

Stad Waregem
Ruimtelijk Uitvoeringsplan 7-1 Koning Albertstraat



mei 2009, ontwerp



Colofon

Dit document is een publicatie van:
Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16 - fax +32 56 22 89 03
stedenbouw@leiedal.be

Ontwerper:
Hannelore Leys

Nagelezen door:
Wilfried Vandeghinste

Opdrachtgever:
Stad Waregem

De Burgemeester:
Kurt Vanryckeghem

De Schepen van Ruimtelijke Ordening:
Kristof Chanterie

De Gemeentesecretaris:
Guido De Langhe

Formele procedure

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 19 februari 2009

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van:

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO):

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van:

Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

Inhoudsopgave

1. Situering	4
1.1. Ligging	4
1.2. Begrenzing van het plangebied	4
1.3. Onderwerp van het RUP	4
2. Bestaande toestand	6
2.1. De bebouwde ruimte	6
2.2. De wegen	6
2.3. De open ruimte en groenelementen	7
2.4. Het plangebied zelf	7
3. Juridische toestand	10
4. Planningscontext	15
4.1. Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	15
4.2. Relatie met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen	15
4.3. Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	15
4.4. Relatie met het woonplan	17
5. Planningsopties	19
5.1. Programmatorische vragen	19
5.2. Stedenbouwkundige randvoorwaarden	19
5.3. Inrichting	19
6. Technische screening	21
6.1. Watertoets	21
6.2. Buurtwegentoets	23
6.3. Screening plan-MER	25
6.4. Mobiliteitstoets	26
7. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften	27
8. Ruimtebalans	27
9. Verordenend grafisch plan en verordenende stedenbouwkundige voorschriften	29
Bijlage	36

Figurenindex

figuur 01: Situering	5
figuur 02: Fotoreportage	8
figuur 03: Orthofoto	9
figuur 04: Gewestplan	11
figuur 05: BPA Sint-Jansstraat	12
figuur 06: Verkavelingen	13
figuur 07: Milieuvergunningen	14
figuur 08: GRS	16
figuur 09: Mogelijk inrichtingsplan	18
figuur 10: Waterhoofdstuk	20
figuur 11: Buurtwegentoets	22
figuur 12: Planmerscreening	24
Figuur 13: Verordenend plan	28

1. Situering

1.1. Ligging

Het plangebied is in het westelijk deel van de bebouwde ruimte van Beveren-Leie gesitueerd. Beveren-Leie is een deelgemeente van Waregem die gelegen is tussen de N43 en de Leie en haar vallei.

In oostelijke richting vormt Beveren-Leie een ruimtelijk geheel met Desselgem maar beide kernen vormen een eigen functioneel geheel.

Ten zuiden van de N43 en ten zuidwesten van Beveren-Leie bevindt zich een versnipperd open-ruimtegebied. Dit gebied wordt doorsneden door infrastructuren, woonlinten en clusters van woonbebouwing en bedrijvigheid.

Ten westen wordt het open-ruimtegebied begrensd door de N36.

Wat de bebouwing in de ruime omgeving betreft, ligt het plangebied in een gemengde omgeving, zowel naar functies, groottes en dichtheden.

1.2. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt begrensd door:

- in het noorden: de Kleine Heerweg
- in het oosten: de tuinen van de woningen gelegen in de Geestendalstraat, de Koning Albertstraat en de Kleine Heerweg
- in het zuiden: de Koning Albertstraat
- in het westen: de achterzijde van de percelen die langs de Schoolstraat liggen

1.3. Onderwerp van het RUP

Een private ontwikkelaar wenst een woonproject te realiseren op de fabriekssite van het voormalige bedrijf Interlin in Beveren-Leie (woongebied op gewestplan). Er zouden ongeveer 120 woningen en 30 appartementen gebouwd worden op een totale oppervlakte van 5,8 ha.

Het plangebied ligt voor een stuk binnen de contouren van het BPA Sint-Jansstraat (goedgekeurd bij MB dd. 02.06.2005). Volgens het BPA is het aanleggen van een toegang vanaf de Schoolstraat tot het nieuwe woongebied niet mogelijk, deze zou in een zone 'wonen met beperkte nevenbestemming' liggen. Deze toegang is wel noodzakelijk omwille van volgende redenen:

- het concentreren van de toegang via slechts één punt langs de Kleine Heerweg is niet mogelijk gezien de belasting van dit kruispunt;
- een tweede toegang langs de Koning Albertstraat in de omgeving van de school is niet wenselijk;
- een tweede toegang langs de Geestendalstraat is niet aangewezen gezien het karakter van deze weg.


Concreet worden volgende zaken beoogd met het RUP:

- het vastleggen van de ruimtelijke ordening van het nieuwe woonproject op de fabriekssite van het voormalige bedrijf Interlin, gelegen tussen de Koning Albertstraat en de Kleine Heerweg;
- het mogelijk maken van het aanleggen van een toegangsweg naar het nieuwe woonproject vanaf de Schoolstraat, wat gezien de bestemming volgens het huidige BPA niet mogelijk is,
- het ontsluiten van de diepe tuinen van de woningen langs de Schoolstraat, zodat ook de achterkanten van deze percelen kunnen bebouwd worden.



figuur 01: Situering

Legende

 plangebied



schaal: 1:10.000

2. Bestaande toestand

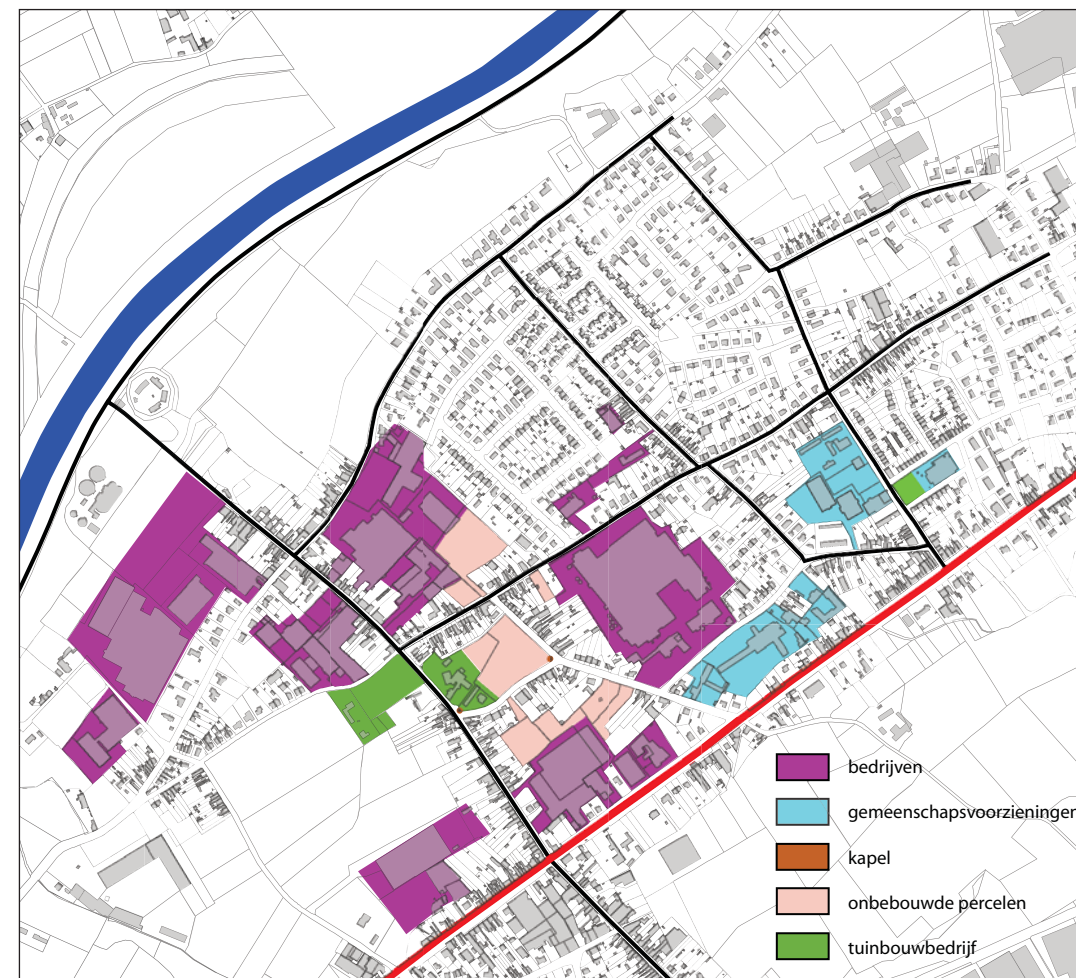
2.1. De bebouwde ruimte

De bebouwde ruimte wordt in noordwestelijke en westelijke richting gekenmerkt door gemengde bebouwing zowel wat functies, dichtheid en grootte van de gebouwen betreft. Er zijn, tussen de woningen in, een aantal grote bedrijvensites gelegen. Naast de bedrijvensites zijn er ook een aantal onbebouwde percelen. Deze worden grotendeels benut als tuin of worden gebruikt als tuinbouwgrond.

In oostelijke richting ligt een gemeenschapssite met in het zuidelijke deel een aantal publieke functies in het kader van gemeenschapsleven en sport. In deze zone staan nog een aantal voormalige schoolgebouwen. Deze staan al geruime tijd leeg en zijn in slechte staat. Het zijn paviljoentjes van 1 bouwlaag. Bedoeling is deze te slopen en te vervangen door bejaardenwoningen. Onmiddellijk aansluitend in het oosten van deze site is er een kerk.

In noordelijke richting is de bebouwing minder dicht en wordt ze gekenmerkt door alleenstaande woningen.

Palend aan het plangebied zijn er in westelijke richting rijwoningen gelegen. In oostelijke richting zijn er meer alleenstaande woningen terug te vinden. In zuidelijke richting liggen aan de overkant van de Koning Albertstraat twee schoolsites, waarvan de toegangen in de Koning Albertstraat liggen.



2.2. De wegen

Het plangebied ligt ten noorden van de N43. De N43 verbindt als steenweg Kortrijk met Gent. Langs de N43 situeert zich een concentratie van kleinhandelsfuncties.

De Kerkdreef, de Elfde Julilaan en de Sint-Jansstraat vormen de belangrijkste dwarsverbindingen tussen de N43 en de noordelijk gelegen Grote Heerweg. Parallel aan de N43 zorgen de Grote Heerweg en ook de Kleine Heerweg voor de verdeling van het centrumverkeer in Beveren-Leie. Vanaf deze centrumwegen zijn er veel private insteken naar de bedrijven die binnenin de bouwblokken gelegen zijn.

Tussen de structuur van de centrumstraten is er een fijnmaziger netwerk van voornamelijk woonstraten. Vooral in noordelijke richting is het wegennet fijnmaziger en zijn er meer lokale woonstraten.



2.3. De open ruimte en groenelementen

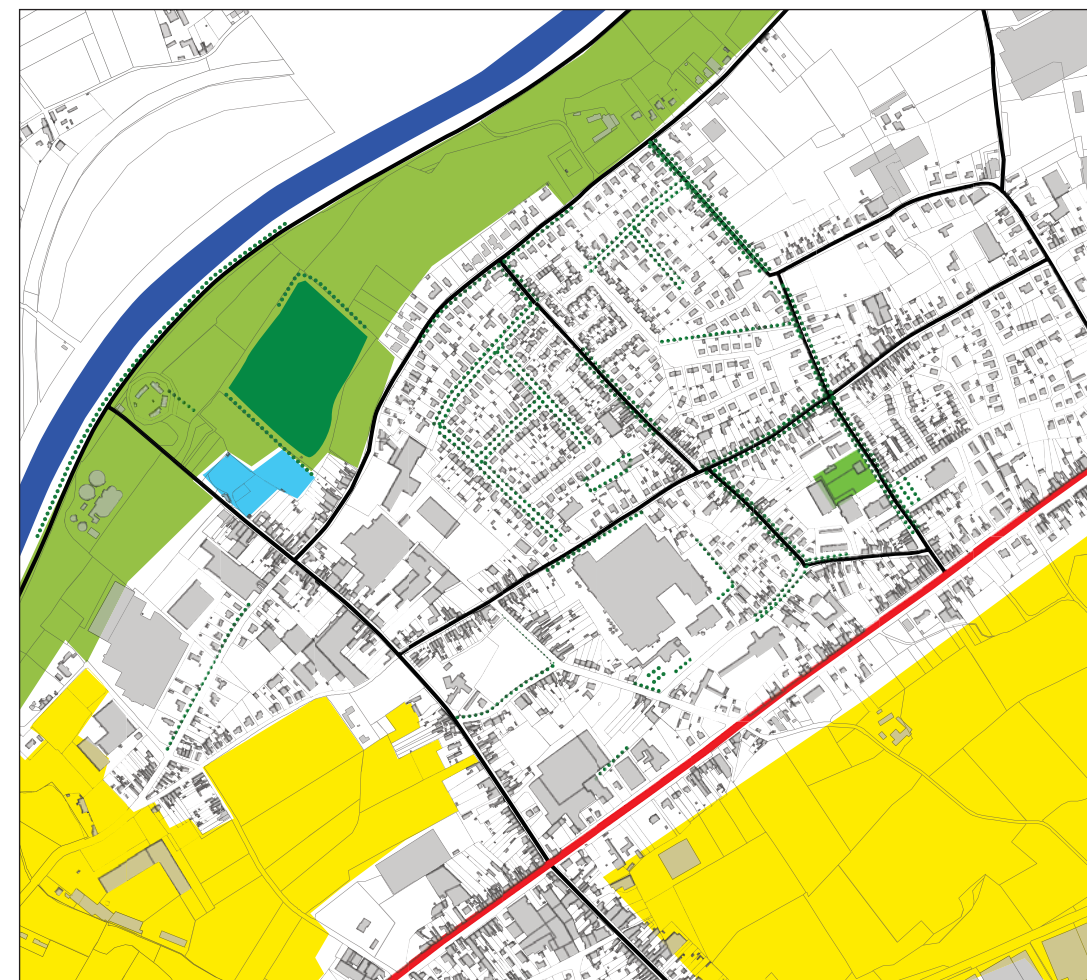
De openbare groene ruimte in de onmiddellijke omgeving van het plangebied is beperkt. Er is zo goed als geen buurtgroen. Met de realisatie van een woonproject op de site van het voormalige bedrijf Interlin, zal daar verandering in komen. In dit project wordt een openbaar park voorzien. Ook op de site met gemeenschapsvoorzieningen is openbaar groen voorzien.

Rond het plangebied zijn langs weinig straten bomen aangeplant. Er zijn ook weinig voortuinen waardoor de straten een grijze indruk maken. De meer noordelijk gelegen woonstraten daarentegen worden bijna allemaal omzoomd door bomenrijen. Hier wordt de omgeving ook nog bijkomend vergroend door de voortuintjes.

In noordelijke richting van het plangebied bevindt zich in de vallei van de Leie het kerkhof en de Zavelput. De Zavelput is ontstaan uit de ontginning van een zavelgroeve, waarvan de ontginning midden de jaren 80 is stopgezet. De put is op een natuurlijke wijze geëvolueerd tot een geheel van verschillende biotopen, hetgeen een hoge ecologische waarde betekent.

De Leievallei bestaat uit een aaneenschakeling van landbouwgrond en weilanden. Langs de Leie loopt een fietsas die deel uitmaakt van het fietsnetwerk Leiestreek-West. De vallei van de Leie is vanuit het plangebied te bereiken via de Sint-Jansstraat. Voor voetgangers en fietsers zal een verbinding gerealiseerd worden via de Geestendalstraat naar de Elfde Julilaan en zo naar de Grote Heerweg.

In westelijke richting is er een open-ruimtegebied dat vooral een landbouwfunctie heeft. Ook ten zuiden van de N43 is er een open-ruimtegebied met voornamelijk een landbouwfunctie.



