2. Een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd, of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege wanneer:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 4.2.20, §1;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§3. Onverminderd §1 en §2 vervalt een verkaveling waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijftientermin, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§4. Indien de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in §1, §2 en §3, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§5. Het verval, vermeld in §1 en §2, 2° en 3°, en §3, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§6. Onverminderd §5, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, en ten aanzien van één of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan, of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§7. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

10 12/2013

181
1ste kantoor der registratie te Kortrijk
Geregistreerd op 13 jan 2014
..... bladen renvoeien
Boek Blad Vak
Ontvangen:
vijftig euro
(50 €)

Christelle DE GRAEVE
Adviseur ai-ontvanger ai