



WOONPROJECTEN
in Wevelgem

WEGWIJZER
KWALITEITSVOLLE
WOONPROJECTEN

Inhoud

Inhoud	2
Voorwoord: Stedenbouw 3.0 – Samen meer doen met minder ruimte.	4
Doel van de ‘Wegwijzer’	5
Woonprogrammatie	5
Stedenbouwkundige verordening	5
Stedenbouwkundige voorschriften	5
1. (Groene) ruimte	8
2. Mobiliteit	11
2.1. Slimme en veilige verkeersinrichting	11
2.2. Parkeerbeleid.....	11
2.2.1. Parkeernorm woonprojecten	12
2.2.2. Parkeernorm voor niet-woonfuncties	13
2.3. Nutsleidingen en openbare verlichting	14
2.4. Bereikbaarheid hulpdiensten en huisvuilophaling	14
3. Waterbeheer	16
3.1. Waarheen met het afvalwater?.....	16
3.2. Waarheen met het hemelwater?	16
3.3. Inrichting voor hemelwateropvang en afvoer.....	17
3.4. Bouwen in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied	18
4. Duurzaam bouwen en wonen	19
4.1. Duurzaam bouwen	20
4.2. Kwaliteit van de woning	20
4.3. Mix aan woonvormen.....	20
4.4. Sociale leefbaarheid	20
4.5. Toegankelijkheid	21
5. Appartemententoets	23
5.1. Ligging ten opzichte van het centrum.....	23
5.2. Inpasbaarheid in omgeving.....	24
6. Procedure	26
6.1. Voorbespreking.....	26
6.2. Samenstellen van het aanvraagdossier	26
6.3. Indienen van het aanvraagdossier	26
6.4. Behandeling van de aanvraag.....	26
7. Best practices	30

7.1.	Residentie Nyosa in Gullegem.....	30
7.2.	Kwaliteitsvol wonen: De Heulebeek als blauwe en groene ader door Moorsele en Gullegem....	30
7.3.	Nieuwstraat: verdichten in het centrum van de gemeente	31
7.4.	Tiense Suikerfabriek en Vlaamse duurzaamheidsmeter wijken.....	32
7.5.	Triplet Melle, Vanhoutte-Govaert.....	32
Bijlage 1 Woonprogrammatie		33
Bijlage 2 Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening		37

Voorwoord: Stedenbouw 3.0 – Samen meer doen met minder ruimte.

Het gemeentebestuur van Wevelgem pakt uit met een uniek pallet aan stedenbouwkundige instrumenten. Een globale stedenbouwkundige verordening voor groot-Wevelgem, een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de bebouwde kern van elk van de drie deelgemeentes, én tot slot een wegwijzer voor kwaliteitsvolle woonprojecten. De drie instrumenten samen bevatten de regels. Met dit uniek pallet, wil Wevelgem in de toekomst méér doen met minder ruimte. Door samen slim te verdichten kunnen we extra woningen bouwen én de resterende open ruimte vrijwaren.

Wevelgem, open en stedelijk

Na de 2de Wereldoorlog begon een periode van ongebreidelde groei, gekenmerkt door een forse ruimteconsumptie. In 1962 werd de vergunning verplicht, onder het motto 'zowel vanuit economisch, sociaal en esthetisch standpunt met het doel 's lands natuurschoon ongeschonden te bewaren.' Gewestplannen en Bijzondere Plannen van Aanleg volgden. Vaak met als gevolg dat de wetgeving alsmoer moeilijker hanteerbaar werd... In 2006 keurde Wevelgem het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan goed. Met een degelijke ruimtelijke visie als basis voor de toekomst. De ambitie: het maximaal open houden van de resterende open ruimte, ten behoeve van landbouw, natuur en recreatie. Daarnaast dient ook de nodige ruimte om te wonen en te werken zorgvuldig te worden voorzien.

Ruimteneutraliteit

Om de gezinsverdunding op te vangen blijft de nood bestaan aan het bouwen van extra woningen. Daarbij kiest Wevelgem volop voor inbreiding. 'Verdichten in de centra' is de basislijn in de gemeentelijke woonprogrammatie. De resterende woongebieden moeten we zorgvuldig aansnijden. Parallel is het belangrijk de grote grondreserves van de sociale huisvestingsmaatschappij De Vlashaard aan het kritische oog van het Team van de Vlaamse Bouwmeester te onderwerpen. Niet alles mag worden volgebouwd...

Kwaliteit op kop

Het gemeentebestuur wil de bouwers en de architecten prikkelen en voor hun verantwoordelijkheid stellen. De beleidsprincipes van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zijn verankerd in:

- de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, bijvoorbeeld 45 m² extra groen per nieuwe woning, een verplichte parkeernota bij grote projecten...
- in de eenvoudige en flexibele voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP), bijvoorbeeld de bouwhoogte en de bouwdiepte;
- én in deze wegwijzer kwaliteitsvolle woonprojecten: groen, mobiliteit, water, duurzaamheid...

Eenvoud siert

Dankzij de gemeentelijke stedenbouwkundige ontvoogding beslist de gemeente autonoom over vergunningsaanvragen. Het bouwproject moet niet langer worden voorgelegd 'aan de administratie in Brugge'... Door het overnemen van de vrijstellingen van de Vlaamse regering, dient voor heel wat eenvoudige ingrepen geen vergunning te worden aangevraagd, of volstaat een eenvoudige melding. En, door alle Bijzondere Plannen van Aanleg te vervangen door vlot leesbare Ruimtelijke Uitvoeringsplannen kiest Wevelgem resoluut voor administratieve vereenvoudiging en vlotte vergunningen.

Stedenbouw 3.0 – vooroverleg tussen alle partijen

Dankzij een degelijk vooroverleg tussen bouwheer, architect en de gemeentelijke stedenbouwkundige dienst, willen we snel komen tot een degelijk plan. De Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening is de kwaliteitskamer voor grote projecten. De politieke organen - het College van Burgemeester en Schepenen en de Gemeenteraad - garanderen tijdige beslissingen, al dan niet na het organiseren van een openbaar onderzoek.

Meer doen met minder ruimte

Vanuit een goed onderbouwde visie én in nauw overleg met alle betrokkenen, willen we vlot komen tot een gunstig resultaat. Zo gaan het voorzien van extra kwalitatieve woningen én het vrijwaren van de resterende open ruimte hand in hand. Samen meer doen met minder ruimte is de ambitie!

Mathieu Desmet

schepen bevoegd voor ruimtelijke ordening, stedenbouw en woonbeleid

Doel van de 'Wegwijzer'

Deze wegwijzer richt zich tot ontwerpers, verkavelaars, projectontwikkelaars, ... Deze wegwijzer moet in één geheel gelezen worden met de [gemeentelijke woonprogrammatie](#), de [gemeentelijke stedenbouwkundige verordening](#) en de [stedenbouwkundige voorschriften](#). Dit document bevat een aantal principes die dienen als inspiratiebron voor nieuwe woonprojecten. Deze richtlijnen gaan uit van volgende basisprincipes.

- Vertrek van de eigenheid van het gebied. Maak een goede analyse van het projectgebied en de directe omgeving, nl. ruimtelijke structuur, aanwezige programma, mobiliteit, sociale structuur, blauwe-groene netwerk... Inventariseer sterktes en zwaktes van het gebied en kansen en risico's voor een toekomstige invulling.
- Maak slim gebruik van ruimte.
- Publieke ruimte is een structurerend en beeldbepalend element.
- Een toekomstgerichte woonomgeving speelt in op nieuwe uitdagingen en maatschappelijke evoluties zoals gezinsverdunding en vergrijzing. Deze vereisen aangepaste woonvormen en een mix van woontypologieën.
- Gebruik duurzame, ecologische en onderhoudsarme materialen.



Woonprogrammatie

De gemeente evalueert jaarlijks de bestaande woningmarkt en het toekomstig aanbod aan woningen. De woonprogrammatie is een lijst van projecten die op korte, middellange en lange termijn verwacht worden in Wevelgem. De woonprogrammatie geeft een beeld of het voorziene aantal woningen aansluit bij de woonbehoefte. Daarnaast is ze nuttig om toekomstige projecten zowel naar woonvorm, naar ligging als ruimtelijk een kwalitatieve invulling te geven.

⇒ Info: www.wevelgem.be/woonplan en zie bijlage 1.

Stedenbouwkundige verordening

De gemeente Wevelgem heeft in haar stedenbouwkundige verordening het vrijstellingenbesluit van de Vlaamse Regering overgenomen. Dit wil zeggen dat de vrijstellingen van stedenbouwkundige vergunning voor welbepaalde handelingen gelden voor het ganse grondgebied van Wevelgem (ook binnen gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, bijzondere plannen van aanleg en verkavelingsvergunningen die strijdig zouden zijn met deze plannen). Dit om een eenduidig en eenvormig beleid te voeren op vlak van ruimtelijke ordening. Bijkomend legt de verordening een groennorm op voor grotere woonprojecten. Tot slot wordt de procedure opgestart om ook de parkeernorm in de verordening op te nemen.

