Stad Waregem
RUP WUG Stijn Streuvelsstraat

Procesnota

september 2026, **voorlopige vaststelling**

Colofon

Dit document is een publicatie van:
Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
T +32 56 24 16 16
rup@leiedal.be

ontwerper - ruimtelijk planner:
Jelle Van Laeken
Griet Lannoo

Jelle Van Laeken (Signature)

Digitaal ondertekend door Jelle Van Laeken (Signature)
DN: cn=Jelle Van Laeken (Signature), c=BE
Datum: 2026.09.07 12:38:44 +02'00'

in samenwerking met:
Kobe Bostyn

Jonas Roels

opdrachtgever:
Stad Waregem

burgemeester:
Kristof Chanterie

voorzitter gemeenteraad:
Kristof Chanterie

algemeen directeur:
Frederik Verdonck

1. Wat is een procesnota?

Een procesnota staat op zichzelf en wordt in iedere fase van het RUP opgemaakt. Hij omschrijft de volledige planningsprocedure, van hoe het proces wordt gepland tot hoe het effectief wordt uitgevoerd. Het is dus een evolutief document: in de startfase is het nog beperkt en het groeit aan naarmate het proces vordert.

De procesnota heeft louter toelichtende waarde.

Hij geeft een feitelijk relaas van de procedure die is doorlopen en de stappen die zijn gezet. De procesnota is als het ware een ‘leeswijzer’ van de planningsprocedure en de vervolgstappen. Hij bevat informatie over:

- de betrokken actoren en belanghebbenden
- de verschillende al gezette en geplande processtappen (procesverloop)
- de wijze van communicatie en participatie

Publieke raadpleging
over de startnota

Participatiemoment

Plenaire vergadering

Openbaar
onderzoek
van ontwerp RUP

Definitieve
vaststelling
door gemeenteraad

Startnota

Procesnota

Scopingnota

Procesnota

Voorontwerp-Rup

Procesnota

Ontwerp-Rup

Procesnota

Definitief Rup

Procesnota

2. Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan?

Een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) zorgt voor de uitvoering van een structuurplan op perceelniveau. De bestemming van zones (bv. wonen, industrie, landbouw...) wordt erin aangegeven en ingekleurd op een grafisch plan. De nieuwe bestemmingen in het RUP vervangen de bestemmingen van het gewestplan. Het RUP bevat ook stedenbouwkundige voorschriften die bepalen wat er mogelijk is bij een zekere bestemming.

RUP's worden gebruikt als afwegingskader bij het behandelen van stedenbouwkundige vergunningen.

Wat legt het RUP vast?

Een RUP heeft een verordenende waarde voor alle overheidsbeslissingen en legt voor de zones in het plan onder meer vast:

- welke activiteiten in een zone kunnen plaatsvinden
- waar al dan niet kan worden gebouwd en aan welke stedenbouwkundige voorschriften huizen en constructies in een bepaalde zone moeten voldoen
- hoe een bepaalde zone wordt ingericht en beheerd

Fases in het RUP-proces

De procesaanpak van het RUP is vastgelegd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Het planningsproces bestaat uit vijf fases:

- startnota
- scopingnota
- voorontwerp RUP
- ontwerp RUP
- definitief RUP

2.1. Fase startnota

De startnota beschrijft de doelstellingen van het RUP (bv. een herbestemming tot bedrijventerrein, woongebied...) en legt de perimeter vast van de reikwijdte van het RUP. Verder beschrijft de startnota de juridische context (zoals bestaande plannen van aanleg (BPA's) of RUP's) en de relatie met ruimtelijke structuurplannen en andere relevante beleidsplannen. Vanuit de bevindingen worden een visie en bijbehorende ruimtelijke concepten opgesteld.

De effectenbeoordeling onderzoekt daarnaast de mogelijke effecten en bepaalt of er een plan-MER nodig is.

Publieke raadpleging

Tijdens de publieke raadpleging (60 dagen) kan iedereen reageren op de startnota en wordt een participatiemoment georganiseerd. Alle relevante adviesinstanties worden om advies gevraagd.

Het doel van participatie in een vroeg stadium van het proces is om het draagvlak en de kwaliteit van het uiteindelijke RUP te verhogen. Tijdens het participatiemoment wordt met de bevolking al in gesprek gegaan op basis van de eerste planopties.

Er kunnen opmerkingen worden gemaakt op de planopties, op hoe de effecten worden onderzocht en op de voorgestelde alternatieven. Ook kunnen er nieuwe alternatieven worden aangereikt.

2.2. Fase scopingnota

De reacties van alle betrokkenen, de schriftelijke adviezen van de adviesinstanties en de opmerkingen tijdens het participatiemoment worden verwerkt in de scopingnota.

