STAD WAREGEM

# RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN SPOORWEGLAAN

juli 2018, definitief vastgesteld

# COLOFON

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

**Ontwerpers/ruimtelijk planners:**
Jozefien Bernard
Bram Tack
Nele Vandaele

Digitally signed by Bram Tack (Authentication)
Date: 2018.07.06 13:57:32 +02'00'

**Opdrachtgever:**
Stad Waregem

**De Burgemeester:**
Kurt Vanryckeghem

**De Voorzitter van de Gemeenteraad:**
Kurt Vanryckeghem

**Algemeen directeur:**
Guido De Langhe

# FORMELE PROCEDURE

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 29 maart 2017

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 9 januari 2018

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: van 12 februari 2018 t.e.m. 13 april 2018

Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): 22 mei 2018

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 3 juli 2018

De documenten van dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestaan uit:
Deel I toelichtingsnota en verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Deel II grafisch verordenend plan

Alle onderdelen maken deel uit van de definitieve vaststelling door de gemeenteraad.

# INHOUDSOPGAVE


**1. SITUERING. ..... 4**
1.1. ONDERWERP VAN HET RUP 4
1.2. LIGGING VAN HET PLANGEBIED 4
1.3. BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED 4

**2. FEITELIJKE TOESTAND. ..... 8**
2.1. RUIMTELIJKE INFORMATIE 8
2.2. GELUIDSSTUDIE 10
2.3. SFEERBEELDEN 13
2.4. KNELPUNTEN, POTENTIES EN AANDACHTSPUNTEN 14

**3. JURIDISCHE TOESTAND. ..... 16**

**4. PLANNINGSCONTEXT. ..... 24**
4.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN 24
4.2. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST–VLAANDEREN 24
4.3. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN 24
4.4. AFBAKENING STEDELIJK GEBIED 26
4.5. STREEFBEELD N382 26

**5. PLANNINGSOPTIES. ..... 27**
5.1. PROGRAMMA 27
5.2. LOCATIEONDERZOEK BRANDWEERKAZERNE 28
5.3. RANDVOORWAARDEN 33
5.4. VISIE EN RUIMTELIJKE CONCEPTEN 33

**6. TECHNISCHE SCREENING. ..... 39**
6.1. SCREENING PLAN–MER 39
6.2. WATERTOETS 42
6.3. RELATIE MET HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED 44
6.4. TOETS M.B.T. RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT 44
6.5. BUURTWEGENTOETS 46
6.6. INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 48

**7. OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN. ..... 50**

**8. RUIMTEBALANS. ..... 50**

**9. PLANBATEN, PLANSCHADE, KAPITAALSCHADE OF GEBRUIKERSCOMPENSATIE. ..... 51**

**10. VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN. ..... 53**

# 1. SITUERING

## 1.1. ONDERWERP VAN HET RUP

Via dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende elementen behandeld:

- de ontwikkeling van een woonzone
- de inplanting van een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, met de bedoeling om er een brandweerkazerne te voorzien

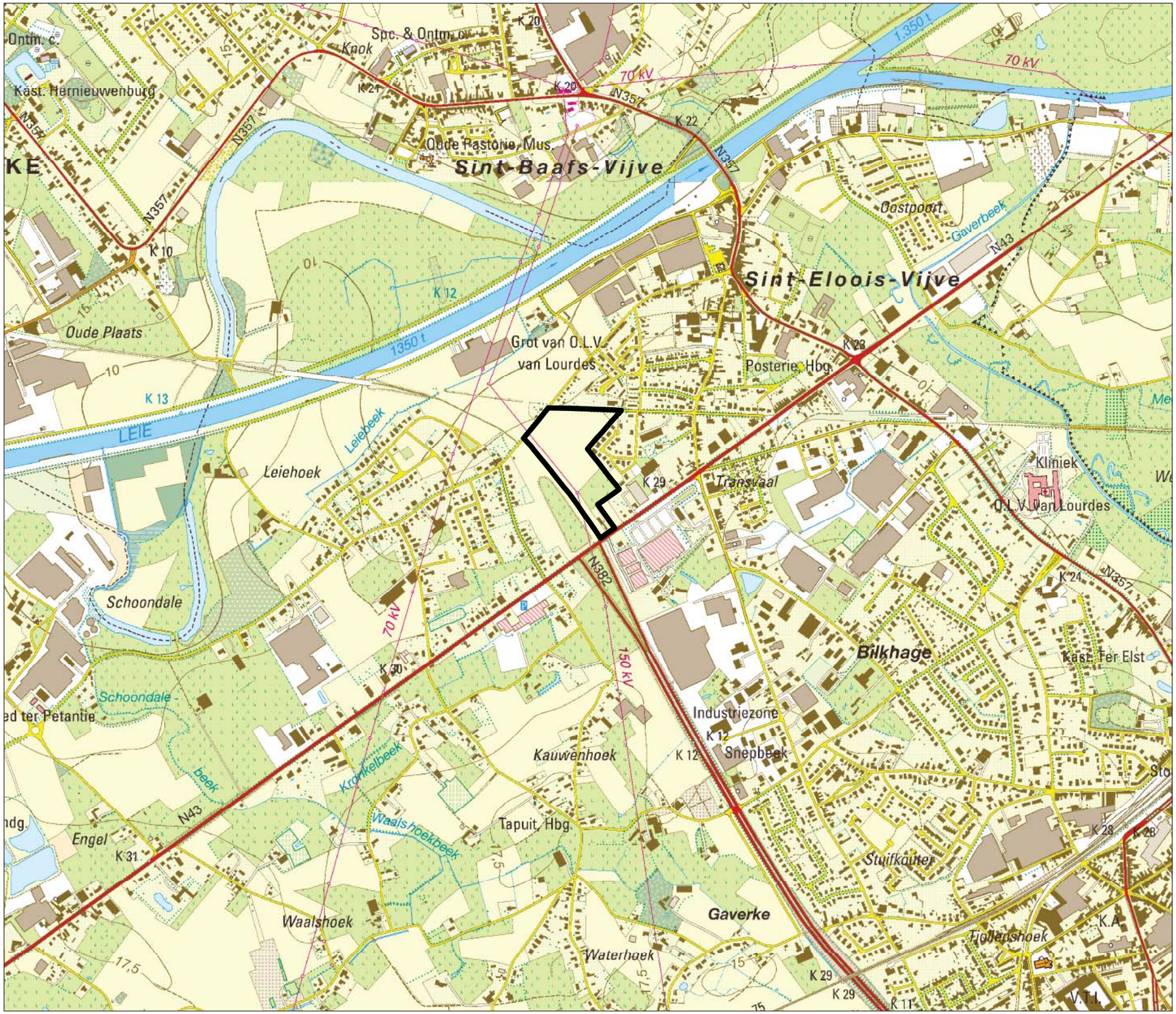
Het RUP wordt opgemaakt ter uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Waregem, definitief goedgekeurd door de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 19 april 2007 (B.S. 14.05.2007).

## 1.2. LIGGING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied ligt in Sint-Eloois-Vijve, een deelgemeente van Waregem. Het gebied ligt ten westen van de kern van Sint-Eloois-Vijve. Twee gewestwegen omsluiten de site: de N382 (Expresweg) en de N43 (Gentseweg). Langs de Gentseweg zijn diverse functies aanwezig, waaronder baanwinkels. Ten noorden van het plangebied ligt de Spoorweglaan. Deze weg volgt een gedeelte van het tracé van een voormalige spoorweg. Ook in het verlengde van deze weg is het tracé nog herkenbaar in het landschap. Ten noordoosten en ten oosten van het plangebied zijn woonwijken gelegen. Ook aan de andere zijde van de N382 zijn woonwijken gelegen. Een kleine 400 m ten noorden van het plangebied is de Leie gelegen. Aan beide zijden van de rivier kan gefietst worden. Het fietserstraject langs de Leie is niet alleen populair bij recreanten, maar biedt ook een snelle fietsersverbinding richting Kortrijk en Deinze. Ten westen van het plangebied is ook een stadsrandbos gepland.

## 1.3. BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het gebied wordt ingesloten door de N382, de Schoendalestraat, de Spoorweglaan, de wijk 'Zonneveld' en het grotendeels bebouwde lint langs de Gentseweg. Ook een strook die de erfontsluiting voor de brandweer via de Gentseweg mogelijk maakt en de zone ten westen van deze ontsluiting wordt mee opgenomen in het plangebied.


Ontm. c.
Kast. Hernieuwenburg
N357
Spc. & Ontm. c.
Knok
K 20
K 21
K 29
70 kV
N357
K 22
Oude Pastorie, Mus.
Sint-Baafs-Vijve
N357
Oostpoort
Gaverbeek
N43
K 10
K 12
Sint-Eloois-Vijve
Oude Plaats
1350 t
Grot van O.L.V. van Lourdes
Posterie, Hbg.
K 23
K 13
LEIE
Leiebeek
Leiehoek
K 29
Transvaal
Kliniek
O.L.V. van Lourdes
N382
K 24
N357
Schoondale
70 kV
150 kV
K 30
Bilkhage
Kast. Ter Elst
Schoondale -
ed ter Petantie
Industriezone
K 12
K 12
Snepbeek
Kauwenhoek
Krankelbeek
beek
N43
Waalshoekbeek
Tapuit, Hbg.
K 28
K 28
Engel
K 31
Stuifkotter
Waalshoek
Gaverke
K.A.
Hollandshoek
Waterhoek
K 29
K 29
K 11
V.T.I.

ORTHOFOTO

LEGENDE

plangebied

# 2. FEITELIJKE TOESTAND

## 2.1. RUIMTELIJKE INFORMATIE

### 2.1.1. Bebouwde ruimte

- Site

Het plangebied is grotendeels onbebouwd. De enige bebouwing die aanwezig is op het plangebied, zijn twee gebouwen langs de Gentseweg en een woning die gelegen is langs de Spoorweglaan. De gebouwen langs de Gentseweg hebben een plat dak en hebben een hoogte van ongeveer 5 à 8 meter. De woning langs de Spoorweglaan heeft één bouwlaag en een hellend dak.

- Omgeving

Ten oosten van de site ligt de wijk 'Zonneveld'. De bebouwing in deze wijk bestaat uit alleenstaande woningen met één bouwlaag en een hellend dak. Ook ten noorden van de site is er bebouwing aanwezig. Ook hier bevinden zich voornamelijk woningen met een hellend dak, met één of twee bouwlagen. Langs de Schoendalestraat hebben de meeste woningen twee bouwlagen en een hellend dak. Langs de Gentseweg situeren zich voornamelijk gebouwen met platte daken.

### 2.1.2. Open ruimte

- Site

Op vandaag wordt de niet-bebouwde ruimte grotendeels gebruikt als akkerland. De naastliggende gewestweg, de N382, ligt hoger ten opzichte van het plangebied. Tussen het akkerland en de expresweg is er een talud om dit hoogteverschil op te vangen. Er zijn nagenoeg geen bomen of struiken aanwezig op het plangebied.

- Omgeving

Ten noordwesten van de site is er open ruimte aanwezig, die eveneens gebruikt wordt als akkerland. Verder ten noorden ligt de Leie, maar het contact tussen de open ruimte en de Leie wordt onderbroken door de bedrijvigheid die zich langs de Leie situeert.

### 2.1.3. Ontsluiting

- Site

Het noorden van het plangebied wordt begrensd door de Schoendalestraat en de Spoorweglaan. Het plangebied kan dus via deze straten ontsloten worden. In het zuiden is er een ontsluiting mogelijk via de Gentseweg (N43). Het is echter niet wenselijk dat de volledige ontwikkeling ontsloten wordt via de Gentseweg. De aansluiting op de Gentseweg situeert zich relatief dicht bij een kruispunt.

De afstand tot de dichtstbijzijnde bushalte bedraagt ongeveer 250 m (vanaf de aansluiting van het plangebied op de Gentseweg).

- Omgeving

Op grotere schaal is de N382 een belangrijke ontsluitingsweg voor deze site. Via deze gewestweg kan de E17 vlot bereikt worden. Langs de andere kant biedt de weg een vlotte ontsluiting richting Wielsbeke, Oostrozebeke, Ingelmunster en Izegem.

### 2.1.4. Reliëf

- Site

Het plangebied is relatief vlak. Het hoogteverschil tussen het laagste en het hoogste punt van de site bedraagt ongeveer twee meter. De expresweg (N382) ligt ongeveer 6 meter hoger dan de naastliggende gronden.

- Omgeving

De Leie is het laagste punt van de omgeving. Ook het centrum van Sint-Eloois-Vijve is lager gelegen dan de site.

### 2.1.5. Functies

- Site

Het plangebied is nagenoeg volledig in landbouwgebruik. In het noordoosten van het plangebied bevindt zich een woning. In het zuiden van het plangebied situeren zich twee handelszaken.

- Omgeving

In de omgeving van het plangebied zijn diverse functies aanwezig: wonen, handel, diensten, horeca, groothandel, fabricage en industrie, auto en moto, vrije beroepen en paramedische activiteiten. De functies anders dan wonen bevinden zich grotendeels langs de Gentseweg. In het centrum van Sint-Eloois-Vijve zijn twee basisscholen aanwezig. Deze scholen bevinden zich op ongeveer 10 minuten wandelafstand van het plangebied (afhankelijk van de positie op het plangebied ongeveer 500 à 900 meter).

### 2.1.6. Andere

Er is een hoogspanningsleiding aanwezig aan de westelijke zijde van de site.
Het plangebied is gelegen langs twee gewestwegen: de N382 (Expresweg) en de N43 (Gentseweg).

KAART MET AANDUIDING HOOGTES

## 2.2. GELUIDSSTUDIE

De expresweg ligt in de nabijheid van het plangebied. Deze weg ligt in ophoging en kent vrij druk verkeer. Onderhavig RUP maakt onder andere een woonontwikkeling mogelijk. Daarom is het belangrijk om een correct beeld te verkrijgen van het huidige aanwezige omgevingsgeluid. Om de geluidsbelasting in het plangebied in kaart te brengen, werd een geluidsstudie opgemaakt. Hierbij werden geluidsmetingen en modelleringen uitgevoerd.

$L_{den}$ is een jaargemiddelde waarde van de lawaaibelasting op een welbepaalde plaats. De indicator wordt berekend uit een combinatie van een gemiddeld A-gewogen dag-, avond- en nachtniveau in dB. In de avondperiode wordt de belasting 5dB zwaarder aangerekend. Gedurende de nacht is dit 10 dB.

Volgende formule wordt gebruikt voor het berekenen van $L_{den}$:

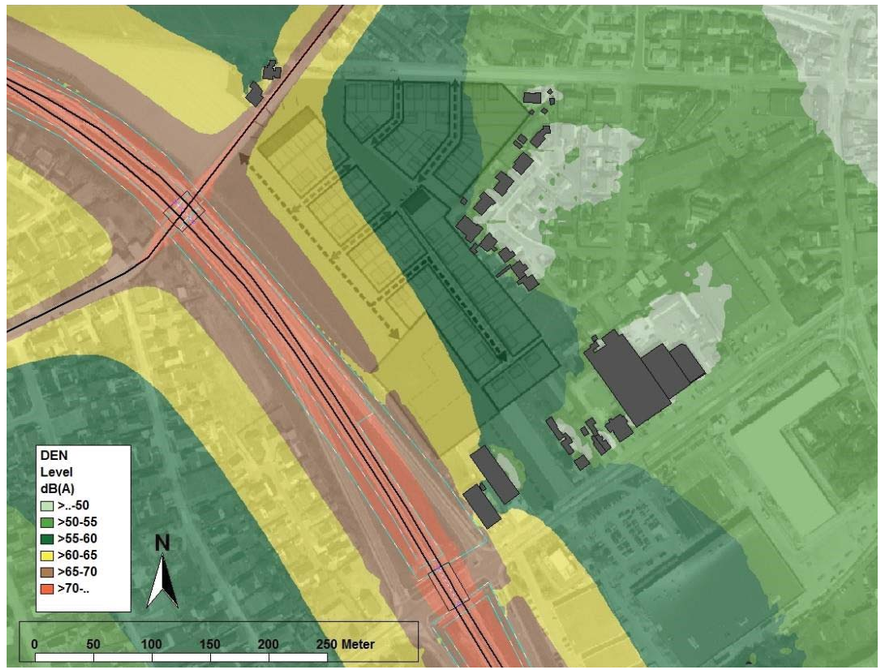
$$L_{den}=10 \log (1/24) [(12*10^{(L_{day}/10)})+(4*10^{((L_{evening}+5)/10)})+(8*10^{((L_{night}+10)/10)})]$$

waarin:

- $L_{day}$ = het A-gewogen gemiddelde geluidsniveau over lange termijn is, als gedefinieerd in ISO 1996-2:1987, vastgesteld over alle dagperioden van een jaar;
- $L_{evening}$ = het A-gewogen gemiddelde geluidsniveau over lange termijn is, als gedefinieerd in ISO 1996-2:1987, vastgesteld over alle avondperioden van een jaar;
- $L_{night}$ = het A-gewogen gemiddelde geluidsniveau over lange termijn is, als gedefinieerd in ISO 1996-2:1987, vastgesteld over alle nachtperioden van een jaar.

Hierbij telt de dag twaalf uren (7u tot 19u), de avond 4 uren (19u tot 23u) en de nacht 8 uren (21u tot 7u).

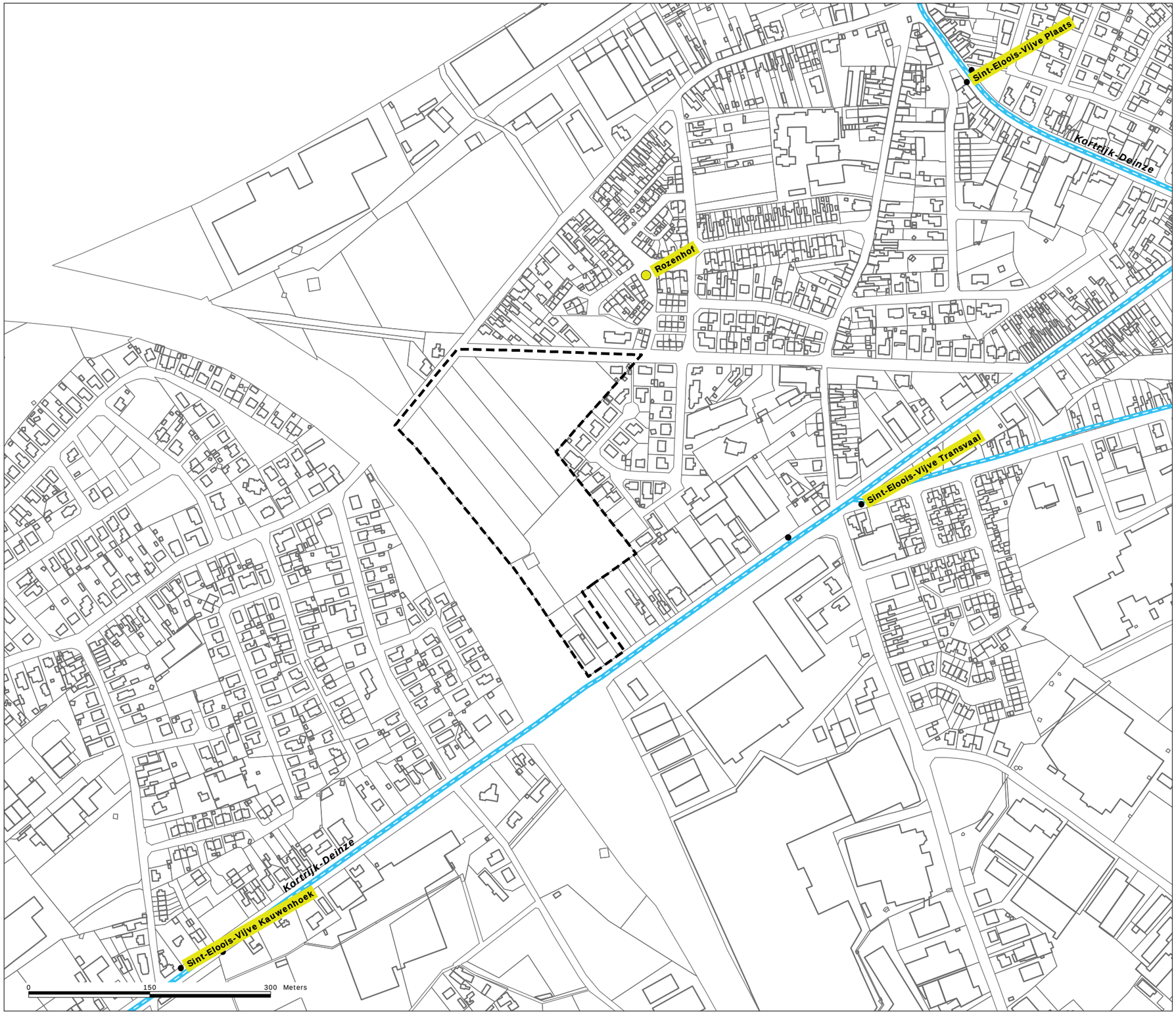
Hieronder wordt de geluidskaart voor $L_{den}$ weergegeven. De kaarten zijn berekend met een stapgrootte van 5 m en geven het geluidsniveau op 4 m boven het maaiveld weer. De beoogde ontwikkeling (zie hoofdstuk 'planningsopties') wordt op deze kaarten aangegeven, maar bij het opstellen van de kaart werd er enkel uitgegaan van de huidige situatie




Uit de geluidskaart voor de parameter $L_{den}$ kan afgeleid worden dat een deel van het plangebied, dicht bij expressweg, blootgesteld wordt aan een $L_{den}$ tussen 65 en 70 dB(A). In de gele zone bedraagt $L_{den}$ tussen 60 en 65 dB(A). Op de rest van de site ligt de waarde voor $L_{den}$ tussen 55 en 60 dB(A), een klein deel tussen 50 en 55 dB(A).

Een bestemming als woongebied is haalbaar in de zones met een $L_{den}$-waarde gelijk aan of lager dan 65 dB(A). In de zone waar $L_{den}$ tussen 60 en 65 dB(A) gelegen is, moet gegarandeerd worden dat voldoende isolatie voorzien wordt in de toekomstige woningen in dit gebied. In de zone waar $L_{den}$ tussen 55 en 60 dB(A) gelegen is, is voldoende isolatie wenselijk, maar niet noodzakelijk. Voor zones waar $L_{den}$ lager is dan 55 dB(A), gelden er geen beperkingen aan herbestemming.

In de zone met een $L_{den}$ tussen 65 en 70 dB(A) worden bij voorkeur geen woningen voorzien, behalve indien met buffers of schermen de geluidsbelasting tot categorie 1 of 2 (of 3 - in dat geval nog bijkomende isolatie opleggen) teruggebracht wordt.