⇒ Info: www.wevelgem.be/leefomgeving/verordeningen en bijlage 2.

Stedenbouwkundige voorschriften

Alle bestemmingsplannen en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften kunnen via de website van de gemeente geraadpleegd worden.

In het centrum van Moorsele, Gullegem en Wevelgem bevinden zich tal van vaak verouderde plannen van aanleg. Vele regels zijn achterhaald of nodeloos streng. De gemeente heeft de ambitie om de huidige bpa's op te heffen en te vervangen door één globaal ruimtelijk uitvoeringsplan per deelgemeente. Deze nieuwe plannen moeten zorgen voor eenvoudige en soepele regels voor de hele kern. Woonzones, groenzones en zones voor gemeenschapsvoorzieningen worden afgebakend.

Nodeloos strenge of in de realiteit verouderde regels worden geschrapt. Specifiekere ruimtelijke regels worden opgesteld in een flankerend beleid, o.a. de stedenbouwkundige verordening en deze 'wegwijzer kwaliteitsvolle

woonprojecten'. De opmaak van het RUP van Moorsele is volop in procedure. Gullegem wordt opgestart in de zomer van 2017. Later volgt ook Wevelgem.

⇒ **Info:** www.wevelgem.be/leefomgeving/bestemmingsplannen of dienst stedenbouw (056 43 34 80).

GROENE RUIIMTE



1. (Groene) ruimte

Ruimte is schaars. Het is daarom belangrijk om kwalitatief om te springen met de beschikbare ruimte. Om de woonkwaliteit te stimuleren heeft de gemeente in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening een groennorm opgelegd van 45m² per wooneenheid voor aanzienlijke woonprojecten. De stedenbouwkundige verordening is terug te vinden op de website van de gemeente www.wevelgem.be/leefomgeving/verordeningen en als bijlage 2 van deze brochure. Daarnaast is een belastingsreglement inzake groen bij verkavelingen en groepswoningbouwprojecten van toepassing, zie <https://www.wevelgem.be/over-de-gemeente/beleidsinfo/belastingen-en-retributies>.

Publieke ruimte: beeldbepalend en structurerend element



De groenzone moet een meerwaarde betekenen voor het woonproject. Bij het ontwerpen van de groenzone is het daarom belangrijk met volgende aspecten rekening te houden:

- **Behoud van bestaande elementen.** Houd in het ontwerp zoveel mogelijk rekening met bestaande terreininrichting: poelen, grachten, bomen, ...
- **Eén centrale groenzone.** Streef naar één grote, goed toegankelijke groenzone. Vermijd dat de groenzone opgesplitst wordt en er zo diverse kleine restpercelen ontstaan.
- **(Multi)functioneel karakter.** Bij het ontwerpen van de publieke ruimte staat multifunctionele inzetbaarheid voorop. Eenzelfde ruimte kan geschikt zijn als speel-, sport- en ontspanningsruimte, maar kan ook inspireren tot uiteenlopende buurtactiviteiten. Ook water- en groenbuffers kunnen geïntegreerd worden in een aangename publieke ruimte. Het speelpleinplan van de gemeente kan hierbij een inspiratie bieden.
- **Verbindingen en bereikbaarheid.** Zorg dat de groenzone juist gepositioneerd is: goed bereikbaar voor alle buurtbewoners, met de mogelijkheid tot toezicht en sociale controle. Sluit de groenzone zoveel mogelijk aan op de bestaande wandel- en fietspaden. Streef naar een goede verbinding met andere groenzones. Zorg voor een goede toegankelijkheid van de groenzones (zie hoofdstuk 4.5).

Tegelijk wordt er op toegezien dat door de ontwikkeling van het project naburige wijken mee kunnen profiteren van het bijkomend groenaanbod door een goede inplanting en een goede bereikbaarheid.

Opgelet! De verplicht aan te leggen waterbuffers, groene parkeerplaatsen (vb. grastegels), bomenrijen langs de straten, ... worden niet tot de 45m² groen per wooneenheid gerekend. Een afwijking op de groennorm kan mogelijks wel toegestaan worden wanneer een duidelijke groenvisie in het project uitgewerkt is en waarbij waterbuffers mooi geïntegreerd zijn in de groenzone.

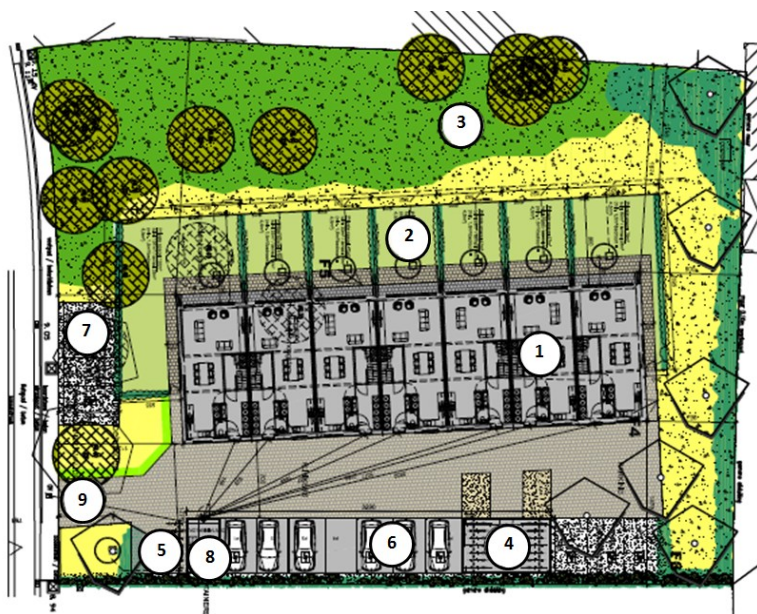
Enkele praktische aandachtspunten bij het ontwerp van de groenzone

- Voor het onderhoud van de waterbuffer, grachten, wadi's is een minimum zone van 5 m aansluitend op de waterbuffer, gracht, wadi vereist.
- De gemeente heeft een bomenbeleidsplan uitgewerkt met instructies over de inplanting van bomen ([link website](#)). Houd bij de inplanting rekening met de afstand tot riolering en nutsleidingen. Zorg dat de inplanting van de bomen afgestemd is op de locatie van de openbare verlichting en op de toekomstige inplanting van de woningen of garages. Immers, alle kosten n.a.v. het wijzigen van de plantvakken, zoals het dichtleggen van plantvakken en het realiseren van plantvakken op een nieuwe locatie, zijn ten laste van de verkavelaar en/of eigenaar.
- Houd er rekening mee dat op openbaar domein geen bestrijdingsmiddelen mogen gebruikt worden.
- Beperk zoveel mogelijk het aanleggen van onnodige verhardingen.



Ga nog een stap verder...

Herdenk het klassieke woonproject en spring zuiniger en creatiever om met de open ruimte. Geef woningen een beperkte privé buitenruimte en geef als compensatie een grote **gemeenschappelijke tuin**. Deze heeft een grotere belevingskwaliteit dan een reeks kleine afgesloten tuintjes.



Vb. de 'Duurzame Wijk' in Waregem, een woonproject met gemeenschappelijke tuinzone. Meer info: www.duurzamewijk.be

1. 7 woningen met 4 slaapkamers
2. private terrassen en tuinen
3. gemeenschappelijke tuin
4. fietsenstalling bewoners
5. fietsenstalling bezoekers
6. carport
7. parkeerplaats bezoekers
8. afvallokaal
9. publiek toegankelijk woonerf

MOBILITEIT

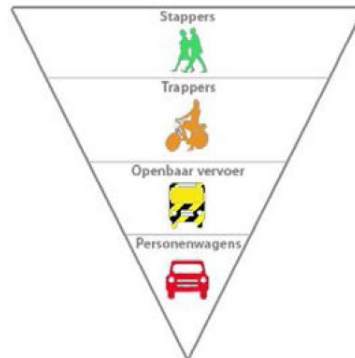
Gemeenteloke



2. Mobiliteit

Mobiliteit heeft een grote impact op een nieuw woonproject. Om de leefbaarheid en kwaliteit van wijken te verhogen, wordt in nieuwe woonwijken gestreefd naar een autoluw karakter.

In het meerjarenplan van de gemeente is het STOP-principe als prioritaire beleidsdoelstelling opgenomen. STOP staat voor stappen, trappen, openbaar vervoer en personenwagens. Ook in het ontwerp van een woonproject moet de aandacht prioritair gaan naar wandelaars en fietsers, daarna naar het openbaar vervoer en tenslotte naar de auto.