Alles wordt in een tabel samengevat, met vermelding van hoe ermee zal worden omgegaan.

Tijdens het RUP-proces kan de scopingnota nog worden bijgesteld. Het kan bv. nodig zijn een bijkomende scopingnota op te stellen wanneer er diverse planalternatieven of varianten te onderzoeken zijn, of wanneer het effectenonderzoek tot nieuwe/gewijzigde inzichten heeft geleid. De scopingnota is pas definitief bij de voorlopige vaststelling van het plan.

2.3. Fase voorontwerp

In het voorontwerp worden de elementen uit de start- en scopingnota vertaald naar een grafisch plan met bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften.

Op dat grafische plan zijn de nieuwe bestemmingen terug te vinden. De bestemming geeft aan welke activiteiten wel of niet kunnen in een bepaalde zone. De stedenbouwkundige voorschriften zeggen wat er mogelijk is bij een bepaalde bestemming.

Adviesvraag en plenaire vergadering

Nadat het voorontwerp is opgemaakt, volgt er een nieuwe adviesronde (21 dagen) met de relevante adviesinstanties. De adviezen worden meestal besproken op het einde van de adviesperiode tijdens een plenaire vergadering met de adviserende instanties. De adviezen worden verwerkt in het verslag van de plenaire vergadering.

2.4. Fase ontwerp

Aan de hand van de insteken uit de plenaire vergadering wordt het ontwerp-RUP opgemaakt. Dit ontwerp-RUP bestaat uit een aangepast grafisch plan en aangepaste stedenbouwkundige voorschriften.

Voorlopige vaststelling

De gemeenteraad stelt het ontwerp-RUP voorlopig vast.

Openbaar onderzoek

Na de voorlopige vaststelling wordt een openbaar onderzoek (60 dagen) georganiseerd, waarin iedereen opmerkingen en bezwaren op het ontwerp-RUP kan indienen. Ook Vlaanderen (Departement Omgeving) en de provincie (Provinciale dienst Ruimtelijke Planning) worden om advies gevraagd.

2.5. Fase definitieve vaststelling

Advies GECORO

De Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO) bundelt alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en verwerkt die tot een gemotiveerd advies. De GECORO bezorgt dat advies binnen de 90 dagen na het einde van het openbaar onderzoek aan het college van burgemeester en schepenen.

Als de GECORO geen advies heeft verleend binnen de gestelde termijn, mag aan de adviesvereiste voorbij worden gegaan.

Definitieve vaststelling

Als laatste stap stelt de gemeenteraad het ontwerp-RUP definitief vast. 14 dagen na publicatie in het Belgisch Staatsblad worden het grafische plan en de stedenbouwkundige voorschriften van kracht.

Waarom worden bepaalde keuzes gemaakt?
Toelichtingsnota

De toelichtingsnota bespreekt de doelstellingen van het RUP en beschrijft de juridische context en de relatie met andere beleidsplannen. Uit alle informatie wordt een visie voor het plangebied opgesteld. Die visie wordt daarna ruimtelijk vertaald aan de hand van ruimtelijke concepten.

Wat kunnen de effecten zijn?
Effectenbeoordeling

De effectenbeoordeling (onderdeel van de toelichtingsnota) kijkt of er specifieke aandachtspunten zijn waar verder onderzoek nodig is (mogelijke geluidsoverlast, overstromingsgevoeligheid...) en of er aanzienlijke milieueffecten zijn waarbij mogelijk een plan-MER moet worden opgemaakt. Het RUP kan extra randvoorwaarden opleggen om de leefkwaliteit te garanderen.

Welke bestemmingen wijzigen er?
Grafisch plan

De nieuwe bestemmingen zijn terug te vinden op het grafisch plan. Een bestemming geeft aan welke activiteiten wel of niet mogen in een bepaalde zone (bv. wonen, industrie, landbouw...). Een eerste versie van het grafische plan wordt opgemaakt in de fase voorontwerp.

Wat is er mogelijk bij een bepaalde bestemming?
Stedenbouwkundige voorschriften

De stedenbouwkundige voorschriften leggen vast wat er mogelijk is bij een bepaalde bestemming. Een eerste versie van die voorschriften wordt opgemaakt in de fase voorontwerp.

3. Compenserende vergoedingen en heffing op meerwaarde

Een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) kan ervoor zorgen dat percelen of delen ervan een andere bestemming krijgen. Nieuwe of andere activiteiten, functies of constructies kunnen mogelijk worden of wordenniet langer toegestaan.