LEGENDE

plangebied

buslijnen

haltes

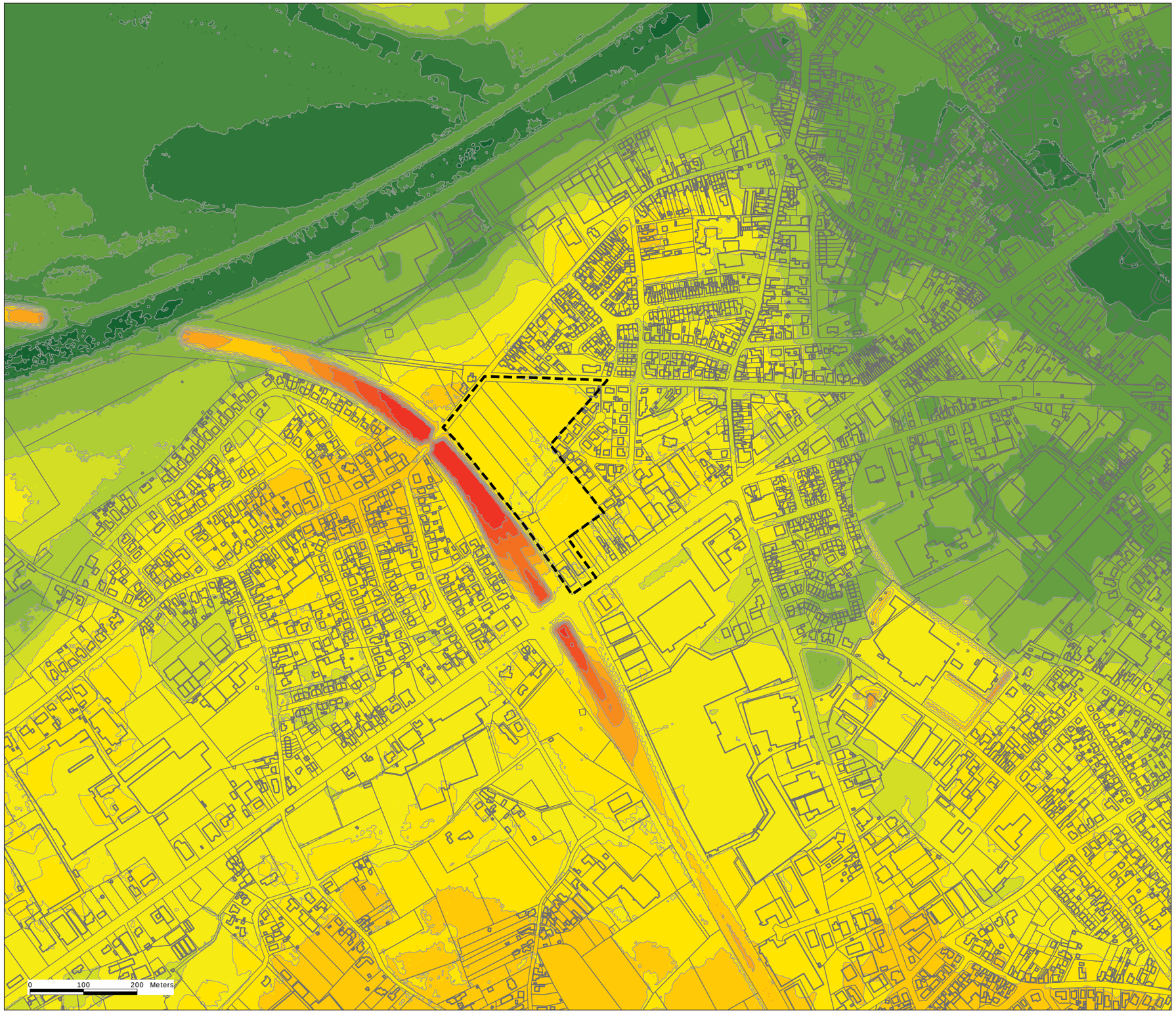
belbushaltes

RELIËF

LEGENDE

plangebied

7 - 8
8 - 9
9 - 10
10 - 11
11 - 12
12 - 13
13 - 14
14 - 15
15 - 16
16 - 17
17 - 18
18 - 19
19 - 20
20 - 21
21 - 22



## 2.3. SFEERBEELDEN

ZICHT OP DE N43 (GENTSESTEENWEG)

ZICHT OP DE N43 (GENTSESTEENWEG)

ZICHT OP PLANGEBIED VANOP DE N43

ZICHT OP HET PLANGEBIED MET LINKS DE N382 (EXPRESSWEG)

ZICHT OP HET PLANGEBIED EN DE OMGEVING

ZICHT OP DE SCHOENDALESTRAAT

ZICHT OP DE SPOORWEGLAAN

ZICHT OP HET PLANGEBIED MET DAARACHTER DE WIJK ‘ZONNEVELD’

ZICHT OP DE WIJK ‘ZONNEVELD’

## 2.4. KNELPUNTEN, POTENTIES EN AANDACHTSPUNTEN

**mobiliteit:**

- Potentie: Het plangebied is vlakbij de N382 gelegen. Deze weg biedt een snelle verbinding naar diverse locaties en naar de autosnelweg. Dit is interessant voor toekomstige bewoners, maar ook voor de inplanting van een brandweerkazerne.
- Knelpunt: Het is niet aangewezen om het volledige project te ontsluiten via de Gentseweg (N43) gezien de nabijheid van het kruispunt N43xN382. Er kan echter ook ontsloten worden via de Spoorweglaan en de Schoendalestraat.

**relatie tot de omgeving:**

- Potentie: In de omgeving zijn diverse voorzieningen aanwezig.
- Potentie: De nabijheid van de Leie biedt een vlotte fietsersverbinding naar diverse locaties.

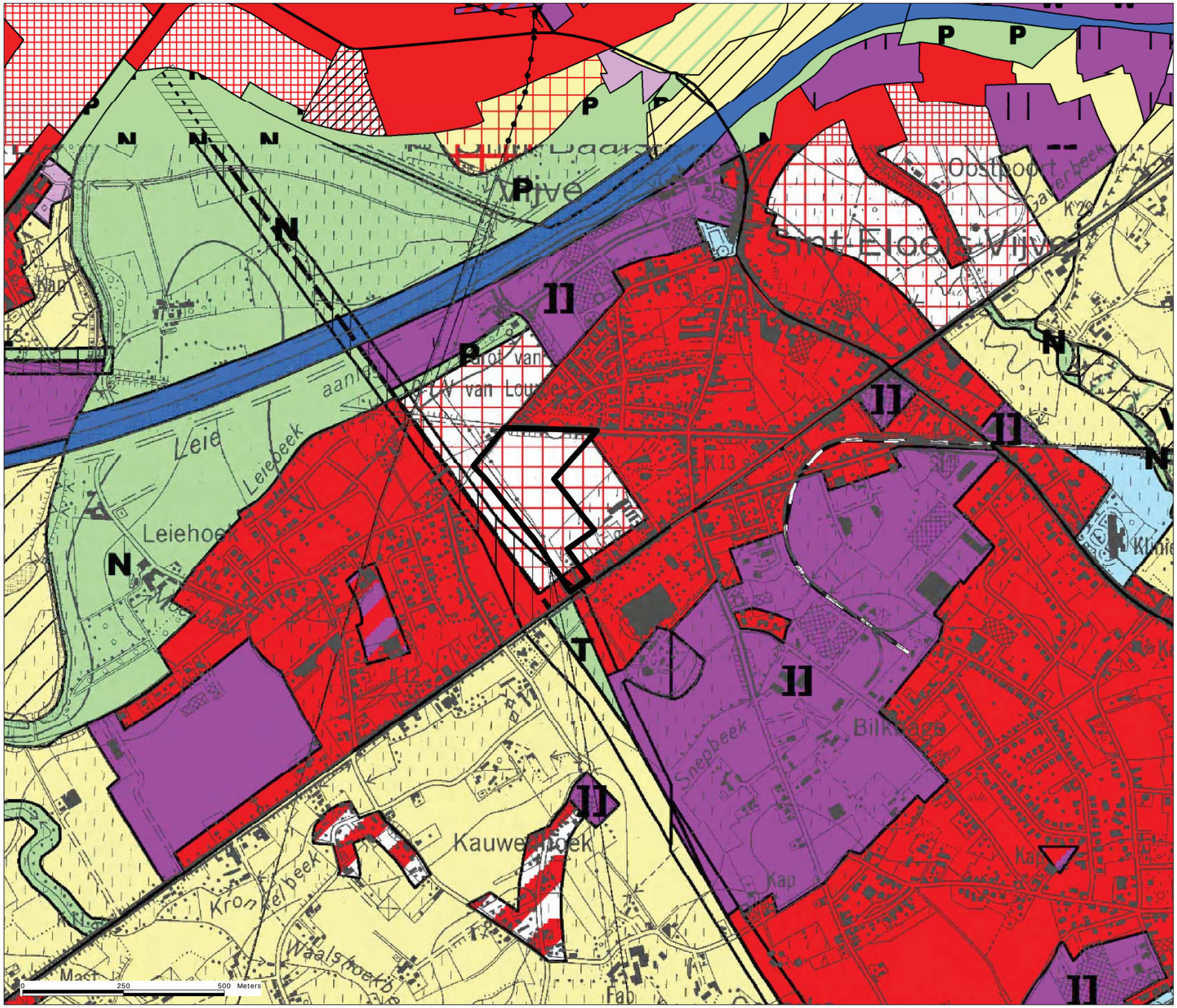
**aandachtspunten:**

- De N382 brengt geluid met zich mee. In de zone met een $L_{den}$-waarde tussen 65 en 70 dB(A) moet een woonbestemming vermeden worden, behalve indien vóór het gebied bebouwd wordt, met buffers of schermen de geluidsbelasting tot categorie 1 of 2 (of 3 - in dat geval nog bijkomende isolatie opleggen) teruggebracht wordt. In de zone met een $L_{den}$-waarde tussen 60 en 65 dB(A) dient bij een woonbestemming gegarandeerd te worden dat voldoende isolatie voorzien wordt in de toekomstige woningen in dit gebied.
- In verband met de aanliggende gewestwegen zijn ook afstandsregels van toepassing.
- De hoogspanningslijnen zorgen voor bepaalde randvoorwaarden inzake veiligheidsafstanden.

# 3. JURIDISCHE TOESTAND

| Type plan | Referentie |
|---|---|
| Gewestplan | Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder:<br>• woongebied<br>• woonuitbreidingsgebied |
| BPA | BPA nr. 92 Zonneveld (datum goedkeuring: 16/01/2002) |
| RUP | / |
| Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen | / |
| Milieuvergunningen | • perceel 0267/E2: melding (zitting van 3 maart 2005) gassen: opslagplaatsen voor samengeperste, vloeibaar gemaakte of in oplossing gehouden gassen, in vaste reservoirs, uitgezonderd deze van drukvaten deeluitmakend van compressoren en uitgezonderd buffervaten tot en met 3.000l<br>• Gentseweg 569: vergunning (zitting van 28 februari 1991)<br>het houden van 500 stuks pluimvee, ouder dan 3 weken, en 39 stuks konijnen<br>• perceel 268/B: conformiteitsattest (16/05/2011)<br>Conformiteitsattest betreffende de normering van vast opgestelde zendantennes voor elektromagnetische golven tussen 10MHz en 10 GHz |
| Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten | / |
| Vogelrichtlijngebied<br>Habitatrichtlijngebied<br>Ruimtelijk kwetsbaar gebied | / |
| Buurtwegen | Sentier nr. 16<br>Sentier nr. 17<br>Chemin nr. 2 (Schoendalestraat) |
| Waterlopen (categorisering) | /<br>(Op de site of grenzend aan de site zijn geen waterlopen aanwezig. In de omgeving van de site situeren zich de Leiebeek en de Leie) |
| VEN-gebied, IVON-gebied | / |
| (Herbevestigd) agrarisch gebied | / |
| Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen | De gewestelijke verordening hemelwater is van kracht. |
| Gemeentelijke verordeningen | Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen |
| Bestaande of aan te leggen autosnelwegen, hoofdverkeerswegen, primaire wegen categorie I of II, reservatie- of erfdienstbaarheidsgebieden of bestaande gewest- of provinciewegen | Grenzend aan het plangebied situeren zich de N382 en de N43.<br><br>De N382 van de N43 (Waregem) tot de ontsluiting op de N357/N50 (Ingelmunster/Oostrozebeke) is geselecteerd als primaire weg categorie II.<br>De N43 van de R8 (Kortrijk) tot de N459 (Olsene) is geselecteerd als primaire weg categorie II. |
| Bestaande of aan te leggen spoorweglijnen, bestaande stationsgebouwen | / |
| Andere | De inplanting en constructie van gebouwen kunnen onderhevig zijn aan de hoogte- en afstandsregels bij hoogspanningskabels van ELIA die de hoogspanning beheert. Deze regels zijn op te vragen bij ELIA. |

GEWESTPLAN




LEGENDE

- plangebied
- woongebieden
- woongebieden met kultureel- historische en/of esthetische waarde
- woongebieden met landelijk karakter
- woonuitbreidingsgebieden
- gemengde woon- en industriegebieden
- reservegebieden voor woonwijken; grondkleur agrarisch gebied
- gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- parkgebieden
- bufferzones
- natuurgebieden
- agrarische gebieden
- landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
- agrarische gebieden met ecologisch belang
- agrarisch gebied met landschappelijke of bijzondere waarde (vallei- of brongebieden)
- industriegebieden
- milieubelastende industrieen
- gebied voor watergebonden bedrijven
- ambachtelijke bedrijven en kmo's
- bestaande waterwegen
- bestaande hoofdverkeerswegen
- aan te leggen hoofdverkeerswegen
- bestaande spoorwegen
- bestaande afzonderlijke leidingen
- bestaande hoogspanningsleidingen
- reservatiegebied

OVERZICHT BPA'S EN RUP'S

LEGENDE

plangebied

**RUP's**

Gemeentelijke RUP's - in opmaak

Gemeentelijke RUP's - besluit of definitief vastgesteld

Provinciale RUP's - contouren

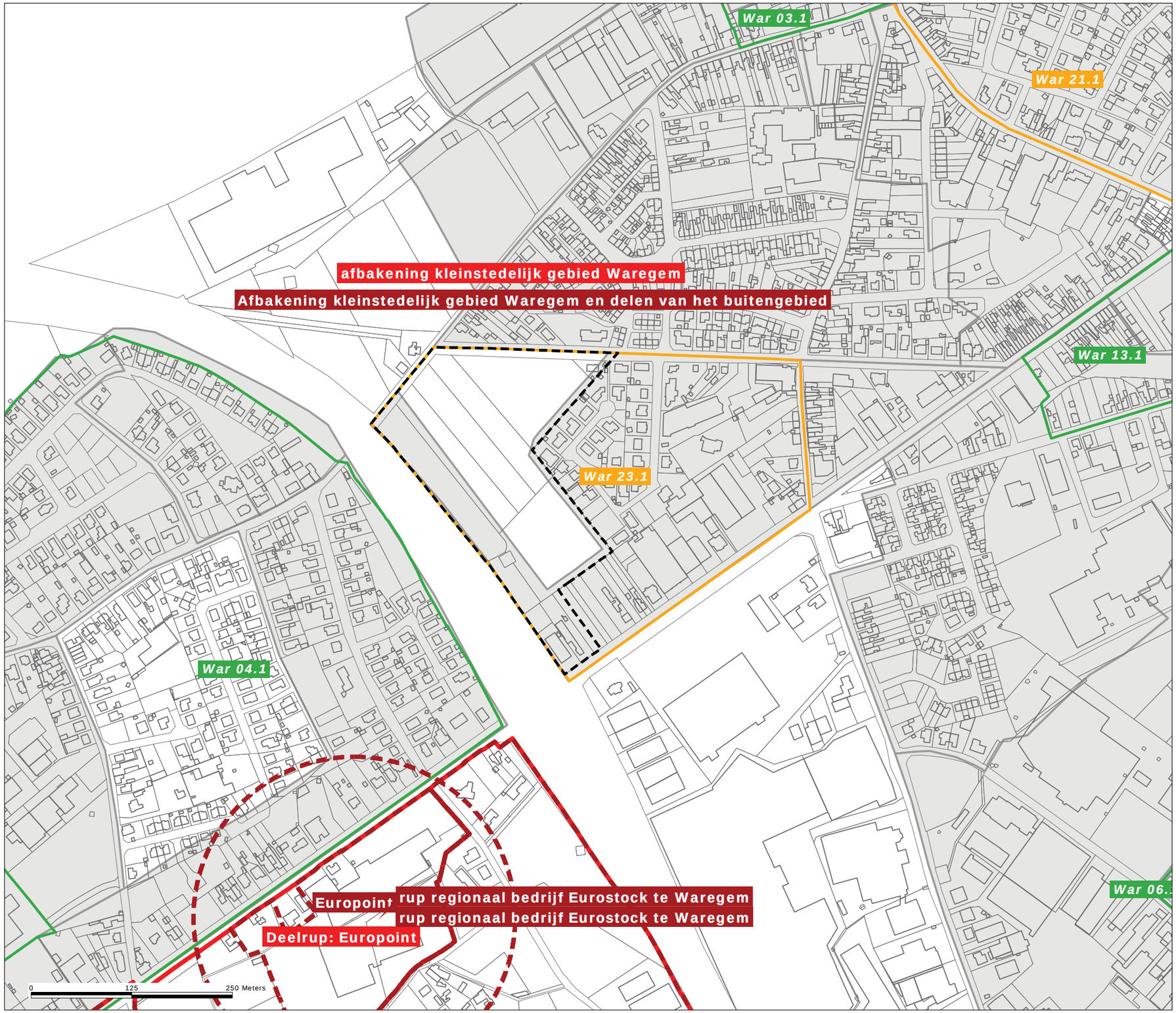
Provinciale RUP's - deelgebieden

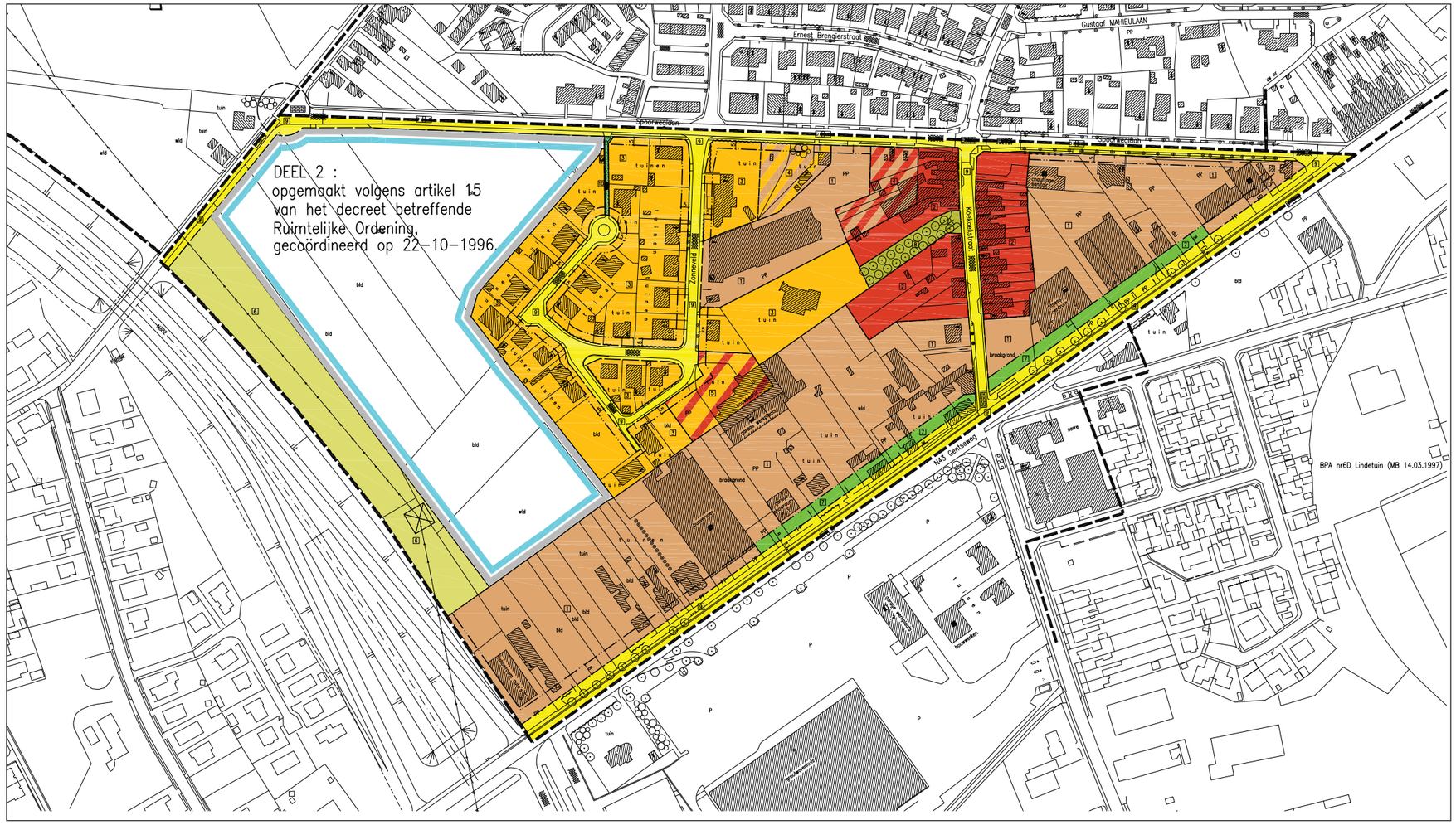
Gewestelijke RUP's - contouren

Gewestelijke RUP's - deelgebieden

**BPA's**

MB of KB






## LEGENDE

KLEUR — DE KLEUR VERWIJST NAAR DE VERSCHILLENDE BESTEMMINGSZONES. DE VERKLARING IS TERUG TE VINDEN IN HET BUNDEL MET DE STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN ( TABEL 1 EN 2 ).

- GRENS B.P.A.
- GRENS BESTEMMINGSZONE
- ROOILIJN
- VERPLICHTE BOUWLIJN
- VERPLICHTE BOUWLIJN OP ROOILIJN
- UITERSTE GRENS DER GEBOUWEN
- ROOILIJN WAAR GEEN TOERIT TOEGELATEN IS
- TE BEWAREN BOOM
- ZONENUMMER
- AFBAKENING DEEL 2

### Bouwzones

- licht bruin — 1 — Zone voor gemengde functies
- sienna — 2 — Zone voor centrumfuncties
- oranje — 3 — Zone voor wonen
- kleur/kleur — 4 — Zone met wisselbestemming
- oranje/sienna — 5 — Zone met nabestemming

### Open ruimten

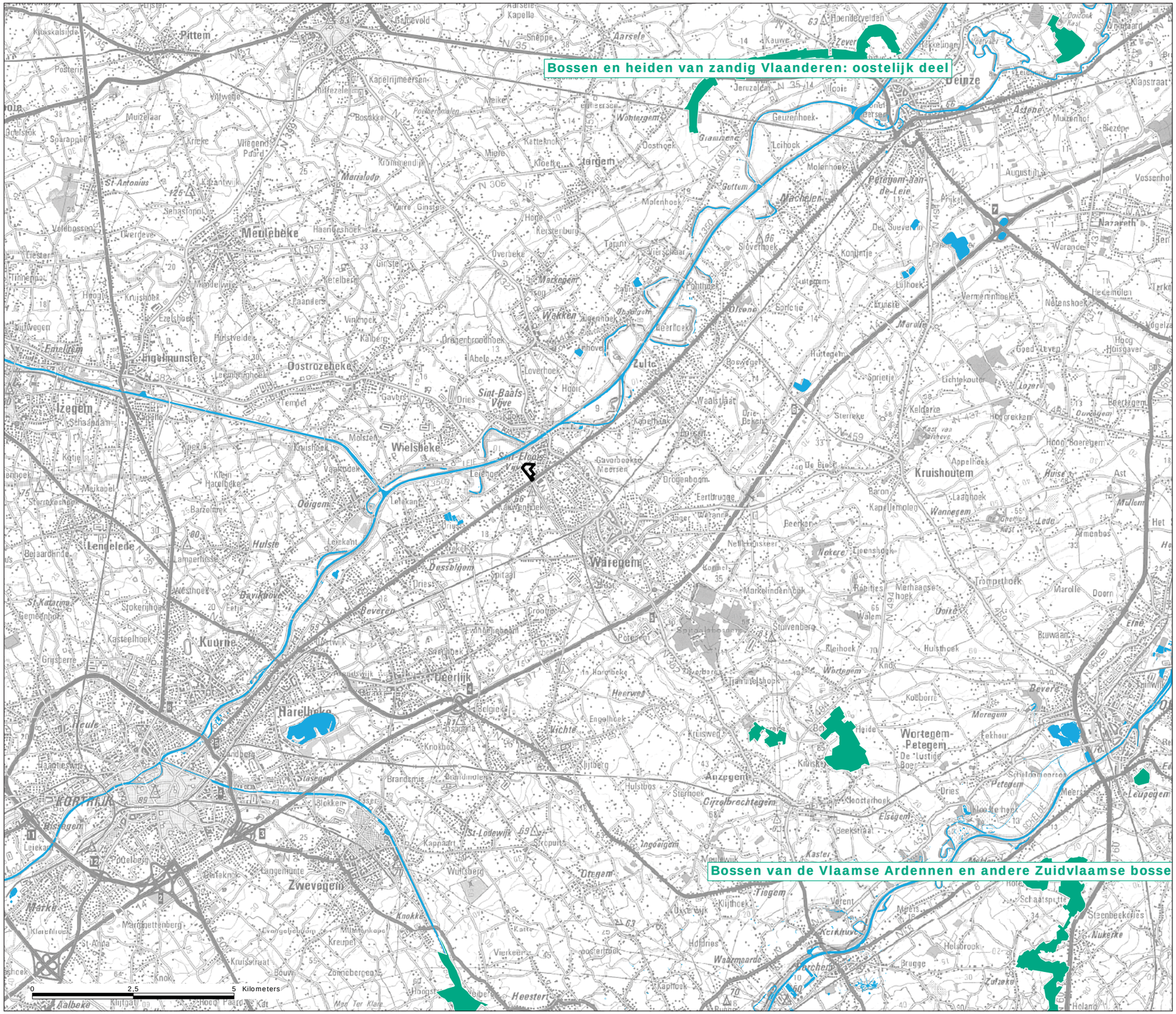
- lichtolijfgroen — 6 — Zone voor groenscherm
- loofgroen — 7 — Zone voor achteruitbouwstrook
- olijfgroen — 8 — Zone voor private oprit
- geel — 9 — Zone voor wegenis
- dennegroen/raster — 10 — Zone voor voetgangers- en fietsersverbinding