- Stappers en trappers: we willen het fietsgebruik verder stimuleren door omstandigheden te creëren waardoor de burger 'goesting' krijgt om zich met de fiets te verplaatsen. Duidelijke, centraal gelegen fiets- en wandelpaden versterken de herkenbaarheid en de beeldkwaliteit van het woonproject.
- Openbaar vervoer: Een goede aansluiting van openbaar vervoer met de andere transportmodi is van belang. Bushaltes moeten goed met de fiets en te voet bereikbaar zijn.
- Personenwagens: Doorgaand verkeer wordt zoveel mogelijk geweerd. Grotere woonprojecten worden opgedeeld in deelzones, die elk over een eigen ontsluiting beschikken. Tussen de deelzones zijn er uiteraard wel zachte verbindingen. Parkeren wordt zoveel mogelijk in parkeerhavens georganiseerd.

2.1. Slimme en veilige verkeersinrichting

In grote nieuwe woonprojecten willen we zoveel mogelijk doorgaand verkeer weren. Het project wordt ontworpen als autoluwe zone en de impact van geparkeerde auto's in de publieke ruimte is klein. Sluiproutes door woonwijken worden onaantrekkelijker door verkeersremmende maatregelen, vb. asverschuiving, rijbaan versmalling, drempel, ... Ook diverse types wegen kunnen ervoor zorgen dat doorgaand verkeer geweerd wordt en de voetgangers en fietsers hun plaats kunnen opeisen.

- Woonerf: woonomgevingen worden bij voorkeur ontwikkeld als woonerven, wat betekent dat woningen uitkomen op een verblijfsgebied waar enkel stapvoets verkeer is toegestaan. Een woonerf is een straat of buurt met weinig verkeer waar voetgangers veel ruimte krijgen. Parkeren mag enkel op duidelijk afgebakende parkeerplaatsen, een woonerf mag geen doorgang zijn naar een parkeergelegenheid, zo dat alle extra verkeer wordt geweerd.
- Fietsstraten zijn straten waar de fietsers de belangrijkste weggebruikers zijn en de auto ten allen tijde achter de fietser moet blijven, maar waar ook motorvoertuigen mogen rijden.
- Zone 30: De voornaamste reden om tot aanleg van een zone 30 over te gaan is een verbetering van de verkeersveiligheid.
- Doodlopende straat: Door het inrichten van doodlopende straten wordt het doorgaand verkeer zoveel mogelijk geweerd.

2.2. Parkeerbeleid

Bij vergunningsaanvragen voor verkavelen, groepswoningbouwprojecten, meergezinswoningen en functiewijzigingen moet een parkeernota toegevoegd worden aan de aanvraag. Deze nota bevat zowel een motivatie van de parkeerbehoefte als het parkeeraanbod. Hierbij staat verkeersveiligheid, kwaliteit en een goede ruimtelijke ordening voorop.

2.2.1. Parkeernorm woonprojecten

De gemeente gaat als richtlijn uit van volgend aantal parkeerplaatsen per wooneenheid:

Eengezinswoning	autoparkeerplaatsen per wooneenheid		fietsstalplaatsen per wooneenheid
	op privaat domein	Bezoekers (op openbaar domein, enkel van toepassing voor projecten met nieuwe wegenis)	
open / halfopen woning	2	0,5	2
Rijwoning	1	0,5	2

Meergezinswoningen & gestapeld wonen	autostandplaatsen per wooneenheid		fietsstalplaatsen per wooneenheid
	op privaat domein	Bezoekers	
Nieuwbouw, herbouw	1	0,5	2
Verbouw: Per bijkomende woongelegenheid	1	0,5	2

- ⇒ Garages zijn verboden bij ingesloten woningen die smaller zijn dan 6 meter.
- ⇒ Garages kunnen niet afzonderlijk verkocht worden van de woning.

In een aantal gevallen kan afgeweken worden van bovenstaande richtlijnen:

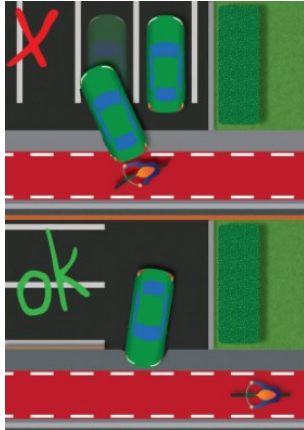
- project met een expliciet duurzaam karakter, vb. cohousing, autodelen.
- Bij voldoende beschikbare openbare parkeerplaatsen in de nabijheid.

Inrichting parkeerplaatsen

Om de parkeerdruk in woonprojecten te kunnen opvangen, wordt een halve parking per wooneenheid op openbaar domein opgelegd. Deze openbare parkeerplaatsen moeten gebundeld worden in **parkeerhavens** (i.p.v. parkeerstroken langs de openbare weg) binnen een aanvaardbare wandelafstand.



Ook de private autostandplaatsen kunnen gebundeld worden in een collectieve, private parkeerhaven en dit in het streven naar een optimale woonkwaliteit (voortuin verdwijnt, grotere achtertuin). Parkeerhavens kunnen ook ruimte bieden voor autodelen. Fietsstallingen en de nabijheid van openbaar vervoer, diensten en handelszaken verhogen bovendien het rendement van de parkeerhavens.



Bij het voorzien van de **toegang van en naar het openbaar domein** moet het aantal conflictsituaties met andere weggebruikers altijd maximaal vermeden worden. Bredere of meerdere toegangen zijn niet goed voor de verkeersveiligheid. Het is veiliger om één duidelijke toegang naar een perceel te hebben waar de inrijnsnelheid wordt beperkt. Houd altijd rekening met de bestaande weginfrastructuur.

De **verhardingen** in de voortuinstrook worden zoveel mogelijk beperkt tot noodzakelijke toegangen en opritten tot de woningen.

Specifiek voor meergezinswoningen

Verhardingen voor het inrichten van parkeerplaatsen moeten zoveel mogelijk beperkt worden. Parkeerplaatsen mogen niet ten koste gaan van de woonkwaliteit en voldoende groen. Volgende uitgangsprincipes voor meergezinswoningen worden hierbij vooropgesteld:

- Vanaf 10 wooneenheden wordt ondergronds geparkeerd. Naast volledig ondergrondse parkings kunnen parkeerplaatsen ook half-ondergrondse ingericht worden, mits architecturaal goed ingekleed.
- Max. 50% van de niet door het hoofdgebouw ingenomen oppervlakte van het perceel ingericht worden voor parkeren.
- Bij nieuwbouw meergezinswoningen kan het interessant zijn het parkeren binnen het bouwvolume te voorzien.
- Bijkomend beschikt een meergezinswoning over een afgesloten, veilige fietsberging op een goed toegankelijke locatie bij de toegang van de gebouwen. De stalplaats bevindt zich bij voorkeur op de gelijkvloerse verdieping.

2.2.2. Parkeernorm voor niet-woonfuncties

Voor niet-woonfuncties (zoals handelszaken, kantoren, diensten, vrije beroepen, KMO, industrie, opslagruimten, gemeenschapsvoorzieningen, zorginstellingen en recreatieve voorzieningen) moet de parkeerbehoefte (fietsen, personenvoertuigen, vrachtwagens) zowel voor personeel als bezoekers zoveel mogelijk op privaat terrein worden opgevangen.

Er moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota, die bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunningen wordt gevoegd. Deze nota bevat minstens volgende informatie:

- Nodige parkeerplaatsen voor bezoekers (te berekening adhv frequentie en spreiding)
- Nodige parkeerplaatsen voor personeelsleden (rekening houdend met ploegwissels)
- Nodige parkeerplaatsen voor eigen voertuigen/vrachtwagens
- Voldoende ruimte voor de nodige laad- en losplaatsen en wachtrijtes

Bij het voorzien van de toegang van en naar het openbaar domein en het aanleggen van de opritten moet het aantal parkeerplaatsen op het openbaar domein en het aantal conflictsituaties met andere weggebruikers altijd maximaal vermeden worden.

2.3. Nutsleidingen en openbare verlichting

Nutsvoorzieningen worden ondergronds aangelegd, volgens de voorschriften van de nutsmaatschappijen. Indien bestaande nutsvoorzieningen versterkt moeten worden voor het woonproject (bijvoorbeeld hoogspanningscabines), staat de verkavelaar in voor de kosten van het relevante aandeel in deze werken, volgens de regels van de betrokken nutsmaatschappijen.

Door de gemeente wordt een verlichtingsplan opgemaakt, hierin worden richtlijnen opgenomen omtrent types van openbare verlichting, afstanden van de verlichtingspalen e.d.

Enkele praktische aandachtspunten

- Voorzie in de verkaveling de nodige zone (min 1,5m langs weerszijden van de weg) voor de aanleg van nutsleidingen. Daarvoor kan bijvoorbeeld de voetpad- of gazonzone gebruikt worden. Zorg voor een goede integratie van deze zone in de wegenis.
- Zorg ervoor dat de zone voldoende toegankelijk is voor toekomstig onderhoud.
- Houd rekening met de afstand tussen de inplanting van de bomen en de locatie van de nutsvoorziening of neem beschermende maatregelen t.o.v. de wortels.
- Houd rekening met de afstand tussen bomen en openbare verlichting.
- Houd rekening met de wettelijke afstanden tussen nutsleidingen.