Instrumenten

De decreetgever voorzag doorheen de jaren in verschillende (financiële) instrumenten om hiermee om te gaan:

- Om een vergoeding te geven aan eigenaars of gebruikers die nadeel ondervinden door bepaalde wijzigingen werden compenserende vergoeding voor planschade, kapitaalschade of gebruikersschade uitgewerkt. De planschadevergoeding is verschuldigd door de overheid die het ruimtelijk uitvoeringsplan opmaakte waardoor de planschade is ontstaan.
- Om een heffing te innen op meerwaarde door bepaalde wijzigingen bij een RUP werd een planbatenheffing uitgewerkt.

Planbaten en -schade binnen dit RUP

Dit RUP bevat vanaf de fase voorontwerp een document, het grafisch register plancompensatie (RPC), waarin de percelen aangeduid zijn waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade potentieel van toepassing is.

Deze aanduiding in het RPC is puur informatief en planologisch van aard. Er is hierbij nog geen onderzoek gebeurd naar de eigendomsstructuur, mogelijke vrijstellingen of uitzonderingsgronden.

Bij specifieke vragen omtrent planbaten of -schade kan u steeds terecht bij de dienst Omgeving van de gemeente.

COMPENSERENDE VERGOEDINGEN	**Compenserende vergoeding planschade**	Eigenaarsvergoeding toegekend bij waardevermindering van een initieel **bebouwbare grond** die door een bestemmingswijziging niet meer bebouwbaar of verkavelbaar is.
	Compenserende vergoeding kapitaalschade	Eigenaarsvergoeding verschuldigd bij een herbestemming van **landbouw** naar natuur, bos of overig groen.
	Gebruikerscompensatie	Gebruikersvergoeding voor economische schade die een gebruiker van **landbouwgrond** ondervindt na een gebruiksbeperking door bvb. bestemmingswijziging via RUP of erfdienstbaarheid.
HEFFING OP MEERWAARDE	**Planbatenheffing**	Een belasting op de **meerwaarde** die een perceel krijgt door een bestemmingswijziging.

4. Betrokken actoren en belanghebbenden

Met het oog op een kwalitatief planningsproces worden verschillende actoren en belanghebbenden betrokken. Als er in de loop van het proces bijkomende actoren of belanghebbenden zijn, worden ze toegevoegd.

4.1. Planteam

Het volgende planteam maakt het RUP op:

- Gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar/medewerker: Sanne Vervalle
- Erkend ruimtelijk planner intercommunale Leiedal (planteamcoördinator): Jelle Van Laeken
- Erkend ruimtelijk planner intercommunale Leiedal: Griet Lannoo

Op afroep van het planteam worden de volgende experten betrokken:

- Deskundige screening plan-MER intercommunale Leiedal: Kobe Bostyn
- Grafisch medewerker intercommunale Leiedal: Jonas Roels

4.2. Adviesinstanties

Bepaalde overheidsinstanties moeten volgens de VCRO om advies over het RUP worden gevraagd. Binnen dit RUP zijn dat de volgende instanties:

ADVIESINSTANTIE	ADVIES UITGEBRACHT TIJDENS			
	PUBLIEKE RAADPLEGING	**ADVIESPERIODE PLENAIRE VERGADERING**	**ADVIESPERIODE PLENAIRE VERGADERING 2**	**OPENBAAR ONDERZOEK**
Het Departement Omgeving van de Vlaamse overheid	ja	ja	ja	
De deputatie van de provincie West-Vlaanderen (dienst ruimtelijke planning)	ja	ja	ja	
De Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO)	ja	ja	ja	/
Departement Landbouw en Visserij van de Vlaamse overheid	ja	ja	ja	/
Agentschap Innoveren en Ondernemen van de Vlaamse overheid	nee	nee	nee	/
Agentschap Wonen-Vlaanderen van de Vlaamse overheid	nee	nee	nee	/
Agentschap Wegen en Verkeer van de Vlaamse overheid	ja	nee	ja	/
Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen	ja	ja	ja	/
Infrabel	ja	ja	ja	/
De Lijn	ja	ja	ja	/
Departement Mobiliteit en Openbare Werken van de Vlaamse overheid	nee	nee	nee	/
Vlaams Energieagentschap	nee	nee	nee	/

5. Procesverloop

De procesnota is een evolutief document. Het wordt in de loop van het planningsproces aangevuld.

5.2.1. VERSIES PROCESNOTA:

- Versie 1: startfase (oktober 2022)
- Versie 2: scopingfase (mei 2023)
- Versie 3: voorontwerp (februari 2024)
- Versie 4: voorontwerp 2 (mei 2026)
- Versie 5: ontwerp (september 2026)

5.2.2. VRAGEN I.V.M. HET RUP

- Voor alle vragen over de opmaak van het RUP kun je terecht bij het college van burgemeester en schepenen (Gemeenteplein 2, 8790 Waregem)
  Mailen kan op stedenbouw@waregem.be
- Op het participatiemoment (tijdens de publieke raadpleging)
  kun je langskomen om een vraag te stellen.