Uit het plan gesloten gedeelte

GOEDGEKEURDE, NIET VERVALLEN VERKAVELINGEN

LEGENDE

plangebied




LEGENDE

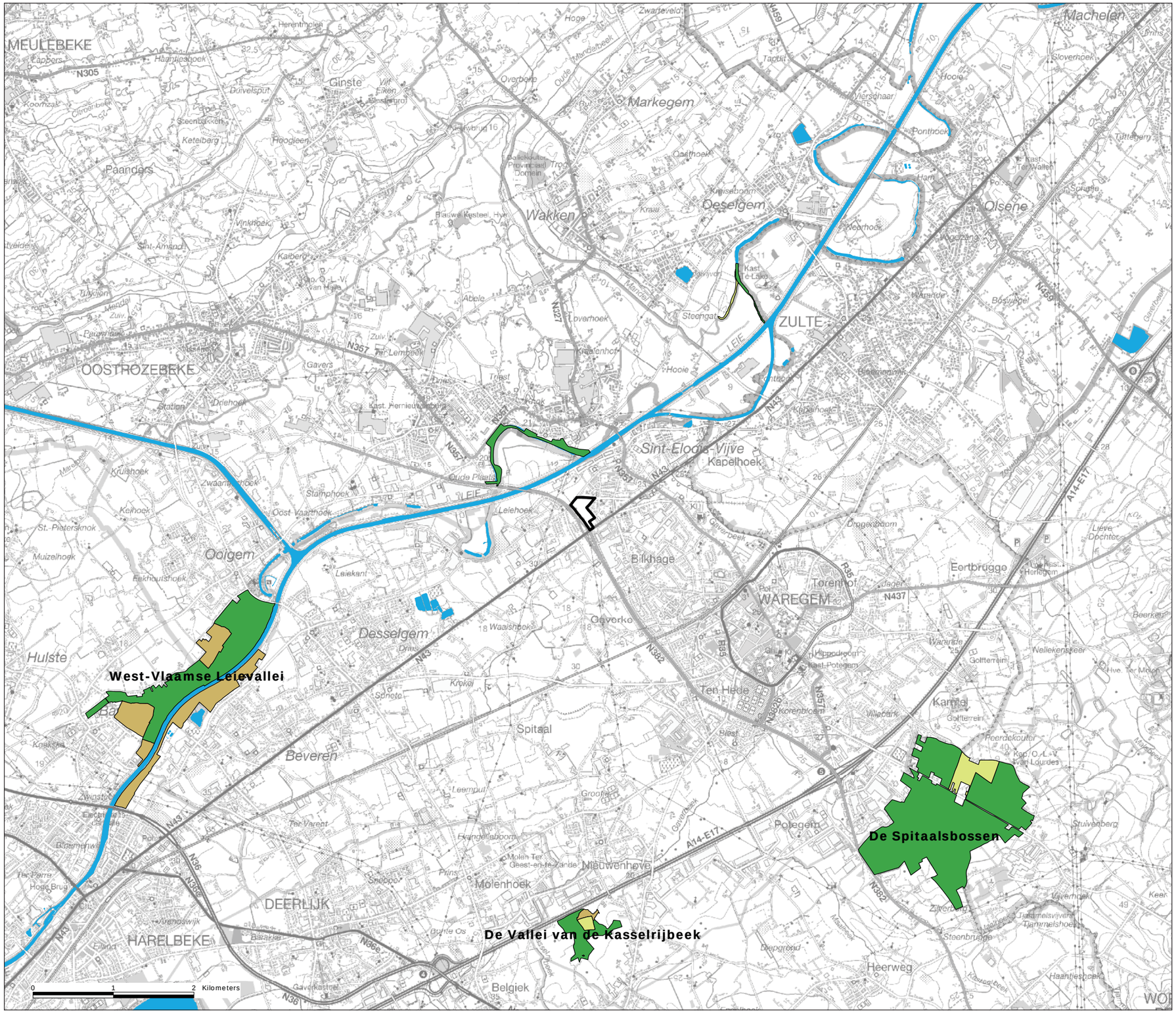
plangebied

VEN: grote eenheid natuur

VEN: grote eenheid natuur in ontwikkel

IVON: natuurverwervingsgebied

VEN-GEBIED, IVON-GEBIED



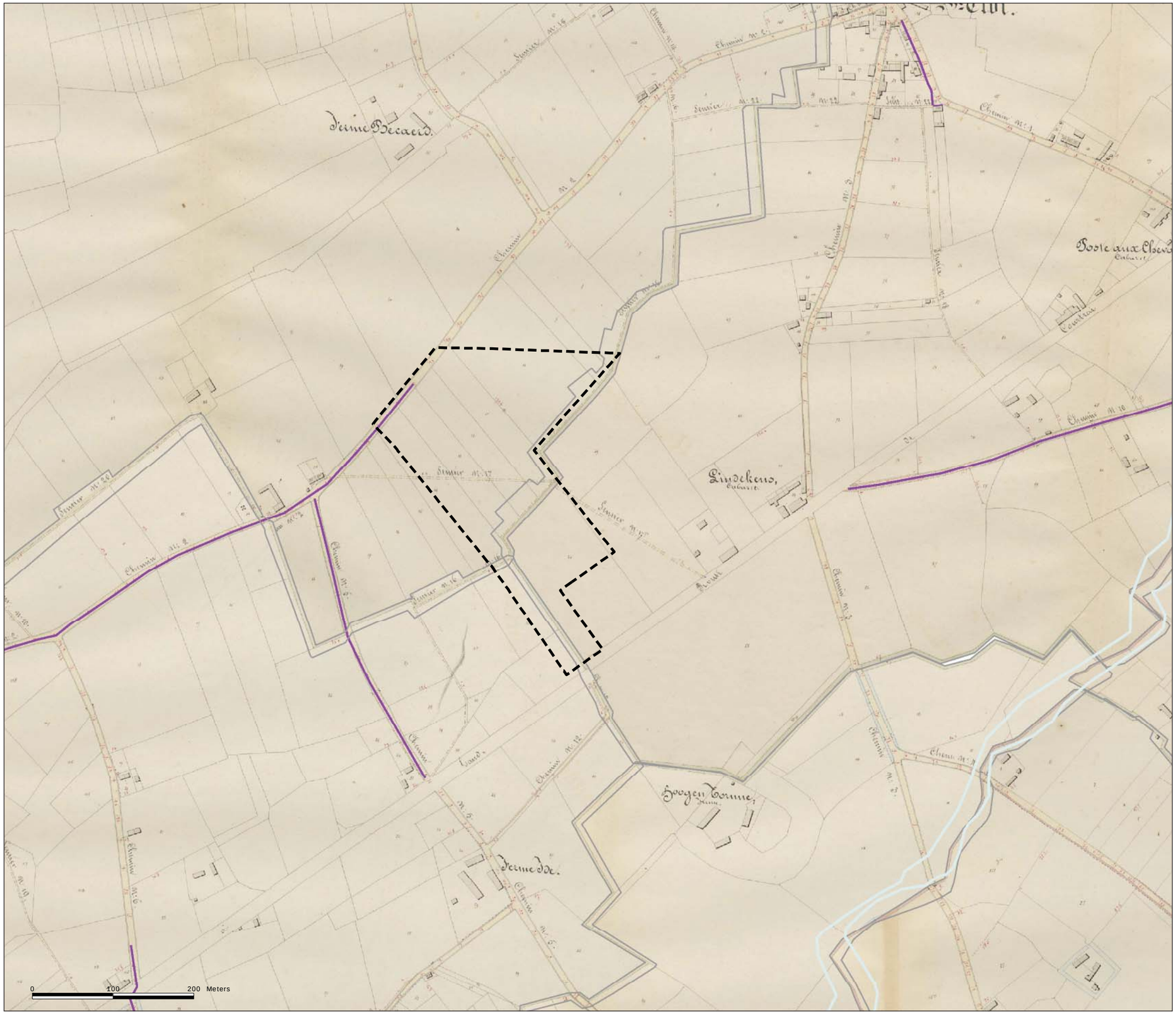

LEGENDE

plangebied

VEN: grote eenheid natuur

VEN: grote eenheid natuur in ontwikkeling

IVON: natuurverwervingsgebied




LEGENDE

plangebied

wijzigingen

# 4. PLANNINGSCONTEXT

## 4.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd definitief vastgesteld op 23 september 1997 en (gedeeltelijk) herzien in 2003 en 2010.

Waregem wordt in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. In stedelijke gebieden staat een concentratie van voorzieningen en activiteiten voorop. Nieuwe woningen, economische activiteiten en voorzieningen worden geconcentreerd in stedelijke gebieden.

Het plangebied is gelegen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Waregem (zie verder).

Volgende ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden zijn relevant voor het plangebied:
- Realiseren van groot deel bijkomende woongelegenheden in gemeenten die geheel of gedeeltelijk tot het stedelijke gebied behoren
- Minimale woningdichtheden en dichtheidsbeheer
- Differentiatie en verbetering van de woningvoorraad
- Versterken van de multifunctionaliteit
- Afstemmen van voorzieningen op het belang van het stedelijk gebied
- Bundelen van de kleinhandel
- Zorg voor collectieve en openbare ruimten

Waregem is in het RSV ook geselecteerd als economisch knooppunt en maakt tevens deel uit van het stedelijk netwerk Kortrijk-Roeselare-Menen-Waregem. Voorzieningen op het niveau van het netwerk kunnen een betekenis hebben voor meerdere steden of gemeenten. Doel is de complementariteit tussen elementen van het netwerk verder uit te bouwen door een selectieve inplanting van voorzieningen op het niveau van het netwerk.

De N382, die grenst aan het plangebied, is geselecteerd als primaire weg categorie II. De primaire wegen categorie II hebben een verzamelfunctie voor kleinstedelijke gebieden en economische knooppunten naar het hoofdwegennet toe.

## 4.2. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN

Op 6 maart 2002 werd het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen goedgekeurd. Op 22 april 2010 heeft de Deputatie beslist om het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan in herziening te stellen. Op 11 februari 2014 heeft de minister de gedeeltelijke herziening van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan goedgekeurd.

Waregem is geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Dit betekent dat het een rol krijgt op vlak van bundelen van activiteiten voor een ruimere regio.
- Het kleinstedelijk gebied krijgt een taakstelling op het vlak van wonen die wenselijk gerealiseerd wordt met een stedelijke dichtheid (minimaal 25 woningen per hectare).
- In het kleinstedelijk gebied kunnen nieuwe regionale bedrijventerreinen worden ontwikkeld als daar behoefte aan is.
- Op het vlak van kleinhandel kunnen nieuwe kleinhandelszones ontwikkeld worden.

De visie op het niveau van de provincie en van de verschillende deelstructuren worden gebiedsgericht vertaald naar deelruimten toe. Per deelgebied worden voor specifieke elementen ontwikkelingsperspectieven en beleidsdoelstellingen aangegeven. Waregem is gelegen op de overgang van verschillende deelruimten: de Leievallei en de Interfluviumruimte.

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen situeert Waregem binnen de Leieruimte. Het plangebied is gelegen in de Leieruimte.

Volgende elementen zijn bepalend voor deze ruimte en het bijhorende ruimtelijk beleid:
- De Leie als multifunctionele drager
- Wegeninfrastructuur als economische drager
- Stedelijke gebieden Kortrijk, Waregem en Menen als knooppunten van ontwikkeling, ondersteund door Wielsbeke op het vlak van bedrijvigheid
- Open-ruimteverbindingen als groene longen in de Leieband

## 4.3. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Waregem beschikt over een Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 19 april 2007.

### 4.3.1. Informatief deel

In het informatief deel van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan worden, op basis van de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur, een aantal ruimtelijke kwaliteiten in beeld gebracht:

- Een leesbare ruimtelijke structuur
- Een diverse stad
- Een verscheidenheid aan landschappen
- Een goede en heldere wegenstructuur
- Regionaal tewerkstellingscentrum
- Variatie aan woonomgevingen
- Rijk aan waardevol patrimonium
- Regionaal verzorgingscentrum

Volgende zaken worden als knelpunten aangehaald:
- Functies onder druk door bedrijvigheid
- Versnippering natuurwaarden
- N43 als kleinhandelslint
- Schaarste aan ruimte voor bedrijvenfuncties
- Druk op de woningmarkt
- Afname van landschappelijke kwaliteit
- Verlaten landbouwbedrijfszetels in open ruimte
- Samenhangende ontwikkeling Leievallei
- Versnippering van de open ruimte

### 4.3.2. Richtinggevend deel

**Visie en doelstellingen 'wonen' (grs Waregem, richtinggevend gedeelte, p. 158-159)**
De visie op vlak van wonen is de volgende:
- Creëren van een evenwichtig woningaanbod
Waregem is geselecteerd als kleinstedelijk gebied. Hiervoor geldt dat een aanbodbeleid moet gevoerd worden in relatie tot de woningbehoefte vanuit de eigen bevolking (gesloten prognose). Waregem wenst een dynamische stad te blijven en te beschikken over een voldoende en gedifferentieerd woningaanbod.

De uitbouw van het woningaanbod zal gefaseerd gebeuren. Waregem wenst hierbij een evenwichtig aanbodbeleid te voeren gericht op verschillende woningtypes. Er wordt ingespeeld op specifieke woningbehoeften die ontstaan vanuit demografische ontwikkelingen. Dit betekent dat er in toenemende mate behoefte is aan kleinere woningen, die vlot bereikbaar zijn en dicht gelegen zijn bij voorzieningen. Een belangrijk deel van het woningaanbod blijft gericht op jonge gezinnen. De stad wil een aanbodbeleid voeren zodat jonge gezinnen zich blijvend in de stad kunnen vestigen.

- Bundeling van wonen in de stadskern en behoud van de leefbaarheid van de dorpen in de open ruimte
De stadskern van Waregem is geselecteerd als kleinstedelijk gebied (hiertoe worden Waregem en Sint-Eloois-Vijve gerekend, als één functioneel geheel). De rest van de stad behoort tot het buitengebied. Waregem wil een belangrijk deel van de woningbehoefte realiseren in het stedelijk gebied. Daarnaast wordt er ook gestreefd naar een differentiatie van het aanbod van sociale woningen.

**Ruimtelijke vertaling visie en doelstellingen 'wonen' (grs Waregem, richtinggevend gedeelte, p. 159-161)**
Deze visie wordt ruimtelijk vertaald aan de hand van drie thema's: hiërarchie van woonconcentraties, differentiatie van de woningbehoefte en vernieuwing van woningen met geringe kwaliteit.

- Hiërarchie van woonconcentraties
Inzake de beoogde hiërarchie van woonconcentraties ligt het plangebied in het kleinstedelijk gebied. Hier wordt het grootste deel van de woningbehoefte gerealiseerd (80%) en worden voorzieningen op (boven) gemeenschappelijk niveau geconcentreerd, evenals regionale en lokale bedrijvigheid.

- Differentiatie van de woningbehoefte
De woningbehoefte, gedifferentieerd naar verschillende woningtypes en doelgroepen, kan als volgt ruimtelijk ingevuld worden:
• meergezinswoningen
De behoefte aan meergezinswoningen wordt voornamelijk ingevuld in het stedelijk gebied en in de centrumgebieden van de hoofddorpen. 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 hoofddorpen 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 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.

- Vernieuwing van woningen met geringe kwaliteit
Naast de ontwikkeling van nieuwe wooneenheden, is de vernieuwing van het woningpatrimonium een aandachtspunt.

**Betekenis van de visie en conceptelementen voor het stedelijk gebied (grs Waregem, richtinggevend gedeelte, p. 184-201)**
Het plangebied behoort tot het stedelijk gebied. Hieronder worden enkel de zaken aangehaald die een rol kunnen spelen met betrekking tot het plangebied van onderhavig RUP:

- Stadskern met band naar de Leie
Er wordt naar gestreefd om de stadskern duidelijker naar het water te richten door de band met de Leie te versterken. Streefdoel is om op lange termijn de bedrijvigheid ten westen van de N357 in Sint-Eloois-Vijve, welke een barrière vormt tussen het woonweefsel en het water, te vervangen door een stedelijk project. Hierdoor kan de band tussen het woonweefsel en de Leie opnieuw hersteld worden. Dit betekent dat ook voor de stedelijke loskaai op termijn een alternatief moet worden gezocht. Het bedrijventerrein Schoendale komt in aanmerking voor een dergelijke herlokalisatie. Het versterken van de band met de Leie is ook positief voor de doorgaande recreatieve route langs de Leie. Het stedelijk project maakt een betere band tussen de route en het centrum van Sint-Eloois-Vijve mogelijk.

- Ontwikkeling samenhangende stedelijke woonomgevingen
De stedelijke woonomgevingen worden verder uitgebouwd tot aantrekkelijke woonbuurten. Ze worden verder verdicht met aandacht voor de leefbaarheid van de buurt (inbreng van voldoende groen en speelvoorzieningen). Verdichting met wooneenheden gebeurt op verschillende sporen, met aandacht voor een differentiatie van de woningvoorraad, inspelend op de woningbehoefte aan verschillende types van woningen. Verdichting kan door benutting van onbebouwde percelen en binnengebieden. Meergezinswoningen worden bij voorkeur gericht naar gebieden met een reeds hogere woningdichtheid (bijvoorbeeld langs invalswegen). Projecten op het vlak van sociale huisvesting worden bij voorkeur verweven met andere woningtypes. Voorzieningen op het niveau van de buurt worden behouden of versterkt.

- N43 als drager van kleinhandelsfuncties
De N43 blijft drager van een kleinhandelsconcentratie op stedelijk niveau. Doelstelling is om de kleinhandelsconcentratie langs de N43 niet substantieel uit te breiden zodat het handelscentrum in de binnenstad niet uitgehold wordt.

- Samenhangende stedelijke verkeersstructuur
Er wordt een samenhangende verkeersstructuur ontwikkeld die het stedelijk gebied ontsluit. De N382, de N43 en de R35 vormen samen met een aantal stedelijke invalswegen de dragers van deze verkeersstructuur. Dit verkeerssysteem geeft toegang tot belangrijke stedelijke functies en ontsluit stedelijke woonomgevingen. Streefdoel is een verkeersveilige en aantrekkelijke inrichting die de functie van deze wegen ondersteunt.

De N382 en de N43 liggen in de directe omgeving van het plangebied. De N43 verzamelt en verdeelt het verkeer van stedelijke woonomgevingen naar het hoger wegennet (N382) en ontsluit de kleinhandelsconcentraties als stedelijke activiteiten. Stedelijke invalswegen fungeren als drager voor stedelijke woonomgevingen en verzamelen het verkeer naar wegen van een hogere orde (R35, N43 en N382). De N382 ontsluit het stedelijk gebied naar het hoger wegennet (E17).

## 4.4. AFBAKENING STEDELIJK GEBIED

**Kleinstedelijk gebied Waregem**
De Vlaamse regering heeft op 16 oktober 2012 het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Kleinstedelijk Gebied Waregem definitief vastgesteld. Het plangebied is gelegen binnen de afbakeningslijn van het stedelijk gebied Waregem.

Inzake wonen komt men tot de volgende conclusie in het RUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied Waregem: 'Met het oog op het aantrekken van jonge gezinnen met kinderen, het realiseren van een gemengd woningaanbod en het creëren van een hefboom voor het op de markt brengen van juridisch aanbod wordt voorgesteld om 3 ha woonuitbreidingsgebied in Sint-Eloois-Vijve (ten westen van de kern nabij de N382) aan te snijden voor gemengde ontwikkeling waarbij tegelijkertijd 3 ha van het Dompelpark gemengd moet ontwikkeld worden. Het aangeduide woonuitbreidingsgebied is een ruimtelijk ingesloten gebied waardoor er sprake is van een compacte stedelijke ontwikkeling. Op deze manier komen onbebouwde percelen op de markt, wordt er een gemengde ontwikkeling gegarandeerd en kan er ingespeeld worden op jonge gezinnen met kinderen.'

Volgende uitgangspunten voor de ontwikkeling van het kleinstedelijk gebied Waregem worden omschreven in het RUP:
- Duurzame ontwikkeling
- Zuinig ruimtegebruik
- Een compact stedelijk gebied
- Verwevenheid van functies en realisatie van meervoudige doelstellingen
- Hoge beeldkwaliteit
- Versterken identiteit

Voor het opvangen van de behoefte aan ruimte voor lokale bedrijvigheid wordt een deel van het woonuitbreidingsgebied ten westen van de kern van Sint-Eloois-Vijve als invulling van een ingesloten ruimte volgens de principes van compacte ontwikkeling (8 ha) aangegeven. Hierbij beoogt men een gemengde ontwikkeling waarbij wonen en werken gebufferd worden. Er wordt voorgesteld om de ontsluiting via de N43 te laten verlopen, waarbij een ontlasting van het economisch verkeer op de Schoendalestraat wordt beoogd door interne circulatie. De ruimte voor lokale bedrijvigheid zou aansluiten bij de aanwezige bedrijvigheid, voor de rest van het woonuitbreidingsgebied wordt voorgesteld om dit als woongebied te ontwikkelen.

Inzake mobiliteit, verkeer en vervoer wordt de N382 aangehaald als een stedelijke ontsluitingsweg: 'De N382 wordt verder uitgebouwd met respect voor de rol als stedelijke ontsluitingsweg (suggestie naar het Vlaamse Gewest). De N382 heeft voor het stedelijk gebied vooral een betekenis op vlak van de ontsluiting van economische activiteiten, stedelijke voorzieningen en stedelijke woonomgevingen.'

De N43 wordt in het RUP voorgesteld als een blijvende drager van een kleinhandelsconcentratie op stedelijk niveau. Doelstelling is om de kleinhandelsconcentratie langs de N43 niet substantieel uit te breiden zodat het handelscentrum in de binnenstad niet uitgehold wordt. Ruimtelijk bestaan hiervoor slechts beperkte mogelijkheden.

Volgende principes staan voorop:
- Consolidatie van het aanwezige aanbod.
- Het is wenselijk dat de N43 wordt heringericht in functie van een verbetering van de verkeersleefbaarheid (veiliger toegang tot de kleinhandelsfuncties, de ontwikkeling van gemeenschappelijke parkeervoorzieningen) en de beeldwaarde.
- De kleinhandelsfuncties dienen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te voorzien.
- De N43 kruist de N382 in de toekomst ongelijkvloers. Hierdoor kan er een bijkomende ontsluiting voor het gemengde woon- en werkgebied op de N43 gerealiseerd worden.
- Een gebiedsgerichte benadering:
    - Concentratie van het aanbod tussen de gemeentegrens met Zulte en de N382. Nieuwe activiteiten zijn mogelijk, maar enkel in de branche speciality-goederen, in functie van doelgericht winkelen.
    - Het beleid voor het kleinhandelslint vanaf de N382 richting Desselgem en vanaf de grens met Zulte tot aan de Hooiemeersstraat wordt gericht op het behoud en uitbreiding van de bestaande handelszaken en er wordt geen mogelijkheid voorzien voor nieuwe vestigingen.
    - Bestaande handelszaken, gelegen in de open-ruimtecorridor tussen Waregem en Desselgem kunnen niet verder uitbreiden.