2.4. Het plangebied zelf

Op vandaag is het plangebied voor het grootste gedeelte bebouwd met de oude fabrieksgebouwen. De meeste van deze gebouwen zijn vervallen. Bedoeling is dat met de realisatie van het woonproject al deze gebouwen afgebroken worden.

De huidige toegang tot de site is volledig via de Koning Albertstraat georganiseerd. Gezien de schoolomgeving kan dit het best herzien worden bij de ontwikkeling van het woonproject.

De bestaande site is goed zichtbaar vanuit de omgeving. Er is weinig buffergroen en de fabrieksschouw valt op door zijn hoogte.

De bouwhoogte van de omliggende bebouwing is laag: er zijn woningen met 1 bouwlaag en een dak en woningen met 2 bouwlagen en een dak.



figuur 02: Fotoreportage



Zicht op de gebouwen van Interlin



Zicht op de Koning Albertstraat met links de site Interlin en rechts de scholen



Zicht op de lagere school langs de Koning Albertstraat



Zicht op de bomen op de site Interlin op de hoek Schoolstraat-Koning Albertstraat



Hoek van de Schoolstraat en de Koning Albertstraat, met rechts de bestaande parking



Zicht op bebouwing langs de Kleine Heerweg met rechts de site Interlin



Zicht op de gebouwen langs de Kleine Heerweg



Zicht op de Geestendalstraat met op de achtergrond de gebouwen van Interlin




Zicht op de Elfde Julilaan



figuur 03: Orthofoto

Legende

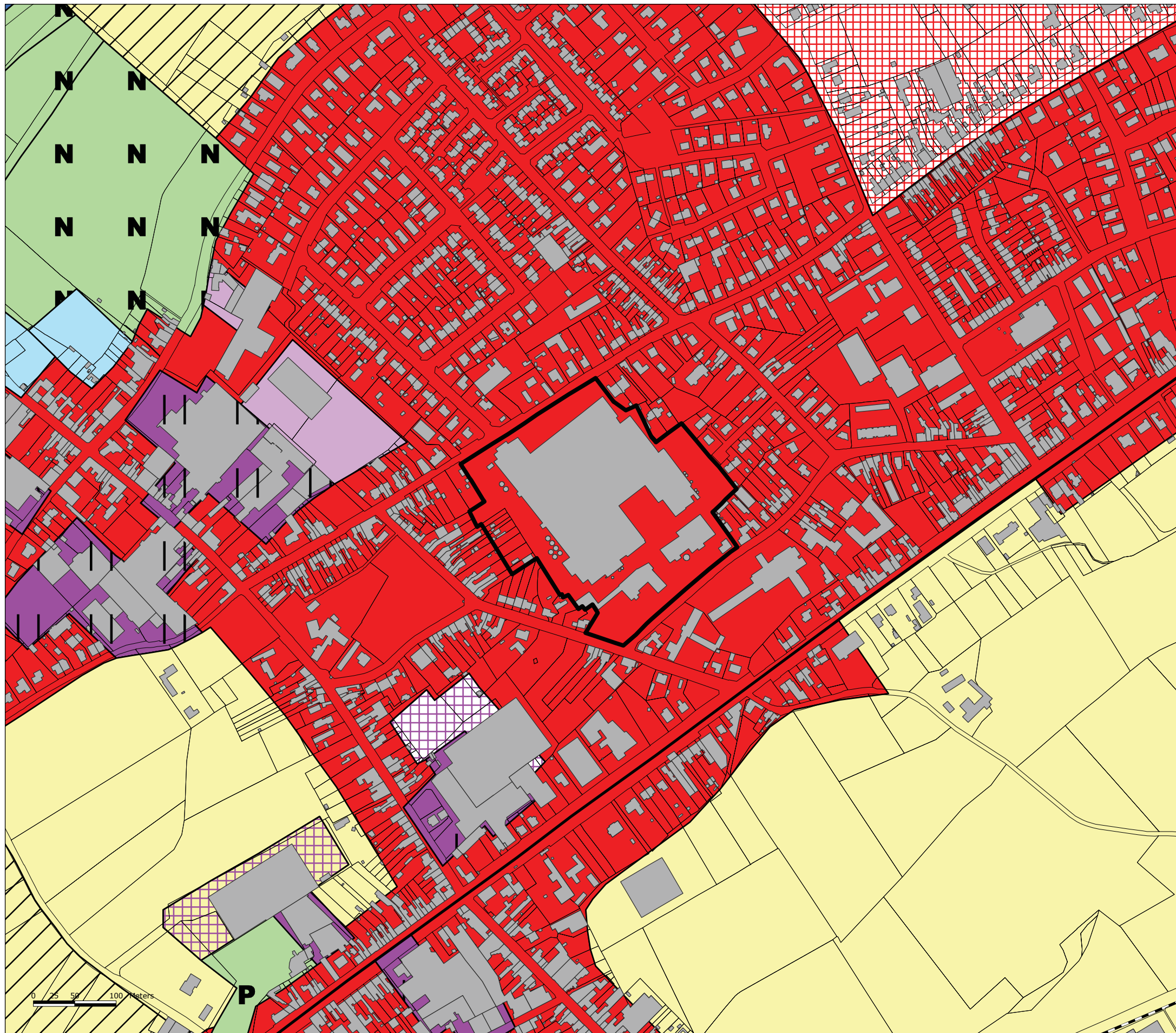
 plangebied



schaal: 1:2.500

3. Juridische toestand

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onderwoongebied.
BPA	BPA nr. 94 Sint-Jansstraat, goedgekeurd bij M.B. dd. 02.06.2005
RUP	/
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	Zie figuur 6
Milieuvergunningen	Zie figuur 7
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	/
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied	/
Buurtwegen	Zie hoofdstuk 6.2 pg. 22
Waterlopen (categorisering)	/
VEN-gebied, IVON-gebied	/
Gemeentelijke verordeningen	/
Andere	/



figuur 04: Gewestplan

Legende

-  plangebied

-  woongebieden
-  woongebieden met landelijk karakter
-  woonuitbreidingsgebieden
-  gemengd woon en industriegebied
-  milieubelastende industrieën
-  industriegebieden
-  ambachtelijke bedrijven en kmo's
-  reservegebied voor beperkte industriële uitbreiding

-  ontginningsgebieden
-  agrarische gebieden
-  landschappelijk waardevolle agrarische gebieden

-  parkgebieden
-  natuurgebieden
-  bosgebieden
-  gebieden voor dagrecreatie
-  gebieden voor verbijfsrecreatie
-  recreatieve parkgebieden
-  gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

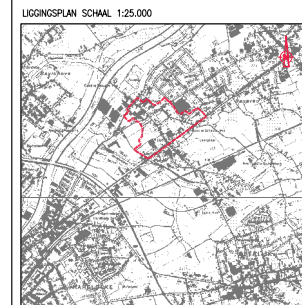
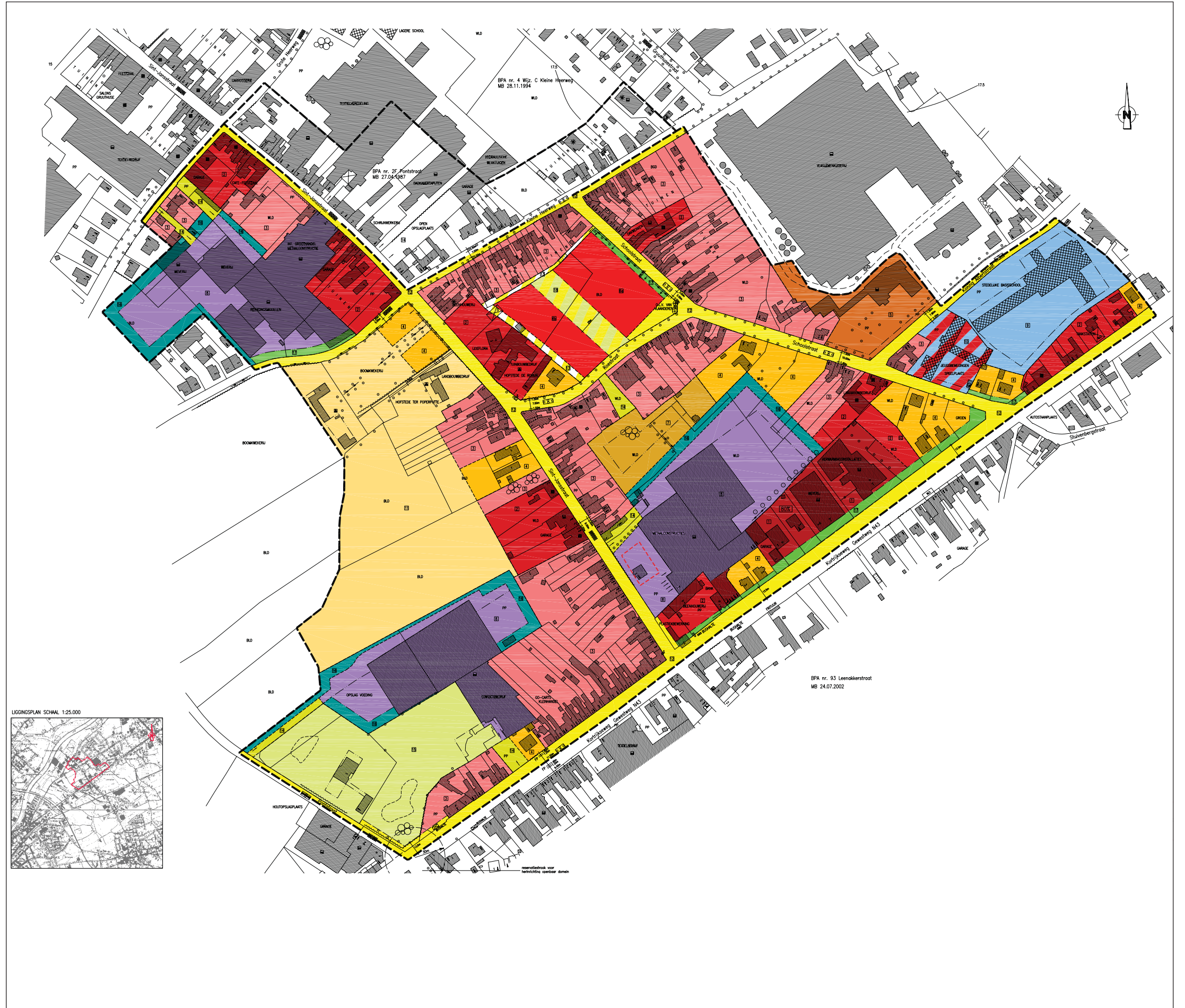
-  bestaande hoogspanningsleidingen
-  reservatiegebieden
-  bestaande spoorwegen

figuur 05: BPA Sint-Jansstraat

Legende

Bestemmingszones



- sienna Zone voor gemeente functies
- bruin Zone voor wonen in ruime zin
- vermijoen Zone voor wonen met beperkte nevenbestemming (aaneengesloten of halfopen bebouwing)
- oranje Zone voor wonen met beperkte nevenbestemming (open of halfopen bebouwing)
- donker oranje Zone voor wonen met beperkte nevenbestemming (aaneengesloten, halfopen of open bebouwing)
- rood Zone voor residentieel wonen (aaneengesloten of halfopen bebouwing)
- oker Zone voor residentieel wonen (open bebouwing)
- paars Zone voor nijverheid
- blauw Zone voor gemeenschapsvoorzieningen
- bruin/blauw Zone met wisselbestemming
- lichtoker Zone voor landbouw
- geel Zone voor openbare wegenis
- wit/geel Zone voor garageweg
- olijfgroen Zone voor private oprit
- bladgroen Zone voor privaat park en wonen
- donkergroen Zone voor groenscherm
- loofgroen Zone voor achteruitbouwstrook
- bladgroen/geel Zone voor openbaar groen, recreatie en plein



figuur 06: Verkavelingen



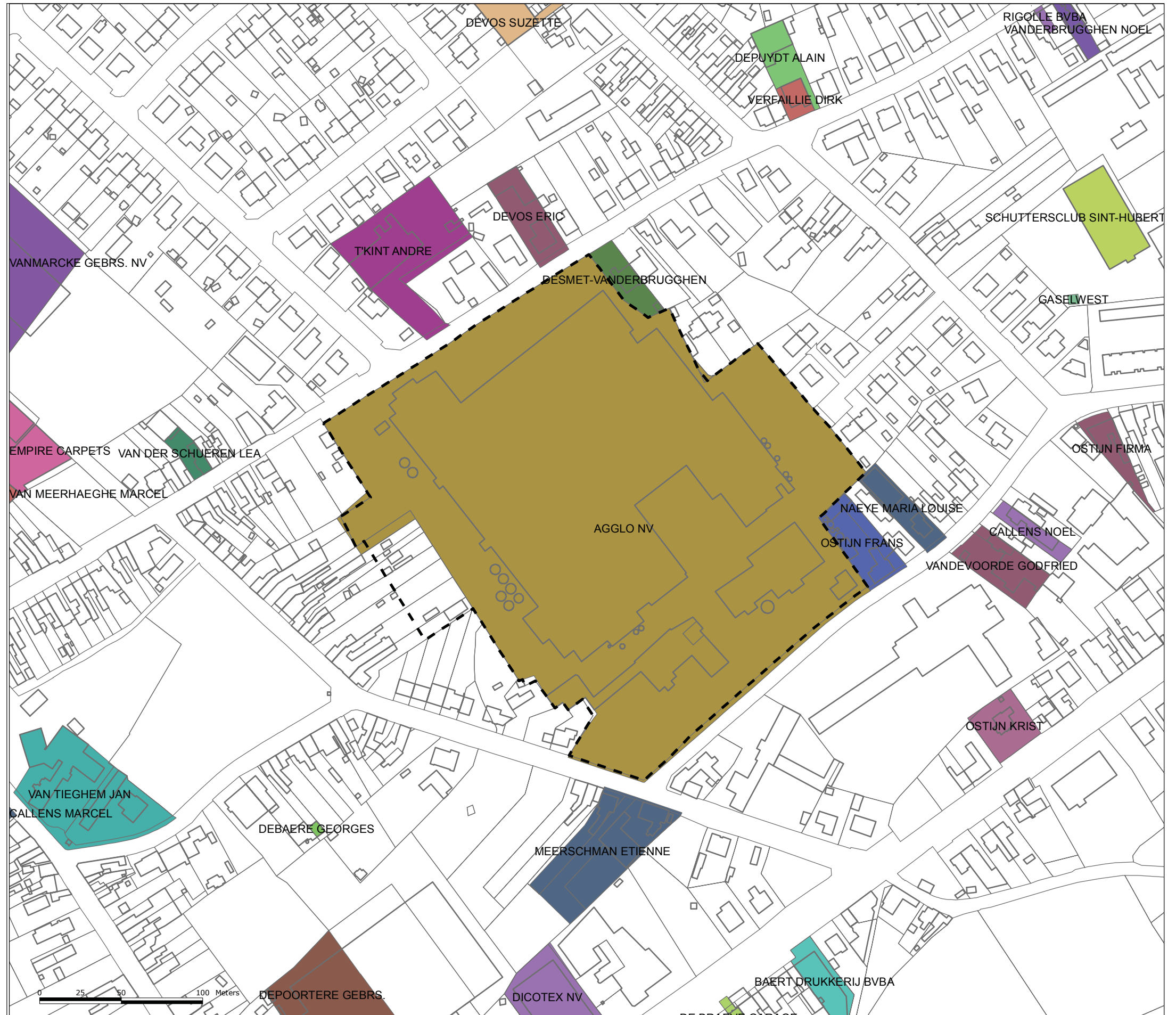
Legende

-  plangebied
-  verkaveling






schaal: 1:2.500

figuur 07: Milieuvergunningen



Legende

-  plangebied
-  milieuvergunning
-  milieuvergunning vervallen wegens twee jaar inactiviteit



schaal: 1:2.500

4. Planningscontext

4.1. Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Waregem is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Het is de taak van de provincie om kleinstedelijke gebieden af te bakenen. Beveren-Leie maakt geen deel uit van het stedelijk gebied. Het plangebied ligt m.a.w. in het buitengebied, het beleid dient hierop afgestemd te worden. Voor het buitengebiedbeleid stelt het RSV de volgende doelstellingen voorop:

- het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies (landbouw, bos, natuur, wonen en werken op het niveau van het buitengebied);
- het tegengaan van de versnippering van het buitengebied;
- het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied;
- het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen;
- het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied;
- het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem;
- het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied.