2.4. Bereikbaarheid hulpdiensten en huisvuilophaling

Hulpdiensten en de bedrijven die instaan voor de huis-aan-huisophaling van afval moeten voldoende toegang hebben tot de woningen. Houd bij het ontwerp van de wegenis rekening dat deze diensten zware vrachtwagens gebruiken, voornamelijk straatbreedtes en keermogelijkheden (vb. bij doodlopende straten) zijn hierbij van belang.

Als alternatief voor de toegang tot iedere woning voor de huis-aan-huis-ophaling, kunnen bij hogere dichtheden afvallokalen of ondergrondse inzamelsystemen worden ingericht op een goed toegankelijke centrale plaats (vb. aansluitend op de parkeerhaven). Die werkwijze kan enkel in overleg met en mits uitdrukkelijke toestemming van de afvalintercommunale MIROM en wordt vastgelegd in het bouwdoossier.

WATERBEHEER



3. Waterbeheer

In Vlaanderen hebben we geen overschot aan water, integendeel. Er zuinig mee omspringen is dus de boodschap. Hemelwater opvangen en gebruiken of laten infiltreren heeft veel voordelen, zowel voor het watersysteem als voor de waterfactuur. Houd bij het ontwerp bovendien rekening met bestaande grachtenstructuren en waterpartijen.

3.1. Waarheen met het afvalwater?

Hoe en waar huishoudelijk afvalwater moet worden geloosd, is afhankelijk van de zuiveringszone waar de verkaveling gelegen is. De zuiveringszones zijn terug te vinden op het zoneringsplan van de gemeente (geoloket.vmm.be/zonering). Dit plan is opgedeeld in drie deelgebieden, elk met eigen voorwaarden.

3.2. Waarheen met het hemelwater?

De wetgever bepaalt duidelijk waar men met zijn niet-verontreinigd hemelwater naar toe moet. Volgende voorkeursvolgorde is vastgelegd:

1. opvangen voor hergebruik;
2. infiltratie op eigen terrein;
3. buffering met vertraagd lozen op een waterloop, vijver, gracht, bufferbekken of wadi;
4. lozing in de hemelwaterafvoerleiding (RWA) in de straat.

De minimale verplichting rond opvang van hemelwater zijn opgenomen in de gewestelijk stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen.

Opvang hemelwater op niveau van de verkaveling

Woonprojecten met aanleg van nieuwe wegen moeten uitgerust worden met **collectieve voorzieningen** voor de opvang van hemelwater. Voor de keuze van een collectieve voorziening, moet volgende rangorde gerespecteerd worden:

- **Infiltratie op eigen terrein**
 - Of infiltratie mogelijk is moet blijken uit de grondwaterstand en de infiltratiecapaciteit van de bodem. Het bepalen van het grondwaterpeil en het meten van de infiltratiecapaciteit van de bodem moet gebeuren volgens de '[Code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen, deel 3: bronmaatregelen](#)'.
 - De aanvrager moet vóór het indienen van een verkavelingsaanvraag advies vragen bij de VMM en indien nodig de waterloopbeheerder. Het bekomen advies en de resultaten van deze metingen moeten bij de verkavelingsaanvraag gevoegd worden.
 - Er kan enkel overgegaan worden naar buffering met vertraagde afvoer, wanneer aangetoond wordt dat infiltreren niet mogelijk is boven de diepte van het grondwater.
- **Buffering met vertraagd lozen op een waterloop, vijver, gracht of wadi.** Opgelet: buffering in de riolering van het woonproject kan niet. Voor de bepaling van de buffercapaciteit wordt uitgegaan van de richtlijnen van de provincie, nl. 33 l/m² verharde oppervlakte. In watergevoelige gebieden kan een strengere norm opgelegd worden.

Opvang hemelwater op niveau van de individuele bouwkavels

Deze individuele voorzieningen komen bovenop de collectieve infiltratie- en bufferverplichtingen. De opvang van het hemelwater op perceelsniveau (hergebruik, infiltratie, buffering) wordt bij de bouwvergunningsaanvraag van de individuele bouwheren bekeken.

De specifieke voorwaarden voor de opvang van hemelwater zijn opgenomen in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen.

Wil men vermijden dat op de individuele percelen moet geïnfilteerd worden, dan kan men dit opnemen in de infiltratievoorziening op niveau van de verkaveling.

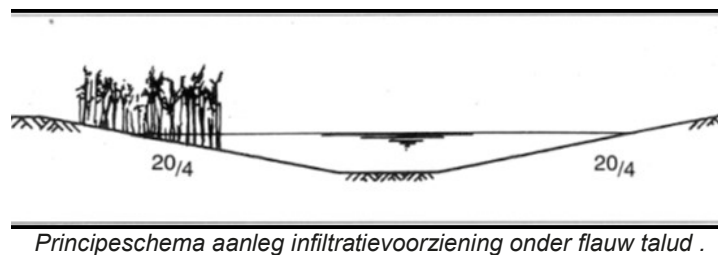
3.3. Inrichting voor hemelwateropvang en afvoer

Water maakt integraal deel uit van de natuurlijke omgeving. Als zichtbaar, natuurlijk element in het landschap en de stedelijke omgeving biedt het tal van mogelijkheden, zowel voor planten en dieren (ecologische meerwaarde) als voor de mens (bv. recreatief). Alle hemelwater wordt daarom zo veel mogelijk bovengronds afgevoerd. De elementen van het bovengrondse hemelwatersysteem zoals vijvers, poelen, bufferbekkens, wadi's en grachten kunnen in bepaalde gevallen immers een meerwaarde vormen voor de groenzone. Indien het perceel dit niet toelaat kan gekozen worden voor een alternatief gesloten systeem (vb. infiltratiekratten...).

Groen- en watervoorzieningen worden zo ingericht (afwerking, afwatering, veiligheid, wetgeving, hoogtes en hellingen,...) dat ze geen gevaar vormen en onderhoudsvriendelijk zijn. Langs grachten, wadi's, bufferbekkens ... moet een strook van 5 meter voorzien worden om het onderhoud mogelijk te maken.

Inrichting infiltratiebekkens (vb. wadi)

Rechtstreekse infiltratie van hemelwater in de grond via onverharde oppervlakken is de meest natuurlijke en aangewezen manier voor waterafvoer. Zo wordt het hemelwater dicht bij de bron opgevangen, het grondwater aangevuld en verdroging tegengegaan. Er wordt idealiter gewerkt met een flauw talud van 20/4. Bij plaatsgebrek kan men naar 12/4 gaan.



Principeschema aanleg infiltratievoorziening onder flauw talud .

Inrichting bufferbekkens

Bij scherpe taluds moet een afsluiting voorzien worden.

Inrichting grachten

Er zijn verschillende uitvoeringsmogelijkheden voor de bovengrondse afvoer van hemelwater. De gemeente geeft de voorkeur aan grachten in plaats van snelle ondergrondse afvoer via RWA-leidingen.

Enkele praktische aandachtspunten

- Maximale horizontale aanleg. In gebieden met een grote reliëfgradiënt wordt best gecompartmenteerd en aangelegd in trapvorm. Elk compartiment wordt aanzien als een aparte infiltratie- of buffervoorziening die vertraagd geledigd wordt.
- Grachten worden aangelegd zodat ze zo weinig mogelijk de toegang tot percelen kruisen
- Langs grachten, wadi's, bufferbekkens ... moet een strook van 5 meter voorzien worden om het onderhoud mogelijk te maken.
- Indien bestaande percelen moeilijk bereikbaar zijn door open grachten, kan plaatselijk een inbuizing worden voorzien (enkel na goedkeuring door de bevoegde overheid). Het overwelven van grachten is vergunningsplichtig.

Bestaande waterlopen

Bestaande waterlopen in het projectgebied dienen behouden te worden. Ze moeten ingeschakeld worden in de groen- en waterstructuren. Enkel plaatselijke verleggingen of zeer lokale overwelvingen kunnen worden toegestaan (enkel na goedkeuring door de bevoegde overheid).

Waar ingekokerde waterlopen aanwezig zijn, moet bekeken worden of het zinvol is ze weer bovengronds te brengen en in het weefsel van het woonproject in te schakelen.

Langs waterlopen gelden bouwvrije zones. Er geldt erfdiensbaarheid voor het onderhoud aan de waterlopen van 5 m (vanaf de kruin) voor onbevaarbare waterlopen.

De voorwaarden van een vergunning in de nabijheid van waterlopen, worden bepaald door de waterloopbeheerder. Voorafgaand advies bij de waterloopbeheerder is daarom aangewezen. De waterloopbeheerder is te vinden via volgende website:

www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/watertoets/watertoetskaarten/waterloopbeheerders

3.4. Bouwen in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied

Of het gebied in een overstromingsgevoelig gebied ligt, kan tot op perceelsniveau worden opgezocht op de watertoetskaart: <http://tinyurl.com/overstromingskaarten>

In overstromingsgebied worden strengere normen opgelegd. De overheid staat bouwen of verbouwen in een dergelijk gebied immers niet altijd toe. Richtlijnen en informatie over de watertoets zijn terug te vinden op www.watertoets.be.