De ontwikkeling van een gemengde woon- en werkomgeving ten oosten van de N382 en aansluitend op de bestaande bebouwing van Sint-Eloois-Vijve wordt ten slotte ook aangehaald in het kader van de Leievallei. Uitgangspunt hierbij is om de betekenis van de Leie voor aanpalende functies te vergroten.

## 4.5. STREEFBEELD N382

Om het aantal verkeersslachtoffers te verminderen, werd een streefbeeldstudie opgemaakt om de zogenaamde 'gevaarlijke punten' aan te pakken. Hierbij wordt de N382, de Expresweg, tussen de E17 en de N43 (Gentseweg) op grondgebied van Waregem bestudeerd. De kruising van de Expresweg (N382) en de Gentseweg (N43) wordt als een gevaarlijk punt aangegeven. Omwille van het belang van een goede doorstroming van de N382 en op de N43 wordt ter hoogte van hun kruispunt een ongelijkvloerse kruising voorgesteld. Hierdoor ontstaat een vlotte ontsluiting voor het economisch knooppunt Wielsbeke en wordt de barrièrewerking op de N43 ter hoogte van de N382 opgegeven (cfr. kleinhandelsentiteit). Deze ongelijkvloerse kruising werd ondertussen gerealiseerd.

# 5. PLANNINGSOPTIES

## 5.1. PROGRAMMA

In het RUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied Waregem wordt een gemengde ontwikkeling van wonen, lokale bedrijvigheid en gemeenschapsvoorzieningen vooropgesteld voor de zone.

In het RUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied Waregem wordt een ontsluiting via de N43 voorgesteld. AWV wenst echter geen nieuwe ontwikkeling met bijkomende bedrijvigheid te ontsluiten langs de N43. Het ontsluiten van de bedrijvigheid via de Schoendalestraat en Spoorweglaan is ook niet wenselijk. De ontsluiting van de bijkomende bedrijvigheid op de site is dus problematisch. Daarom maakte de stad de afweging of het op heden nog wenselijk is om bedrijvigheid te voorzien op deze site. De stad Waregem wil immers wat betreft lokale bedrijvigheid maximaal inzetten op reconversie van bestaande sites. Dit is momenteel een prioritair actiepunt van de stad. Gezien het knelpunt op deze site met betrekking tot de ontsluiting van de bedrijvigheid en de beleidskeuze om in te zetten op reconversie voor lokale bedrijvigheid, opteert de stad om geen bedrijvigheid te voorzien op deze site, met uitzondering van de zone langs de Gentseweg. Langs de Gentseweg kunnen kleinschalige bedrijven opgericht worden. Daarnaast zullen ook beperkte nevenfuncties bij de woningen mogelijk zijn.

Daarnaast is het ook de bedoeling om een gemeenschapsvoorziening te voorzien op de site. Voorafgaandelijk aan onderhavig RUP werd een locatieonderzoek gedaan voor een nieuwe site voor een brandweerkazerne. Het plangebied van dit RUP kwam daarin naar voor als een geschikte locatie. Het locatieonderzoek met betrekking tot de brandweerkazerne wordt in het volgende hoofdstuk weergegeven.

Het grootste deel van het plangebied zal bestemd worden voor wonen met beperkte nevenfuncties. Hierbij wil de stad voldoende groene, open ruimte voorzien op de site, waar de bewoners van de toekomstige woningen en de bestaande omliggende woningen gebruik kunnen van maken.

In het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan van de Afbakening van het kleinstedelijk gebied Waregem wordt de link gelegd tussen de ontwikkeling van het plangebied van dit RUP met de ontwikkeling van het Dompelpark. Daarom geven we hieronder de stand van zaken weer van de ontwikkeling van het Dompelpark.

In 2010-2011 werd door de stad Waregem in samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappij een inrichtingsplan opgemaakt voor de site van het Dompelpark. Dit vormde de basis voor de verdere uitwerking in opdracht van SHM Helpt Elkander in een meer uitvoeringsgericht plan, zeker voor een eerste fase aansluitend bij de kantoren van Helpt Elkander in 2014. Deze plannen werden verschillende malen op het lokaal woonoverleg van Waregem besproken en geadviseerd.
Wegens diverse problematieken liep de verdere uitwerking van de plannen vertraging op, zoals bijvoorbeeld onderstaande elementen:

- De discussie omtrent de manier van aansluiten op de ringweg, een gewestweg in beheer door AWV.
- De discussie omtrent de mogelijkheid voor een tunnel/brug voor traag verkeer die het Dompelpark zou verbinden met het Torenhof en het centrum van Waregem. Uiteindelijk werd dit voorstel wegens niet prioritair en geen budgetten niet weerhouden.
- Wijzigende wetgeving omtrent subsidies voor de aanleg van openbaar domein indien een aandeel van het woonproject uit sociale kavels en/of sociale koopwoningen bestaat. Na een langdurige periode van onduidelijkheid, werd een akkoord bekomen van 20% koop/kavel in het totaalproject.
- Ook de subsidiëring in relatie tot een fasering van het project was lange tijd onduidelijk.

Momenteel zit het project in een versnelling. Recent werd een ontwerper openbaar domein aangesteld en werden de subsidies toegekend. Momenteel wordt een architectuurwedstrijd voorbereid voor het aanstellen van een ontwerper voor de woningen.

De belangrijkste problematiek die gaandeweg opgedoken is, na de vaststelling van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Waregem, is het feit dat de gronden van het Dompelpark vele jaren geleden onteigend werden met als doelstelling er sociale woningen te realiseren. Dit heeft verregaande juridisch-financiële gevolgen. Er kan geen ander programma gerealiseerd worden dan de rechtsgrond waarvoor onteigend werd. Betaalbare of bescheiden woningen kunnen dus niet gerealiseerd worden, zelfs niet door de huidige eigenaar, de sociale huisvestingsmaatschappij Helpt Elkander. Ook het doorverkopen van de gronden aan andere actoren, bijvoorbeeld de stad Waregem, voor de realisatie van betaalbare/bescheiden woningen is niet mogelijk. Bij een transactie dienen immers de oorspronkelijke eigenaars voor de onteigening prioritair de kans te krijgen om de gronden terug in te kopen tegen dezelfde voorwaarden als bij onteigening. Dit werd nauwgezet juridisch onderzocht en met verschillende actoren (wonen Vlaanderen, vmsw...) overlegd, maar overal werd tot dezelfde vaststelling gekomen. Hierdoor is de oorspronkelijke visie om op het Dompelpark een gemengd project (privaat en sociaal) te realiseren niet langer in de strikte zin mogelijk.

De stad Waregem en Helpt Elkander gingen echter wel op zoek naar manieren om zoveel mogelijk diversiteit in deze woonzone van ongeveer 300 woningen te creëren. Dit gebeurde door een binnen de huidige wetgeving zo groot mogelijk aanbod van sociale kavels en koopwoningen, die toch een andere doelgroep beogen dan sociale huurwoningen. Er wordt ook ingezet op een divers woonaanbod door het voorzien van verschillende typologieën van woningen, woongroottes...

De beoogde ruil tussen het Dompelpark en het woongebied in dit RUP kan niet doorgaan. Toch wenst de stad om in het woongebied Stationsstraat in Sint-Eloois-Vijve een aanbod van sociale woningen te realiseren, aanvullend op een betaalbaar woonaanbod dat vanuit de stad ontwikkeld wordt. Een dergelijke aanpak werd reeds toegepast in de Roestraat in Beveren-Leie. De concrete modaliteiten voor de aanpak van de beoogde ontwikkeling van het plangebied van onderhavig RUP moeten nog uitgewerkt worden in overleg met mogelijke partners voor de realisatie van het sociaal woonaanbod.

## 5.2. LOCATIEONDERZOEK BRANDWEERKAZERNE

### 5.2.1. Situering mogelijke locaties

In de huidige situatie beschikt de stad Waregem over een brandweerkazerne in het centrum van Waregem en een brandweerkazerne in Beveren-Leie. Omdat er nood is aan een nieuwe brandweerkazerne in de omgeving van Waregem en Wielsbeke, deed Fluvia (de hulpverleningszone in de regio) een locatieonderzoek om de meest geschikte locatie te bepalen.

Hierbij werden 3 mogelijke locaties onderzocht:

- Wielsbeke, nabij de expressweg
- Gentseweg 573
- Expressweg 30

SITUERING HUIDIGE KAZERNES (IN HET BLAUW) EN MOGELIJKE LOCATIES TOEKOMSTIGE KAZERNE (IN HET ORANJE)

## 5.2.2. Locatieonderzoek vanuit ruimtelijk en verkeerskundig oogpunt

De locatie in Wielsbeke is een onbebouwde zone die ingesloten wordt door de bebouwing van Wielsbeke en de Expressweg. Aan de overzijde van de Expressweg bevindt zich een bedrijvenzone. De site is vlakbij de Expressweg gelegen, waarbij er mogelijkheden zijn om via het rondpunt aan te takken op de Expressweg.

De locatie "Gentseweg 573" ligt eveneens in de nabijheid van de Expressweg. De site is een ingesloten onbebouwde ruimte, aan de rand van het kleinstedelijk gebied Waregem. De site takt aan op de Gentseweg, die verbinding geeft met de Expressweg.

De site "Expressweg 30" wordt ingesloten door de Expressweg aan de ene zijde en de verkaveling "Zavelberg" aan de andere zijde. De ontsluiting van de site is echter een knelpunt. Om de site toegankelijk te maken, zou er een rechtstreekse ontsluiting op de Expressweg moeten aangelegd worden. Dit is echter te mijden.

LOCATIE WIELSBEKE, NABIJ EXPRESSWEG

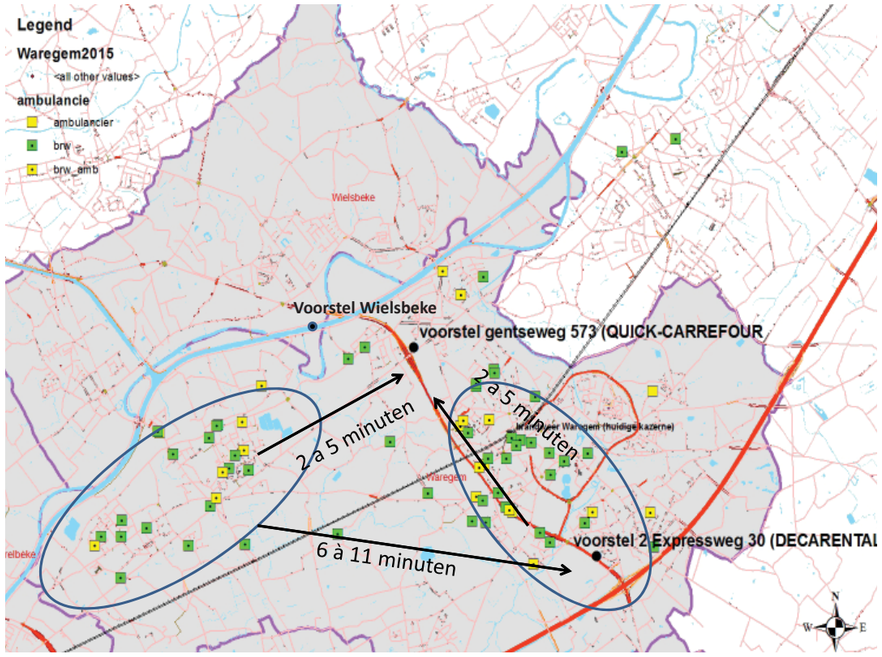
LOCATIE GENTSEWEG 573

LOCATIE EXPRESSWEG 30

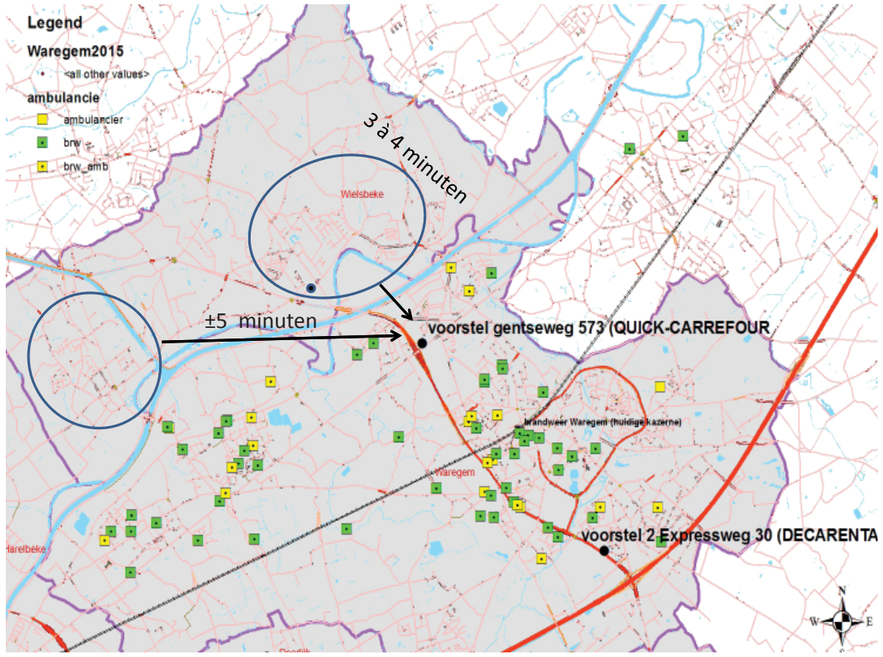
### 5.2.3. Locatieonderzoek aan de hand van woonplaatsen personeel en locatie recurrente en puntuele risico's

Om de beste locatie te bepalen, werden de woonplaatsen van het personeel uitgezet. De locatie langs de Gentseweg kwam op basis van dit aspect naar voor als de meest geschikte locatie. Voor de meeste personeelsleden en vrijwilligers ligt deze locatie op 2 à 5 minuten van de woonplaats.

De locatie ligt bovendien ook dicht bij de gemeenten Wielsbeke en Ooigem, waar Fluvia vrijwilligers hoopt aan te trekken.

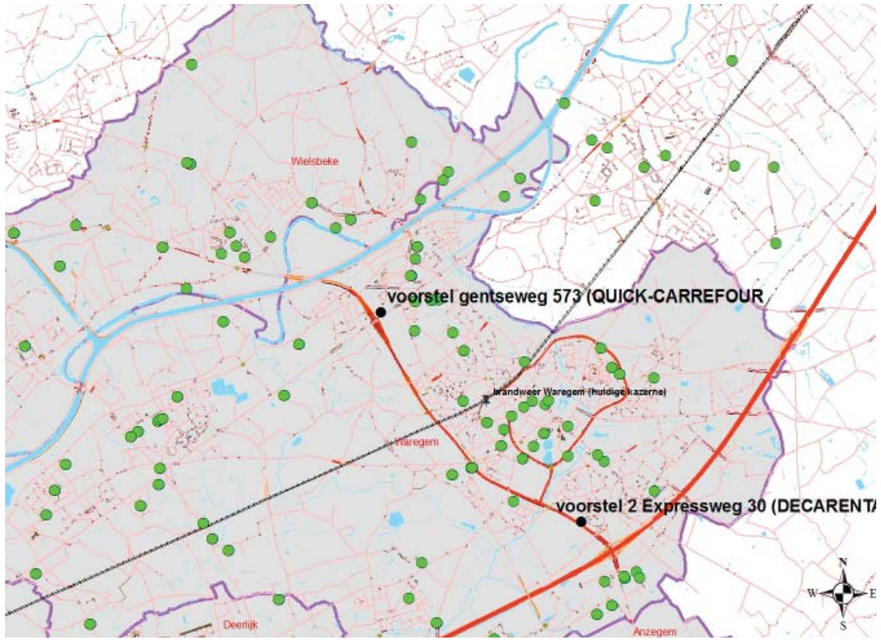



WOONPLAATS PERSONEELSLEDEN EN VRIJWILLIGERS

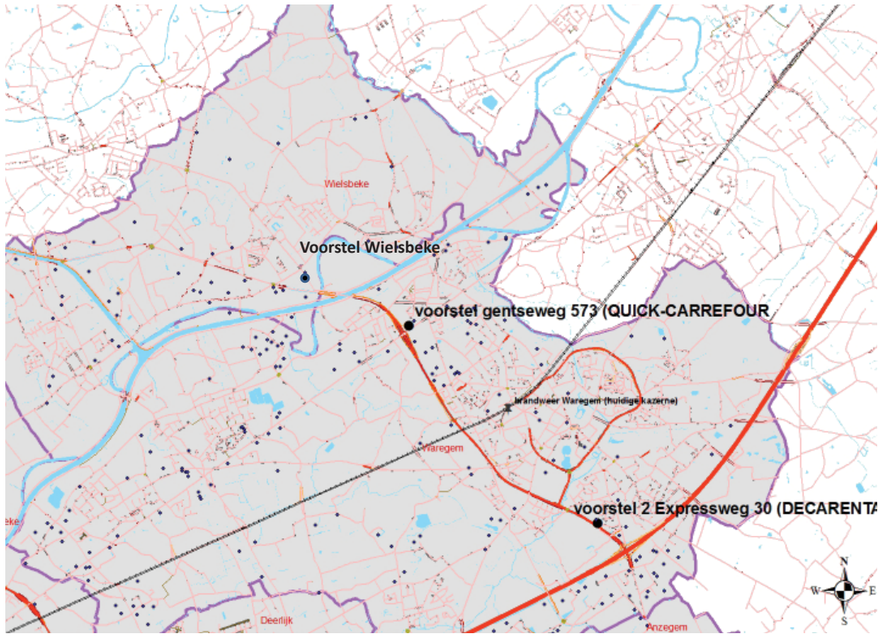



WOONPLAATS POTENTIËLE VRIJWILLIGERS

Ook de recurrente en de puntuele risico's werden gekarteerd. De locatie "Gentseweg 573" blijkt vanuit dit oogpunt relatief centraal te liggen. Ook de nabijheid van het industriegebied in Wielsbeke is een pluspunt.




RECURRENTE RISICO'S (2014)




PUNCTUELE RISICO'S (2010)

## 5.2.4. Conclusie locatieonderzoek

Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn de drie sites in een vergelijkbare context gelegen: het gaat om drie sites die niet aansluiten op een open-ruimtegebied, maar ingesloten worden door bebouwing en infrastructuur. De sites liggen relatief dicht bij een woonomgeving en liggen in de directe nabijheid van de Expressweg. Vanuit verkeerskundig oogpunt is de ontsluiting van de site "Expressweg 30" een knelpunt.

De locatie in Wielsbeke werd niet weerhouden omdat de afstand tot de woonplaatsen van de huidige vrijwilligers en personeelsleden te ver is. Dit is immers een cruciaal aspect om snelle interventies te kunnen doen.

De locatie "Gentseweg 573" is centraal gelegen in het gebied Waregem-Wielsbeke-Beveren-Leie. De zone is goed bereikbaar voor de huidige vrijwilligers van Waregem en Beveren-Leie en is ook strategisch gelegen m.b.t. het aantrekken van potentiële vrijwilligers uit Wielsbeke. De locatie is ook centraal gelegen i.f.v. puntuele en recurrente risico's, en ligt nabij de Expressweg en autosnelweg. Vanuit deze redenering werd besloten om de nieuwe brandweerkazerne in het studiegebied van onderhavig RUP in te planten.

De nabijheid van de kruising van de N43 en N382 zal hierbij een belangrijk aandachtspunt zijn. Onder andere verkeerslichtenregeling kan hierin een rol spelen.

## 5.3. RANDVOORWAARDEN

De aanwezigheid van de hoogspanningslijn brengt randvoorwaarden met zich mee in verband met het respecteren van veiligheidsafstanden. Ten opzichte van de woningen moet minstens een strook van 25 meter afstand worden gehouden langs beide zijden vanuit de as van de hoogspanningslijn. Voor gebouwen die geen woonfunctie omvatten, moet inzake de hoogte van de bebouwing een veiligheidsafstand gehouden worden ten opzichte van het laagste punt van de leiding. In het kader van dit RUP werd hieromtrent advies opgevraagd aan Elia. Ten zuiden van de mast op de site bedraagt de maximum toegelaten bouw- en werkhoogte 15,30 meter. Ten noorden van de mast op de site bedraagt de maximum toegelaten bouw- en werkhoogte 30,50 meter. Daarnaast zijn er ook nog andere bepalingen en veiligheidsvoorwaarden, o.a. ook in verband met de mast die aanwezig is op de site. Hiervoor wordt verwezen naar het advies van Elia en de vigerende wetgeving met betrekking tot veiligheidsvoorschriften van hoogspanningsleidingen.

Ook ten opzichte van gewestwegen moet een afstand gerespecteerd worden (namelijk 8 meter ten opzichte van de rooilijn). Daarnaast dient ook het geluid in rekening worden gebracht. De geluidsstudie geeft aan dat er een zone dicht bij de gewestweg ligt met een $L_{den}$-waarde van 65 tot 70 dB(A). Deze zone wordt beter gevrijwaard van woningen.

## 5.4. VISIE EN RUIMTELIJKE CONCEPTEN

- Inplanting functies en ontsluiting

De brandweerkazerne wordt ingericht in het zuiden van het plangebied. De kazerne wordt ontsloten via de N43 (Gentseweg). De woningen worden ontsloten via de Schoendalestraat en de Spoorweglaan.

- Doorsteek voetgangers en fietsers

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan wordt vooropgesteld om de stadskern meer te verbinden met de Leie. Het plangebied ligt in vogelvlucht op een kleine 400 m van de Leie. Op vandaag kan men ten noorden van het plangebied via de Schoendalestraat en Grottelaan naar de Leie. Eventueel zou er ook kunnen worden bekeken om in de toekomst een doorsteek voor voetgangers en fietsers te voorzien langs de oude spoorwegbedding. Deze takt aan op de kruising van de Schoendalestraat en de Spoorweglaan. In dit RUP wordt er een doorsteek voor voetgangers en fietsers voorzien die aantakt op deze kruising en ten zuiden van het plangebied aansluiting vindt op de N43 (Gentseweg).

De hierboven vernoemde doorsteek wordt gekoppeld aan een groenruimte. Deze groenruimte bevindt zich centraal in het plangebied. De wegenis voor gemotoriseerd verkeer wordt aan beide zijden van deze groenruimte ontwikkeld en doorsnijdt de groenruimte niet. Op die manier is er een zo direct mogelijke aansluiting op de reeds bestaande wegenis, zodat het verkeer in de nieuwe ontwikkeling tot een minimum beperkt wordt. De voetgangers- en fietsersverbinding wordt zo ook niet doorsneden door infrastructuur voor wagens, wat de kwaliteit en veiligheid van de verbinding vergroot.

- Parkeren

Het parkeren wordt hoofdzakelijk voorzien langs de N382 (Expresweg). Hier bevindt zich ook de hoogspanningslijn. Op die manier wordt de ruimte onder en in de omgeving van de hoogspanningslijn op een functionele manier benut, door een gebruik die niet hinderlijk is voor de hoogspanningslijn en ook niet gehinderd wordt door deze hoogspanningslijn. Daarenboven wordt er ook afstand gecreëerd tussen de woningen en de N382, waardoor de zone met de grootste geluidsbelasting gebruikt wordt als parking. De parkeerplaatsen takken rechtstreeks aan op de weg die verbinding maakt met de Schoendalestraat. Op die manier worden de auto's direct geparkeerd bij het binnenkomen in de wijk, en wordt het autoverkeer in de straten waarlangs woningen gelegen zijn, tot een minimum beperkt.

- Waterinfiltratie en/of -buffering

Er wordt ruimte voor waterinfiltratie en/of -buffering voorzien langs de N382. Op die manier wordt ook deze functie voorzien in de zone met de grootste geluidsbelasting en in de directe omgeving van de hoogspanningslijn.

FOTO'S MAQUETTE ONTWERPEND ONDERZOEK

De verschillende elementen die hierboven aangegeven werden, worden hieronder schematisch weergegeven. Hierbij wordt telkens ook een verdere toelichting gegeven.