In het buitengebied worden nieuwe woningen in de kernen geconcentreerd. De selectie van de kernen gebeurt in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen.

In het buitengebied worden nieuwe woongebieden ontwikkeld met een gemiddelde dichtheid van 15 woningen per ha.

4.2. Relatie met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

Beveren-Leie wordt in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen geselecteerd als bedrijfsondersteunend hoofddorp. De rol ervan is ondersteunend voor wonen en werken in het buitengebied. Daarnaast hebben bedrijfsondersteunende hoofdorpen een lokale verzorgende rol. Ze staan in voor de opvang van de eigen groei van de huishoudens op niveau van de kern. De behoefte aan bijkomende woongelegenheden wordt met een gemeentelijke behoeftestudie gestaafd in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

Met het RUP 7-1 Koning Albertstraat wordt het inplanten van nieuwe woningen in de kern Beveren-Leie beoogd.

Tussen Beveren-Leie en Harelbeke wordt in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen een open-ruimteverbinding aangeduid waarin de landbouw een bufferfunctie kan vervullen ten aanzien van een verstedelijking.

Verder wordt de N43 van de R8 in Kortrijk tot de N459 in Olsene geselecteerd als secundaire weg II. Deze weg heeft als hoofdfunctie verzamelen op bovenlokaal en lokaal niveau.

Beveren-Leie maakt deel uit van de Leieruimte, de verstedelijkte Leieband tussen Wervik en Waregem. In de Leieruimte wordt volgend beleid uitgestippeld:

- de Leie als multifunctionele drager versterken;
- regionale bedrijvigheid in de knooppunten uitbouwen;
- ontwikkelingen in grensoverschrijdend perspectief ondersteunen;
- de stedelijke gebieden Kortrijk, Waregem en Menen als knooppunten voor ontwikkeling ondersteunen;
- de groene longen in de Leieband vrijwaren.

4.3. Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Waregem werd op 5 december 2006 definitief vastgesteld in de gemeenteraad en werd op 19 april 2007 goedgekeurd door de Deputatie. Hierna worden de voor het plangebied relevante ruimtelijke beleidselementen uit het richtinggevend deel weergegeven.

- RG pg. 151: In de open ruimte streeft men naar leefbare dorpen met een eigen identiteit. Beveren-Leie, Desselgem en Nieuwenhove worden ontwikkeld als leefbare dorpen met een eigen voorzieningenniveau op maat van het dorp. De dorpen worden gefaseerd ontwikkeld zodat ze de groei vanuit de eigen bevolking kunnen opnemen. Bijzondere aandachtspunten vormen een opwaardering van het openbaar domein en een passende verweving van bedrijvigheid en wonen. De binnen de dorpen gelegen leegstaande bedrijfsgebouwen worden herbenut voor wonen en functies, op schaal van de dorpen.
- RG pg. 154: In Beveren-Leie, Desselgem en Nieuwenhove wordt een aangepast woonbeleid gevoerd op maat van de woonentiteit. In Beveren-Leie en Desselgem wordt een actief woonbeleid gevoerd in relatie tot de selectie ervan als hoofddorp. Uitgangspunt is een ontwikkeling gericht op de eigen behoefte van het dorp. Er wordt een gedifferentieerd beleid gevoerd (meergezinswoningen, sociale woningen, residentieel wonen, hergebruik verlaten bedrijfspanden, ...) op maat van het dorp.
- RG pg. 158: Het wonen in de open ruimte wordt gebundeld in de dorpen. Doelstelling is het behoud van de leefbaarheid van de dorpen in de open ruimte en de ontwikkeling van de dorpen vanuit de eigen behoefte. Door een bundeling van het wonen in de dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Ook wordt door een bundeling een verdere versnippering van de open ruimte vermeden. De dorpen worden gefaseerd ontwikkeld waarbij gestreefd wordt naar een minimale woningdichtheid van 15 woningen per hectare.
- RG pg. 159: Beveren-Leie en Desselgem zijn (op provinciaal niveau) geselecteerd als bedrijfsondersteunende hoofdorpen. Hoofdorpen worden uitgebouwd tot autonome kernen waarbij voorzien wordt in de basisbehoeften van de kern. Het aanbod aan woonmogelijkheden is gericht op de woonbehoefte vanuit de ontwikkeling van de eigen bevolking. De woonbehoefte wordt in de eerste plaats opgevangen binnen de juridische mogelijkheden van het gewestplan.
- RG p. 160: De woningbehoefte wordt gedifferentieerd naar verschillende woningtypes en doelgroepen en kan als volgt ruimtelijk ingevuld worden:

Meergezinswoningen

De behoefte aan meergezinswoningen wordt voornamelijk ingevuld in het stedelijk gebied en in de centrumgebieden van de hoofdorpen. Binnen deze kerngebieden situeren zich de grootste potenties voor een verdere verdichting met meergezinswoningen. De meergezinswoningen spelen in op de toenemende behoefte aan kleinere woningen (voor alleenstaanden of eenoudergezinnen, maar ook voor bejaarden). In de stadskern wordt gebruikgemaakt van de mogelijkheden die in onbruik geraakte bedrijfsgebouwen bieden om nieuwe woonprojecten te ontwikkelen. In de dorpen Beveren-Leie en Desselgem kunnen de potenties worden benut van loodsen in de centrumgebieden om verdichtingsprojecten te ontwikkelen. De mogelijkheden voor de ontwikkeling van kangoeroewoningen wordt verder onderzocht. Het wonen boven winkels wordt gestimuleerd.

Eengezinswoningen

Buiten de gemengde woonomgevingen gaat de voorkeur uit naar de ontwikkeling van eengezinswoningen. Een verdichting van residentiële woonomgevingen met meergezinswoningen is niet wenselijk.

Bejaardenwoningen

De behoefte aan aangepaste woningen voor bejaarden kan ingevuld worden in het stedelijk gebied en in de centrumgebieden van de hoofdorpen en het landelijk dorp. De nabijheid van voorzieningen, op loopafstand te bereiken, is aangewezen. Daarnaast kunnen kleinschalige projecten ontwikkeld worden in het woonweefsel, verweven met andere woonvormen.

Sociale wooneenheden

De behoefte aan sociale wooneenheden wordt ingevuld op verschillende manieren: door de ontwikkeling van nieuwe woonwijken in binnengebieden, door

figuur 08: GRS

Legende

-  versterkte woonomgeving
-  ontwikkeling woonomgeving
-  verdichte gemengde woonomgeving
-  reconversieproject wonen
-  gemengd woonlint
-  hoofdstraat als handelsas
-  ruimtelijk goed ingepast bedrijventerrein
-  ontwikkeling ruimtelijk goed ingepast bedrijventerrein
-  ruimtelijk goed geïntegreerd bedrijf
-  structurend en beeldbepalend groenelement
-  recreatief element
-  waardevolle historische hoeve
-  pleinvorming
-  secundaire weg
-  lokale weg I
-  lokale weg II
-  leefbare doortocht
-  langzaam verkeersas
-  ingesloten open ruimte
-  behoud open-ruimtecorridor
-  versterkte beekvallei





renovatie van woningen in het bestaande woonweefsel, door benutting van in onbruik geraakte gebouwen,... Streefdoel is de ontwikkeling van kleinschalige projecten, gemengd met andere woonvormen. Er wordt naar gestreefd om zowel in het stedelijk gebied als in de dorpen 10% van de nieuwe woningen als sociale woning te realiseren. Een concrete programmatie vormt een belangrijk aandachtspunt van het woonplan dat in opmaak is.

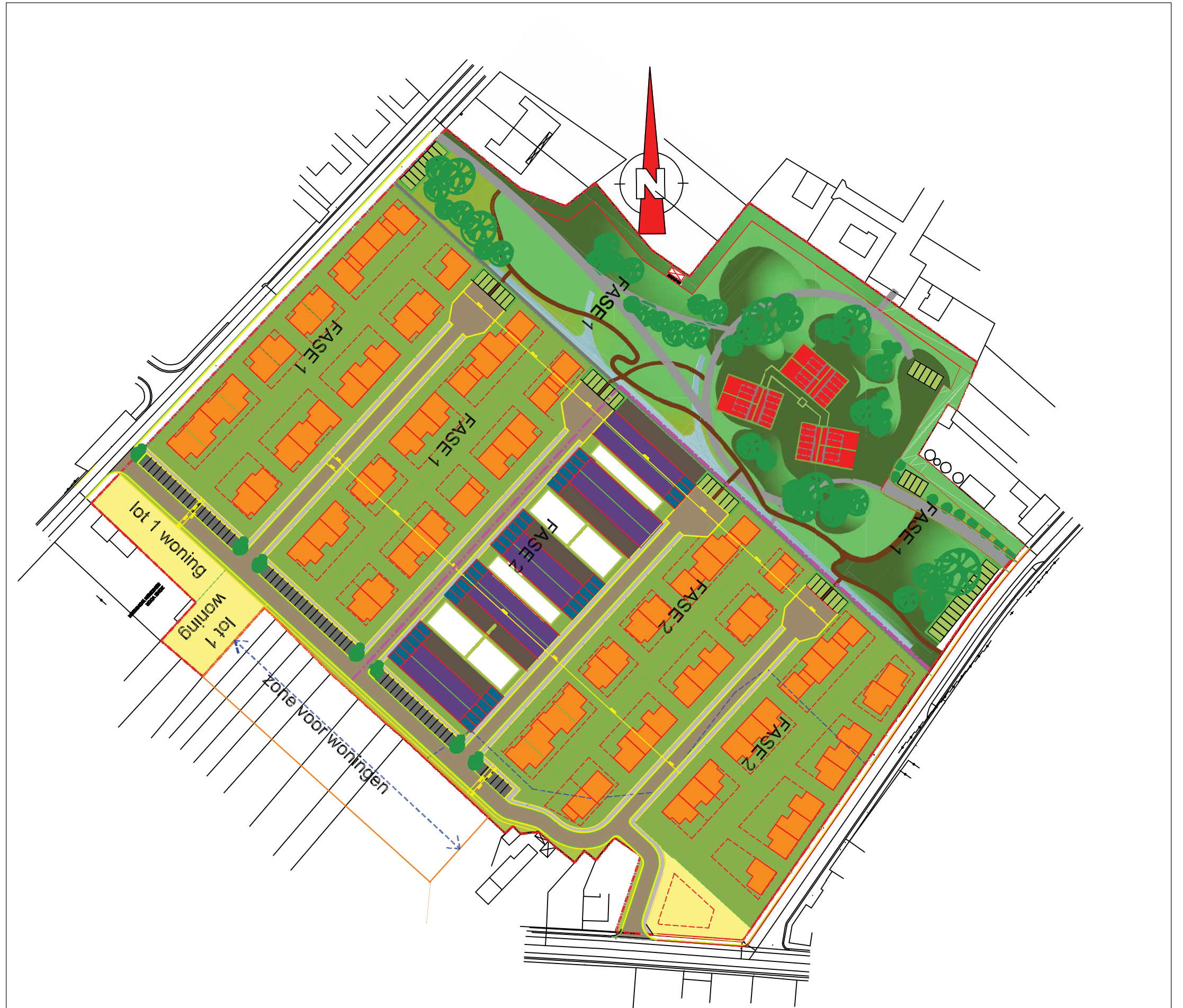
- RG pg. 164: Het bedrijf Interlin is niet verenigbaar met de woonomgeving en heeft een uitdovend karakter. Op de terreinen van het bedrijf wordt een verdichtingsproject gerealiseerd. Het biedt de mogelijkheid om ca. 150 wooneenheden te realiseren. De nabijheid van het centrum maakt het geschikt voor de ontwikkeling van bejaardenwoningen.
- RG pg. 180: De Elfde-Julilaan en de Kleine Heerweg zijn geselecteerd als lokale weg type II. Lokale wegen type II hebben als hoofdfunctie het verzamelen en ontsluiten op lokaal en interlokaal niveau en als aanvullende functie toegang geven. De Koning Albertstraat en de Schoolstraat zijn lokale wegen type III. Zij hebben als hoofdfunctie ontsluiting geven. De verblijfsfunctie primeert op deze wegen, ze kennen enkel bestemmingsverkeer en het overige verkeer wordt geweerd.
- RG pg. 205: De woonomgevingen in Beveren-Leie worden verder versterkt door verdichting. Er wordt gestreefd naar een differentiatie van de wooneenheden in de woonomgevingen. Meergezinswoningen worden zoveel mogelijk gericht naar de gemengde centrumgebieden. De mogelijkheden voor verdichting in het centrumgebied (bijvoorbeeld door hergebruik van oude (vlas)loodsen) worden optimaal benut. Woonomgevingen worden verder verdicht door invulling van bouwmogelijkheden in verkavelingen en langs uitgeruste wegen. Sociale woonprojecten zijn bij voorkeur kleinschalig en worden verweven met andere woonvormen. De bedrijfssite Interlin wordt herbestemd als een woonproject. Ook de voormalige gemeenschapsschool aan de Kerkdreef wordt omgevormd tot woningen (bejaardenwoningen). Er wordt naar gestreefd om de woonomgeving zoveel mogelijk te versterken ten noorden van de N43 en om de barrièrewerking van de N43 te minimaliseren.

4.4. Relatie met het woonplan

In het woonplan wordt het reconversieproject langs de Koning Albertlaan geselecteerd als een gebied waar min. 25% van de woningen een sociaal karakter moet hebben (voor omschrijving: zie de nota met de contractuele bepalingen van de woningen met sociaal karakter, bekrachtigd door de stad Waregem met de gemeenteraadsbeslissing dd. 04/11/08; zie bijlage).

<p>Beschrijving Door de nabijheid van het centrum van Beveren-Leie worden deels bejaardenwoningen voor ogen gehouden. Er wordt gemikt op een hoger aantal woningen dan volgens de minimale dichtheid noodzakelijk: 150 ipv 90, waarvan 9 bejaardenwoningen (A). Een wedstrijd werd gewonnen door het architectenbureau Knockaert. Het project is geblokkeerd door een vervuilingproblematiek. Aangeduid in GRS: 25% voldoen aan norm soc. huisvesting</p>			<p>gbk</p> 
<p>orthofoto</p> 			
<p>8. Koning Albertstraat</p> <p style="text-align: right;">reconversie</p>			
Situering	straat	Koning Albertstraat	
	Jeelgemeente	Beveren-Leie	
	Stedelijk/buitengebied	Buitengebied	
Kengetallen	Oppervlakte	5,99 ha	
	Potentieel # woningen	150	
Karakteristieken	Huidig bedrijf	Interlin	
	Eigenaar	Interlin	
	Termijn	Lange termijn	
	Kneipunten	bodemvervuiling	
Planningscontext	BPA		
	Inrichtingsstudie		
	Verkavelingsplan		
	Onteiningsplan		
	Wegenidossier		
Uitvoering	Bouwaanvraag		
	Wegenis		
	Bebouwing		
	Bewoond		

figuur 09: Mogelijk inrichtingsplan



schaal: 1:1.500

5. Planningsopties

5.1. Programmatorische vragen

- Functies die afgestemd zijn op het verblijfskarakter van de omgeving.
- De site biedt de mogelijkheid om ca. 150 wooneenheden te realiseren.
- Een variatie aan woontypologieën voor verschillende gezinsgroottes en prijscategorieën is aangewezen.
- Minimum 25% van de woningen moeten woningen met een sociaal karakter zijn.
- Er is behoefte aan kwalitatief openbaar groen in de kern van Beveren-Leie.
- Er moet aandacht zijn voor verbindingen voor voetgangers en fietsers tussen het plangebied en het centrum van Beveren-Leie.