Bouwen in een overstromingsgevoelig gebied houdt veel risico's in voor de eigen veiligheid en die van de woning. Ondoordacht bouwen in overstromingsgevoelig gebied kan ook stroomafwaarts problemen veroorzaken en schade aan derden veroorzaken. De Vlaamse overheid ontwikkelde een brochure met tips over hoe u overstromingsveilig kunt bouwen of verbouwen ([www.integraalwaterbeleid.be/nl/over-ciw/oud/opdrachten-ciw/Overstromingsveilig bouwen en wonen - CIW.pdf](http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/over-ciw/oud/opdrachten-ciw/Overstromingsveilig%20bouwen%20en%20wonen%20-%20CIW.pdf)).



DUURZAAM BOUWEN EN WONEN

4.1. Duurzaam bouwen

Een aantal basisprincipes

- **Bouw compact.** De warmte verliezende oppervlakten worden tot een minimum beperkt.
- **Overweeg alternatieve vormen van energietoevoer,** zoals de aanleg van warmtenetten, vb. Sociale woningbouw – de Venning Kortrijk, De Vloei in Ieper.
- **Overweeg de mogelijkheid voor gemeenschappelijke voorzieningen** vb. gezamenlijke bergruimte, wasplaats, ontmoetingsruimte, ...
- Kies bouwmaterialen uit met het oog op een lange **levensduur en onderhoudsvriendelijkheid,** gekoppeld aan eventueel hoogwaardig hergebruik.

Win advies in bij Acasus (www.acasus.be) (provincie West-Vlaanderen). Acasus is er als centrum duurzaam wonen, bouwen en renoveren voor zowel de eindgebruiker als de onderneming; en geeft advies inzake (duurzaam) (ver)bouwen aan particulieren en organisaties en dient als toonpunt en demonstratieruimte voor vernieuwende duurzame technieken.

4.2. Kwaliteit van de woning

Het is belangrijk dat een woning voldoende groot is. De beschikbare oppervlakte in een woning heeft immers een grote invloed op de woonkwaliteit en meer bepaald op de bruikbaarheid, het comfort en de flexibiliteit van de woning. De gewenste grootte van een woning is echter afhankelijk van het type gezin (alleenstaande, koppel, gezin met kinderen, ...) dat in deze woning zal wonen. Om aan de behoeften van alle types gezinnen tegemoet te kunnen komen is het huisvestingsbeleid van de gemeente gericht op een menging van verschillende woningtypes.

In de Vlaamse wooncode staan minimale normen waaraan woningen moeten voldoen opgenomen.

Specifieke aandachtspunten voor appartementen

- Appartementen moeten voldoende groot zijn: minimaal 40m² / we
- Er moet voldoende buitenruimte voorzien worden: minimaal 10m² / we
- Richt de appartementen maximaal naar de groene ruimte

4.3. Mix aan woonvormen

De toekomstgerichte woonomgeving moet inspelen op nieuwe uitdagingen. Maatschappelijke evoluties zoals gezinsverdunding en vergrijzing vereisen aangepaste woonvormen en een menging van woontypologieën, zowel voor jong als oud, alleenstaanden en gezinnen. Bij de verdere ontwikkeling van woonprojecten streven we een mix na van verschillende woningtypes zowel qua type (ééngeslote woningen in aanéengesloten/halfopen of open bebouwing, stapelwoningen en appartementen) als qua schaal (kleine of grotere percelen en volumes).

Bij kleinere projecten kan het woonaanbod van de omliggende wijk in de analyse opgenomen worden. Om de diversiteit in het project te vergroten en innovatieve woonvormen te stimuleren, kunnen bijzondere woonvormen, waaronder cohousing, huisdelen of samenhuizen overwogen worden. Deze nieuwe woonvormen gaan uit van een optimaal ruimtegebruik, versterken de sociale cohesie en nemen in die zin ook een belangrijke plaats in binnen duurzame woonprojecten.

4.4. Sociale leefbaarheid

In nieuwe woonprojecten moet er aandacht zijn voor verschillende doelgroepen, privacy en sociale controle en moet worden uitgegaan van een doordachte schaal en inplanting van gebouwen en inrichting van een groenzone.

4.5. Toegankelijkheid

Sinds 1 maart 2010 geldt de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor toegankelijkheid. De verordening geldt bij nieuwbouw, verbouwingen of uitbreidingen van gebouwen die publiek toegankelijk zijn.

www.ruimtelijkeordening.be/NL/Beleid/Wetgeving/Uitvoeringsbesluiten/Verordeningen/VerordeningenToegankelijkheid

Het gaat zowel om toegangspaden, binnenroutes, parkeren e.d. De verordening legt voorwaarden op aan de stedenbouwkundige vergunning. Om de nieuwe regelgeving te verspreiden werd het 'Handboek Toegankelijkheid publieke gebouwen' (www.toegankelijkgebouw.be) gelanceerd, een website waar architecten en ontwerpers de normen en veel goede voorbeelden terugvinden. Architecten vinden hier ondermeer een checklist zodat zij op een eenvoudige wijze kunnen nagaan of een gebouw aan de voorwaarden voldoet.

Hierbij verwijzen we ook naar Inter. Inter wil de interactie tussen mens en omgeving verbeteren. Mensen hebben een handicap als de omgeving niet is aangepast aan hun mogelijkheden. Inter biedt daarom ondersteuning om de omgeving bereikbaar, betreedbaar, bruikbaar en begrijpelijk te maken voor iedereen. Meer info:

www.inter.vlaanderen

A photograph of a modern apartment building with multiple balconies, viewed from a low angle looking up. The balconies have glass railings and are set against a clear blue sky. The building's facade is composed of dark, rectangular panels.

APPARTEMENTEN- TOETS

5. Appartemententoets

Of meergezinswoningen geschikt zijn op een welbepaalde locatie is afhankelijk van diverse factoren, enerzijds de ligging ten opzichte van het centrum en de nodige voorzieningen en anderzijds de inpasbaarheid in de omgeving, meer bepaald de schaal van het project, de perceelsgrootte, ruimte om te parkeren, typologie van de omliggende woningen....

Kwaliteit bieden is hier een cruciaal aandachtspunt. Hogere en dichtere bebouwing is op bepaalde plaatsen mogelijk, zolang kwaliteit (voldoende groen, parkeren, mobiliteit) verzekerd wordt. Het nuttig gebruiken van de ruimte kan op verschillende manieren, vb. bepaalde functies ondergronds brengen (vb. parkeren), het delen van bepaalde functies (gemeenschappelijke ruimten, autodelen ...).

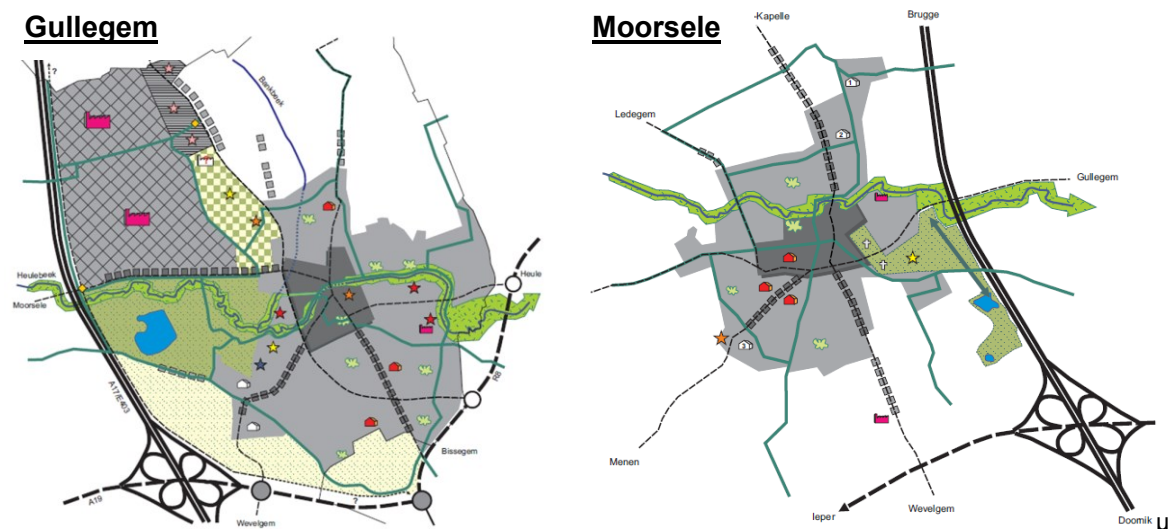
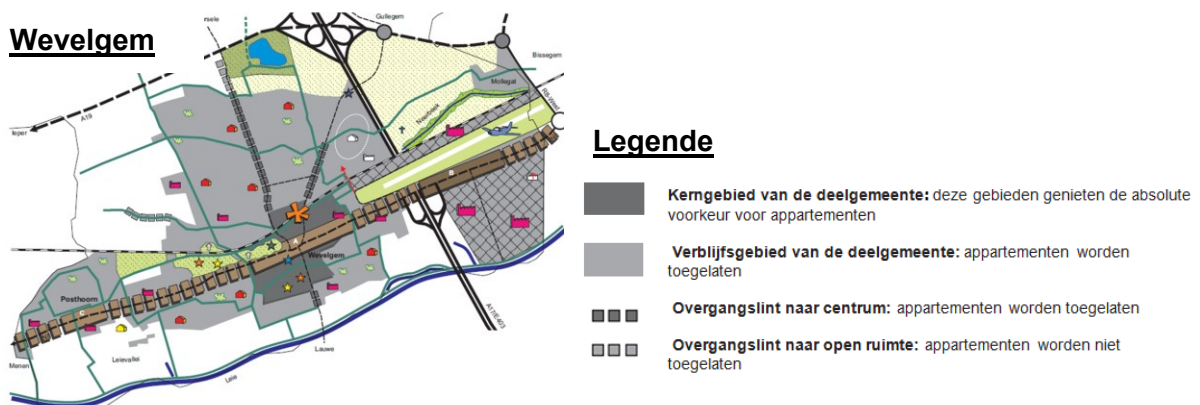
5.1. Ligging ten opzichte van het centrum