VOORBEELDEN VAN SPELELEMENTEN IN NATUURLIJKE MATERIALEN

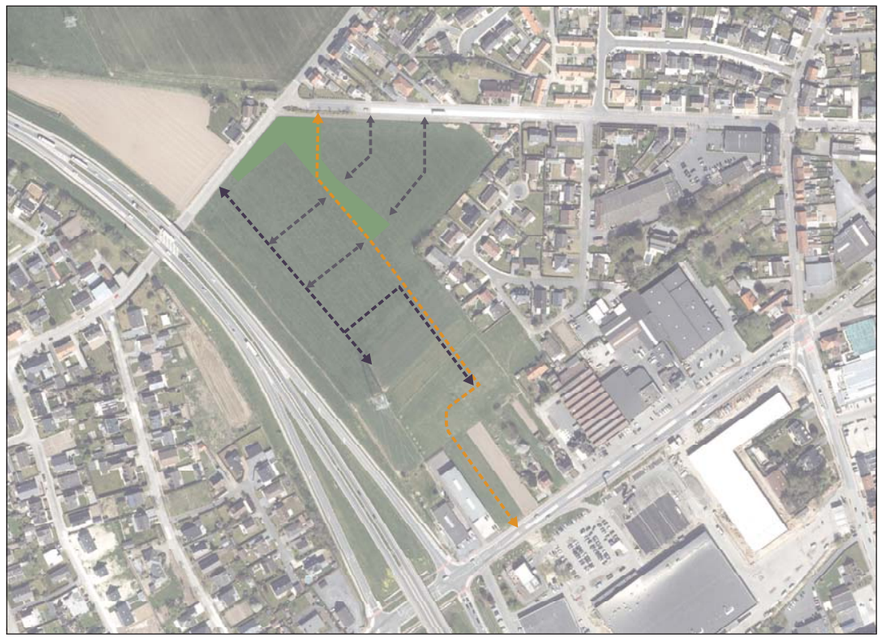
**FIETSVERBINDING GEKOPPELD AAN GROENRUIMTE**

De groenzone ligt centraal in het woongebied en wordt enkel doorsneden door de fietsersverbinding. In de groenzone kunnen speeltoestellen, zitbanken en dergelijke voorzien worden, zodat de groenzone ook een plek is waar men kan verblijven en ontmoeten.

REFERENTIEBEELD GROENZONE: WOONPROJECT WERVIK (PALMBOUT URBAN LANDSCAPES EN H+N+S LANDSCHAPSARCHITECTEN)

REFERENTIEBEELD GROENZONE: WOONPROJECT PUTTENE MAARKEDAL (BURO GROEN)

**VERBINDINGEN VOOR AUTOVERKEER**



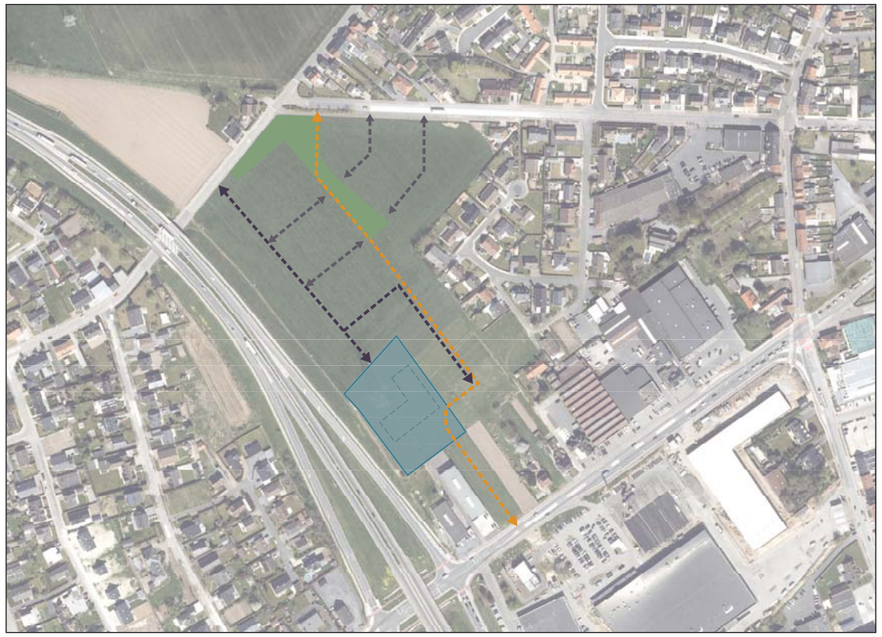
Voor het autoverkeer wordt er aangetakt op de Schoendalestraat, Spoorweglaan en N43 (Gentseweg). De woonontwikkeling wordt ontsloten via de Schoendalestraat en de Spoorweglaan. Het is geenszins de bedoeling om een doorgaande beweging tussen het noorden en het zuiden van het project te creëren. Voor de brandweer wordt echter de optie open gehouden om een toerit te voorzien via de Schoendalestraat, bijvoorbeeld voor brandweervrijwilligers die de brandweerkazerne van daaruit willen bereiken of in noodsituaties voor brandweervoertuigen.

Het is de bedoeling dat de wegen die op het schema met een lichter kleur worden aangeduid, een woonerfkarakter krijgen.

REFERENTIEBEELD WOONERFKARAKTER: HEUVELHOF KESSEL-LO (LUST ARCHITECTEN)

REFERENTIEBEELD WOONERFKARAKTER: PAPENHOF MECHELEN

## BRANDWEERKAZERNE

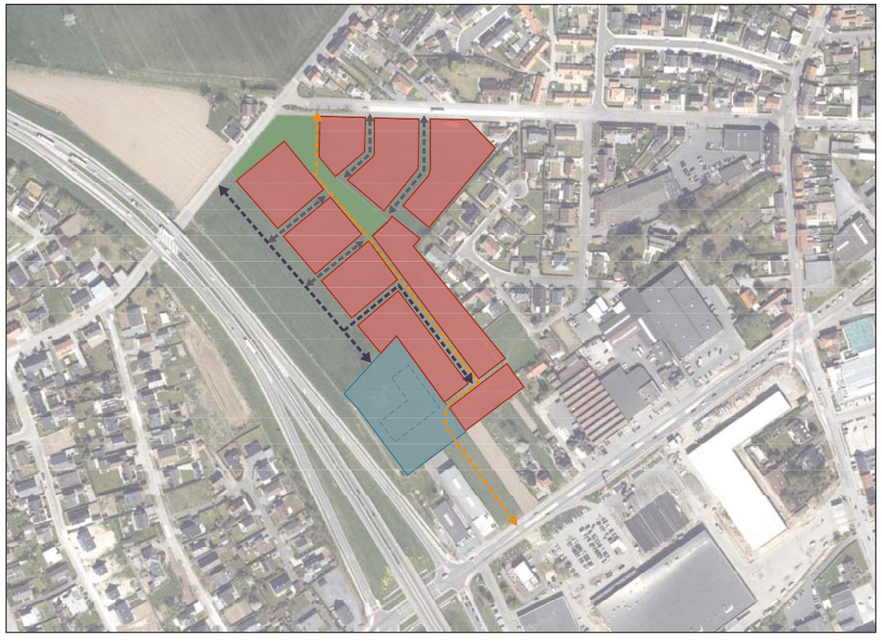


De zone voor de brandweer wordt in een zone voorzien die vlot bereikbaar is vanaf de N43 (Gentseweg). In de voorschriften zal de optie open gehouden worden om andere gemeenschapsvoorzieningen in te planten in de zone. De verkeersgeneratie van deze voorzieningen dient beperkt te zijn.

Het gebouw zal zichtbaar zijn vanop de weg die aantakt op de Schoendalestraat en de weg die aantakt op de N43. Het gebouw zal belangrijk zijn voor de identiteit van de site. Er zal daarom veel aandacht moeten zijn voor de verschijningsvorm van het gebouw.

Bij de inrichting van de brandweersite en de toegangsweg zal de veiligheid van het fietspad een belangrijk aandachtspunt zijn. Kruisende bewegingen worden bij voorkeur vermeden.

## WONEN



De bouwblokken voor woningen situeren zich allemaal langs de fietsverbinding.

Langs de N382 worden geen woningen voorzien. Hier is immers de hoogste geluidsbelasting aanwezig. Bovendien geldt voor woningen een veiligheidsafstand ten opzichte van de hoogspanningslijnen. In de zones waarin de $L_{den}$-waarde 60-65 dB(A) of minder bedraagt, worden wel woningen voorzien. In de zone met een $L_{den}$-waarde tussen 60 en 65 dB(A) dient voldoende geluidsisolatie te worden voorzien.

De concrete invulling van de bouwblokken wordt niet vastgelegd in dit RUP.

- woontypes

In het RUP worden verschillende woontypes mogelijk gemaakt, zonder te veel vast te leggen, zodat er voldoende vrijheid behouden wordt. Er wordt onderscheid gemaakt aan de hand van 3 verschillende zones. Deze worden op het plan hiernaast weergegeven.

Langs de Schoendalestraat, in de zone A, worden meergezinswoningen toegelaten. In deze zone is ook gestapeld wonen toegelaten.

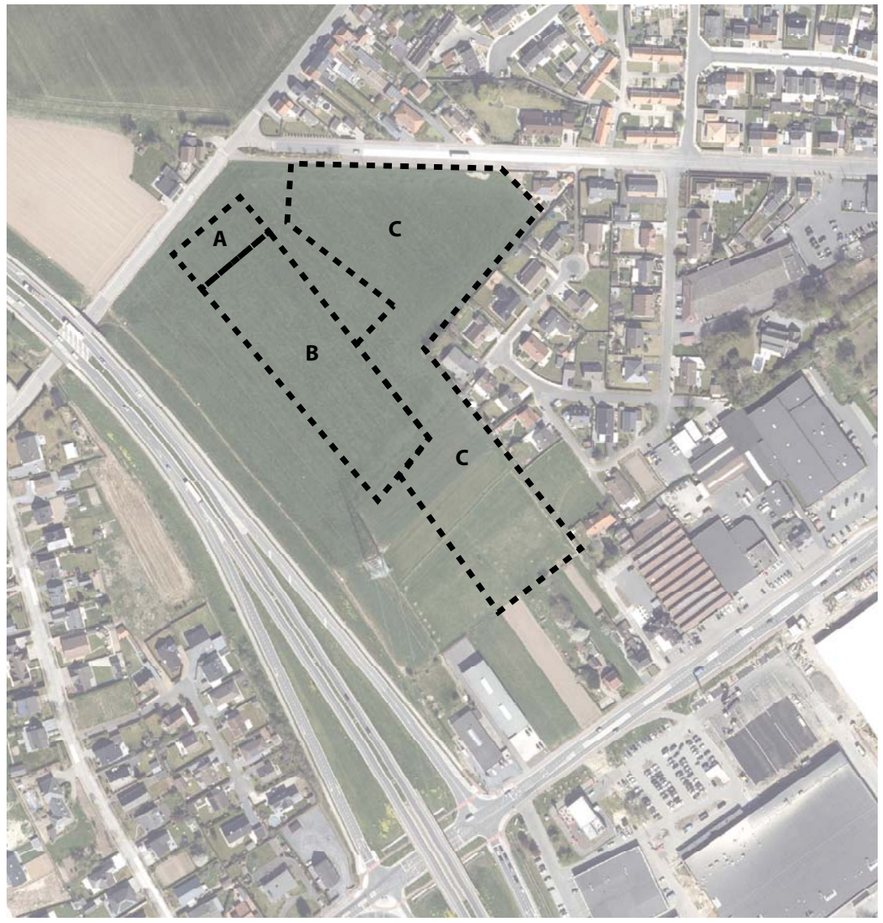
In de andere zone aansluitend op de verkaveling Zonneveld (zone C) worden enkel eengezinswoningen toegelaten. Zowel aaneengesloten, halfopen als open bebouwing is toegelaten. In de zone B is ook gestapeld wonen toegelaten.

Met de verschillende zones wordt een mix aan woontypes nagestreefd, zodat de nieuwe ontwikkeling huisvesting zal bieden aan verschillende doelgroepen: jonge gezinnen, alleenstaanden, koppels, senioren... In de voorschriften zal opgelegd worden om een inrichtingsplan toe te voegen bij vergunningsaanvragen, waarin ook moet aangegeven worden op welke manier de beoogde mix aan woontypologieën gerealiseerd zal worden. Het woonaanbod moet gericht zijn op verschillende doelgroepen, waaronder alleenstaanden, koppels en gezinnen. Een deel van de huisvesting dient ook in te spelen op de noden van senioren.

- betaalbaar en sociaal wonen

Nagenoeg alle gronden in het plangebied zijn in eigendom van het WAGSO, het autonoom gemeentebedrijf van de stad Waregem. De gronden werden aangekocht om betaalbare woningen te realiseren, waarbij men het voornemen heeft om onder de marktprijs te blijven. Daarnaast heeft de stad ook de intentie om een aantal sociale woningen te voorzien. In het bestemmingsplan zullen echter geen specifieke zones worden aangeduid, zodat de vermenging van doelgroepen mogelijk blijft.

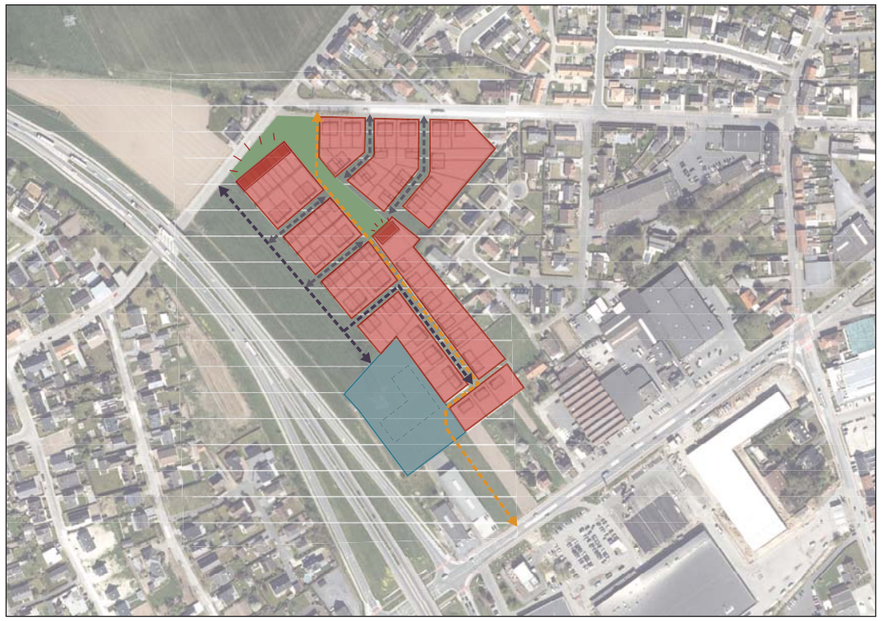
Op het plan hiernaast wordt een mogelijke invulling van het wonen aangegeven. Enkele referentiebeelden geven aan hoe de verschillende woontypes architecturaal uitgewerkt kunnen worden.



AANDUIDING ZONES M.B.T. WOONTYPES

REFERENTIEBEELD GESTAPELD WONEN: PICANOLSITE IEPER

REFERENTIEBEELD GESTAPELD WONEN: WOONPROJECT HERENT



PLAN MET AANDUIDING MOGELIJKE INDELING VAN HET WONEN

REFERENTIEBEELD MATERIAALGEBRUIK: DEN DRAAD, GENTBRUGGE

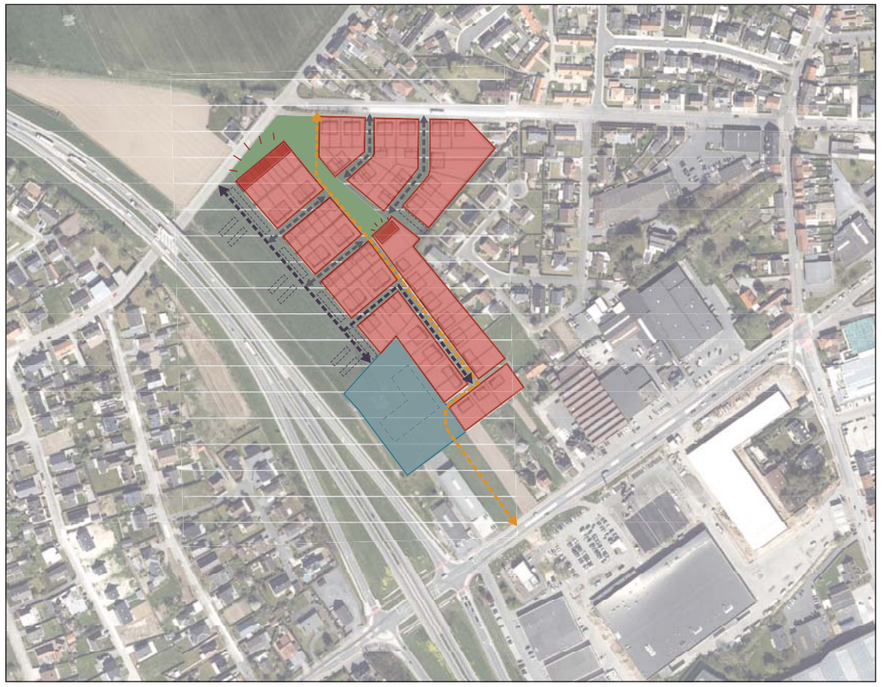
REFERENTIEBEELD MATERIAALGEBRUIK: CEDERPARK HASSELT

REFERENTIEBEELD GESTAPELD WONEN: WOONPROJECT LOMMEL

REFERENTIEBEELD MATERIAALGEBRUIK: DEN DRAAD, GENTBRUGGE

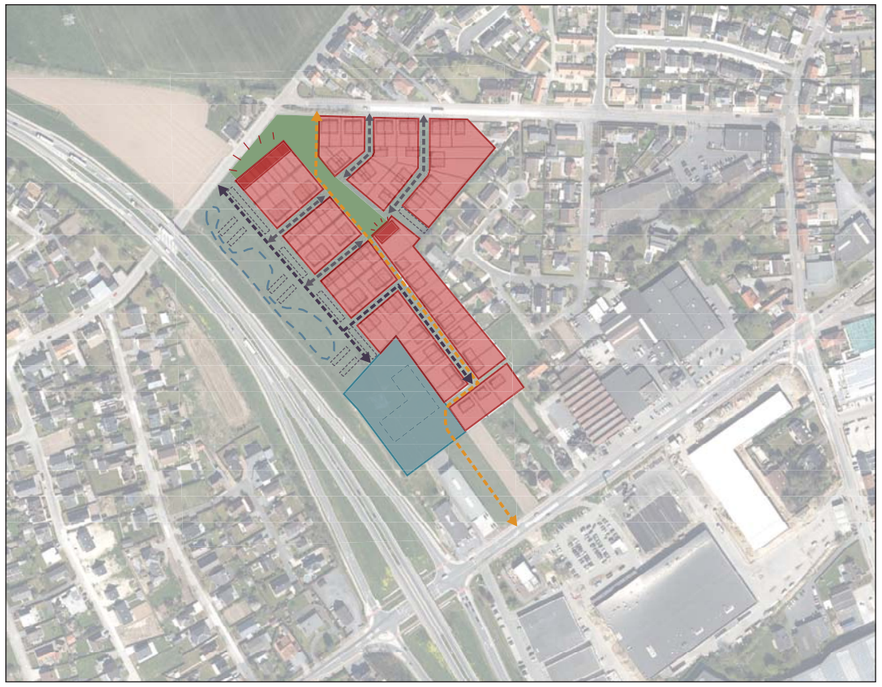
REFERENTIEBEELD MATERIAALGEBRUIK: CEDERPARK HASSELT

## PARKEREN



Het parkeren wordt voornamelijk voorzien in de zone langs de N382. Hier wordt een parkeerzone met een groen karakter vooropgesteld. Daarnaast kan er ook een parkeerplaats worden voorzien op de percelen van de eengezinswoningen. De parkeerplaatsen voor de appartementgebouwen of de gestapelde woningen dienen op een goede manier in het project te worden geïntegreerd. De beeldwaarde van de centrale groenzone mag niet in het gedrang worden gebracht door parkeerplaatsen die zich aansluitend op de groenzone bevinden. Voor het appartementsgebouw dat centraal in het project gelegen is, wordt een parkeerzone voorzien ten noordoosten van het gebouw. De parkeerplaatsen in functie van de brandweerkazerne dienen op de site van de kazerne te worden voorzien (idem indien een andere gemeenschapsvoorziening wordt voorzien).

## WATERINFILTRATIE EN/OF WATERBUFFERING



In de strook naast de N382 wordt naast parking ook ruimte voor waterinfiltratie en/of -buffering voorzien. Hierbij kan het water van de naastliggende verhardingen rechtstreeks afwateren in de infiltratie- en buffervoorzieningen.

# 6. TECHNISCHE SCREENING

## 6.1. SCREENING PLAN–MER

### 6.1.1. Situering

Daar het RUP niet van rechtswege onderworpen is aan de plan-MER-plicht, maar wel screeningsgerechtigd is, wordt voor betreffend plan op basis van een screening geoordeeld of het aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

### 6.1.2. 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 juridische toestand onder andere gebruik gemaakt van volgend kaartmateriaal:

- BWK;
- landschapsatlas: relictzones, ankerplaatsen, lijnrelicten;
- bodemkaart;
- seveso-bedrijven;
- kaart grondwateroverstromingsgevoelige gebieden;
- kaart infiltratiegevoelige bodems;
- kaart waterlopen;
- zoneringsplan.