5.2. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

- De bebouwing moet afgestemd zijn op de schaal van de omgeving. De bebouwing moet beperkt worden tot maximaal 2 bouwlagen met eventueel een dak. Hogere bebouwing kan worden voorzien op voorwaarde dat ze op voldoende afstand van de omliggende bebouwing ingeplant wordt en de inijk in de omliggende tuinen beperkt is.
- De inrichting van het openbaar domein moet kwalitatief zijn en het verblijfskarakter ondersteunen.
- Er moet bijzondere aandacht zijn voor de relatie met de schoolomgeving in de Koning Albertstraat.
- De ontsluiting dient zo veel mogelijk gericht te worden op de Kleine Heerweg (lokale weg type II, verzamelen en ontsluiten). Ook langs de Schoolstraat kan een toegang tot het plangebied worden voorzien.
- Een beperkt aantal woningen kan ontsluiten via de Koning Albertstraat.
- De diepe tuinen langs de Schoolstraat moeten ontsloten worden vanuit het plangebied zodat er mogelijkheden gecreëerd worden om ze in de toekomst te ontwikkelen als woongebied.
- Bij de verkaveling wordt minimaal 1 garage per woning voorzien. Waar mogelijk wordt ook op de oprit een parkeerplaats voorzien. Bij de appartementen wordt minimaal 1 parkeerplaats per woning voorzien. Daarnaast worden voor het hele project 0,5 parkeerplaatsen per woongelegenheden op het openbaar domein voorzien.

5.3. Inrichting

Drie deelzones

De site wordt opgedeeld in drie deelgebieden:

1. Een eerste deelgebied is de projectzone A waar eengezinswoningen kunnen gerealiseerd worden. In deze projectzone is een grote variatie aan woontypologieën met telkens een goede oriëntatie mogelijk.

2. Een tweede zone betreft de achterkanten van de percelen die langs de Schoolstraat liggen. Het ontsluitingssysteem van de projectzone dient ervoor te zorgen dat deze diepe tuinen ontsloten worden en kunnen ontwikkeld worden. Om de ontwikkeling van dit deel te vrijwaren, worden in dit deel geen nieuwe garages, tuinhuizen e.d. toegestaan. In dit deel worden enkel rijwoningen toegelaten. Ze dienen per cluster van 3 ontwikkeld te worden zodat geen wachtgevels ontstaan.

3. Een derde zone betreft de projectzone B waar meergezinswoningen in appartementsblokken kunnen gerealiseerd worden in een groene parkomgeving. De meergezinswoningen kunnen tot 4 bouwlagen gaan op voorwaarde dat ze ingeplant worden op voldoende afstand van de omliggende percelen, zodat inijk vermeden wordt.

Zowel bij de een- als meergezinswoningen dienen 25% van de woningen een sociaal karakter te hebben.

Ontsluiting

De hoofdontsluiting van het plangebied gebeurt langs de Kleine Heerweg en de Schoolstraat. In de Koning Albertstraat kan een secundaire ontsluiting (voor de appartementen) voorzien worden.

Parkeren

Parkeren gebeurt grotendeels op het eigen terrein zodat het openbaar domein maximaal behouden kan worden als speelstraat. Per woning in de verkaveling wordt minimum 1 parkeerplaats (garage of carport) voorzien. Per appartement wordt 1 parkeerplaats voorzien op privé-terrein. Waar mogelijk wordt nog een bijkomende parkeerplaats op de oprit voorzien.

Er wordt vooropgesteld om op het openbaar domein nog minimum een halve parkeerplaats per woning of appartement te voorzien.

Voetgangers- en fietsersverbinding naar centrum

Vanuit het nieuw te ontwikkelen woonproject wordt via de Geestendalstraat over de site met gemeenschapsvoorzieningen een connectie voor voetgangers en fietsers naar de Kerkdreef voorzien. Deze connectie heeft betekenis in de verbinding tussen woon- en centrumfuncties en in de verbinding van twee parkelementen (één op de Interlinsite en één op de site met gemeenschapsvoorzieningen bij de Kerkdreef).

Het voetgangers- en fietsersnetwerk wordt ook verder verfijnd door een verbinding (door het park) van de Kleine Heerweg met de Koning Albertstraat en de schoolomgeving te realiseren.

Openbare groenzone

Beveren-Leie heeft op vandaag geen publiek park. De ligging nabij het centrum, nabij een aantal gemeenschapsvoorzieningen en temidden in een woonomgeving, leent er zich toe om een park te voorzien. Bij de ontwikkeling van de site voor gemeenschapsvoorzieningen langs de Kerkdreef wordt ook een park voorzien. De voorziene voetgangersverbinding verenigt beide parkstructuren en maakt er een zinvolle wandeling van.


Schoolomgeving Koning Albertstraat

Een opwaardering van de Koning Albertstraat en een veilige verbinding tussen de scholen en het nieuw aan te leggen park is wenselijk. Er kunnen snelheidsremmende maatregelen genomen worden zoals bv. het versmallen van het wegprofiel door het aanleggen van een middenberm, wat ook de oversteekbeweging zal vergemakkelijken.





figuur 10: Waterhoofdstuk





Legende

 plangebied





erosiegevoelige gebieden

 niet erosiegevoelig
 erosiegevoelig



grondwaterstromingsgevoelige gebieden

 geen informatie beschikbaar
 zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
 matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
 weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)




hellingkaart

 0,5
 0,5 - 5
 5 - 10
 > 10



infiltratiegevoelige bodems

 niet infiltratiegevoelig
 infiltratiegevoelig

overstromingsgevoelige gebieden

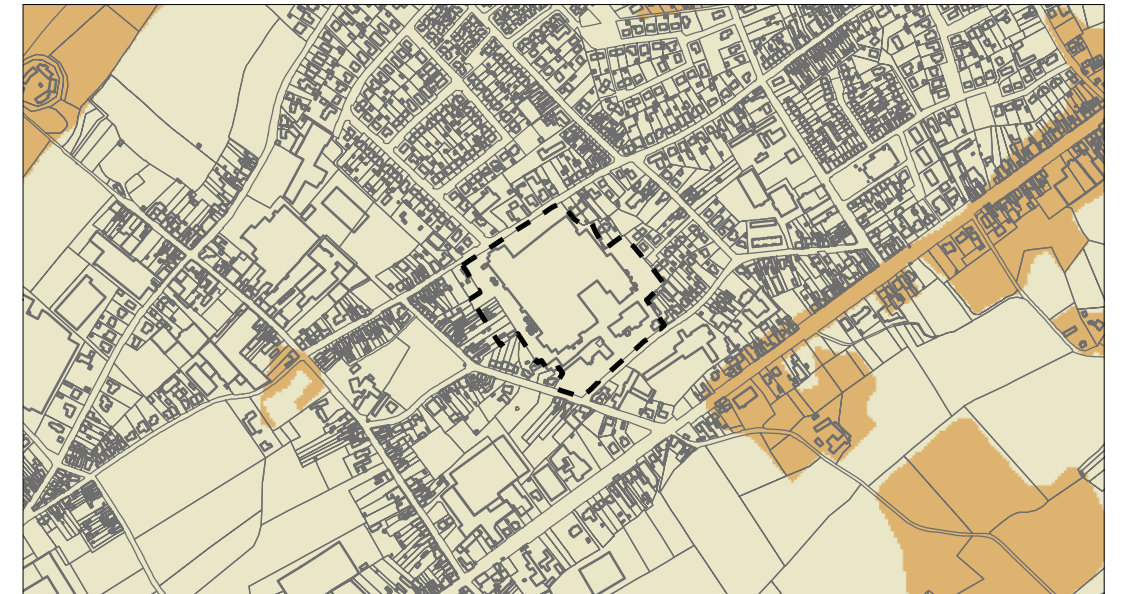
 niet overstromingsgevoelig
 effectief overstromingsgevoelig
 mogelijk overstromingsgevoelig

winterbed

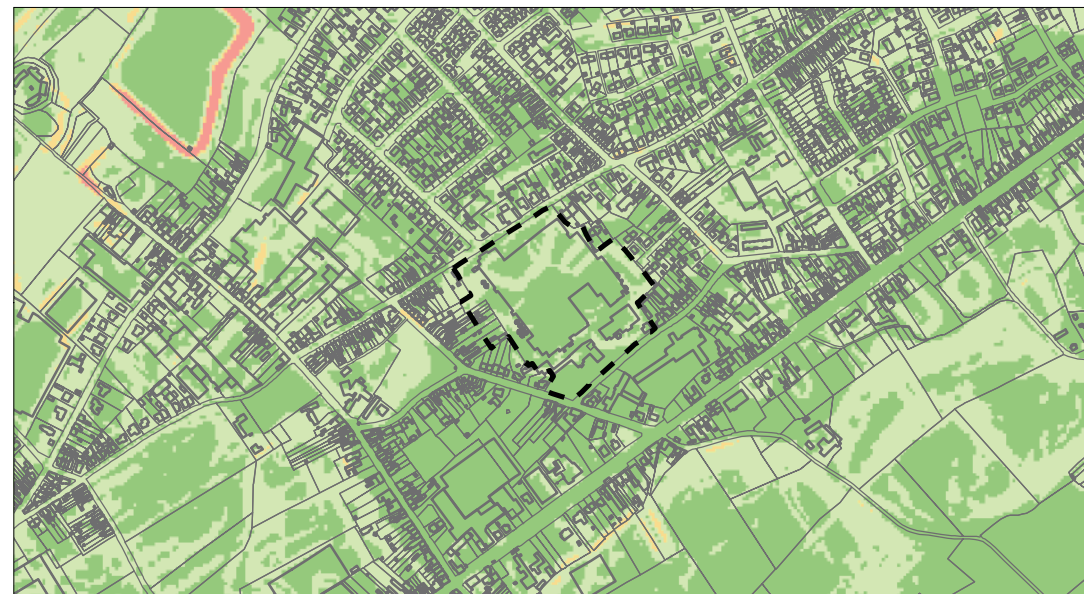
 geen informatie beschikbaar
 winterbedding



erosiegevoelige gebieden



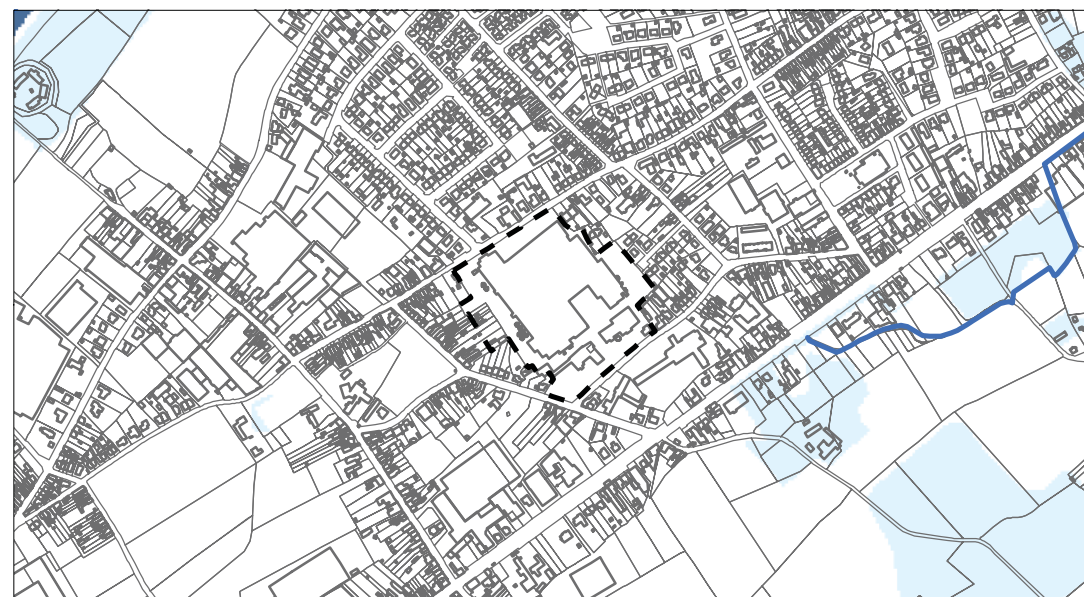
grondwaterstromingsgevoelige gebieden



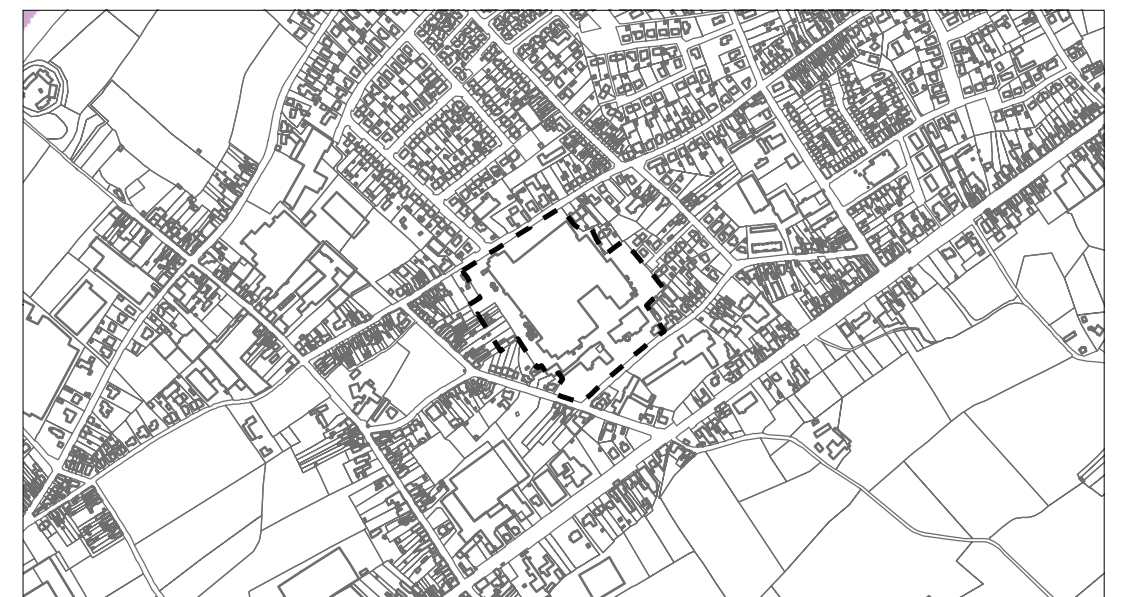
hellingkaart



infiltratiegevoelige bodems



overstromingsgevoelige gebieden



winterbedkaart



schaal: 1:12.500

6. Technische screening

6.1. Watertoets

6.1.1. Terreinkenmerken

Erosie:

In het plangebied van het RUP zijn slechts een aantal zeer kleine zones erosiegevoelig.

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden:

Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming.

Hellingen:

De hellingenkaart geeft aan dat het plangebied van het RUP relatief vlak is.

Infiltratie:

Het plangebied van het RUP is infiltratiegevoelig.

Overstromingsgevoelige gebieden:

Het plangebied is niet overstromingsgevoelig.

Winterbedding:

Het plangebied van het RUP is niet in een winterbedding gelegen.

6.1.2. Plankenmerken

Er wordt nieuwe bebouwing en verharding mogelijk. Het gaat om de oprichting van een 150-tal woningen. In vergelijking met de bestaande situatie zal de verharde oppervlakte afnemen en zullen er meer mogelijkheden tot infiltratie en buffering zijn.

De bebouwing en verharding dient gebufferd te worden op basis van de globale regel: 200 m³ buffering per 10.000 m² verharding of bebouwing.

Het project omvat ongeveer 15.000 m² bebouwing en ongeveer 5.500 m² verharding.

Dit betekent een totaal van ongeveer 20.500 m² bebouwd en/of verhard. Dit komt neer op 410 m³ waterbuffering. Een groot deel van het hemelwater dat opgevangen wordt door de daken van de woningen, zal in regenwaterputten verzameld worden. Daarnaast zal in de parkzone een bijkomende waterbuffer worden voorzien voor het hemelwater dat op het openbaar domein opgevangen wordt.