Om te bepalen of een meergezinswoning gewenst is, is de locatie van groot belang. Een typische woonstraat in een verkaveling heeft totaal andere karakteristieken dan een gewestweg of een dorpskern.

Meergezinswoningen horen bij voorkeur in volgende gebieden **thuis**:

- o De **kerngebieden** van de deelgemeenten Wevelgem, Gullegem en Moorsele omwille van de ligging ten opzichte van het centrum..
- o Daarnaast biedt ook de **N8** en de **stationsomgeving** in Wevelgem mogelijkheden om appartementen toe te laten.
- o In een aantal bpa's en RUP's werden specifieke zones toegelaten waar appartementen mogelijk zijn.

Enkel in de overgangslinten naar open ruimte (zie plan) worden bijkomende appartementen **niet toegelaten**.



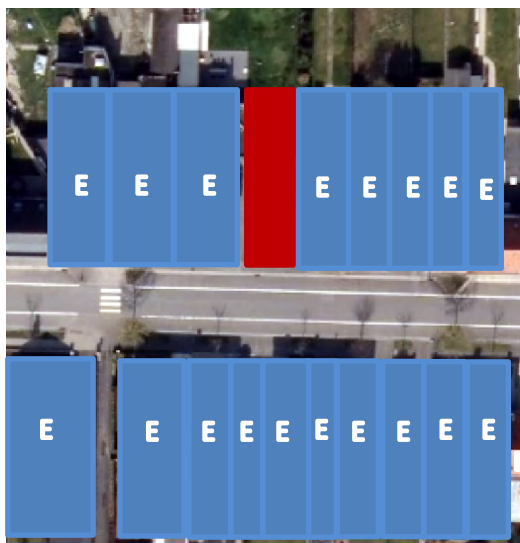
5.2. Inpasbaarheid in omgeving

Of een meergezinswoning wenselijk is wordt ook afgetoetst aan de inpasbaarheid in de omgeving. Wat is de schaal van het project? Wat is de perceelsconfiguratie? Is er voldoende ruimte om te parkeren? Wat is de typologie van de omliggende bebouwing?

Het perceel, de vorm en het volume van het terrein, moet geschikt zijn voor meergezinswoningen. Kunnen de nodige parkeerplaatsen (zie hoofdstuk 2.2) op privaat terrein opgevangen worden. Is er voldoende ruimte voor een (gemeenschappelijke) tuin? Een programma van meergezinswoningen moet passend zijn voor het desbetreffende perceel.

De onmiddellijke buurt is van groot belang voor de toekomstige invulling van een perceel. Als de buurt voornamelijk bestaat uit eengezinswoningen, dan kan een meergezinswoning atypisch overkomen. Diverse factoren worden bekeken: is er hinder op het gebied van privacy? Kan de schaduwwerking problemen opleveren?

Wijk met voornamelijk eengezinswoningen



Wijk met mix van appartementen, eengezinswoningen en handelszaken.



Eengezinswoningen bestaan doorgaans uit één of twee bouwlagen met hellend of plat dak. Hogere volumes zijn normaal meer geschikt voor meergezinswoningen. Afhankelijk van de mogelijke bouwhoogte kan dus een uitspraak gedaan worden over de wenselijkheid van het creëren van een eengezinswoning. Het voorziene gabarit van de meergezinswoning dient zich zoveel mogelijk in te passen in het gabarit van de omgeving. Zoals hoger beschreven kan in een bepaalde wijk een (atypisch) hogere/densere bebouwing toegelaten worden, indien vb. gelegen in het centrumgebied en indien voldoende kwaliteit kan gegarandeerd worden.

PROCEDURE



6. Procedure

6.1. Voorbespreking

Voor woonprojecten is een voorbespreking met de omgevingsambtenaar noodzakelijk. Bovendien moet de aanvrager vóór het indienen van een vergunningsaanvraag advies vragen bij de VMM en indien nodig de waterloopbeheerder, erfgoed, brandweer... Op basis hiervan wordt een principieus voorstel tussentijds afgetoetst en ter advies voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen. Een aanvraagdossier wordt pas ingediend na advies van de adviesinstanties en na principiële goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen.

6.2. Samenstellen van het aanvraagdossier

De correcte dossiersamenstelling vindt u op de website van Ruimte Vlaanderen:

www.ruimtelijkeordening.be/NL/Beleid/Wetgeving/Uitvoeringsbesluiten/BVRsamenstellingverkaveling.

Bijkomend hieraan vraagt de gemeente met volgende zaken toe te voegen bij de dossiersamenstelling:

- Voor het maken van de kostenraming moet gebruik worden gemaakt van **offertes** voor de nutsleidingen en de wegenaanslag (uitgezonderd Eandis).
- Bij een verkaveling met wegenaanslag moeten de resultaten van een **infiltratieproef** en grondwaterpeilmetingen toegevoegd worden.

Het dossier wordt onvolledig verklaard wanneer het niet aan deze bepalingen voldoet.

6.3. Indienen van het aanvraagdossier

Verkavelingsaanvragen en groepswoonbouwprojecten moeten digitaal ingediend worden op het omgevingsloket

www.omgevingsloketvlaanderen.be.

Dossierkosten

- Verkavelingsaanvraag: 20 euro per bebouwbaar lot.
- Verkavelingswijziging: 20 euro forfaitair.
- Groepswoonbouwproject: 40€ voor de eerste wooneenheid + 10€ per bijkomende wooneenheid.

6.4. Behandeling van de aanvraag

Volledigheidscontrole

Indien het dossier onvolledig of onontvankelijk is, wordt binnen de 30 dagen een aangetekend schrijven gestuurd om dit te melden. De termijn start vanaf volledig- en ontvankelijkheid van de aanvraag.

Openbaar onderzoek

In de meeste gevallen wordt de aanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek. Op die manier wordt nagegaan of er burgers bezwaren hebben. Het college van burgemeester en schepenen zal zich uitspreken over eventuele bezwaren.

Adviezen inwinnen

De gemeente wint de nodige adviezen in over de aanvraag.

Beslissing gemeenteraad

Meestal wordt een contract opgemaakt. Hierin worden volgende zaken geregeld:

- Grondoverdracht aan de gemeente
- Voorwaarden voor grondoverdracht
- Groenbijdrage
- ...

Dit contract wordt aan de gemeenteraad voorgelegd. Ook het wegenistracé moet door de gemeenteraad goedgekeurd worden alvorens de vergunning door het college van burgemeester en schepenen kan afgeleverd worden.

Beslissing van het college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen neemt over de vergunningsaanvraag een beslissing binnen een vervaltermijn van honderdvijftig dagen na volledig verklaring van het dossier, rekening houdend met:

- de eventuele bezwaren
- de eventuele adviezen
- de voorschriften van gewestplan, bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan
- de mogelijke hinder voor de buurt (privacy, inijk, bouwdiepte, terreinbezetting, ...).

Aanplakking

Binnen de tien dagen na ontvangst moet de bekendmaking van de vergunning aangeplakt worden.

BEST PRACTICES



7. Best practices

Hieronder worden een aantal referentiebeelden weergegeven.

7.1. Residentie Nyosa in Gullegem

Residentie Nyosa is gesitueerd in de Heulestraat in Gullegem. Het project bestaat uit 10 wooneenheden, gestapeld wonen.

Op een perceel waar voorheen één woning voorzien was, realiseerde dit nieuwbouwproject een kwaliteitsvolle verdichting naar 10 wooneenheden. Het is een woonsite gelegen aan de Heulebeek waar aandacht gegeven wordt aan groenvoorziening, berguimtes en parkeergelegenheden.