### 6.1.3. Verloop procedure

Volgende stappen werden doorlopen:

- verzoek tot raadpleging opstellen;
- verzoek tot raadpleging opsturen naar de bevoegde instanties. Volgende instanties werden voor advies gevraagd:
    - Provinciebestuur West-Vlaanderen
    - Departement Landbouw en Visserij
    - Ruimte Vlaanderen Afdeling Adviseren en Participeren Lokaal
    - Agentschap Wonen Vlaanderen
    - Departement Mobiliteit en Openbare Werken
    - De Lijn West-Vlaanderen
    - Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid
    - Departement Leefmilieu, Natuur en Energie – Dienst Milieu en gezondheid
- coördineren van de adviezen
- einddossier overmaken aan de dienst MER
- beslissing dienst MER op 15/12/2017: opmaak van een plan-MER is niet nodig

De screeningsnota betreffende de Plan-MER-plicht en de beslissing kunnen worden geraadpleegd op de website (www.mervlaanderen.be), onder dossiercode SCRPL16253.

plangebied

**biologische waarderingskaart**

- Faunistisch belangrijk gebied
- 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**

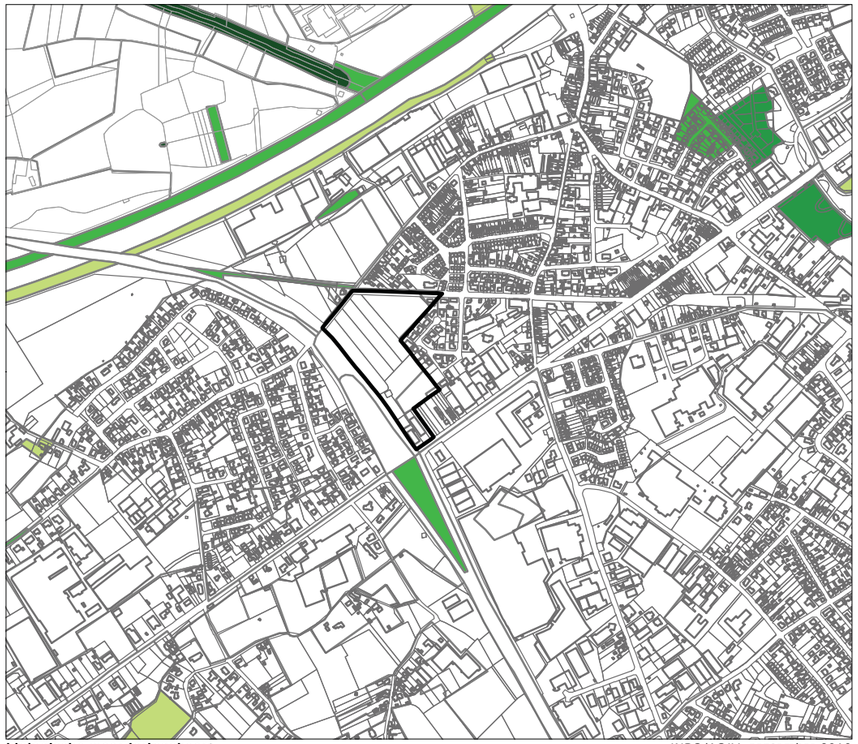
- ankerplaatsen
- lijnrelikten
- puntrelikten
- reliktenzone
- traditionele landschappen

**bodemkaart**

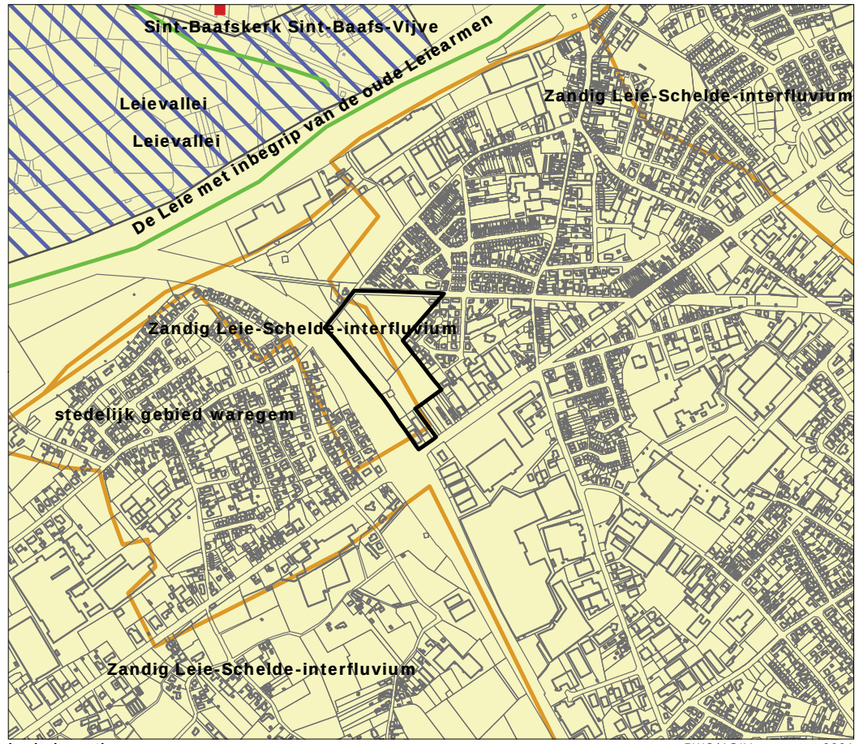
- Antropogeen
- Nat zand
- Vochtig zand
- Droog zand
- Vochtig zand antro
- Nat zandleem
- Vochtig zandleem
- Natte klei
- Vochtige klei
- Natte Zware Klei

**sevesobedrijven**

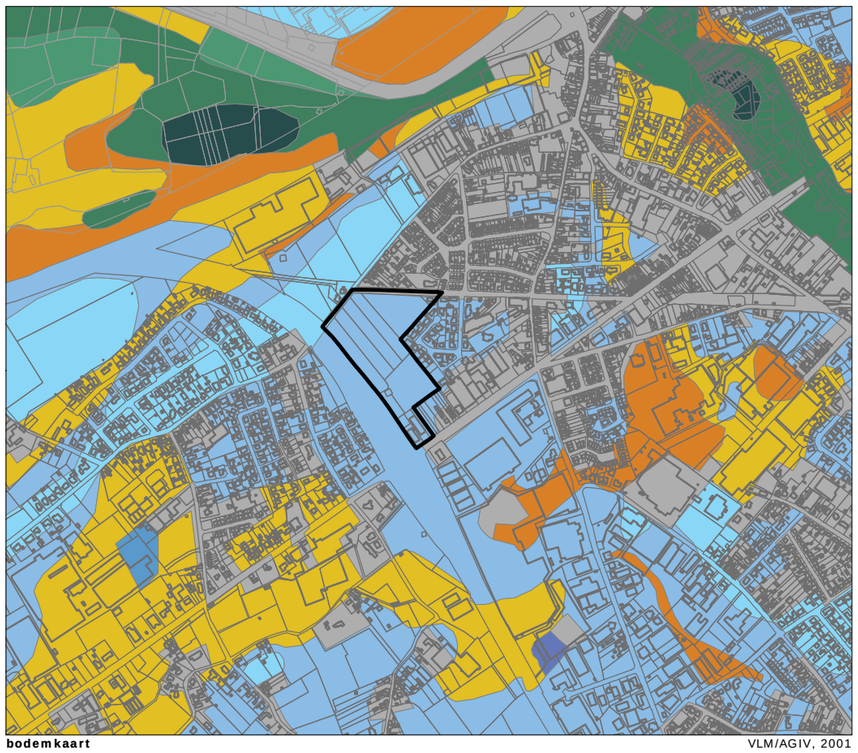
- lage drempel
- hoge drempel



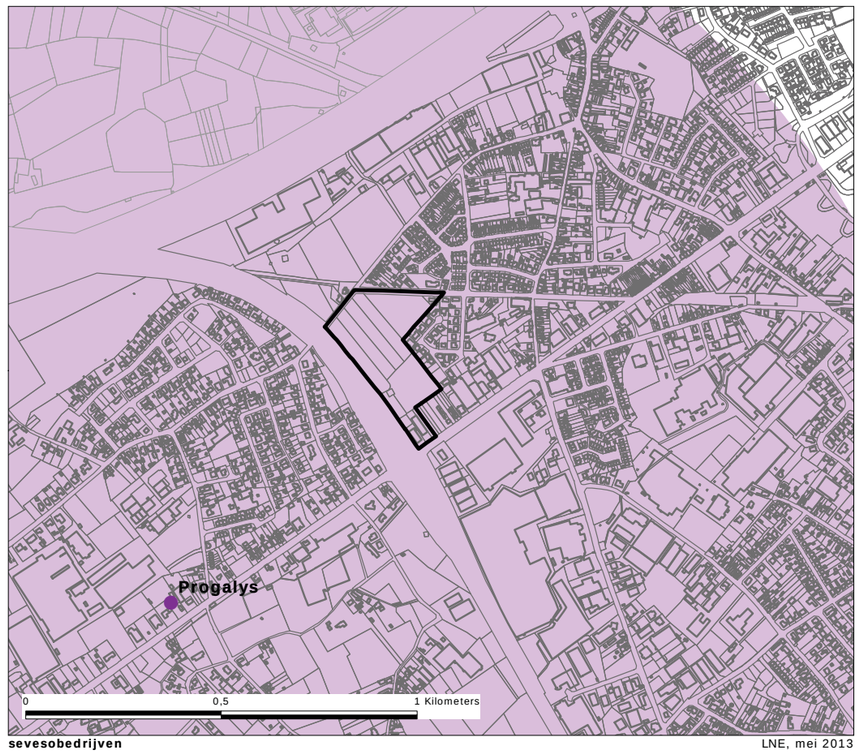
**biologische waarderingskaart** INBO/AGIV, september 2010



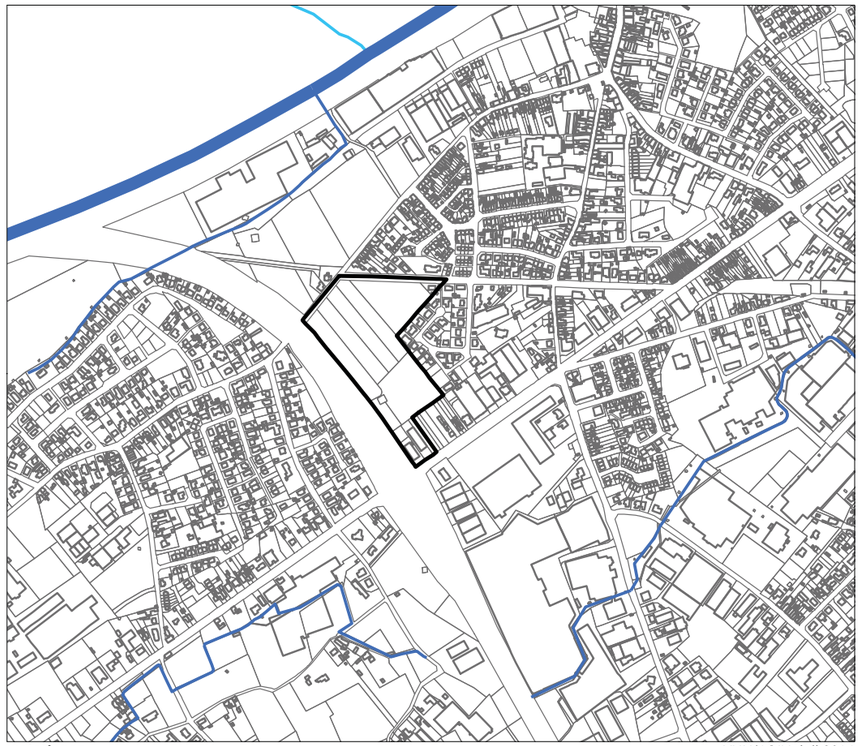

**landschapsatlas** RWO/AGIV, augustus 2001



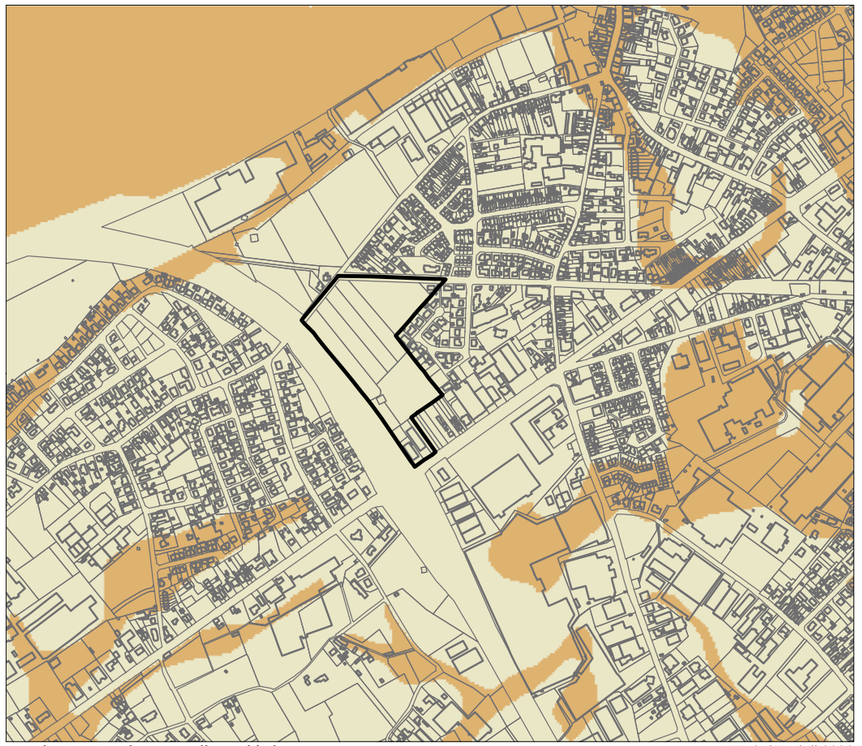
**bodemkaart** VLM/AGIV, 2001



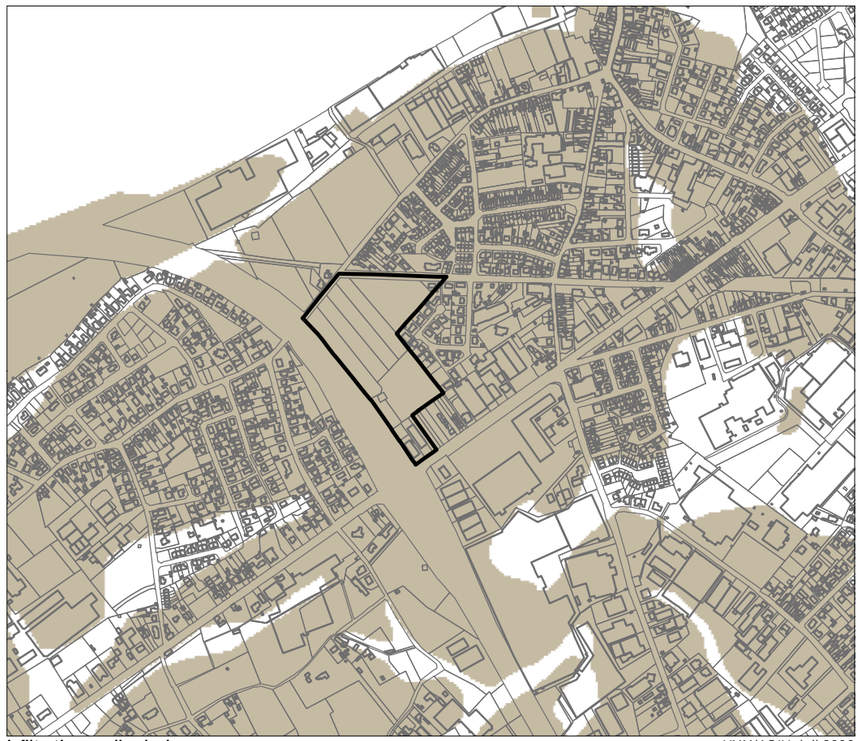

**sevesobedrijven** LNE, mei 2013



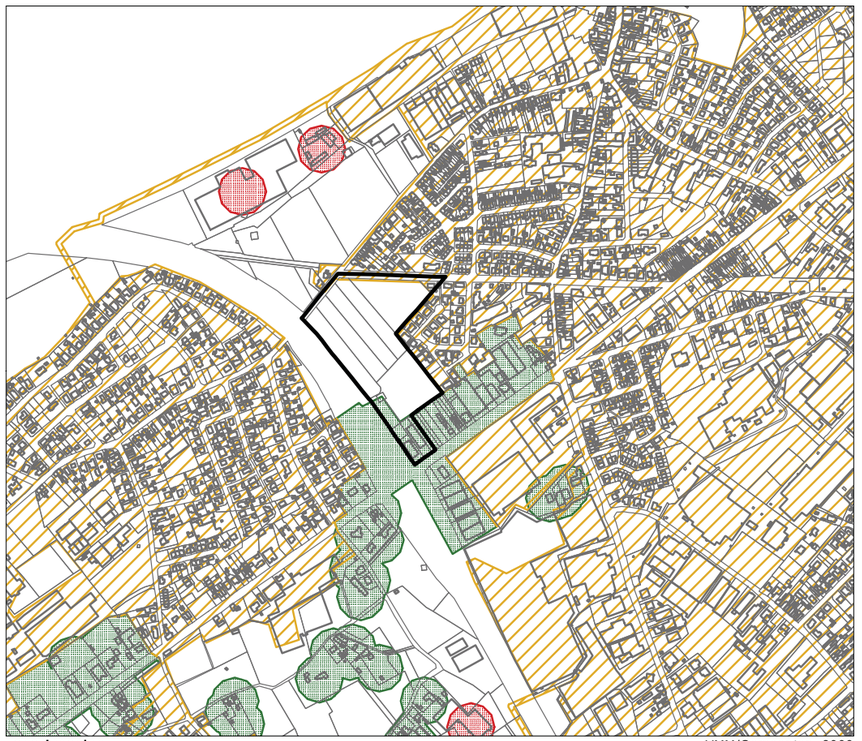
**waterlopen** VMM/AGIV, juli 2014



**grondwaterstromingsgevoelige gebieden** VMM/AGIV, juli 2006



**infiltratiegevoelige bodems** VMM/AGIV, juli 2006



**zoneringsplan** VMM/Gemeenten, 2009

plangebied

**waterlopen (VHA)**

- bevaarbare waterlopen
- beek categorie 1
- beek categorie 2
- beek categorie 3
- niet-gecatalogeerde beek

**grondwaterstromingsgevoelige gebieden**

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

**infiltratiegevoelige bodems**

- niet infiltratiegevoelig
- infiltratiegevoelig

**zoneringsplan**

- centraal gebied (reeds of binnenkort berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
- collectief geoptimaliseerd buitengebied (reeds of binnenkort berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
- collectief te optimaliseren buitengebied (nog te berioleren, en/of aan te sluiten op zuiveringsstation)
- individueel te optimaliseren buitengebied (individuele zuiveringsinstallatie te voorzien op eigen perceel)

## 6.2. WATERTOETS

### 6.2.1. Terreinkenmerken

*Bodem:*
Op de bodemkaart is het plangebied opgenomen als vochtig zand Scc(h).

*Watertoetskaart (besluit van de Vlaamse regering 1 juli 2014):*
- niet overstromingsgevoelig

*Op basis van de vroegere watertoetskaarten:*
- matig gevoelig voor grondwaterstroming
- infiltratiegevoelig

Op de kaart van de infiltreerbare bodems van de provincie West-Vlaanderen, staat het plangebied aangeduid als infiltreerbaar.

*Op basis van het zoneringsplan:*
- Het onbebouwd gebied is niet opgenomen op het zoneringsplan
- De Spoorweglaan is opgenomen als centraal gebied (aangesloten op de collectieve waterzuivering)
- De bebouwing aan de Gentseweg is opgenomen als collectief te optimaliseren buitengebied

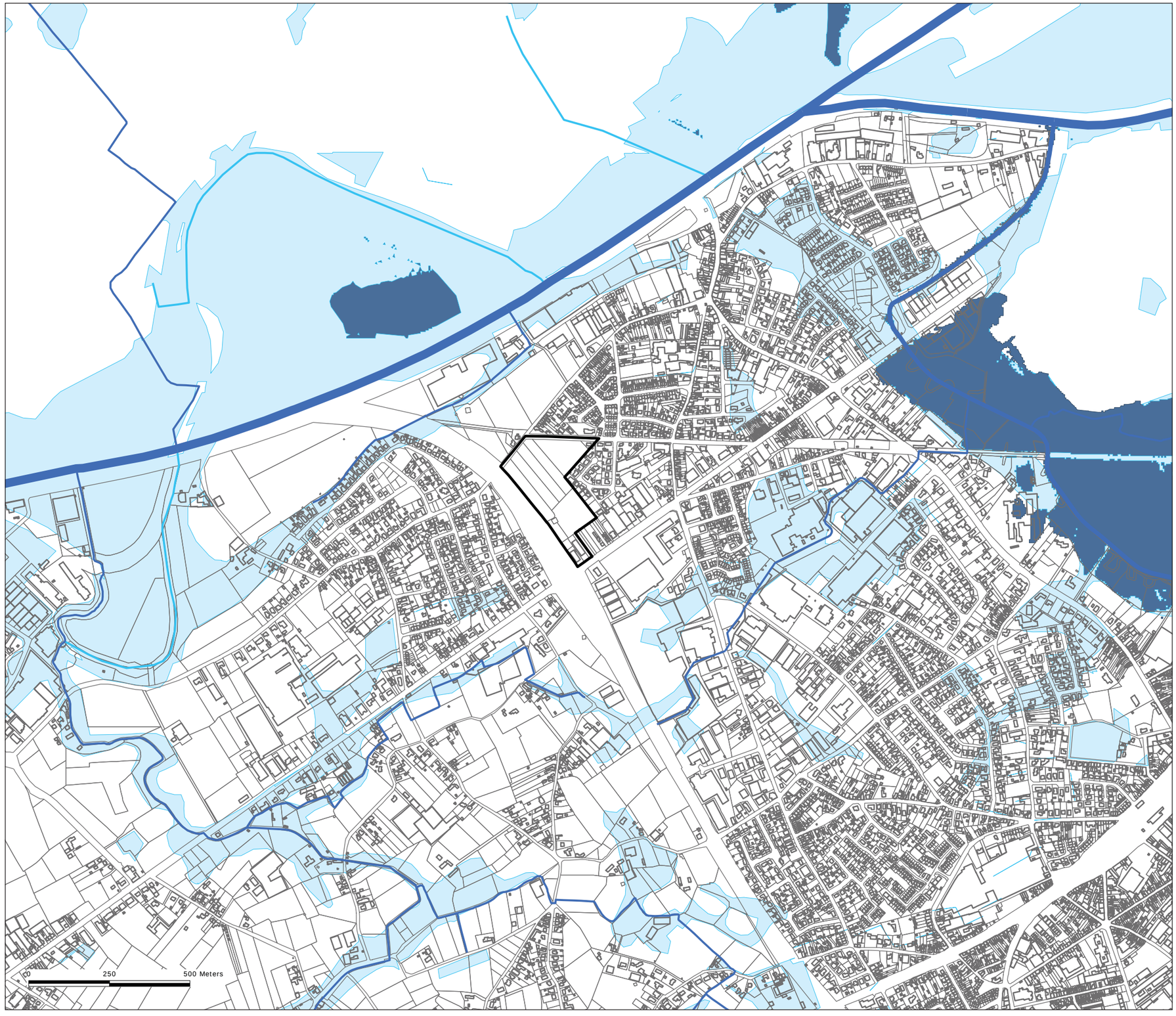
### 6.2.2. Plankenmerken

Via onderhavig Ruimtelijk Uitvoeringsplan wordt de ontwikkeling van een woonzone en een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen mogelijk gemaakt. Dit zal extra verharding met zich mee brengen. Binnen het plangebied wordt ruimte voorbehouden voor infiltratie- en buffervoorzieningen; de infiltratie en buffering van hemelwater wordt in de 'zone voor groen en parkeren' voorzien. Daarnaast kunnen er infiltratie- en buffervoorzieningen aangelegd worden binnen elke andere zone. Het hemelwater dat niet infiltreert, wordt voorzien om geloosd te worden op de langsgracht van de N382. Bij de verdere uitwerking van het plan zal rekening gehouden worden met de sectorale wetgeving.

### 6.2.3. Conclusie

De gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater vangt de effecten op. Er zijn geen bijkomende maatregelen nodig.

# WATERTOETSKAART




LEGENDE

plangebied

**overstromingsgevoelige gebieden**

- niet overstromingsgevoelig
- effectief overstromingsgevoelig
- mogelijk overstromingsgevoelig

**waterlopen**

- bevaarbare waterlopen
- beek categorie 1
- beek categorie 2
- beek categorie 3
- niet-gecatalogeerde beek

## 6.3. RELATIE MET HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED

Bij de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur werd het plangebied ondergebracht in categorie 1 - RUP's op korte termijn. Via onderhavig RUP wordt de ontwikkeling van de zone (als zone voor wonen en voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen) mogelijk gemaakt. De ontwikkeling van de zone wordt ook expliciet vooropgesteld in het provinciaal ruimtelijk structuurplan Afbakening Kleinstedelijk Gebied Waregem.

Woonuitbreidingsgebieden vallen buiten de toepassing van de omzendbrief met betrekking tot de herbevestiging van de agrarische gebieden. In de agenderingsnota voor de 'vallei van de Leie van Bavikhove tot Deinze' wordt het huidig plangebied ook niet verder meegenomen binnen het onderzoek naar een open ruimte RUP.