Indien mogelijk kan de bijkomende verharding in waterdoorlatende materialen voorzien worden, wat het te bufferen volume doet afnemen.

6.1.3. Conclusie

Gezien het project niet in een risicozone ligt zal de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004) de effecten van het project grotendeels opvangen. Mogelijks bijkomende maatregel is het aanleggen van de speelstraten in waterdoorlatende materialen.

figuur 11: Buurtwegentoets



schaal: 1:2.500

6.2. Buurtwegentoets


Op vandaag grenzen aan het plangebied verschillende chemins, deze zijn op vandaag allemaal bewaard gebleven in de openbare wegenis:

- chemin nr. 2: de Kleine Heerweg
- chemin nr. 7: de Schoolstraat
- chemin nr. 11: de Koning Albertstraat








Doorheen het plangebied lopen geen voetwegen of sentiers.

figuur 12: Plan-MER-screening






Legende

 plangebied

biologische waarderingskaart

-  biologisch minder waardevol
-  complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch waardevol
-  complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch zeer waardevol


landschapsatlas

-  ankerplaatsen
-  lijnrelikten
-  puntrelikten
-  reliktenzone
-  traditionele landschappen

bodemkaart

-  01. Antropogeen
-  03. Nat zand
-  04. Vochtig zand
-  05. Droog zand
-  09. Nat zandleem
-  10. Vochtig zandleem
-  11. Droge zandleem
-  15. Natte klei
-  18. Natte Zwarte Klei
-  26. Veen

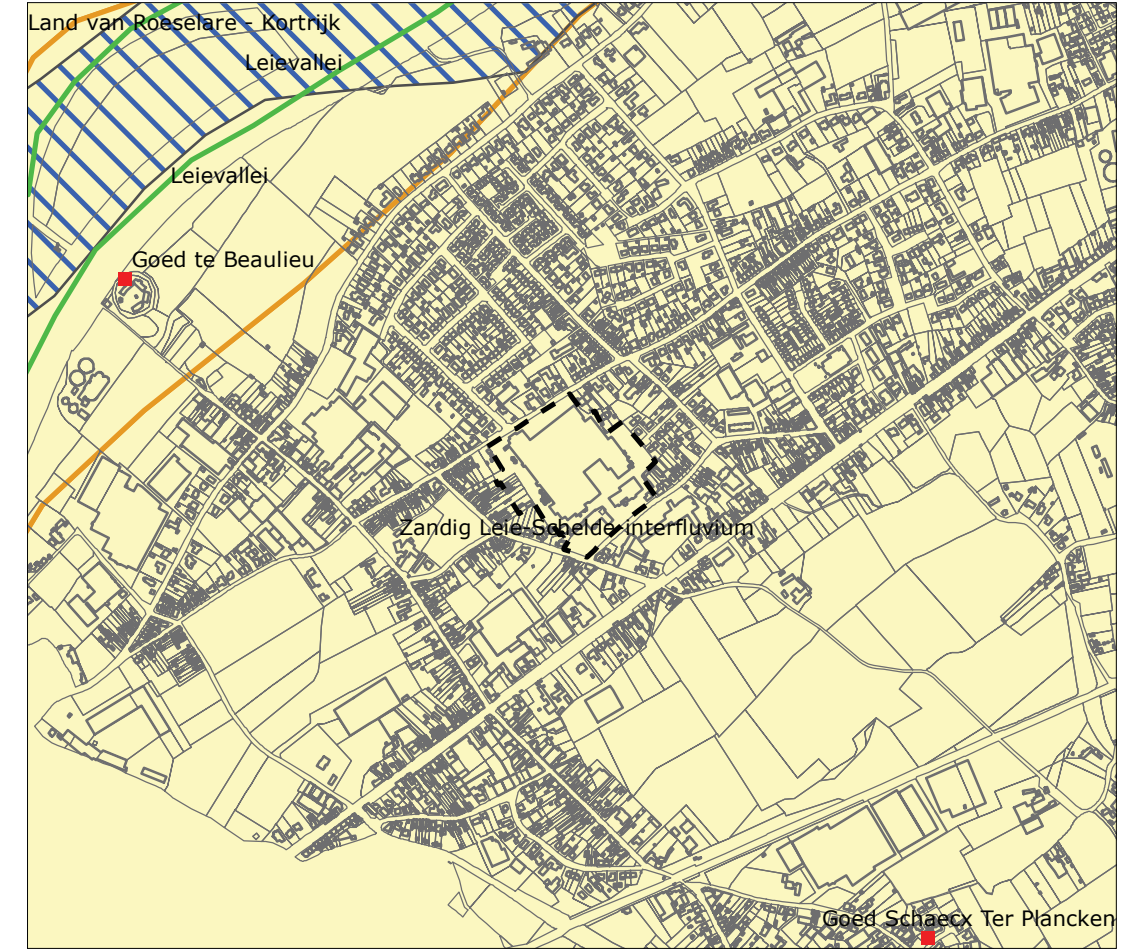
sevesobedrijven

-  zie plan

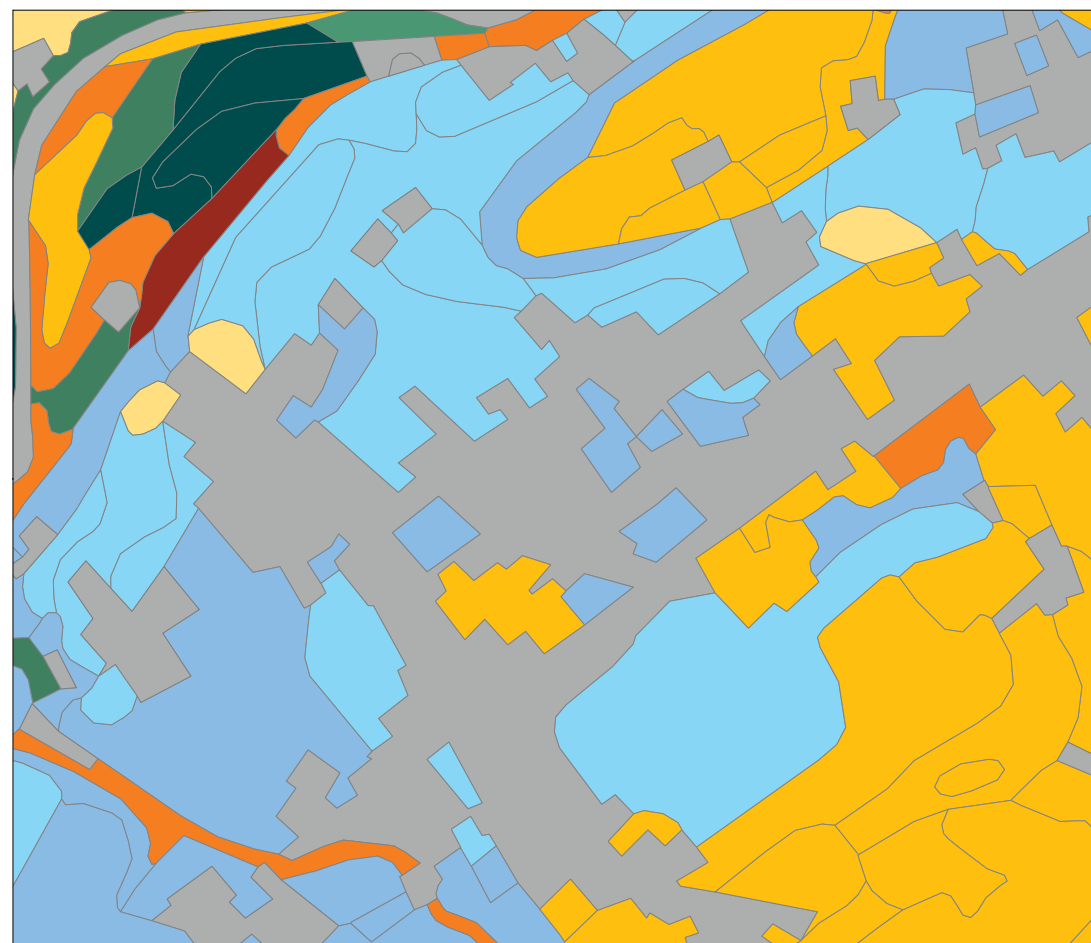
bron: Agiv



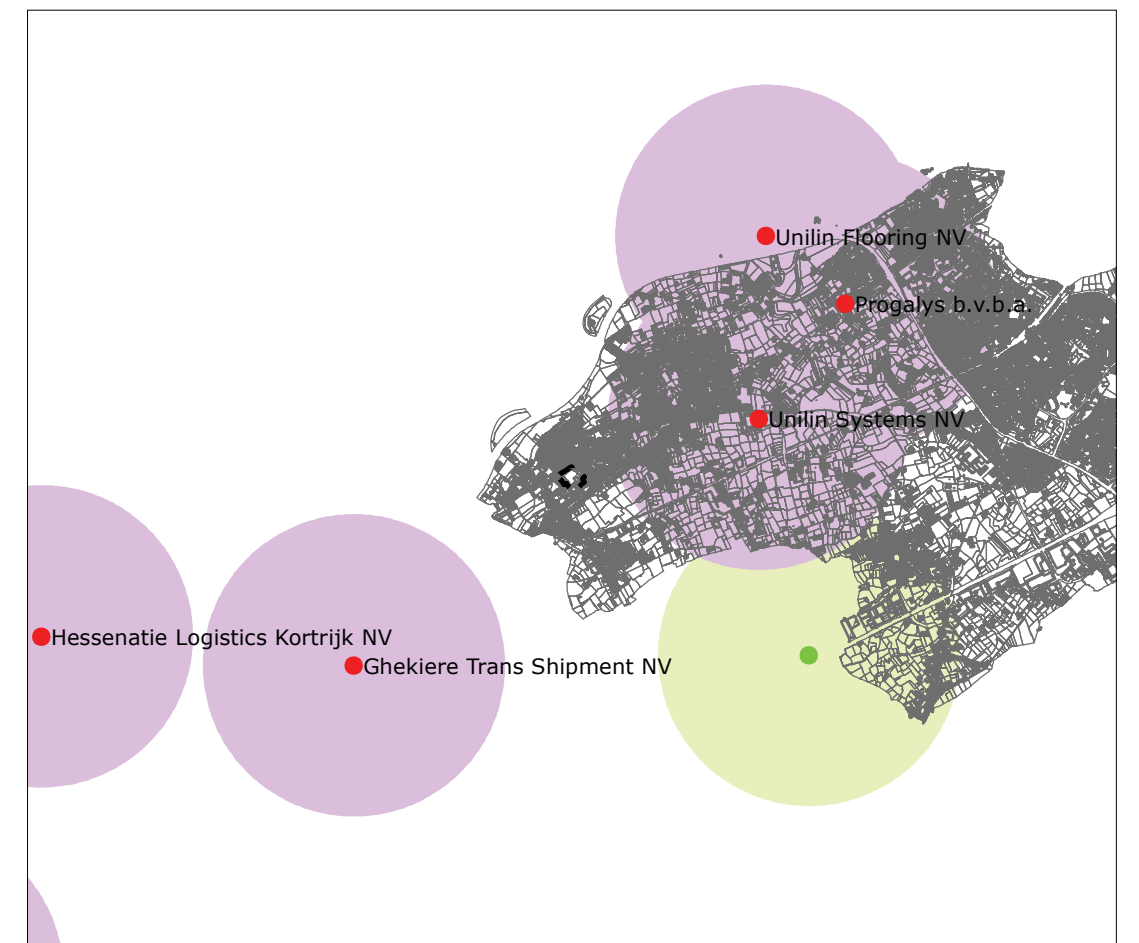
biologische waarderingskaart



landschapsatlas



bodemkaart



sevesobedrijven



schaal: 1:10.000

6.3. Screening Plan-MER

Situering

Het RUP is niet van rechtswege Plan-MER-plichtig.

Het RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de Plan-MER-plicht want:

1. Art. 4.2.3, §2, 1° DABM. Het RUP vormt geen kader voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I en II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten. Het RUP regelt het gebruik van een klein gebied van lokaal niveau. Het RUP houdt een kleine wijziging in.
2. Het RUP betreft geen plan, waar gelet op het mogelijk betekenisvolle effect op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is uit hoofde van het artikel 36ter, §3, vierde lid van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (titel IV, artikel 4.2.1 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen algemeen milieubeleid).

Daar het RUP niet van rechtswege onderworpen is aan de Plan-MER-plicht en een kleine wijziging inhoudt (art. 4.2.3 §3 D.A.B.M.) wordt voor betreffend plan op basis van een screening geoordeeld of het aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Basisinformatie m.b.t. de screening

In functie van de inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten voor de verschillende effectdisciplines wordt naast de kaarten onder de hoofdstukken feitelijke en juridisch toestand onder andere gebruik gemaakt van volgend kaartmateriaal:

- BWK,
- landschapsatlas: relictzones, ankerplaatsen, lijnrelicten,
- bodemkaart,
- Seveso-bedrijven.

Verloop procedure

Voor het voorliggende RUP is het onderzoek tot milieueffectenrapportage afgerond.

Uit dit onderzoek werd geconcludeerd dat voor het voorliggende RUP wordt, rekening houdend met de beperkte effecten van de mogelijke ingrepen ten opzichte van de huidige referentiesituatie en de voorkomende milderende maatregelen en toepassing van de geldende reglementering, **geen aanzienlijke milieueffecten** verwacht worden.

De dienst MER heeft op 19/01/2009 formeel beslist dat er geen Plan-MER dient opgemaakt te worden.

Volgende stappen werden doorlopen:

- verzoek tot raadpleging opstellen,
 - verzoek tot raadpleging opsturen naar de bevoegde instanties,
 - coördineren van de adviezen,
 - einddossier overmaken aan de dienst MER,
 - beslissing dienst MER op,
- openbaarmaking van de beslissing van de dienst MER.

6.4. Mobiliteitstoets

Indien de zone wordt verkaveld volgens de voorliggende plannen, kan er vanuit gegaan worden dat er zo'n 150 wooneenheden (waarvan 30 appartementen in een parkomgeving) zullen worden gerealiseerd.

A. BEREIKBAARHEIDSPROFIEL

Het autoverkeer kan toegang nemen via de Schoolstraat, de Kleine Heerweg en een beperkt deel (de 30 appartementen) via de Koning Albertstraat. Voetgangers en fietsers hebben bijkomende toegangen via paden in het park en via de Geestendalstraat naar de Elfde Julilaan. Er is een snelle afwikkeling naar de N43 mogelijk.

Op de site wordt per woning 1 parkeerplaats op het perceel van de woning voorzien. Waar mogelijk wordt een tweede parkeerplaats op de oprit voorzien. Bij de 30 appartementen worden 30 ondergrondse parkeerplaatsen voorzien. Per woongelegenheid wordt daarenboven nog 0,5 parkeerplaats op het openbaar domein voorzien.

Fietsparkeerplaatsen: nog niet vastgelegd.

De loopafstand naar de dichtstbijzijnde OV-halte, Beveren Nieuwe Kerk, is ongeveer 300 m. Er passeren 2 lijnen (lijn 75, de lijn Kortrijk-Deinze en 88, de belbus).

B. MOBILITEITSPROFIEL

In de nieuwe wijk kunnen we uitgaan van een zekere verkeersproductie door de bewoners (P) en een zekere verkeersattractie door bezoekers, diensten, leveringen (A).