5.2.3. WEBSITES

De website van de gemeente vind je hier https://www.waregem.be

DSi (digitale stedenbouwkundige informatie) vind je op https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/

	Startnota	Scopingnota	Voorontwerp-Rup	Ontwerp-Rup	Definitief Rup
communicatiekanaal	– Website gemeente – Infokrant gemeente of 3 dagbladen – Aanplakking – Belgisch Staatsblad	– Website gemeente	– Website gemeente	– Website gemeente – 3 dagbladen – Aanplakking – Belgisch Staatsblad	– Website gemeente – Belgisch Staatsblad
inkijken documenten	– DSI – Website gemeente – Ter inzage op het gemeentehuis (Dienst Stedenbouw, Gemeenteplein 2, 8790 Waregem)	– DSI – Website gemeente	– DSI – Website gemeente	– DSI – Website gemeente – Ter inzage op het gemeentehuis (Gemeenteplein 2, 8790 Waregem)	– DSI – Website gemeente
Hoe kun je reageren	**Tijdens de publieke raadpleging over de startnota** – Per mail: stedenbouw@waregem.be – Afgeven op het gemeentehuis tegen ontvangstbewijs – Versturen t.a.v. het college van burgemeester en schepenen (Gemeenteplein 2, 8790 Waregem) – Tijdens participatiemoment			**Tijdens openbaar onderzoek van ontwerp-RUP** – Per mail: stedenbouw@waregem.be – Afgeven op het gemeentehuis tegen ontvangstbewijs – Versturen t.a.v. de GECORO: Gemeenteplein 2, 8790 Waregem	
	Publieke raadpleging over de startnota (60 dagen) van 17/10/2022 t.e.m. 16/12/2022 **Participatiemoment**: 16 november 2022 van 16 tot 19 uur in OC De Roose (Smedenstraat 4, 8790 Waregem)		**Plenaire vergadering** 02 februari 2024 **Plenaire vergadering 2** 21 mei 2026	**Voorlopige vaststelling door de gemeenteraad:** 2 september 2026 **Openbaar onderzoek van ontwerp-RUP** (60 dagen) - van 28 september 2026 t.e.m. 26 november 2026	**Advies GECORO** datum te bepalen **Definitieve vaststelling door de gemeenteraad** datum te bepalen

6. Evolutie planopties

In de opmaak tot het (voor)ontwerp is er een verdere bijsturing van de planningsopties met betrekking tot het programma dat kan gerealiseerd worden. Naast de voorgenomen ontwikkeling als lokaal bedrijventerrein (zone voor kleine en middelgrote bedrijven' wordt nu een zone van ca. 4.100 m^2 voorzien met de mogelijkheid tot autonome kantoren als tweede bouwlaag gestapeld bovenop een bedrijfsgebouw (overdruk 'zone voor economische activiteiten'). Deze zone voor 'economische activiteiten' kan worden ontsloten via de Henri Lebbestraat (bestaande garageweg die wordt opgewaardeerd tot een volwaardige ontsluitingsweg) zonder dat er een verbinding noodzakelijk is met het lokaal bedrijventerrein (dat integraal ontsloten wordt via de Stijn Streuvelsstraat).

Dit kan potentieel een impact hebben op de discipline mobiliteit. Om dit adequaat in te schatten is voor het oorspronkelijke MOBER (uit 2021) een bijkomende doorlichting doorgevoerd door het studiebureau Adoplan. De conclusie hieruit is dat de bijkomende autonome kantoren, mits bij het uitrijden op de Henri Lebbestraat enkel rechtsafslaande beweging toegelaten is voor wie de kantoren verlaat of gebruiker is van de garagestraat, het nieuwe mobiliteitsprofiel en de gewijzigde verkeerssituatie tot minder impact leidt dan berekend in de oorspronkelijke MOBER. Bovendien bepalen de stedenbouwkundige voorschriften dat binnen de overdruk 'economische activiteiten' een sterk verkeersgenerende bedrijfsactiviteit niet toegestaan is, zodat de conclusies uit het MOBER blijven.

Om te vermijden dat het plan een vertekend beeld zou geven werd de zone van het fietspad op de voormalige trambedding meegenomen in het plangebied.

LEIE
DAL

PARTNER EUROMETROPOOL
LILLE ◦ KORTRIJK ◦ TOURNAI

KORTRIJK
UNESCO
DESIGN REGION