## 6.4. TOETS M.B.T. RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

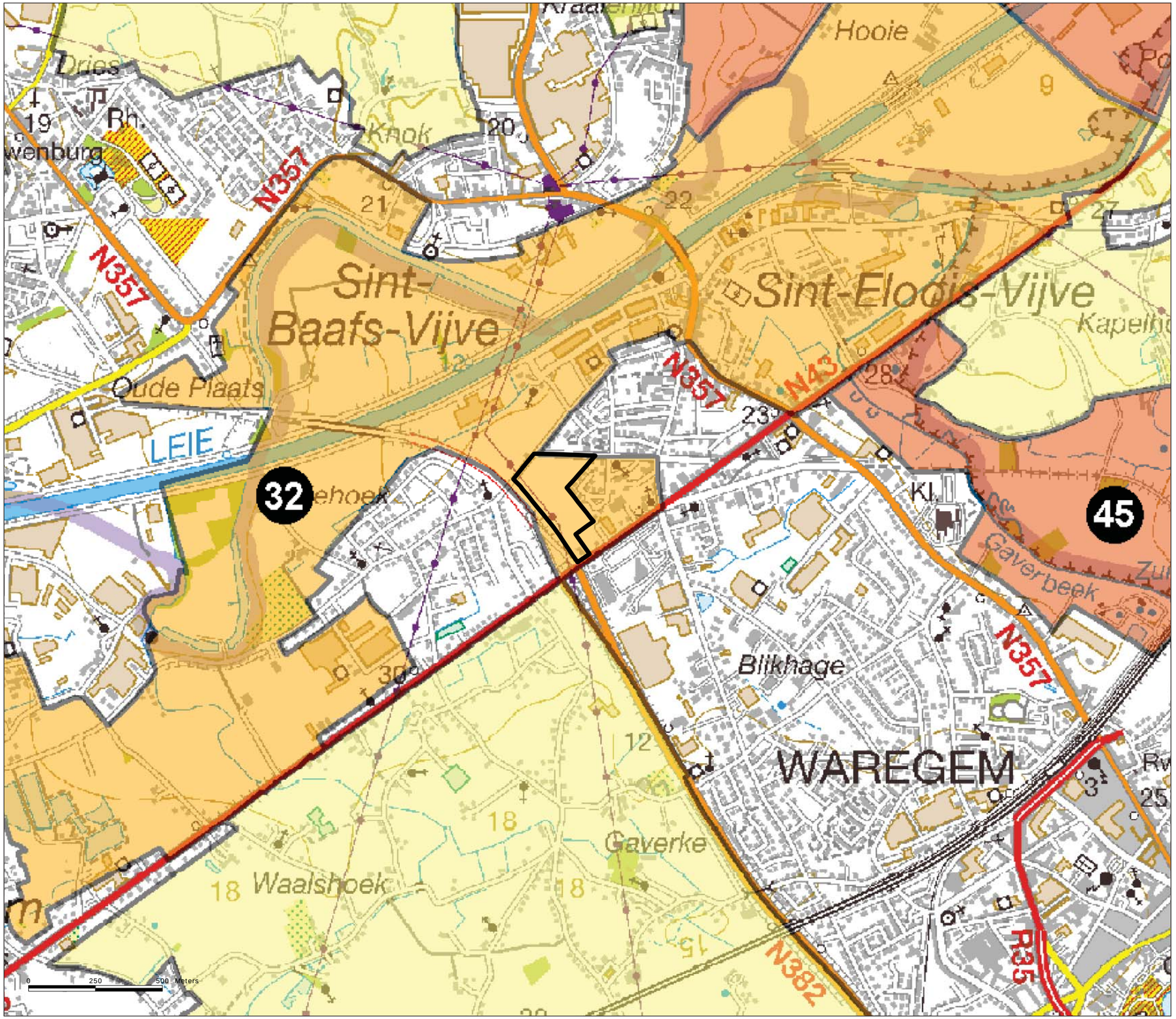
Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst veiligheidsrapportering in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de screeningsnota in het plangebied geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de screeningsnota in het plangebied een aandachtsgebied gepland is, m. n. woongebied;
- volgens de gegevens verstrekt in de screeningsnota in een zone van 2 km rondom het plangebied twee Seveso-inrichtingen aanwezig zijn, met name de lagedrempelinrichtingen Progalys op ca. 700 m en Unilin op ca. 1 km;
- de dienst veiligheidsrapportering voldoende elementen in handen heeft om de risico's in te schatten waaraan mensen in de omgeving van deze inrichtingen blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bij deze inrichtingen en te besluiten dat het project te verzoenen is met de aanwezigheid van deze Seveso-inrichtigen;

stelt er zich op het vlak van de externe mensveiligheid geen probleem en meent de dienst veiligheidsrapportering dat er geen aanzienlijke effecten verwacht worden inzake externe veiligheid.

*(cfr. brief dd. 09/01/2017 'Advies over het verzoek tot raadpleging (screeningsnota) in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP 'Spoorweglaan' te Waregem (versie december 2016))*

AFBAKENING NATUURLIJKE EN AGRARISCHE STRUCTUUR




LEGENDE

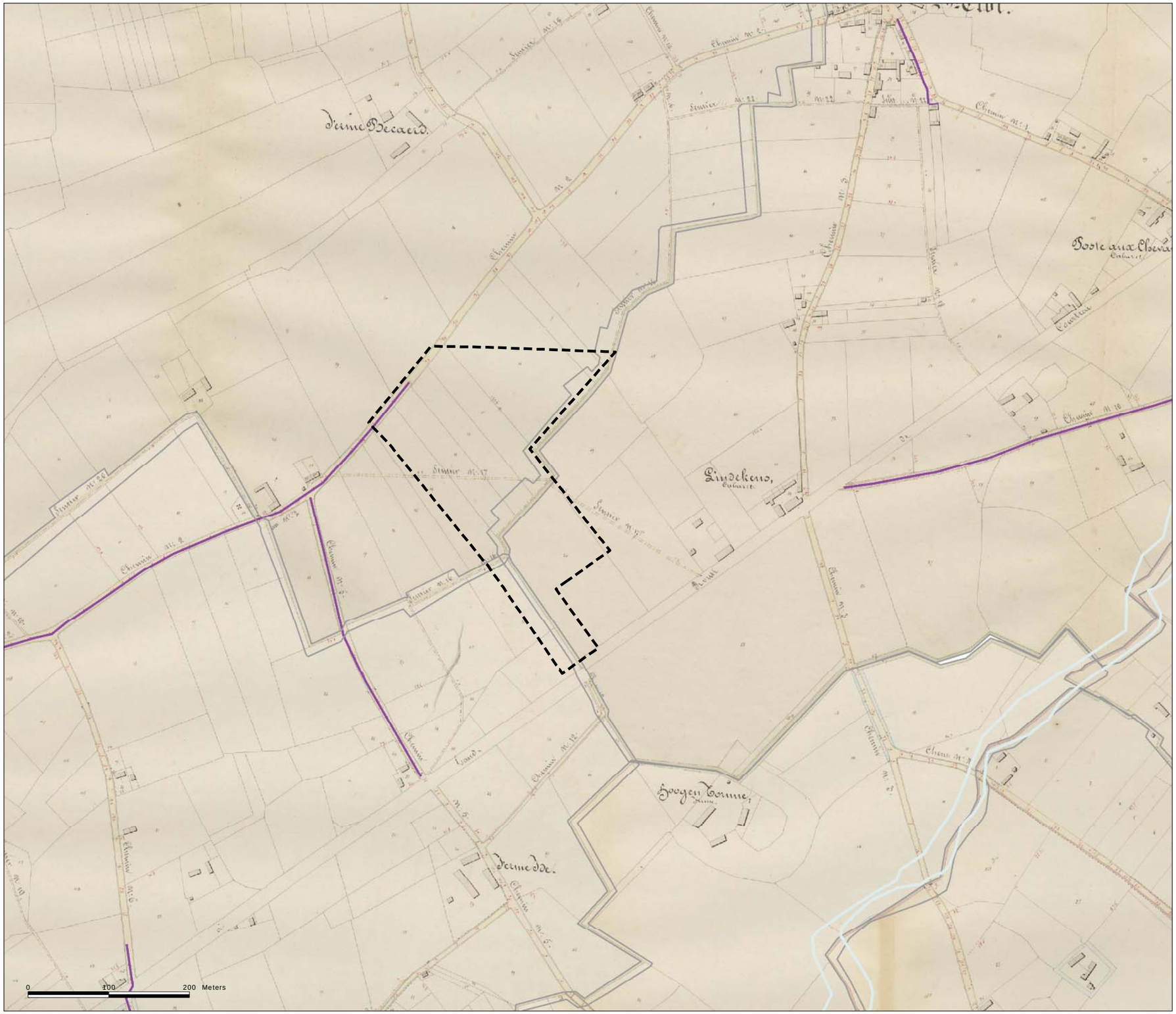
- plangebied
- categorie 0 : herbevestiging gewestplan
- categorie 1 : Rup's op korte termijn
- categorie 2 : Rup's na verder onderzoek
- categorie 3 : Rup's op lange termijn, geen acties op korte termijn
- grenslijn grootstedelijk gebied Gent en regionaalstedelijke gebieden Roeselare en Kortrijk

## 6.5. BUURTWEGENTOETS

In de atlas der buurtwegen zijn er twee voetwegen terug te vinden die het plangebied doorkruisen: Sentier nr. 16 en Sentier nr. 17. Op vandaag situeren deze voetwegen zich ter hoogte van het plangebied in de open ruimte die in functie van landbouw gebruikt wordt. De Sentier nr. 16 is nog zichtbaar omdat deze samenvalt met perceelsgrenzen, maar wordt niet langer gebruikt. Sentier nr. 17 is niet langer zichtbaar op het terrein. De Schoendalestraat bestond destijds als Chemin nr. 2.

Sentier nr. 16 en Sentier nr. 17 worden op vandaag onderbroken door de N382 (Expressweg). Het respecteren van de trajecten van deze voormalige voetwegen heeft op vandaag dus weinig betekenis. Daarom wordt voorgesteld om de voetwegen te verleggen. Er zal via het RUP een verbinding mogelijk gemaakt worden tussen de Spoorweglaan en het midden van het plangebied, waar enerzijds een verbinding gemaakt zal worden naar de Schoendalestraat en anderzijds naar de Gentseweg.

De buurtwegen zullen via de geëigende procedure verlegd worden.



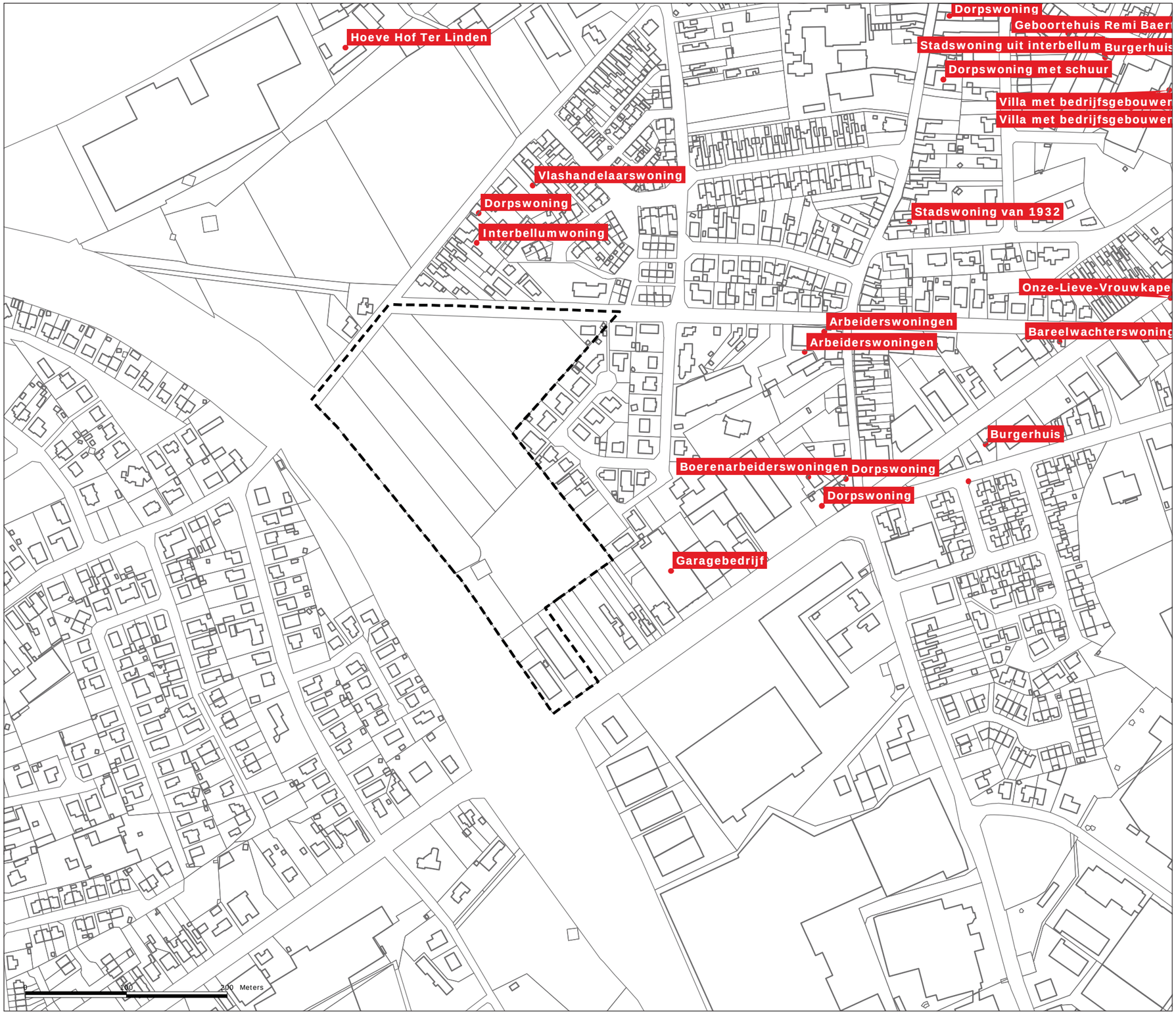

LEGENDE

plangebied

wijzigingen

## 6.6. INVENTARIS ONROEREND ERFGOED

Er bevinden zich geen panden in het plangebied die opgenomen zijn in de Inventaris Onroerend Erfgoed.




LEGENDE

plangebied

Relicten

Gehelen

LEIEDAL, JULI 2018

# 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. Dit heeft betrekking op volgende bestemmingen:
  - woonuitbreidingsgebied

- De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr. 92 Zonneveld voorzover gelegen binnen het plangebied. Dit heeft betrekking op volgende bestemmingen:
  - zone voor gemengde functies (gedeeltelijk)
  - zone voor groenscherm
  - zone voor wegenis (gedeeltelijk)

# 8. RUIMTEBALANS

| nr | bestemming bpa | bestemming RUP | opp ($m^2$) |
|---|---|---|---|
| 1 | zone voor groenscherm | zone voor groen en parkeren | 6.794 |
| 2 | zone voor groenscherm | zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen | 3.190 |
| 3 | zone voor gemengde functies | zone voor gemengde functies | 4.839 |
| 4 | zone voor wegenis | zone voor openbare weginfrastructuur | 2.956 |

| nr | bestemming gewestplan | bestemming RUP | opp ($m^2$) |
|---|---|---|---|
| 5 | woonuitbreidingsgebied | zone voor wonen met beperkte nevenfuncties | 38.843 |
| 6 | woonuitbreidingsgebied | zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen | 3.562 |

# 9. PLANBATEN, PLANSCHADE, KAPITAALSCHADE OF GEBRUIKERSCOMPENSATIE

Conform Art. 2.2.2. §1, 7 van de Vlaamse Codex dient er in voorkomend geval, een register opgenomen te worden, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De percelen die mogelijks in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikerscompensatie worden bepaald door de kaartlaag met bestemmingen voor de inwerkingtreding van het RUP, te vergelijken met de kaartlaag met de bestemmingen die in dit RUP worden voorzien.

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

**Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planbaten**
Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en het BPA en de bestemmingen in het voorliggende RUP komt het gedeelte dat van 'groenscherm' naar 'groen en parkeren' wordt omgezet in aanmerking voor planbaten.

**Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planschade**
Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en het BPA en de bestemmingen in het voorliggende RUP komt het gedeelte dat van 'woonuitbreidingsgebied' naar 'gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen' wordt omgezet in aanmerking voor planschade.

**Percelen die in aanmerking kunnen komen voor kapitaalschade of gebruikerscompensatie**
Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en het BPA en de bestemmingen in het voorliggende RUP zijn er geen onderdelen die in aanmerking kunnen komen voor kapitaalschade of gebruikerscompensatie.

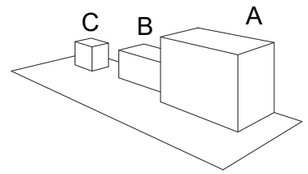
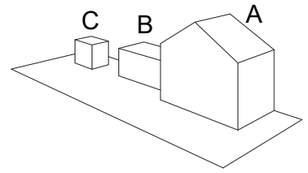
**DISCLAIMER**
DEZE KAART IS HET REGISTER, ZOALS BEDOELD IN ARTIKEL 2.2.2. §1, EERSTE LID, 7° EN 8° VAN DE VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING, VAN DE PERCELEN WAAROP EEN BESTEMMINGSWIJZIGING WORDT DOORGEVOERD DIE AANLEIDING KAN GEVEN TOT EEN PLANSCHADEVERGOEDING, EEN PLANBATENHEFFING, EEN KAPITAALSCHADECOMPENSATIE OF EEN GEBRUIKERSCOMPENSATIE.
DIT REGISTER GEEFT, CONFORM DE GECITEERDE WETGEVING, DE PERCELEN WEER WAAROP EEN BESTEMMINGSWIJZIGING GEBEURT DIE AANLEIDING KAN GEVEN TOT VERGOEDING OF HEFFING. DE OPNAME VAN PERCELEN IN DIT REGISTER HOUDT DUS NIET IN DAT SOWIESO EEN HEFFING ZAL WORDEN OPGELEGD OF DAT EEN VERGOEDING KAN WORDEN VERKREGEN. VOOR ELK VAN DE REGELINGEN GELDEN VOORWAARDEN, UITZONDERINGS- OF VRIJSTELLINGSGRONDEN DIE PER INDIVIDUEEL GEVAL BEOORDEELD WORDEN. HET REGISTER KAN DUS GEEN UITSLUITSEL GEVEN OVER DE TOEPASSING VAN DIE VOORWAARDEN, UITZONDERINGS- OF VRIJSTELLINGSGRONDEN.
DE REGELING OVER DE PLANSCHADE IS TE VINDEN IN ARTIKEL 2.6.1 EN VOLGENDE VAN DE VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING. DE REGELING OVER DE PLANBATENHEFFING IS TE VINDEN IN ARTIKEL 2.6.4 EN VOLGENDE VAN DE VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING. DE REGELING OVER DE KAPITAALSCHADE IS TE VINDEN IN ARTIKEL 6.2.1. EN VOLGENDE VAN HET DECREET VAN 27 MAART 2009 BETREFFENDE HET GROND- EN PANDENBELEID. DE REGELING OVER DE GEBRUIKERSCOMPENSATIE IS TE VINDEN IN HET DECREET VAN 27 MAART 2009 HOUDENDE VASTSTELLING VAN EEN KADER VOOR DE GEBRUIKERSCOMPENSATIE BIJ BESTEMMINGSWIJZIGINGEN, OVERDRUKKEN EN ERFDIENSTBAARHEDEN TOT OPENBAAR NUT. DE TEKST VAN DE VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING EN VAN HET DECREET GROND- EN PANDENBELEID KAN GERAADPLEEGD WORDEN OP WWW.RUIMTELIJKEORDENING.BE, RUBRIEK WETGEVING. DE TEKST VAN HET DECREET GEBRUIKERSCOMPENSATIE KAN GERAADPLEEGD WORDEN OP WWW.CODEX.VLAANDEREN.BE, ZOEKTERM "GEBRUIKERSCOMPENSATIE".
DIT REGISTER WERD AANGEMAAKT DOOR HET PLAN ZOALS HET GOLD VÓÓR DE BESTEMMINGSWIJZIGING DIGITAAL TE VERGELIJKEN MET HET HUIDIGE PLAN. IN EEN AANTAL GEVALLEN VERSCHILT DE CARTOGRAFISCHE ONDERGROND WAAROP DE BESTEMMINGEN WERDEN INGETEKEND IN HET OUDE EN HET NIEUWE PLAN. DAAROM KUNNEN BIJ DE DIGITALE VERGELIJKING BEPERKTE FOUTEN OPTREDEN. HET REGISTER MOET MET DAT VOORBEHOUD GERAADPLEEGD WORDEN."

# 10. VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

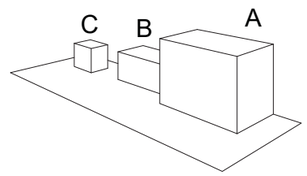
Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is bindend. De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar zijn niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.
De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. In de zones waar de inhoud van een voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de betreffende zone is dit voorschrift logischerwijs niet van toepassing.

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|---|---|---|
| **0. Algemene voorschriften** | | |
| 0.1 | **Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid**<br>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, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning. | Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken.<br>De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.<br><br>Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.<br><br>Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel over aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting... |
| 0.2 | **Divers woonaanbod**<br>In de zones die bestemd zijn voor wonen, dient een divers woonaanbod nagestreefd te worden. Het woonaanbod moet gericht zijn op verschillende doelgroepen, waaronder alleenstaanden, koppels en gezinnen. Een deel van de huisvesting dient ook in te spelen op de noden van senioren. | |
| 0.3 | **Inrichtingsplan**<br>Bij een aanvraag tot verkavelen in zones 1 en 2 of bij de aanvraag tot het bouwen van deze zones, moet een inrichtingsplan gevoegd worden. Het plan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag op basis van de in voorschrift 0.1 en 0.2 vermelde elementen. In dit inrichtingsplan dient duidelijkheid geboden te worden over de relatie met de reeds bestaande bebouwing. Dit inrichtingsplan brengt ook de mogelijkheden voor aanpalende onbebouwde gronden in beeld. | Het inrichtingsplan is bijvoorbeeld niet relevant voor een kleine verbouwing of het bouwen van een bijgebouw. Vanaf een project van een aantal woningen is het wel van belang te kunnen waken over de samenhang van de ganse site. Het doorschuiven van 'lasten' zoals groenvoorzieningen en parkeren naar aanpalende terreinen, kan op deze manier vermeden worden. |
| 0.4 | **Constructies en inrichtingen van openbaar nut**<br>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone. | Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies... |
| 0.5 | **Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen**<br>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt. | De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.<br><br>Enkel vergund (geachte) constructies vallen onder deze regeling. Voor de definitie van vergund (geachte) constructies: zie wetgeving terzake. |
| 0.6 | **Integraal waterbeheer en waterhuishouding**<br>Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem.<br>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.<br>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone. | Elke aanvraag tot 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. |
| 0.7 | **Groenbeheer**<br>Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen, biodiversiteitsrijk en bij voorkeur bijenvriendelijk is. | |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|---|---|---|
| 0.8 | **Constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie**<br>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.<br>De inplanting van grootschalige windturbines is niet toegelaten. | Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen, warmtenetten... |
| 0.9 | **Publiciteit**<br>Publiciteit dient maximaal geïntegreerd te zijn in de globale architectuur van de inrichtingen en constructies.<br>Dit aspect maakt integraal deel uit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.<br>Lichtreclame is niet toegelaten. | |
| 0.10 | **Fietsparkeerplaatsen**<br>Er dient een minimaal fietsstalcomfort te worden gegarandeerd bij meergezinswoningen of groepsbouwprojecten. | In de stad Waregem is de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeren en fietsenstallingen van toepassing.<br><br>De fietsstalplaatsen worden bij voorkeur zo dicht mogelijk bij de fietsverbinding voorzien. |
| **1. zone voor wonen met beperkte nevenfuncties** | | hoofdcategorie: wonen |
| 1.1 | **Bestemming**<br>De zone is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. Binnen deze zone zijn wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen.<br>Op ieder perceel dient de woonfunctie aanwezig te zijn.<br>Binnen de zone zijn volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten, kleinschalige kleinhandel, socio-culturele voorzieningen.<br>De nevenfuncties worden per perceel beperkt tot maximum 1/3 van de totale vloeroppervlakte, met een maximale vloeroppervlakte van 100 $m^2$. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekking worden toegelaten.<br>Wonen en beperkte nevenfuncties mogen niet ondergebracht worden in bijgebouwen. | Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinaccommodatie, tuinhuisjes, zwembaden, vijvers, garages, hobbylandbouw...<br><br>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, kinderdagverblijf...<br>Kleinschalige kleinhandel: voedingszaak, kledingzaak, buurtwinkel...<br>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis voor senioren, tentoonstellingsruimte...<br><br>Bijgebouwen kunnen geen wonen of beperkte nevenfuncties herbergen. Een bijgebouw kan gebruikt worden voor opslag van goederen, tuinberging... Beroepen (hoofd-, bij- of neven-) kunnen niet worden ondergebracht in een bijgebouw. |
| 1.2 | **Woningdichtheid**<br>Er geldt een bruto na te streven woningdichtheid van 25 woningen per hectare. | De woningdichtheid van 25 woningen per ha kan enkel beoordeeld worden voor nieuwe woonprojecten van een zekere omvang. Het heeft geen zin deze dichtheid per perceel te beoordelen.<br><br>Het betreft een bruto-woningdichtheid: dit betekent dat deze dichtheid moet berekend worden voor de totale oppervlakte van een woongebied, nl. de som van de oppervlakte van de private woonpercelen en van de oppervlakte van het openbaar domein (wegenis, publiek groen...) die aansluit bij het woongebied.<br><br>Ter illustratie: de woningdichtheid van het inrichtingsplan bedraagt voor het volledige plangebied 24 woningen per ha (incl. groenzone, excl. groene parking). |
| 1.3 | **Woningtypologie**<br>Volgende woningtypes zijn toegelaten:<br>• eengezinswoningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing<br>Bij eengezinswoningen dienen de keuken en leefruimtes steeds op de gelijkvloerse bouwlaag te worden voorzien.<br><br>Meergezinswoningen zijn niet toegelaten, met uitzondering van zorgwonen.<br>Gestapelde woningen zijn enkel toegelaten in de daartoe aangeduide overdruk. | Met betrekking tot zorgwonen gelden de mogelijkheden van het decreet.<br>Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein.<br>In verband met de overdruk wordt verwezen naar overdruk ‘ééngezinswoningen of gestapelde woningen’. |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|---|---|---|
| 1.4 | **Gabariet**<br>Het woongebouw bestaat uit een hoofdvolume met eventueel een nevenvolume.<br>Voor het hoofdvolume kan gekozen worden tussen een plat en een hellend dak.<br><br>Indien voor het hoofdvolume voor een plat dak gekozen wordt, is het volgende mogelijk wat betreft de bouwlagen:<br><br>• Aantal bouwlagen hoofdvolume (A): maximum 2 bouwlagen<br>Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw.<br><br>• De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,5 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag.<br><br>Indien voor het hoofdvolume voor een hellend dak gekozen wordt, is het volgende mogelijk wat betreft de bouwhoogtes:<br><br>• Maximale kroonlijsthoogte hoofdvolume (A): 6,5 m<br>• Maximale nokhoogte hoofdvolume (A): 11 m<br>• Het dak heeft een maximale helling van 45°<br><br>Volgende voorschriften zijn steeds van toepassing:<br><br>• De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt maximaal 40 $m^2$<br>• Het nevenvolume (B) en bijgebouwen (C) zijn maximum één bouwlaag hoog | Het hoofdvolume (A) is het bouwvolume met maximum twee bouwlagen of maximum twee bouwlagen en een hellend dak.<br><br>Het nevenvolume (B) is het bouwvolume op 1 bouwlaag.<br><br>Bijgebouwen (C) zijn onder meer tuinhuizen, garages, serres...<br><br>Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage... Per definitie mag het plafond van een half-ondergrondse bouwlaag maximum 1 m boven het maaiveldniveau worden gebouwd.<br><br>  <br><br><br>  <br> |
| 1.5 | **Terreinbezetting**<br>Maximum terreinbezetting per perceel: 70% | Terreinbezetting: alle bebouwing, d.i. het hoofdgebouw en alle bijgebouwen, exclusief verharding in de tuinzone. |
| 1.6 | **Vrije tuinstroken**<br>• Vrije zijtuinstroken<br>Halfopen bebouwing: aan één zijde van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m.<br>Open bebouwing: aan beide zijden van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m.<br>In een vrije zijtuinstrook kan een carport worden voorzien. Deze wordt op een afstand van minimum 0,6 m van de zijperceelsgrens gebouwd of op de zijperceelsgrens in onderhoudsvrij materiaal.<br>• Vrije achtertuinstroken<br>Tussen het woongebouw en de achterperceelsgrens dient een minimale afstand van 8 meter te worden gehouden.<br>Indien het perceel niet rechthoekig is, kan hier gedeeltelijk van worden afgeweken. Enkel over een beperkt gedeelte van de perceelsgrens mag de afstand in dit geval minder dan 8 meter zijn. Op elk punt dient er echter een minimale vrije afstand van 5 meter ten opzichte van alle zij- en achterperceelsgrenzen te worden gehouden. | Een carport is een parkeervoorziening met een afdakconstructie die aan minimum 2 kanten volledig open is.<br><br>Het woongebouw bestaat uit een hoofdvolume en eventueel een nevenvolume. |