Inwoners

Aantal personen = 150 woningen x 2,49 personen per huishouden* = 374 personen
* gemiddelde grootte huishouden Waregem (2007, aps, lokale statistieken Vlaamse Overheid)

Aantal verplaatsingen inwoners:

374 personen x 2,76* x 88%** = 908 verplaatsingen per dag
* OVG Vlaanderen 2000-2001, deel 3A, tabel 84, p 87, mobiliteitskenmerken Vlaanderen: 'gemiddeld aantal verplaatsingen per dag per persoon'
** OVG Vlaanderen 2000-2001, deel 3A, tabel 163, p 178, 'aandeel huisgebonden verplaatsingen'

Aantal verplaatsingen bezoekers:

2,76 x 11,9%* = 0,33/woning = 49 x 2 (heen en terug) = 98 verplaatsingen per dag
* OVG Vlaanderen 2000-2001, deel 3A, tabel 86, p 88, 'iemand een bezoek brengen'

Totaal aantal verplaatsingen:

908 + 98 = 1.006 verplaatsingen per dag (heen en terug)

Vervoerswijzen (1.006 verplaatsingen x modal split*):

vervoerswijze	verdeling	verdeling met onbepaalden	aandeel	pae	pae
autobestuurder	44,20%	47,50%	478	1 pae	478 pae
autopassagier	17,60%	18,90%	190	0**	0
trein	1,60%	1,80%	18	1 pae***	18 pae
BTM	2,10%	2,30%	23	0***	0
fietsers	14,60%	15,70%	158	0,5 pae****	79 pae
te voet	11,10%	12,00%	121	0	0
brom/snorfietsers	1,10%	1,20%	12	0,5 pae	6 pae
motorrijder	0,30%	0,30%	3	1 pae	3 pae
onbepaald	7,40%	Wordt evenredig verdeeld over de andere modi			
totaal	100,00%	99,70%	1003		584 pae

pae = personen-auto-equivalent

* OVG Vlaanderen 2000-2001, deel 3A, tabel 85, pg. 87, 'modal split'

** in auto van autobestuurders

*** aannames voor- en natransport = auto (trein) of te voet (bus)

**** aannames indien weginfrastructuur = gemengd verkeer

Aantal gemotoriseerde verplaatsingen in de spits (in pae)

Ochtend (spits op werkdag tussen 8u en 9u): 9,81%* x 584 pae = 57 pae

Avond (spits op werkdag tussen 16u en 17u): 9,33%* x 584 pae = 54 pae

* OVG Vlaanderen 2000-2001, deel 3B, tabel 13, p 19-20, 'vertrekkur verplaatsing'

Parkeerbehoefte

Gemiddeld aantal auto's per huishouden: 1,25 = 200 auto's (nacht)

* http://ecodata.mineco.fgov.be/Nl/begin_nl.htm

Per woning in de verkaveling wordt minimum 1 parkeerplaats op het eigen perceel voorzien, dit zou moeten beantwoorden aan de parkeerbehoefte van de bewoners. Per appartement wordt 1 parkeerplaats voorzien. Daarnaast wordt per wooneenheid een halve parkeerplaats op het openbaar domein voorzien.

C. CONFRONTATIE BEREIKBAARHEIDS- EN MOBILITEITSPROFIEL

Bereikbaarheid:

Het project wordt op drie plaatsen ontsloten op drie wegen van het gemeentelijke wegennet, namelijk op de Schoolstraat, de Kleine Heerweg en de Koning Albertstraat. Op de Koning Albertstraat ontsluiten 30 appartementen. Dit zou betekenen dat er in de spits 11 wagens (20% van 57 wagens) zouden uit- of inrijden naar de Koning Albertstraat. Dit is één wagen om de 5 minuten. Via de andere twee toegangen zouden dan nog zo'n 46 wagens in- of uitrijden. Dit komt ongeveer overeen met 1 wagen die om iets meer dan een minuut vanuit een zijstraat de weg opdraait en dit in het slechtste geval dat iedereen dezelfde uitvalsweg kiest.

Vanuit mobiliteitsoogpunt kan dus gesteld worden dat er op het meso-niveau geen problemen te verwachten zijn bij de realisatie van deze verkaveling en dat er geen echte capaciteitsproblemen te verwachten zijn. Het project is een relatief grote ontwikkeling op niveau van Beveren-Leie maar het huidige wegennet kan deze extra belasting zonder problemen aan.

De ontsluiting via het openbaar vervoer is mogelijk via de twee buslijnen. De halte is gemakkelijk bereikbaar voor voetgangers en fietsers via de Geestendalstraat. Er worden voldoende voetgangers- en fietsverbindingen met het centrum en de onmiddellijke omgeving voorzien.

Verkeersleefbaarheid:

De bijkomende belasting met gemotoriseerd verkeer is leefbaar, het aandeel zwaar vervoer zal in principe nihil zijn.

Verkeersveiligheid:

Aandacht voor de inrichting van de schoolomgeving in de Koning Albertstraat (er zullen snelheidsremmende maatregelen en maatregelen voor het bevorderen van de oversteekbaarheid genomen worden).

7. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Volgende stedenbouwkundige voorschriften worden met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgeheven:

- De stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen en gelegen binnen de begrenzing van het plangebied van het huidige ruimtelijke uitvoeringsplan.
- De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr. 94 Sint-Jansstraat, goedgekeurd bij M.B. dd. 02.06.2005, voor de zones gelegen binnen de begrenzing van het plangebied van het huidige ruimtelijke uitvoeringsplan.

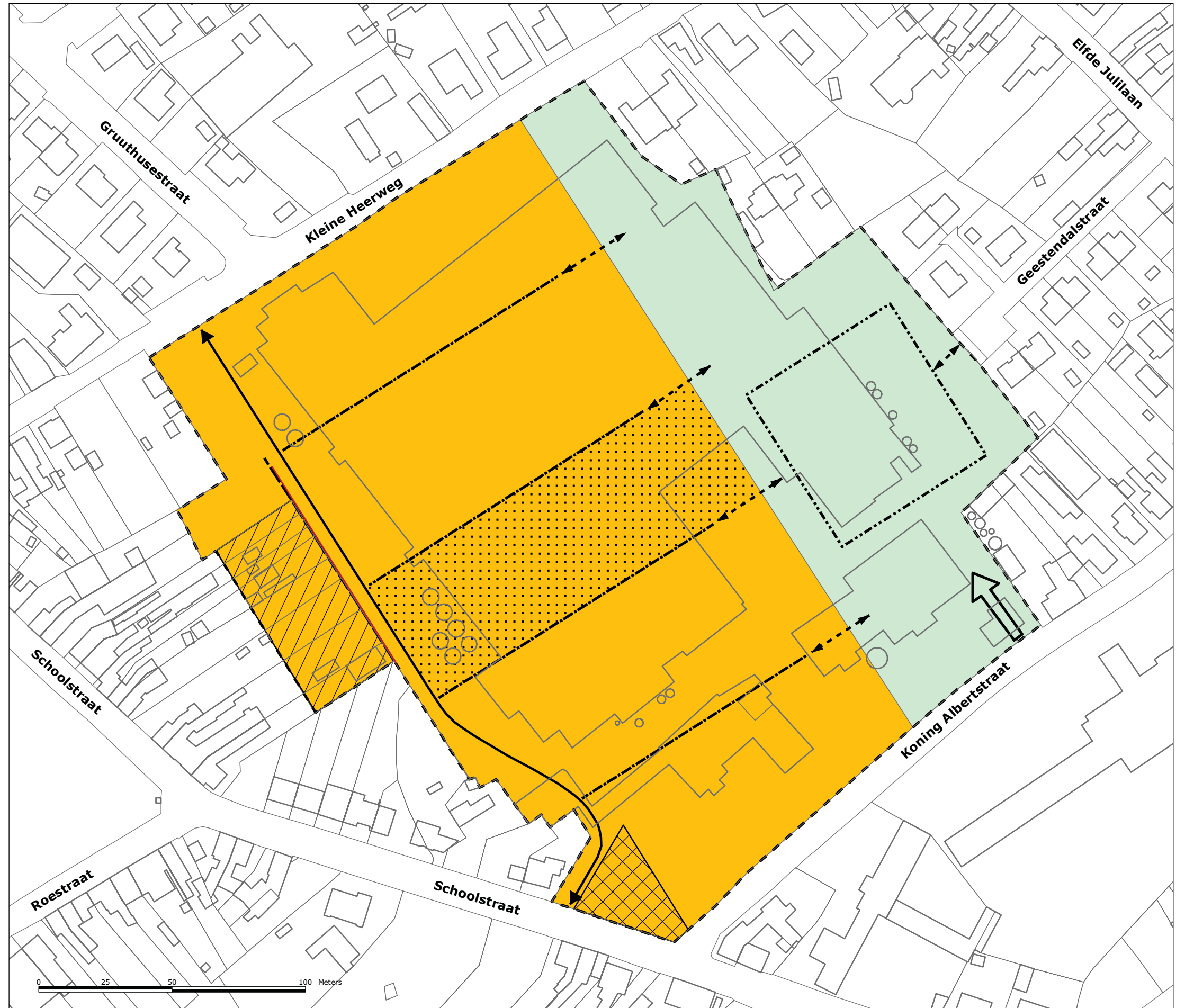
8. Ruimtebalans

Nr	Bestemming gewestplan	Bestemming RUP	Opp (m ²)
1	Zone voor wonen	Zone voor wonen met beperkte nevenfuncties Zone voor openbaar park en meergezinswoningen	5 ha 80 a

Figuur 13: Verordenend plan

Legende

-  plangebied
-  zone voor wonen met beperkte nevenfuncties
-  zone voor openbaar park en meergezinswoningen
- overdruk
-  hoofdweg voor gemotoriseerd verkeer
-  aslijn voor toegangsweg woningen
-  toegang en uitrit voor gemotoriseerd verkeer
-  voetgangers en fietsersdoorsteek
-  zone met functieverruiming
-  zone met specifieke voorschriften
-  uiterste grens van bebouwing
-  rooilijn
-  zone voor woningen met sociaal karakter



schaal: 1:1.500

9. Verordenend grafisch plan en verordenende stedenbouwkundige voorschriften


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
Algemene voorschriften			
1	Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is verordenend.	1	De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar is niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.
2	Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context en de impact op de verkeerssituatie.	2	Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegdheid om hierover te waken.
3	Bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut worden altijd toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.	3	Openbare nutsvoorzieningen: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies...
4	Bestaande bebouwing die vergund (geacht) is, die afwijkt van de gestelde bepalingen mag behouden blijven en intern worden bebouwd. Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde bestemmingsvoorschriften is niet toegestaan.	4	Enkel vergunde constructies vallen onder deze regeling. De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.
5	Elke bouwaanvraag ingediend voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.		
6	De verkavelingsvergunningen binnen het plangebied vervallen bij het van kracht worden van dit RUP, met uitzondering van de vastlegging van het openbaar domein/de openbare wegenis.		
7	<p>Integraal waterbeheer en waterhuishouding</p> <p>De ruimtelijke ingrepen dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.</p> <p>Het afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater en afgevoerd naar de openbare riolering. Indien de verplichting geldt voor het zuiveren van het afvalwater, wordt het effluent geloosd in het waterafvoersysteem voor hemelwater. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal een gedetailleerd rioleringsplan bevatten inclusief de hemelwaterbuffering. De nodige maatregelen worden genomen om de bodem en het grondwater te vrijwaren van elk risico op verontreiniging.</p> <p>Grachten en waterlopen worden ingericht en beheerd met het oog op zowel de vlotte afvoer van het regenwater als een goede ecologische kwaliteit.</p> <p>In de "zone voor openbaar park en gezinswoningen" wordt voor het hemelwater dat door het openbaar domein opgevangen wordt een waterbuffer voorzien. De grootte ervan stemt overeen met 200 m³ per ha verhard openbaar domein.</p>	7	Groendaken kunnen een aanvullend initiatief zijn op de vertraagde afvoer van het hemelwater.
8	<p>Dichtheid</p> <p>In de zone voor woningen met beperkte nevenfuncties en in de zone voor openbaar park en meergezinswoningen worden gezamenlijk minimaal 120 en maximaal 170 wooneenheden gerealiseerd.</p>	8	Op deze manier wordt een dichtheid van tussen de 20 en 25 wooneenheden per ha gehaald.






9	<p>Fasering uitvoering woonproject Indien een eigenaar of ontwikkelaar in het woongebied het verkavelen of bebouwen van de betrokken gronden faseert en daarvoor opeenvolgende aanvragen voor een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning indient, dan gelden in elke fase niettemin de verplichtingen van de minimale woondichtheden. Dit betekent dat in er in zone 1 voor elke fase een dichtheid van tussen de 20 en 25 woningen moet bereikt worden. De aanleg van het openbaar park dient in de eerste fase opgenomen en gerealiseerd te worden.</p>	9	<p>Fasering uitvoering woonproject Dit voorschrift heeft tot doel te vermijden dat door fasering of opsplitsing van de ontwikkeling van het woongebied niet meer zou moeten worden voldaan aan de verplichtingen van woonverdichting en van het realiseren van 25% woningen die voldoen aan de normen van de sociale huisvesting. De ontwikkelingsfasen worden als één geheel beschouwd, en de normen worden op het geheel toegepast. Het is uiteraard nuttig en wenselijk dat de aanvrager van een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunningen die een woongebied plant te ontwikkelen, maar dat gefaseerd doet, bij het indienen van een aanvraagdossier aangeeft welke gronden hij in het gebied plant te ontwikkelen, en hoe hij meent voor het geheel te zullen voldoen aan de gestelde normen.</p>
10	<p>Openbaar domein Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. Bij de aanleg van openbaar groen zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting.</p>		
11	<p>Parkeren op openbaar domein Parkeerplaatsen op openbaar domein moeten zo veel mogelijk langs de hoofdweg voor gemotoriseerd verkeer gelokaliseerd worden. Maximaal 24 plaatsen kunnen aansluitend bij de toegangswegen voor de woningen worden voorzien.</p>		

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
Zone 1: zone voor wonen met beperkte nevenfuncties		hoofdcategorie: wonen	
Bestemming			
12	<p>Het gebied is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties.</p> <p>Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: private diensten en kantoren.</p> <p>De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen.</p> <p>Nevenfuncties worden beperkt tot maximum 50 m² vloeroppervlakte per perceel. In de bijgebouwen worden geen nevenfuncties toegelaten. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaan trekking worden toegelaten.</p> <p>Naast het wonen en aan het wonen verwante functies is de zone ook bestemd voor groene en verharde openbare ruimtes, zoals openbare wegen en parken.</p> <p>In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.</p>	12	<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</p> <p>Private diensten en kantoren, zoals kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, advocatenkantoor, ...</p> <p>De 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' omvat eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, de publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Openbare verharde ruimten: (garage)straten, pleinen, parken, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening, ...</p> <p>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies, ...</p>
Inrichting			
13	<p>Typologie</p> <p>Eengezinswoningen zijn toegelaten in vrijstaande, halfopen en aaneengesloten bebouwing.</p>		
14	<p>Woningdichtheid</p> <p>In de zone worden minimaal 90 en maximaal 140 wooneenheden gerealiseerd.</p>	14	<p>De dichtheid van 25 woningen per ha (150 woningen) voor de totale site Interlin werd vooropgesteld in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan en in het woonplan. In de zone voor park worden een dertigtal appartementen voorzien. In deze zone voor gemengde bebouwing kunnen dan nog maximaal 120 woningen worden voorzien.</p> <p>Er wordt een minimale dichtheid van 20 woningen per ha voor de totale site Interlin vooropgesteld. Voor deze zone betekent dit dat er minimaal 90 woningen moeten gerealiseerd worden indien er 30 appartementen gerealiseerd worden in de zone voor park.</p>