Voormalige villa



Residentie Nyosa, gestapeld wonen, 10 wooneenheden

7.2. Kwaliteitsvol wonen: De Heulebeek als blauwe en groene ader door Moorsele en Gullegem

De Heulebeek slingert door de deelgemeenten Gullegem en Moorsele en is - net als de Leievallei - een belangrijke beekvallei voor Wevelgem. Waar de Heulebeek in het verleden werd weggestopt, werd de beek en de vallei nu geherwaardeerd en toegankelijk gemaakt.

In Moorsele slingert de Heulebeek over een lengte van 600 m slingert van de Ledegemstraat tot de Overheulestraat door een langgerekte groenzone van ongeveer 4,5 ha. Het groenblauwe lint slaat zowel figuurlijk als letterlijk een brug tussen de verschillende verkavelingen en de dorpskern van Moorsele. De ooit zo verguisde stinkende Heulebeek, die ook regelmatig voor overstromingen zorgde, wordt voortaan een aantrekkelijke natuurslinger dwars door Moorsele. Het is nu een groene omgeving waar bewoners, groot en klein, geprikkeld worden om uit hun kot te komen. Nieuwe houten brugjes en een fietspad zorgen ervoor dat de bereikbaarheid van wandelaars en fietsers worden versterkt.



7.3. Nieuwstraat: verdichten in het centrum van de gemeente

Het project in de Nieuwstraat is een inbreidingsproject in het centrum van de gemeente Wevelgem.

In het project worden diverse typologieën gerealiseerd: van halfopen en gesloten bebouwing tot gestapeld wonen. De woningen sluiten aan op een centrale groenzone. Om een aangename groenzone te creëren werd de wegenis tot het minimum beperkt. De auto's werden uit de groenzone gehaald zodat deze doorloopt tot aan de rand van de wooneenheden. De appartementen zijn rechtstreeks bereikbaar met de auto. Bij de woningen werd er meer gefocust aan zachte bereikbaarheid. De wagens worden geparkeerd in een gemeenschappelijk veld vanwaar karrewielsporen, en olifant padjes vertrekken. De wadi wordt op een mooie en ecologische manier ingepland in de groene kern.



7.4. Tiense Suikerfabriek en Vlaamse duurzaamheidsmeter wijken

Suikerpark biedt oplossingen voor gezinnen en bedrijven, voor jong en oud. De toekomst van de stad ligt in innovatieve oplossingen voor woonelegenheden en ruimte voor bedrijven. Een groene omgeving vlakbij de historische binnenstad.

Meer info: <http://www.suikerpark.be>.

Dit is een voorbeeldproject inzake duurzame gebiedsontwikkeling monitoring via de Vlaamse duurzaamheidsmeter

Wijken, <http://www.do.vlaanderen.be/duurzaamheidsmeter-wijken>



7.5. Triplet Melle, Vanhoutte-Govaert

De woningen kenmerken zich door een strakke architectuur, hoge glaspartijen, uitstekende oppervlaktebenutting ... Er werd niet alleen veel aandacht besteed aan de architectuur maar ook aan een betaalbare keuze van afwerkingsmaterialen. De woningen zijn gelegen in het groen. Parkeerruimte wordt voorzien onder de woningen.

Meer info: http://lightfalls.be/kijkwoning.php#_WS2E502wci



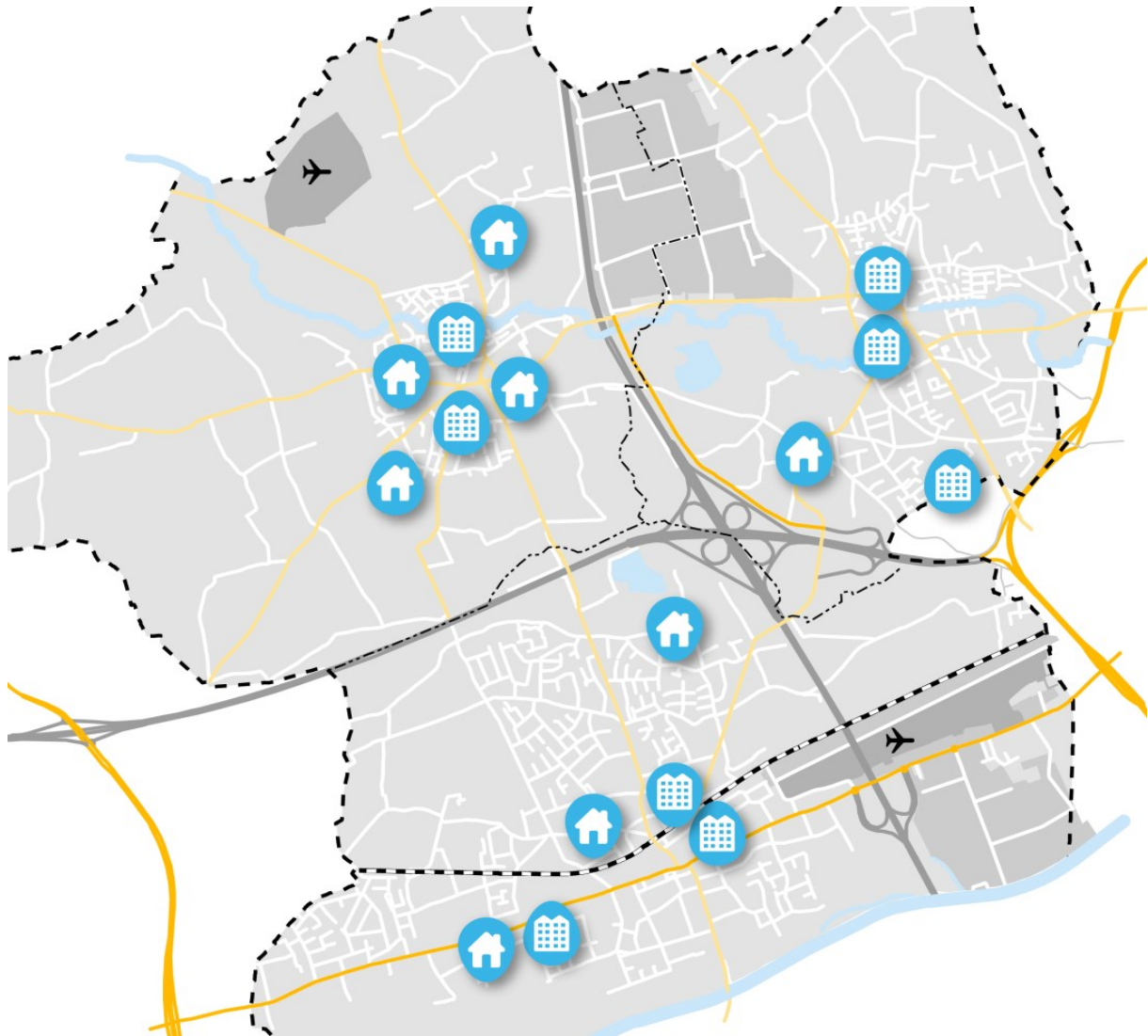
Bijlage 1 Woonprogrammatie

Het is belangrijk dat een gemeente in een voldoende aanbod aan woningen voorziet voor haar bevolking. De eerste ambitie van de gemeente is om het bevolkingsaantal op peil te houden. Dit betekent wel dat er woningen nodig zijn voor een bijkomend aantal huishoudens. De zogenaamde gezinsverdunding speelt hier een rol. Gezinnen worden kleiner (mensen leven langer, blijven langer in hun woning, er zijn nieuw samengestelde gezinnen, ...). Deze evolutie houden we als gemeente in het oog en schatten we in volgens de methode die ook de Vlaamse Overheid gebruikt. Dit is de eigen behoefte aan nieuwe woningen.

Daarnaast is Wevelgem ook voor het grootste deel verstedelijkt gebied. Vanuit dit gegeven werd vanuit Vlaanderen ook een bijkomend aanbod aan woningen bovenop die eigen behoefte opgelegd. Dit om het stijgend aantal huishoudens in de regio binnen het stedelijk gebied op te vangen. Het gaat om een pakket van +- 650 woningen in Kleine Molen en IJzerpoort. Op de tijdshorizon van 2008 – 2033 betekent dit 26 woningen per jaar extra, te realiseren bovenop de eigen behoefte.

Vanuit de bevolkingscijfers en de bijkomende opdracht uit Vlaanderen, stellen we vast dat tot 2024 526 bijkomende woningen nodig zijn in Wevelgem. Tot 2032 gaat het om 1035 woningen.

We weten als gemeente ook welke grotere projecten er in de nabije of verdere toekomst gerealiseerd kunnen worden. Dit houden we bij in een woonprogrammatie. Deze voorziet op dit moment in 491 bijkomende wooneenheden tegen 2024 en 902 woningen tegen 2032. Er worden in de programmatie minder woningen voorzien dan in principe nodig zou zijn. Dit wordt niet als een probleem ervaren omdat zo een zekere marge wordt gecreëerd voor toekomstige vragen.



Er wordt gerekend op een algemene verdichting, de mogelijke versnelde uitvoering van projecten tegen eveneens een grotere dichtheid en de ontwikkeling van een aantal inbreidingsprojecten, eens de gebiedsdekkende RUP's van kracht zijn.

Woonprogrammatie te verwachten op korte termijn en strategische reserve + gronden SHM

Wevelgem

1. Nelson Mandelastraat (13 woningen – 0,8 ha): private verkaveling in volle uitvoering.
2. Vinkestraat (2,58 ha): project van de bouwmaatschappij met 31 sociale huurwoningen en 32 sociale koopwoningen, in uitvoering.
3. Menenstraat 116 (2400 m²): 18 private appartementen, vergunning is afgeleverd.
4. Roodbaard (1500 m²): 24 private appartementen, in uitvoering.
5. Nieuwe markt (930 m²): project van de bouwmaatschappij met 23 sociale huurappartementen, bouwaanvraag is ingediend.
6. Nieuwstraat (0,9 ha): 29 private wooneenheden, een mix van woningen en appartementen, in vooroverleg.
7. Goederenkoer (2,1 ha): project van de bouwmaatschappij, 60 wooneenheden waarvan 48 huur en 12 koop, in een mix van woningen en appartementen met een grote groenzone voor de buurt, op te starten

Strategische reserve Privaat

8. Normandiëstraat (1,1 ha)
9. Artoisstraat (1,7 ha)
10. Site New Franco Belge (+- 2ha)
11. Site Brille (3 ha)
12. Site Sancta Maria (2975 m²)
13. Kleine Molen (20 ha)

Gullegem

1. Ijzerpoort (2,5 ha): 64 wooneenheden in een private verkaveling, de vergunningsprocedure voor deze verkaveling is nog lopende.
2. Hadewijchplein (1500 m²): 16 appartementen werden in beroep bij de deputatie vergund, 16 appartementen door de gemeente. Er volgen nog eens 16 appartementen.
3. Parkzicht (1,3 ha): 66 private appartementen, nagenoeg volledig gerealiseerd.
4. Bankstraat (650 m²): 6 sociale koopappartementen.

Strategische reserve privaat

5. Site Beaulieu - Ideal Spun Decoene (3,1 ha): Hiervoor is een brownfieldconvenant in opmaak. De projectontwikkelaars BIG onderzoekt de mogelijkheid om wonen te combineren met kleine bedrijven verenigbaar met de woonomgeving
6. Site Primus (4,2 ha): slechts beperkte ontwikkeling langs de Heulebeek mogelijk
7. Koppelingsgebied (3 ha): mogelijkheid Talent Hospitality woningen wordt onderzocht
8. Site Roterij Devos (1,13 ha van de 5,3 ha te bebouwen)

Moorsele

1. Wagenbrugstraat (1 ha): project van de bouwmaatschappij, 38 wooneenheden waarvan 31 huur en 7 koop in een mix van appartementen en woningen.
2. 't Vrije (2,75 ha): project van de bouwmaatschappij, 42 wooneenheden allemaal huur, de aanvraag voor bouwvergunning wordt voorbereid.
3. Sint Jozef Centrum (2400 m²): 26 assistentiewoningen in voorontwerpfase.
4. Wittemolenstraat (1,5 ha): 14 woningen in een private verkaveling, in uitvoering.
5. Karrestraat (0,5 ha): 20 woningen in een private verkaveling, in uitvoering.

Strategische reserve privaat

6. Wittemolenstraat (2,2 ha)
7. Pintohof - Stoeterij Van Geensberghe (1,4 ha)

Grondreserve SHM De Vlashaard: te bestuderen met Team Vlaams Bouwmeester

1. Posthoorn (4,2 ha)
2. Katerhoek (8,5 ha)
3. Overheulestraat (5ha)
4. Pereboomhof (4ha)

Artikel 1 Definities:

- 1° Vergunningsaanvrager: de natuurlijke of rechtspersoon op wiens naam een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of een vergunning voor een project voor groepswooningbouw wordt afgeleverd.
- 2° Netto verkoopbare oppervlakte: effectief te vermarkten grond bij een project.
- 3° Aanzienlijk project:
 - een verkaveling van minstens 10 loten bestemd voor woningbouw of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;
 - een project groepswooningbouw van minstens 10 wooneenheden;
 - een verkaveling of groepswooningbouwproject die/dat niet onder voorgaande criteria valt en waarvoor een vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.
- 4° Schattingsprijs: prijs vast te leggen door de schatter der registratie, de afdeling Vastgoedtransacties of een beëdigd landmeter die door de gemeente aangesteld wordt tot het uitvoeren van de schatting.
- 5° Vergunning: de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.
- 6° Verkaveling: het verkavelen van een grond zoals bedoeld in de Vlaamse codex ruimtelijke ordening artikel 4.1.1, 14°.
- 7° Groepswooningbouw: het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen.
- 8° Nuttig groen: de aanleg van een aaneengesloten, eenvoudig toegankelijk en bereikbaar perceel met een minimale oppervlakte en vorm die toelaat om er een flexibele en multifunctionele openbare groenzone aan te leggen met voldoende mogelijkheden voor ontspanning, recreatie, ontmoeting en beleving op schaal van de verkaveling. Woon- en verkeersondersteunend groen wordt hierin niet meegerekend evenmin als bufferbekkens en ruimte voor allerhande nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas, rioleringen,...).
- 9° Vergunde: de natuurlijke of rechtspersoon op wiens naam een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of een omgevingsvergunning voor een project voor groepswooningbouw wordt afgeleverd.

Stedenbouwkundige voorschriften voor parkeerplaatsen

Artikel 2:

Voor vergunningsaanvragen voor zowel woonfuncties (verkavelingen, meergezinswoningen en groepswooningbouwprojecten) als niet-woonfuncties (handelszaken, kantoren, diensten, vrije beroepen, KMO, industrie, opslagruimten, gemeenschapsvoorzieningen, zorginstellingen en recreatieve voorzieningen) moet de parkeerbehoefte voor zowel fietsen, personenvoertuigen, vrachtwagens, ... aangetoond worden in een parkeernota. Deze parkeernota wordt toegevoegd aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en bevat zowel een motivatie van de parkeerbehoefte als het parkeeraanbod.

Voor woonfuncties moet met volgende informatie rekening gehouden worden:

- Nodige parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers. De gemeente hanteert hiervoor richtlijnen opgenomen in de 'wegwijzer kwaliteitsvolle woonprojecten'.

Voor niet-woonfuncties moet met volgende informatie rekening gehouden worden:

- Nodige parkeerplaatsen voor bezoekers (te berekenen a.d.h.v. frequentie en spreiding).
- Nodige parkeerplaatsen voor personeelsleden (rekening houdend met ploegwissels).
- Nodige parkeerplaatsen voor eigen voertuigen/vrachtwagens.
- Voldoende ruimte voor de nodige laad- en losplaatsen en wachtruimtes.

Bij de inrichting van de parkeerplaatsen staat verkeersveiligheid, kwaliteit en een goede ruimtelijke ordening voorop. Richtlijnen hiervoor zijn opgenomen in de 'wegwijzer kwaliteitsvolle woonprojecten'. De parkeernota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

Lasten bij verkavelingen of projecten van groepswoningbouw

Artikel 3:

Voor een aanzienlijk project dient elke vergunde, binnen dit project een perceel voor nuttig groen van 45 m² per wooneenheid te voorzien.

Artikel 4:

De gemeente koopt het perceel gereserveerd voor het nuttig groen van de vergunningsaanvrager over tegen schattingsprijs.

Artikel 5:

De vergunningverlenende overheid kan enkel om reden van goede ruimtelijke ordening op gemotiveerd verzoek van de vergunningsaanvrager op gemotiveerde wijze afwijken van artikel 3.

Artikel 6:

Voorgaande artikels zijn van toepassing op aanvragen tot vergunning ingediend bij het college van burgemeester en schepenen vanaf de datum van inwerkingtreding van deze stedenbouwkundige verordening.

Artikel 7:

Bovenvermelde artikelen 4, 5 en 6 zijn niet van toepassing op aanvragen ingediend door een sociale huisvestingsmaatschappij of het OCMW.

Het vrijstellen van bepaalde werken en handelingen bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen binnen gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, bijzondere plannen van aanleg of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden

Artikel 8:

Overeenkomstig artikel 4.4.1, §3 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening wordt hieronder de lijst vastgesteld van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, bijzondere plannen van aanleg en omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, waarbinnen:

- 1) de onderhoudswerken aan een hoofdzakelijk vergunde constructie;
- 2) de handelingen die vrijgesteld zijn van vergunningsplicht voor stedenbouwkundige handelingen, op voorwaarde dat de op het perceel aanwezige gebouwen of constructies hoofdzakelijk vergund zijn, niet beschouwd worden als strijdig met de voorschriften. Lijst van verkavelingen en BPA's is te vinden op onze website.