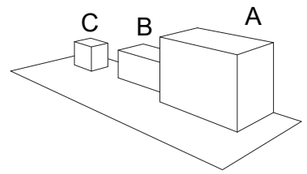
| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|---|---|---|
| 1.7 | **Parkeren**<br>Bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in de zone worden de parkeervoorzieningen beoordeeld. Bij individuele vergunningsaanvragen wordt verwezen naar de geldende verordening. | Er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden aangelegd om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften. Deze parkeerplaatsen kunnen eventueel worden aangelegd in een andere zone.<br>Parkeerplaats: carport, garage, parkeerplaats in open lucht op privaat terrein, parkeerplaats in parkeergebouw, parkeerplaats in ondergrondse parking, langse parkeerstroken bij een openbare weg, publieke parking...<br>Het parkeren op privaat domein hoeft niet steeds individueel te worden georganiseerd; dit kan ook gebundeld worden in bijvoorbeeld een collectieve, private parkeerhaven. |
| 1.8 | **Geluidsisolatie**<br>Bij het bouwen van woningen moet voldoende en afdoende geluidsisolatie voorzien worden in verhouding tot de aanwezige geluidsbelasting, overeenkomstig de geldende normeringen. | De Belgische norm NBN S 01-400-1 uit 2008 legt de akoestische criteria vast voor woongebouwen. Deze criteria, onder andere in verband met geluidsisolatie, dienen gevolgd te worden. Indien hierrond in de toekomst nieuwe normen van toepassing zijn, dienen deze nieuwe normen gevolgd te worden. |
| **2. zone voor wonen met beperkte nevenfuncties - projectzone 3 bouwlagen** | | hoofdcategorie: wonen |
| 2.1 | **Bestemming**<br>De zone is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. Binnen deze zone zijn wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen.<br>Op ieder perceel dient de woonfunctie aanwezig te zijn.<br>Binnen de zone zijn volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten, kleinschalige kleinhandel, socio-culturele voorzieningen. Elke afzonderlijke nevenfunctie heeft een maximale oppervlakte van 200 $m^2$. De nevenfuncties worden per perceel beperkt tot max. 1/3 van de totale vloeroppervlakte.<br>Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekking worden toegelaten.<br>Wonen en beperkte nevenfuncties mogen niet ondergebracht worden in bijgebouwen. | Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinaccommodatie, tuinhuisjes, zwembaden, vijvers, garages, hobbylandbouw...<br><br>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, kinderdagverblijf...<br>Kleinschalige kleinhandel: voedingszaak, kledingzaak, buurtwinkel...<br>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis voor senioren, tentoonstellingsruimte...<br><br>Bijgebouwen kunnen geen wonen of beperkte nevenfuncties herbergen. Een bijgebouw kan gebruikt worden voor opslag van goederen, tuinberging... Beroepen (hoofd-, bij- of neven-) kunnen niet worden ondergebracht in een bijgebouw. |
| 2.2 | **Woningdichtheid**<br>Er geldt een bruto na te streven woningdichtheid van 25 woningen per hectare. | De woningdichtheid van 25 woningen per ha kan enkel beoordeeld worden voor nieuwe woonprojecten van een zekere omvang. Het heeft geen zin deze dichtheid per perceel te beoordelen.<br><br>Het betreft een bruto-woningdichtheid: dit betekent dat deze dichtheid moet berekend worden voor de totale oppervlakte van een woongebied, nl. de som van de oppervlakte van de private woonpercelen en van de oppervlakte van het openbaar domein (wegenis, publiek groen...) die aansluit bij het woongebied.<br><br>Ter illustratie: de woningdichtheid van het inrichtingsplan bedraagt voor het volledige plangebied 24 woningen per ha (incl. groenzone, excl. groene parking). |
| 2.3 | **Woningtypologie**<br>Volgende woningtypes zijn toegelaten:<br>• gestapelde woningen in aaneengesloten, halfopen en/of open bebouwing<br>• meergezinswoongebouwen | Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein. |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|---|---|---|
| 2.4 | **Gabariet**<br>Het woongebouw bestaat uit een hoofdvolume met eventueel een nevenvolume.<br>Een plat dak is verplicht.<br><br>Aantal bouwlagen:<br>• Hoofdvolumes (A): maximum 3 bouwlagen<br>• Nevenvolumes (B) en bijgebouwen (C) zijn maximum één bouwlaag hoog<br><br>Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw.<br><br>De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,5 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag.<br><br>De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt maximaal 40 m². | Het hoofdvolume (A) is het bouwvolume over maximum drie bouwlagen.<br><br>Het nevenvolume (B) is het bouwvolume op 1 bouwlaag.<br><br>Bijgebouwen (C) zijn onder meer tuinhuizen, garages, serres...<br><br>Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage... Per definitie mag het plafond van een half-ondergrondse bouwlaag maximum 1 m boven het maaiveldniveau worden gebouwd.<br><br>  |
| 2.5 | **Vrije zijtuinstroken**<br>Halfopen bebouwing: aan één zijde van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m.<br>Open bebouwing: aan beide zijden van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m.<br>In een vrije zijtuinstrook kan een carport worden voorzien. Deze wordt op een afstand van minimum 0,6 m van de zijperceelsgrens gebouwd of op de zijperceelsgrens in onderhoudsvrij materiaal. | Een carport is een parkeervoorziening met een afdakconstructie die aan minimum 2 kanten volledig open is. |
| 2.6 | Indien drie bouwlagen worden voorzien, dient er tussen het woongebouw en de achterperceelsgrens een minimale afstand van 14 meter te worden gehouden. Indien minder dan drie bouwlagen worden voorzien, wordt er een minimale afstand van 12 meter gehouden tussen het woongebouw en de achterperceelsgrens. | Een woongebouw bestaat uit een hoofdvolume met eventueel een nevenvolume. |
| 2.7 | Het gebouw dient te worden opgericht aan de noordwestelijke zijde van het perceel. De voorgevel van het gebouw dient parallel aan deze grens te worden opgericht. | |
| 2.8 | **Parkeren**<br>Bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in de zone worden de parkeervoorzieningen beoordeeld. Bij individuele vergunningsaanvragen wordt verwezen naar de geldende verordening. | Er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden aangelegd om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften. Deze parkeerplaatsen kunnen eventueel worden aangelegd in een andere zone.<br>Parkeerplaats: carport, garage, parkeerplaats in open lucht op privaat terrein, parkeerplaats in parkeergebouw, parkeerplaats in ondergrondse parking, langse parkeerstroken bij een openbare weg, publieke parking...<br>Het parkeren op privaat domein hoeft niet steeds individueel te worden georganiseerd; dit kan ook gebundeld worden in bijvoorbeeld een collectieve, private parkeerhaven. |
| 2.9 | **Geluidsisolatie**<br>Bij het bouwen van woningen moet voldoende en afdoende geluidsisolatie voorzien worden in verhouding tot de aanwezige geluidsbelasting, overeenkomstig de geldende normeringen. | De Belgische norm NBN S 01-400-1 uit 2008 legt de akoestische criteria vast voor woongebouwen. Deze criteria, onder andere in verband met geluidsisolatie, dienen gevolgd te worden. Indien hierrond in de toekomst nieuwe normen van toepassing zijn, dienen deze nieuwe normen gevolgd te worden. |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|---|---|---|
| **3. zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen** | | hoofdcategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen |
| 3.1 | **Bestemming**<br>De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten, zolang ze verenigbaar zijn met de omgeving en qua verkeersgeneratie de draagkracht van de ontsluiting niet overschrijden. | Voorbeelden van gemeenschapsvoorzieningen zijn: een brandweerkazerne, een woon- en zorghuis, OCMW, lokaal dienstencentrum...<br><br>De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk. |
| 3.2 | **Bouwvoorschriften**<br>De totale hoogte van de bebouwing bedraagt maximum 12 meter. Ten opzichte van de perceelsgrenzen die niet palen aan een woonzone, wordt een minimale afstand van 6 meter gehouden. Ten opzichte van de perceelsgrenzen die palen aan een woonzone, wordt een minimale afstand van 8 meter gehouden. | De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de nok van het gebouw of de dakrand in geval van een plat dak.<br>Ten opzichte van gewestwegen dient de minimale afstand van 8m gerespecteerd te worden. |
| 3.3 | **Terreinbezetting**<br>Maximum terreinbezetting per perceel: 70%. | Terreinbezetting: alle bebouwing, d.i. het hoofdgebouw en alle bijgebouwen, exclusief verhardingen. |
| 3.4 | Er dient op eigen terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aangelegd te worden voor alle wagens van het personeel en de bezoekers. | |
| **4. zone voor groen en parkeren** | | hoofdcategorie: wonen |
| 4.1 | **Bestemming**<br>Deze zone is bestemd voor parkeren en groen. De parkeerzone moet het karakter en de uitstraling van een groen gebied hebben. Naast de inrichtingen in functie van het parkeren is de zone ook bestemd voor de inrichting, de aanleg en het beheer van groen en voorzieningen voor waterbuffering en waterinfiltratie. | |
| 4.2 | Ten minste 20% van de totale oppervlakte van de zone dient aangelegd te worden met groen. Ten minste 55% van de totale oppervlakte van deze zone moet met groen en/of met halfverhardingen met een groene en natuurlijke uitstraling worden ingericht. De halfverhardingen dienen op een kwalitatieve en duurzame wijze te worden gerealiseerd en onderhouden. | Voorbeelden van halfverhardingen met een groene en natuurlijke uitstraling zijn onder meer grasbetontegels en grasraten. |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|---|---|---|
| **5. zone voor gemengde functies** | | hoofdcategorie: wonen |
| 5.1 | **Bestemming**<br>De zone is bestemd voor gemengde functies waar wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen nevengeschikt zijn aan elkaar.<br>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, kleinschalige bedrijven tot 500 $m^2$, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen, openbare en private groene en verharde ruimten. | In deze zone wordt een verweving van functies nagestreefd. Alle toegelaten activiteiten en voorzieningen kunnen als hoofdfunctie of als nevenfunctie voorkomen, zowel in hoofdgebouwen als in bijgebouwen.<br><br>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages...<br>Handel: voedingszaak, kledingzaak, buurtwinkels, supermarkt...<br><br>Horeca: hotel, restaurant, café...<br>Kleinschalige bedrijven: stapelplaatsen, ambachtelijke bedrijven, KMO, bv. autogarage, interieurzaak met werkplaats, stapelplaats voor een timmerman...<br><br>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, rust- en verzorgingsinstellingen...<br><br>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes...<br><br>Recreatieve voorzieningen: (indoor) speelpleinen, sportvelden, sport- en fitnesscentra...<br>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden...<br>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen...<br>Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden... |
| 5.2 | Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Een uitzondering op het horizontale uitzicht kan voor een gedeelte van het gebouw worden toegelaten, indien dit deel uitmaakt van het architecturaal concept en mede het architecturaal voorkomen bepaalt. | |
| 5.3 | De totale hoogte van het gebouw bedraagt maximaal 12 meter. | |
| 5.4 | Tussen de voorgevel van het gebouw en de rooilijn dient er een minimale afstand van 12 meter te zijn en dient een maximale afstand van 22 meter gehouden te worden.<br><br>De bebouwing dient een afstand van minimum 8 meter te houden ten opzichte van de achterperceelsgrens.<br><br>De bebouwing mag tot tegen één zijperceelsgrens worden opgericht, mits aandacht voor brandveiligheidsnormen en goed nabuurschap.<br><br>Ten opzichte van de andere zijperceelsgrenzen moet een vrije strook bewaard worden van minimum 4 meter. Deze vrije zijstroken moeten zo aangelegd worden dat er permanent doortocht kan worden verleend ten behoeve van brandbestrijding. | |
| 5.5 | **Terreinbezetting**<br>Maximum terreinbezetting per perceel: 70%. | Terreinbezetting: alle bebouwing, d.i. het hoofdgebouw en alle bijgebouwen, exclusief verhardingen. |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|---|---|---|
| 5.6 | Iedere entiteit is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.<br>Ondergrondse parkings, parkeergebouwen of parkeerdaken zijn toegelaten. | |
| 5.7 | Per perceel mag er 1 toegang worden genomen van max. 8 meter breedte ter hoogte van de rooilijn. Indien toegangen gebundeld kunnen worden, dient deze opportuniteit te worden aangegrepen. | |
| 5.8 | De opslag van goederen dient maximaal binnen de gebouwen te worden georganiseerd. De opslag in open lucht is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:<br>• De opslag mag in geen geval het esthetische aspect van de omgeving schaden. Men dient daartoe preventief de passende maatregelen te nemen.<br>• De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende gebouwen en de omgeving.<br>• De opslag mag niet gebeuren aan de voorzijde (zichtbaar vanaf het openbaar domein).<br>• De opslag is maximum 2 m hoog. | |
| 5.9 | **Geluidsisolatie**<br>Bij het bouwen van woningen moet voldoende en afdoende geluidsisolatie voorzien worden in verhouding tot de aanwezige geluidsbelasting, overeenkomstig de geldende normeringen. | De Belgische norm NBN S 01-400-1 uit 2008 legt de akoestische criteria vast voor woongebouwen. Deze criteria, onder andere in verband met geluidsisolatie, dienen gevolgd te worden. Indien hierrond in de toekomst nieuwe normen van toepassing zijn, dienen deze nieuwe normen gevolgd te worden. |
| **6. zone voor openbare weginfrastructuur** | | hoofdcategorie: lijninfrastructuur |
| 6.1 | **Bestemming**<br>Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.<br>In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.<br>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten. | Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan:<br><br>al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de geluidswerende constructies, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.<br><br>Alle werken, handelingen en wijzigingen worden bij voorkeur ontworpen en gerealiseerd volgens de principes van natuurtechnische milieubouw. |
| 6.2 | Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg, die is aangepast aan de functie en categorisering van de weg. | |
| **7. overdruk: eengezinswoningen of gestapelde woningen** | | |
| 7.1 | Naast eengezinswoningen in aaneengesloten, halfopen en/of open bebouwing, zijn binnen de met overdruk aangeduide zone ook gestapelde woningen toegelaten.<br><br>Alle voorschriften uit de 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' blijven van toepassing, met uitzondering van volgende voorschriften:<br>• Voorschrift 1.4<br>• Voorschrift 1.6 | Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein. |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|---|---|---|
| 7.2 | **Gabariet**<br>Het woongebouw bestaat uit een hoofdvolume met eventueel een nevenvolume.<br>In verband met het gabariet geldt voor de met overdruk aangeduide zone het volgende:<br><br>Een plat dak is verplicht.<br><br>Aantal bouwlagen:<br>Hoofdvolumes (A): maximum twee bouwlagen met een beperkte derde bouwlaag.<br>Nevenvolumes (B) en bijgebouwen (C) zijn maximum één bouwlaag hoog.<br><br>Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw.<br><br>De oppervlakte van de derde bouwlaag van het hoofdvolume bedraagt maximaal 60% van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag. De gevel van de derde bouwlaag valt voor maximaal 60% samen met de voor- en/of achtergevel van de onderliggende bouwlagen.<br>De gedeeltes van de gevel van de derde bouwlaag die niet samenvallen met de voor- en/of achtergevel van de onderliggende bouwlagen, dienen minimaal twee meter terug te springen ten opzichte van de voor- en/of achtergevel van de onderliggende bouwlagen.<br><br>De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,5 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag.<br><br>De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt maximaal 40 $m^2$. | Het hoofdvolume (A) is het bouwvolume over maximum twee bouwlagen en een beperkte derde bouwlaag.<br>Het nevenvolume (B) is het bouwvolume op 1 bouwlaag.<br>Bijgebouwen (C) zijn onder meer tuinhuizen, garages, serres...<br><br>Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage... Per definitie mag het plafond van een half-ondergrondse bouwlaag maximum 1 m boven het maaiveldniveau worden gebouwd.<br><br>  <br> |
| 7.3 | **Vrije tuinstroken**<br>• Vrije zijtuinstroken<br>Halfopen bebouwing: aan één zijde van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m.<br>Open bebouwing: aan beide zijden van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m.<br>In een vrije zijtuinstrook kan een carport worden voorzien. Deze wordt op een afstand van minimum 0,6 m van de zijperceelsgrens gebouwd of op de zijperceelsgrens in onderhoudsvrij materiaal.<br><br>• Vrije achtertuinstroken<br>De afstand tussen het woongebouw en de achterperceelsgrens is minimaal gelijk aan de totale hoogte van het gebouw. | Het woongebouw bestaat uit een hoofdvolume met eventueel een nevenvolume. |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|---|---|---|
| **8. overdruk : openbaar groen (indicatief)** | | |
| 8.1 | Binnen de 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' en de 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties - projectzone drie bouwlagen' wordt een openbare groenzone voorzien. Deze openbare groenzone wordt met een indicatieve overdruk aangeduid.<br><br>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, het herstel en de instandhouding van de openbare groenzone zijn toegelaten.<br>De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.<br>Werken die het gebruik van zachte recreanten mogelijk maken, zijn eveneens toegelaten als nevengeschikte functie. Harde recreatie is niet toegelaten. | Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de groenfunctie van het gebied.<br>Onder 'harde recreatie' worden alle vormen van recreatie verstaan die een grote, negatieve impact hebben op de groenfunctie van het gebied, zoals lawaai, aantasting van het reliëf, vernietiging van de vegetatie... |
| 8.2 | De minimale oppervlakte van de openbare groenzone bedraagt 3.500 $m^2$. De groenzone dient overal een minimale breedte van 8 meter te hebben. | |
| 8.3 | Deze groenzone is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang of kleine constructies in functie van het recreatieve gebruik en onderhoud van de openbare groenzone. Het oprichten van gebouwen of overdekte constructies is niet toegelaten. | |
| 8.4 | Binnen de zone zijn fiets- en wandelpaden met bijhorende inrichting toegelaten. | |
| 8.5 | Binnen de zone is infrastructuur voor wagens niet toegelaten. | Onder infrastructuur voor wagens worden bijvoorbeeld wegen, parkeerplaatsen... verstaan. |
| 8.6 | De plaatsing van speelpleinconstructies en beperkte reliëfwijzigingen in functie van sport- en speelmogelijkheden is toegelaten. | |
| 8.7 | De verharding in het gebied blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegankelijkheid en rond sport-, speel-, of rustconstructies. Het algemene karakter van de zone moet onverhard en beplant zijn. Maximum 15% van de oppervlakte mag worden verhard. | |
| 8.8 | De randen van de groenzone dienen ter hoogte van de tuinen van de woningen afgewerkt te worden met een eenvormige beplanting. | |
| **9. overdruk : voetgangers- en fietsersverbinding (symbolisch)** | | |
| 9.1 | Het symbool geeft symbolisch aan waar een verbinding voor voetgangers en fietsers moet worden aangelegd. De pijlen leggen het begin- en eindpunt van deze verbinding vast. Het begin- en eindpunt kan met maximaal 10 m verschoven worden. | |
| 9.2 | De voetgangers- en fietsersverbinding dient ter hoogte van de groenzone te grenzen aan de groenzone of de groenzone te doorsnijden. Op voorwaarde dat voldaan wordt aan deze bepaling, is de exacte ligging van het tracé vrij te bepalen. | |
| 9.3 | De verbinding is minimaal 2,5 meter breed. | |
| 9.4 | De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk. | |
| **10. overdruk: verbinding voor openbare weginfrastructuur (symbolisch)** | | |
| 10.1 | Het symbool geeft indicatief aan waar openbare weginfrastructuur moet worden aangelegd. De pijlen leggen het begin- en eindpunt van deze weginfrastructuur vast. Het begin- en eindpunt kan met maximaal 10 meter verschoven worden. De exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen. | |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|---|---|---|
| 10.2 | De inrichting van de wegenis moet afgestemd zijn op de functie en gebruik als lokale weg. | |
| **11. overdruk: verbinding voor weginfrastructuur (symbolisch)** | | |
| 11.1 | Het symbool geeft indicatief aan waar openbare weginfrastructuur moet worden aangelegd. De pijlen leggen het begin- en eindpunt van deze weginfrastructuur vast. Het begin- en eindpunt kan met maximaal 8 meter verschoven worden. De exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen. | |
| 11.2 | Het is niet de bedoeling dat deze wegeninfrastructuur verbinding geeft met de achterliggende woonzone, behalve in gevallen van overmacht of bijzondere omstandigheden. | |
| **12. overdruk: hoogspanningsleiding (symbolisch)** | | |
| 12.1 | Hierbij wordt verwezen naar de vigerende wetgeving met betrekking tot veiligheidsvoorschriften van hoogspanningsleidingen.<br><br>De pyloon dient steeds toegankelijk te zijn voor controle en onderhoudswerkzaamheden. | |

LEIE DAL

PARTNER EUROMETROPOOL
LILLE-KORTRIJK-TOURNAI