15	<p>Vrijstaande bebouwing/halfopen bebouwing/aaneengesloten bebouwing: De dakvorm is vrij.</p> <p>Aantal bouwlagen: Hoofdvolume: maximum 2 bouwlagen + dakvolume. In dit dakvolume kan maximum 1 bewoonbare dakverdieping gerealiseerd worden. Nevenvolume: maximum 1 bouwlaag + dakvolume.</p> <p>Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw.</p> <p>De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>Maximum terreinbezetting per perceel: 50%. Bijgebouwen zijn toegelaten in zoverre de maximum terreinbezetting niet wordt overschreden.</p> <p>Bij aaneengesloten/halfopen bebouwing bepaalt (bepalen) de aanpalende woning(en) de kroonlijsthoogte van de nieuwe op te richten woning.</p> <p>De zijgevels op de zijkavelgrenzen op het eigen perceel moeten als gevel zonder openingen worden afgewerkt.</p> <p>Dakterrassen zijn toegelaten op voorwaarde dat de privacy van de aangelanden gewaarborgd wordt.</p>	15	<p>Het hoofdvolume is het bouwvolume tussen de voorbouwlijn en de maximum bouwdiepte op de verdieping van dit hoofdvolume.</p> <p>Het nevenvolume is het bouwvolume tussen de maximum bouwdiepte op de verdieping van het hoofdvolume en de totale bouwdiepte van de toegelaten bebouwing.</p> <p>Een bijgebouw is een volume losstaand van het hoofdgebouw (hoofdvolume en nevenvolume) opgericht in de tuinzone van het perceel. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuisen, garages, serres, Het bijgebouw mag geen woonruimte (of nevenfunctie) bevatten.</p> <p>Terreinbezetting: alle bebouwing, d.i. het hoofdgebouw en alle bijgebouwen, exclusief verharding in de tuinzone.</p>
16	<p>Opsplitsing van woningen omwille van sociale omstandigheden Samenvoegen of opsplitsen van eengezinswoningen is niet toegestaan. Het is wel toegelaten om binnen een eengezinswoning aparte woonruimten van beperkte oppervlakte voor zorgbehoevende personen te voorzien, voor zover hiermee geen volwaardige tweede eengezinswoning wordt gecreëerd en voor zolang de zorgverstrekking duurt.</p>	16	<p>Opsplitsing van woningen omwille van sociale omstandigheden Wanneer een bejaarde of een gehandicapt persoon (al dan niet familie) inwoont zodat de bewoners van het huis zelf kunnen instaan voor de verzorging van de persoon (of personen) in kwestie, kan gesproken worden van particuliere zorgverstrekking. Grote voordelen van deze woonvorm zijn enerzijds het streven van integratie van zorgbehoevenden (ouderen en gehandicapten), anderzijds het streven naar een vermindering van de behoefte aan, en de kosten van, professionele hulpverlening. Een volwaardige nieuwe, bijkomende wooneenheid is niet toegelaten m.a.w. er zijn geen afzonderlijke opritten, adressen, brievenbussen, ... mogelijk.</p>
17	<p>Parkeren Per woongelegenheid dient 1 parkeerplaats (garage of carport) te worden voorzien. Indien mogelijk wordt op de oprit een tweede parkeerplaats voorzien. Daarnaast wordt per woongelegenheid nog 0,5 parkeerplaats op het openbaar domein voorzien.</p>	17	<p>Als er 90 woongelegenheden gerealiseerd worden betekent dit dat er 45 parkeerplaatsen op het openbaar domein moeten gerealiseerd worden. Gaat men naar 120 woningen moeten er 60 op het openbaar domein gerealiseerd worden.</p>
18	<p>Verharding Monolithische/niet-waterdoorlatende verhardingen zijn enkel toegelaten voor terrassen van beperkte omvang in nauwe aansluiting bij de woning en voor het toegankelijk maken van de verschillende gebouwen. Ook voor het openbaar domein kunnen monolithische verhardingen worden toegelaten.</p> <p>Niet-monolithische/waterdoorlatende verhardingen kunnen in de hele tuin worden voorzien.</p>	18	<p>Verharding Verhardingen zoals asfalt, terrastegels, ... (monolithisch), zijn toegelaten voor het toegankelijk maken van alle gebouwen op de site en voor terrassen aansluitend bij de woning.</p> <p>Kasseien en kiezels kunnen in de hele tuin worden voorzien.</p>

Zone 2: zone voor openbaar park en gezinswoningen			hoofdcategorie: woongebied
Bestemming			
19	<p>De zone is bestemd voor de ontwikkeling van een openbaar park en voor het ontwikkelen van meergezinswoningen.</p> <p>Het gehele gebied heeft een sociale functie en is openbaar toegankelijk.</p> <p>Binnen dit gebied zijn natuur, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.</p> <p>Het aanleggen van sportvelden van meer dan 200 m² is niet toegelaten.</p> <p>Op het bestemmingsplan wordt de bouwzone voor de meergezinswoningen afgebakend door de uiterste grens van bebouwing. Binnen de zone afgebakend door de uiterste grens van bebouwing kunnen 3 appartementsblokken met elk maximaal 10 appartementen gebouwd worden.</p> <p>Buiten de bouwzone afgebakend door de uiterste grens van bebouwing kunnen enkel gebouwen opgericht worden in functie van de exploitatie van het parkgebied. Ze hebben gezamenlijk een maximale oppervlakte van 25 m².</p>	19	Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een nevensgeschikte functie en geen enige functie noch de enige hoofdfunctie.
20	Aansluitend op de symbolische aanduiding voor de toegang voor gemotoriseerd verkeer kan één weg voor gemotoriseerd verkeer voor de ontsluiting van de appartementen aangelegd worden. De ontsluitingsweg wordt geïntegreerd in de parkstructuur en mag het karakter van het park niet verstoren.		
21	<p>Verhardingen voor wandel- en fietspaden zijn toegelaten maar moeten in waterdoorlatende materialen aangelegd worden.</p> <p>Verhardingen voor parkeervoorzieningen bij het park zijn toegelaten maar moeten in waterdoorlatende materialen en aansluitend bij de Kleine Heerweg en de Koning Albertstraat aangelegd worden. Ze hebben gezamenlijk een maximale oppervlakte van 350 m². Deze parkeervoorzieningen moeten maximaal geïntegreerd worden in de parkstructuur en mogen het karakter van het park niet verstoren.</p>		
22	Naast de hierboven beschreven functies is ook de aanleg van openbare nutsvoorzieningen toegelaten. Deze voorzieningen moeten maximaal geïntegreerd worden in de parkstructuur en mogen het karakter van het park niet verstoren.	22	Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies...
23	In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.	23	

Inrichting			
24	<p>Bebouwing in functie van de exploitatie van het park De dakvorm is vrij.</p> <p>Aantal bouwlagen: maximum 1 bouwlaag + dakvolume</p> <p>Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw.</p> <p>De bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 3 m.</p>		
25	<p>Meergezinswoningen De dakvorm is vrij.</p> <p>Aantal bouwlagen: hoofdgebouw: maximum 3 bouwlagen + dakvolume bijgebouw: maximum 1 bouwlaag + dakvolume</p> <p>Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw.</p> <p>De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p>	25	<p>Het hoofdgebouw is het gebouw waar de woonfunctie in ondergebracht wordt.</p> <p>Een bijgebouw is een volume losstaand van het hoofdgebouw. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuisen, garages, Het bijgebouw mag geen woonruimte (of nevenfunctie) bevatten.</p>
26	<p>Gezamenlijk parkeren bij appartementsbouw/meergezinsgebouw Per wooneenheid wordt minimaal 1 private parkeergelegenheid voorzien. Het parkeren voor de bewoners moet gezamenlijk worden voorzien. De gezamenlijke parkeerruimte kan zowel ondergronds, halfondergronds of binnen de footprint van de woongebouwen op de gelijkvloerse verdieping worden voorzien. De in- en uitrit van de parkeerruimte naar het openbaar domein moet op een verkeerstechnisch veilige manier worden opgelost.</p> <p>Per wooneenheid wordt nog 0,5 parkeerplaats op het openbaar domein voorzien.</p>	26	
Overdruk: woningen met sociaal karakter			⋮⋮⋮⋮
27	<p>In deze zone moeten woningen met een sociaal karakter gerealiseerd worden.</p> <p>Een sociaal karakter hebben betekent:</p> <ul style="list-style-type: none"> vrijstaande bebouwing wordt niet toegelaten percelen voor halfopen bebouwing zijn maximaal 500 m² groot percelen voor gesloten bebouwing zijn maximaal 400 m² groot woningen hebben een maximum bruto-bouwwolume van 550 m³ (buitenmuren inbegrepen, garages, carports, overdekte terrassen, kelders, zolderruimtes waarvan de hoogte kleiner is dan 1,5 m niet inbegrepen) <p>Het aantal woningen dat gerealiseerd moet worden binnen deze zone is minimum 25% van het totaal aantal woningen dat over het hele plangebied gerealiseerd wordt.</p>	27	<p>Sociaal karakter Deze voorwaarde werd opgenomen in het woonplan. Voor de volledige omschrijving: zie de nota met de contractuele bepalingen van de woningen met sociaal karakter, bekrachtigd door de stad Waregem met de gemeenteraadsbeslissing dd. 04/11/08 (zie bijlage). In de voorschriften worden enkel de voor de stedenbouw van toepassing zijnde bepalingen gehanteerd.</p> <p>Over het hele plangebied moeten tussen de 120 en 150 woningen gerealiseerd worden. Naargelang het specifieke aantal zullen dus tussen de 30 en 38 woningen met sociaal karakter moeten gerealiseerd worden.</p>
Overdruk: zone met functieverruiming			
28	<p>Op dit perceel gelden de voorschriften van de zone voor wonen met beperkte nevenfuncties. Enkel de bestemming kan verruimd worden naar wonen met ruimere nevenfuncties.</p> <p>Toegelaten nevenfuncties zijn: handelszaak, horeca, socio-culturele voorzieningen.</p> <p>De maximaal toelaatbare oppervlakte voor deze ruimere nevenfuncties is 200 m².</p>		

Overdruk: zone met specifieke voorschriften				
29	In deze zone gelden de voorschriften van de zone voor wonen met beperkte nevenfuncties met volgende bijkomende specifieke voorschriften: - In deze zone kunnen geen aan het wonen verwante voorzieningen gebouwd worden voor de woningen die langs de Schoolstraat liggen. Bestaande vergunde aan het wonen verwante voorzieningen kunnen wel blijven bestaan. - De woningen worden in een cluster van minimum 3 woningen gebouwd en ontsluiten via de hoofdweg voor gemotoriseerd verkeer. - De aangeduide rooilijn is de uiterste bouwlijn. - Wachtgevels worden niet toegelaten.			
Overdruk: hoofdweg voor gemotoriseerd verkeer				
30	De symbolische aanduiding duidt de aslijn van de hoofdweg voor gemotoriseerd verkeer aan. Deze aslijn kan over een breedte van 5 m ten opzichte van de symbolische aanduiding verschuiven.			
Overdruk: aslijn voor toegangsweg woningen				
31	De symbolische aanduidingen duiden de aslijnen van de toegangswegen voor de ontsluiting van de woningen aan. Deze aslijnen kunnen over een breedte van 10 m ten opzichte van de symbolische aansluiting verschuiven. De rijbaan is minimaal 6 m breed en wordt op een kwalitatieve manier aangelegd. De totale breedte van het openbaar domein bedraagt 9 m. De toegangswegen voor de woningen worden aangelegd met een verblijvend karakter.			
Overdruk: voetgangers- en fietsersdoorsteek				
32	Ter hoogte van deze symbolische aanduiding, dient een doorsteek voor voetgangers en fietsers te worden aangelegd. De doorsteek dient steeds in het verlengde van de toegangsweg voor de ontsluiting van de woningen, waar ze aan vasthangt, te worden gerealiseerd.			
Overdruk: toegang en uitrit voor gemotoriseerd verkeer				
33	Ter hoogte van deze symbolische aanduiding kan een toegang en uitrit voor gemotoriseerd verkeer worden voorzien voor maximum 30 wooneenheden. De pijl duidt de as van de weg aan en kan maximum 10 m verschuiven.	33	Op andere plaatsen zijn geen bijkomende toegangen toegelaten.	

Bijlage

STAD
WAREGEM



Uittreksel uit het register der Notulen van de Gemeenteraad
Zitting van 04.11.2008

Aanwezig:

Kurt Vanryckeghem Voorzitter

Rik Soens, Chantal Coussement, Kristof Chanterie, Jo Neiryck,
Peter Desmet, Pietro Iacopucci, Henri Dewitte Schepenen

Freddy François, Veerle Deconinck, Jules Godefroid, Willy Benoit, Georges
Vanrieghem, Mario Verhellen, Guy Adams, Jaak Lefevre, Maria Polfliet, Xavier
Wyckhuysse, Guy Van den Eynde, Joost Kerkhove, Davine Dujardin, Bart Kindt,
Connie Devos, Ann-Sophie Kindt, Heidi Vandenbroeke, Els Naessens, Bruno
Lahousse, Hilde Dewever, Henri Destoop, Dieter Alyn, Delphine Cloet, Griet
Deleersnyder, Christel Markey Titularis-raadsleden

Guido De Langhe Secretaris

10 Voorwerp: Openbare zitting: Goedkeuren inhoudelijke nota en contractuele bepalingen voor
woningen met sociaal karakter

De Raad,

Gelet op de Nieuwe Gemeentewet;

Gelet op het Gemeentedecreet;

Gelet op de goedkeuring van het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan door de Deputatie van de provincie West-
Vlaanderen op 19.04.2007;

Gelet op de goedkeuring van het woonplan door de gemeenteraad op 05.12.2006;

Gelet op punt 5.7 van het actieprogramma van het woonplan Waregem waarbij bepaald wordt dat er een
juridisch kader zal worden opgesteld dat ertoe strekt om (minstens) 25% van de woningen/kavels die deel
uitmaken van te realiseren woonprojecten met een grondoppervlakte van minstens 1 ha te laten beantwoorden
aan de normen van sociale huisvesting;

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing dd. 01.04.2008 houdende goedkeuring van de deelopdracht voor het
onderzoeken van het juridisch kader voor sociale woningen;

Overwegende dat het woonplan een aantal suggesties bevat die de aanzet vormen voor het opstellen van het
voormeld juridisch kader; dat deze in de inhoudelijke nota nader worden toegelicht voor wat betreft de verkoop
van bouw kavels en voor de verkoop van woningen + grond;

Overwegende dat tot waarborgstelling van de woningen met sociaal karakter, vóór het afleveren van de
vergunning, een waarborg dient te worden gesteld door de ontwikkelaar; dat dit kan geschieden door het stellen
van een bankgarantie of door het bedrag van de waarborg te storten in de stadskas

Overwegende dat het Schepencollege in zitting van 28.08.2008 haar goedkeuring heeft gehecht aan de
voorwaarden inzake de kenmerken van de percelen, van de kandidaat-koper en van de te bouwen woningen én
van het minimale bedrag van de bankgarantie;

Overwegende dat de stad Waregem op vandaag gebruik maakt van een verkavelingscontract,

Overwegende dat het verkavelingscontract wordt afgesloten tussen het stadsbestuur en projectontwikkelaars
onder meer met betrekking tot de regeling van grondafstand, wegenis- en rioleringswerken, trottoirs en
nutsleidingen;

Overwegende dat de stad opteert om dit contract aan te vullen met enkele juridische bepalingen die de weergave
zijn van de inhoudelijke tekst inzake het sociaal karakter;

Gelet op het verslag van de commissie interne zaken dd. 28.10.2008;

Met meerderheid van stemmen;

Besluit:

Enig artikel : De inhoudelijke nota en de contractuele bepalingen voor woningen met sociaal karakter, zoals
opgenomen in bijlage, worden goedgekeurd.

Gedaan in bovenvermelde zitting
Namens de Gemeenteraad

(get.) Guido De Langhe
Secretaris

Guido De Langhe
Secretaris

Voor eensluidend afschrift
Waregem, 05.11.2008



(get.) Kurt Vanryckeghem
Voorzitter

Kurt Vanryckeghem
Burgemeester

Bijlage bij gemeenteraadsbeslissing van 04.11.2008

1 Inhoudelijk voorstel

1.1 Algemeen

Bij woonprojecten vanaf een bruto-oppervlakte van minstens 1 ha of vanaf 25 woningen geldt de
verplichting dat minstens 25% van de kavels of de woningen een sociaal karakter moet hebben.
De woningen of kavels hebben een sociaal karakter indien ze beantwoorden aan de bepalingen van
2.3, 2.4 of 2.5 die voorwaarden tav de percelen, gebouwen en de koper opleggen.

Onder bruto-oppervlakte wordt verstaan de totale oppervlakte van het woonproject met inbegrip van
wegenis, groenzones, publieke parkeervelden, ...

De 25% heeft betrekking op het aantal kavels of woningen ongeacht de oppervlakte van de kavels
afzonderlijk of samengeteld. Dit aantal mag afgerond worden. Het cijfer 5 of hoger na de komma
wordt naar boven afgerond.

Onder 'woningen' worden alle types wooneenheden verstaan; ook appartementen, studio's,
duplexwoningen, ...

De verplichting geldt ook voor woonprojecten kleiner dan 1 ha of van minder dan 25 woningen
voorzover ze deel uitmaken van een groter juridisch te ontwikkelen gebied van minstens 1 ha of 25
woningen.

Voor de toepassing van de verplichting dienen de opeenvolgende ontwikkelingsfasen of verschillende
deelprojecten als één geheel beschouwd te worden. Indien de eigendomsstructuur verdeeld is en tussen
de verschillende partijen geen overeenkomst mogelijk is, dient per deelproject het relatief aandeel
woningen/kavels met sociaal karakter gerealiseerd te worden.

1.2 Borgstelling

Tot waarborgstelling van de woningen met sociaal karakter zal, vóór het afleveren van de vergunning,
een bankgarantie 'op eerste verzoek' worden gesteld door de ontwikkelaar.

Deze bankgarantie bedraagt €5000 per woongegelegenheid met sociaal karakter.

Om geldig te zijn dient de bankgarantie, vooraf goedgekeurd te worden door het Schepencollege. In
plaats van het stellen van een bankgarantie kan de ontwikkelaar het bedrag van de waarborg eveneens
deponeren in de stadskas.

Enkel indien de ontwikkelaar aantoonbaar dat voor alle woningen/kavels met sociaal karakter aan alle
onderstaande voorwaarden voldaan is bij de verkoop van de bouwloten, woningen of appartementen,
wordt de totale waarborg vrijgegeven. Gedeeltelijke vrijgave van de waarborg is uitgesloten.

Hiervoor dient de ontwikkelaar aan de stad de nodige documenten voor te leggen zoals verkoopsakte,
inkomensbewijzen, verklaringen van de koper, bouwplan, ...

Indien de woningen/kavels niet gerealiseerd en verkocht zijn volgens onderstaande bepalingen binnen
de 10 jaar na de goedkeuring van de vergunning, wordt de waarborg vrijgegeven ten voordele van de
stad.

1.3 Verkoop van bouw kavels

1.3.1 Kenmerken van de percelen

Open bebouwing is niet toegelaten.

De percelen voor halfopen bebouwing mogen maximum 500 m² groot zijn.

De percelen voor gesloten bebouwing mogen maximum 400 m² groot zijn.

1.3.2 Kenmerken van de koper

eigendomsbeperking

De kandidaat kopers mogen noch afzonderlijk, noch samen een bebouwd of bebouwbaar onroerend
goed in volle eigendom of in vruchtgebruik hebben.

Een bebouwbaar onroerend goed is een perceel dat in aanmerking komt voor de oprichting van een
woning overeenkomstig het decreet op de ruimtelijke ordening en de huidige bestemmingsplannen.

Inkomensbeperking

Het netto-belastbaar inkomen van de kandidaat-koper en de persoon met wie hij feitelijk of wettelijk
samenwoont van drie jaar voor het verlijden van de akte mag niet meer bedragen dan :

1. 35.000 euro voor alleenstaanden
2. 50.000 euro voor wettelijk of feitelijk samenwonenden, te verhogen met 2.800 euro per
persoon ten laste
3. 50.000 euro voor alleenstaanden met één persoon ten laste, te verhogen met 2.800 euro per
persoon ten laste vanaf de tweede persoon ten laste.

De bedragen, vermeld in het eerste lid worden gekoppeld aan het gezondheidsindexcijfer 104,32 van oktober 2006. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het gezondheidsindexcijfer van de maand oktober, die voorafgaat aan de aanpassing, en afgerond op het hogere tiental.

1.4 Verkoop van woningen + grond

1.4.1 Kenmerken van de woningen en percelen

perceeloppervlakte

Open bebouwing is niet toegelaten.

De percelen voor halfopen bebouwing mogen maximum 500 m² groot zijn.

De percelen voor gesloten bebouwing mogen maximum 400 m² groot zijn.

Bouwvolume

De woning heeft een maximum bruto bouwvolume van 550 m³.

Hierin zijn de buitenmuren inbegrepen.

Hierin zijn niet inbegrepen:

- garages,
- carports,
- overdekte terrassen,
- kelders,
- zolderruimtes waarvan de hoogte kleiner is dan 1,5m.

1.4.2 Kenmerken van de koper

eigendomsbeperking

De kandidaat kopers mogen noch afzonderlijk, noch samen een bebouwd of bebouwbaar onroerend goed in volle eigendom of in vruchtgebruik hebben.

Een bebouwbaar onroerend goed is een perceel dat in aanmerking komt voor de oprichting van een woning overeenkomstig het decreet op de ruimtelijke ordening en de huidige bestemmingsplannen.

Inkomensbeperking

Het netto-belastbaar inkomen van de kandidaat-koper en de persoon met wie hij feitelijk of wettelijk samenwoont van drie jaar voor het verlijden van de akte mag niet meer bedragen dan :

1. 35.000 euro voor alleenstaanden
2. 50.000 euro voor wettelijk of feitelijk samenwonenden, te verhogen met 2.800 euro per persoon ten laste
3. 50.000 euro voor alleenstaanden met één persoon ten laste, te verhogen met 2.800 euro per persoon ten laste vanaf de tweede persoon ten laste.

De bedragen, vermeld in het eerste lid worden gekoppeld aan het gezondheidsindexcijfer 104,32 van oktober 2006. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het gezondheidsindexcijfer van de maand oktober, die voorafgaat aan de aanpassing, en afgerond op het hogere tiental.

2 Contractuele bepalingen

Woonprojecten

13.

Bij de ontwikkeling van een woonproject vanaf een bruto-oppervlakte van minstens 1 (één) hectare of vanaf 25 woningen, dient minstens 25% van het aantal volgens de vergunning te realiseren kavels of woningen een sociaal karakter te hebben.

Deze verplichting wordt hierna genoemd "25%-norm".

Voor de toepassing van de 25%-norm wordt verstaan onder:

- bruto-oppervlakte: de totale oppervlakte van het woonproject met inbegrip van onder andere de wegenis, de groenzones, publieke ruimtes, publieke parkeervelden, ...
- woningen: alle types wooneenheden, al dan niet met medegaande grond, die worden gerealiseerd door de Verkavelaar zelf of door derden in opdracht van of in samenwerking met de Verkavelaar.

14.

De 25%-norm is echter ook van toepassing op een woonproject waarvan de bruto-oppervlakte of het aantal woningen op zich kleiner is dan respectievelijk 1 (één) hectare of 25 woningen, indien dit woonproject een onderdeel vormt van een groter woonproject van minstens 1 (één) hectare of vanaf 25 woningen. In dat geval worden de verschillende onderdelen voor de toepassing van de 25%-norm als één geheel beschouwd, ongeacht of de onderdelen allemaal tegelijk dan wel in verschillende fasen worden uitgevoerd, al of niet opeenvolgend. Het is eveneens zonder belang of de onderdelen aan één

of aan verschillende eigenaars toebehoren. De 25%-norm wordt in dit geval op elk onderdeel afzonderlijk toegepast.

15.

Voor de bepaling van het minimum aantal kavels of woningen met een sociaal karakter wordt de 25%-norm toegepast op het totaal aantal te realiseren kavels of woningen ongeacht de oppervlakte van de kavels. Het aldus door toepassing van de 25%-norm bekomen aantal wordt afgerond:

- naar boven voor het cijfer 5 of hoger na de komma,
- naar beneden in het ander geval.

16.

Kavels of woningen in het woonproject hebben enkel een sociaal karakter indien ze minstens beantwoorden aan de cumulatieve criteria hierna vermeld onder 17 (kavels) en 18 (woningen).

17.

Kavels met sociaal karakter moeten aan volgende cumulatieve criteria beantwoorden:

17.1.

Criteria betreffende de kavel.

- De kavels voorzien voor halfopen bebouwing mogen een maximale oppervlakte hebben van 500 m².
- De kavels voorzien voor gesloten bebouwing mogen een maximale oppervlakte hebben van 400 m².
- Open bebouwing is niet toegelaten.

17.2.

Criteria betreffende de Koper(s).

17.2.1. De Koper(s) mag (mogen) nog afzonderlijk, noch samen, een ander bebouwd of bebouwbaar onroerend goed in volle eigendom bezitten of daarvan het vruchtgebruik hebben.

Onder "bebouwbaar onroerend goed" wordt een onbebouwd onroerend goed verstaan dat overeenkomstig de geldende wet- en regelgeving (decreet ruimtelijke ordening, bestemmingsplannen, ...) in aanmerking komt voor de oprichting van een woning.

17.2.2. Het netto-belastbaar inkomen van de Koper, samen met dat van zijn echtgeno(o)t(e) of van de persoon met wie hij eventueel feitelijk of wettelijk samenwoont, van het derde jaar vóór het verlijden van de authentieke koopakte van de kavel met sociaal karakter, mag niet meer bedragen dan:

- i. 35'000 euro voor alleenstaanden
- ii. 50'000 euro voor wettelijk of feitelijk samenwonenden, te verhogen met 2'800 euro per persoon ten laste
- iii. 50'000 euro voor alleenstaanden met één persoon ten laste, te verhogen met 2'800 euro per bijkomende persoon ten laste.

Deze bedragen worden gekoppeld aan het gezondheidsindexcijfer (104,32) van de maand oktober 2006 (berekenningsbasis 2004=100).

Deze bedragen worden op één januari van elk jaar automatisch en van rechtswege, zonder voorafgaande kennisgeving aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex van de maand oktober (berekenningsbasis 2004=100) voorafgaand aan de aanpassing, met afronding op het hogere tiental.

17.2.3. Aan de onder 17.2.1 en 17.2.2 vermelde criteria moet voldaan zijn uiterlijk op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte van de kavel met sociaal karakter.

18.

Woningen met sociaal karakter moeten aan volgende cumulatieve criteria beantwoorden.

18.1.

Criteria betreffende de kavel.

- De kavels voorzien voor halfopen bebouwing mogen een maximale oppervlakte hebben van 500 m².
- De kavels voorzien voor gesloten bebouwing mogen een maximale oppervlakte hebben van 400 m².
- Open bebouwing is niet toegelaten.

18.2.

Criteria betreffende de Koper(s).

18.2.1. De Koper(s) mag (mogen) nog afzonderlijk, noch samen, een ander bebouwd of bebouwbaar onroerend goed in volle eigendom bezitten of daarvan het vruchtgebruik hebben.
Onder “bebouwbaar onroerend goed” wordt een onbebouwd onroerend goed verstaan dat overeenkomstig de geldende wet- en regelgeving (decreet ruimtelijke ordening, bestemmingsplannen, ...) in aanmerking komt voor de oprichting van een woning.

18.2.2. Het netto-belastbaar inkomen van de Koper, samen met dat van zijn echtgeno(o)t(e) of van de persoon met wie hij eventueel feitelijk of wettelijk samenwoont, van het derde jaar vóór het verlijden van de authentieke koopakte van de kavel met sociaal karakter, mag niet meer bedragen dan:
i. 35'000 euro voor alleenstaanden
ii. 50'000 euro voor wettelijk of feitelijk samenwonenden, te verhogen met 2'800 euro per persoon ten laste
iii. 50'000 euro voor alleenstaanden met één persoon ten laste, te verhogen met 2'800 euro per bijkomende persoon ten laste.
Deze bedragen worden gekoppeld aan het gezondheidsindexcijfer (104.32) van de maand oktober 2006 (berekenningsbasis 2004=100).
Deze bedragen worden op één januari van elk jaar automatisch en van rechtswege, zonder voorafgaande kennisgeving aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex van de maand oktober (berekenningsbasis 2004=100) voorafgaand aan de aanpassing, met afronding op het hogere tiental.

18.2.3. Aan de onder 18.2.1 en 18.2.2 vermelde criteria moet voldaan zijn uiterlijk op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte van de kavel met sociaal karakter.

18.3.
Criteria betreffende de woning.

De woning heeft een maximum bruto-bouwvolume van 550 m³.
Hierin zijn de buitenmuren inbegrepen.
Hierin zijn niet inbegrepen:
garages,
carports,
overdekte terrassen,
kelders,
zolderruimtes waarvan de vrije hoogte kleiner is dan 1,5 m.

19.
De Verkavelaar/bouwheer moet het nodige doen om op elk eenvoudig verzoek van de Stad de vereiste stukken te kunnen voorleggen tot staving dat aan alle voorwaarden onder 17 en 18 werd voldaan.

20.
Ten aanzien van de Stad is de Verkavelaar/bouwheer volledig verantwoordelijk voor de nakoming van alle verbintenissen en voorwaarden onder dit artikel, zelfs indien hij voor de realisatie van het woonproject geheel of gedeeltelijk, rechtstreeks of onrechtstreeks, beroep doet op derden.
De Verkavelaar/bouwheer zal zich aan deze verantwoordelijkheid niet kunnen onttrekken omwille van al dan niet vermeende inbreuken, fouten of nalatigheden van deze derden.

21.
De verkavelaar/bouwheer verbindt zich ertoe deze bepalingen strikt en zonder voorbehoud na te leven en ze onder zijn verantwoordelijkheid, daar waar nodig, op te leggen aan derden.

22.
De bepalingen van dit artikel worden beschouwd als essentiële contractbepalingen; inbreuken daarop worden steeds als een ernstige fout aanzien.

23.
Tot waarborg dat de 25%-norm wordt gerespecteerd en tevens tot zekerheid dat de kavels en woningen met sociaal karakter effectief worden gerealiseerd en verkocht, dient de Verkavelaar/bouwheer aan de Stad vóór het afleveren van een vergunning en tevens als voorwaarde tot het bekomen ervan, een bankgarantie op eerste verzoek, hierna genoemd “Bankgarantie”, in origineel te overhandigen.

Om geldig te zijn dient de bankgarantie goedgekeurd te worden door het Schepencollege. In plaats van het stellen van een bankgarantie kan de Verkavelaar/bouwheer het bedrag van de waarborg eveneens deponeren in de stadskas

Het bedrag van de bankgarantie/waarborg wordt bepaald als volgt: 5'000 (vijfduizend) euro vermenigvuldigd met het aantal (volgens de vergunning) te realiseren kavels en woningen met sociaal karakter.

Gedeeltelijke vrijgave van de bankgarantie/waarborg is uitgesloten.
De volledige bankgarantie/waarborg wordt vrijgegeven indien de Verkavelaar/bouwheer ondubbelzinnig en formeel kan aantonen bij het verlijden van de authentieke verkoopakte van de laatste kavel of woning met sociaal karakter van het woonproject dat alle verplichtingen met betrekking tot deze kavels en woningen met sociaal karakter werden nagekomen. De Verkavelaar/bouwheer dient daartoe aan en volgens de richtlijnen van de Stad de vereiste bescheiden en stukken tot bewijs voor te leggen, zoals onder meer verkoopsakten, inkomensbewijzen, ondertekende verklaringen van de koper(s), bouwplannen, ...

Indien evenwel het – conform de 25%-norm – te realiseren aantal kavels of woningen met sociaal karakter niet allemaal effectief gerealiseerd en verkocht is binnen de tien jaar na het bekomen van de vergunning voor het woonproject, is de Stad gerechtigd de bankgarantie/waarborg aan te spreken en komt het volledig bedrag ervan onvoorwaardelijk, automatisch, van rechtswege en definitief toe aan de Stad.

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling