

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'nr. 8-1 Roestraat' (Waregem)

**Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/10/339,
Brugge, 21/10/2010**

De provinciegriffier,
(Get.) Hilaire OST

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Paul BREYNE

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
Namens de deputatie
Stephaan Barbery
De adjunct-adviseur
Dienst ruimtelijke planning

Stad Waregem
Ruimtelijk Uitvoeringsplan 8-1 Roestraat



oktober 2010, **besluit**

Colofon

Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16 - fax +32 56 22 89 03
stedenbouw@leiedal.be

Ontwerper:

Hannelore Leys

In samenwerking met:

Wilfried Vandeghinste

Opdrachtgever:

Stad Waregem

De Burgemeester:

Kurt Vanryckeghem

De Schepen van Ruimtelijke Ordening:

Kristof Chanterie

De Gemeentesecretaris:

Guido De Langhe

Formele procedure

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 30 juni 2009

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 01 december 2009

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 6 januari 2010 tot 7 maart 2010

Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): 13 april 2010

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 6 juli 2010

Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 21 oktober 2010

Inhoudsopgave

1. Situering	4
1.1 Ligging	4
1.2 Begrenzing van het plangebied	4
1.3 Onderwerp van het RUP	4
2. Bestaande toestand	6
2.1 De wegen	6
2.2 De open ruimte en groenelementen	6
2.3 De bebouwde ruimte	6
2.4 Plangebied	7
3. Juridische toestand	10
4. Planningscontext	15
4.1 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	15
4.2 Relatie met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen	15
4.3 Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	15
4.4 Relatie met het woonplan	17
5. De gewenste ruimtelijke structuur	17
5.1 Inpassing in de omgeving	17
5.2 Plangebied: uitgangspunten en inrichtingsprincipes	18
6. Technische screening	20
6.1 Watertoets	20
6.1.1 Terreinkenmerken	20
6.1.2 Plankenmerken en conclusie	20
6.2 Buurtwegentoets	22
6.3 Screening plan-MER	24
6.4 Planbaten, planschade	24
7. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften	26
8. Ruimtebalans	27
9. Verordenend grafisch plan en verordenende stedenbouwkundige voorschriften	29
Bijlage	39

Figurenindex

figuur 01: Situering	5
figuur 02: Orthofoto	8
figuur 03: Fotoreportage	9
figuur 04: Gewestplan	11
figuur 05: BPA Sint-Jansstraat	12
figuur 06: Verkavelingen	13
figuur 07: Milieuvergunningen	14
figuur 08: GRS	16
figuur 09: Mogelijke inrichting	19
figuur 10: Waterhoofdstuk	21
figuur 11: Buurtwegentoets	23
figuur 12: Plan-MER-screening	25
figuur 13: Verordenend plan	28

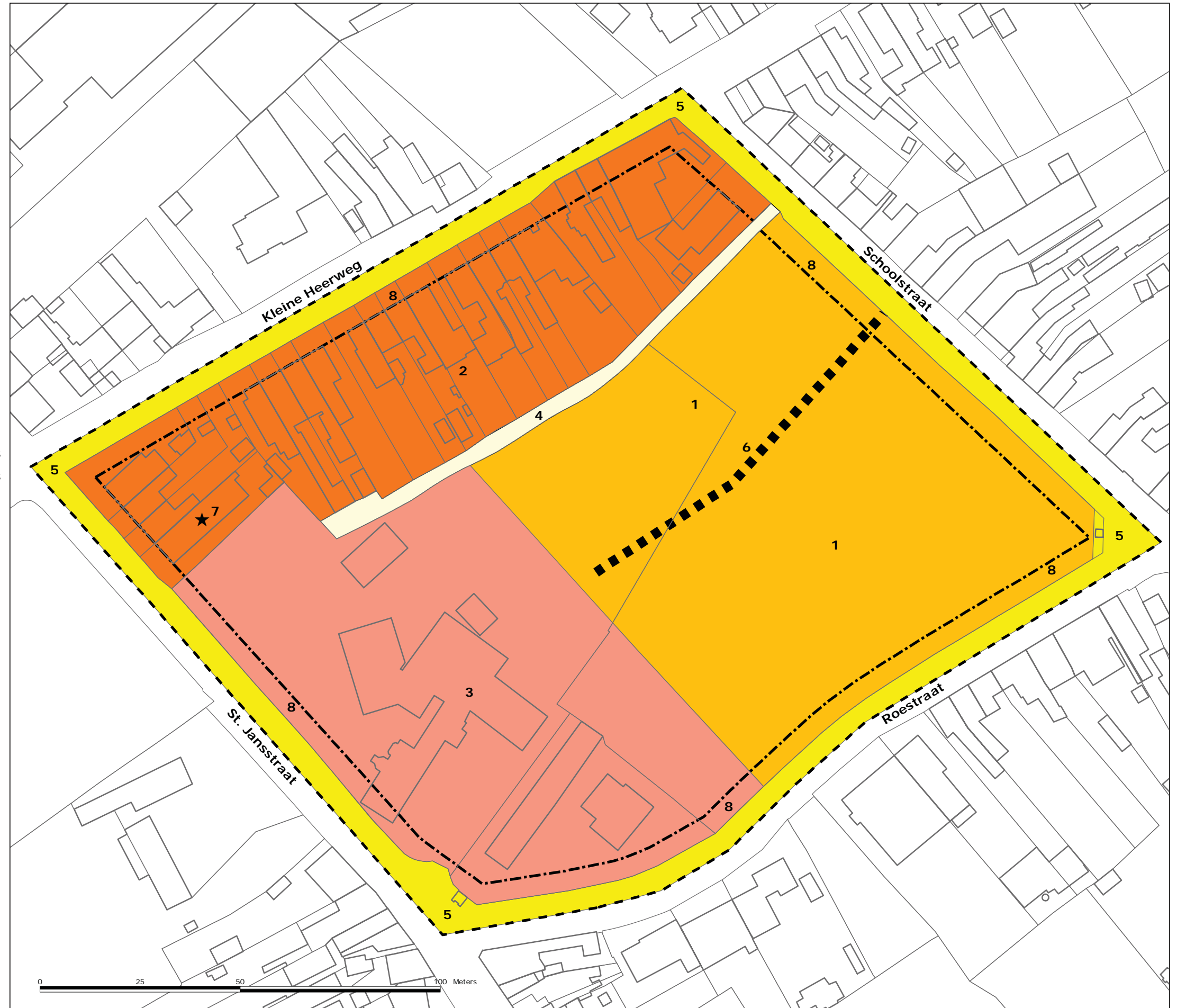
figuur 13: Verordenend plan

Legende

-  plangebied

- zones
- 1  zone voor wonen met beperkte nevenfuncties
- 2  zone voor wonen met beperkte nevenfuncties (aaneengesloten en halfopen bebouwing)
- 3  zone voor wonen in ruime zin
- 4  zone voor garageweg
- 5  zone voor openbare wegenis

- overdrukken
- 6  aslijn voor toegangsweg woningen
- 7  bestaand bedrijf
- 8  voorbouwlijn



schaal: 1:1.000

9. Verordenend grafisch plan en verordenende stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
Algemene voorschriften			
0.1	Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is verordenend.		De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar is niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.
0.2	Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: <ul style="list-style-type: none"> • beeldkwaliteit; • groenvoorzieningen; • zuinig en compact ruimtegebruik; • inpassing in de landschappelijke context; • de impact op de verkeerssituatie. 		Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegdheid om hierover te waken.
0.3	Bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut worden altijd toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.		Openbare nutsvoorzieningen: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies, ...
0.4	Bestaande bebouwing die vergund (geacht) is, die afwijkt van de gestelde bepalingen mag behouden blijven en intern worden verbouwd. Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde bestemmingsvoorschriften is niet toegestaan.		Enkel vergunde constructies vallen onder deze regeling.
0.5	Integraal waterbeheer en waterhuishouding De ruimtelijke ingrepen dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. Het afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater en afgevoerd naar de openbare riolering. Indien de verplichting geldt voor het zuiveren van het afvalwater, wordt het effluent geloosd in het waterafvoersysteem voor hemelwater. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal een gedetailleerd rioleringsplan bevatten inclusief de hemelwaterbuffering. De nodige maatregelen worden genomen om de bodem en het grondwater te vrijwaren van elk risico op verontreiniging.		Elke bouwaanvraag ingediend voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake. Groendaken kunnen een aanvullend initiatief zijn op de vertraagde afvoer van het hemelwater.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 1: zone voor wonen met beperkte nevenfuncties		hoofdcategorie: wonen
Bestemming		
1.1	<p>Deze zone is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. Per perceel moet ten minste één woongelegheid worden voorzien.</p> <p>Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: private diensten en kantoren.</p> <p>De nevenfuncties worden beperkt tot maximum 50 m² vloeroppervlakte per perceel. In de bijgebouwen worden geen nevenfuncties toegelaten. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekking worden toegelaten. De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen.</p> <p>Naast het wonen met beperkte nevenfuncties is de zone ook bestemd voor groene en verharde openbare ruimtes, zoals openbare wegenis en parken.</p>	<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</p> <p>Private diensten en kantoren: kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, advocatenkantoor, ...</p> <p>De 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' omvat eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, de publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Openbare verharde ruimten: (garage)straten, pleinen, parken, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermten, groenvoorziening, ...</p> <p>Volgens het vigerende verkavelingsreglement in Waregem moet minimaal 5% van de totale oppervlakte van een verkaveling als openbaar groen ingericht worden. De waarde van 5% openbaar groen wordt hier als richtcijfer meegegeven.</p>
Inrichting		
1.2	<p>Typologie Eengezinswoningen zijn toegelaten in vrijstaande, halfopen en aaneengesloten bebouwing.</p> <p>Meergezinswoningen en appartementsgebouwen zijn enkel toegelaten als ze aan de Roestraat ontwikkeld en ontsloten worden. Er kunnen maximaal 8 appartementen ontwikkeld worden.</p>	
1.3	<p>Woningdichtheid In de zone wordt een woondichtheid van 25 woningen per ha gerealiseerd.</p>	De dichtheid van 25 woningen per ha voor de totale site werd vooropgesteld in het woonplan.
1.4	<p>Dakvorm De dakvorm is vrij. Bij hellende daken geldt een dakhelling van maximaal 45°.</p>	
1.5	<p>Aantal bouwlagen De hoofdvolumes hebben maximaal 2 bouwlagen en een dakvolume. De nevenvolumes en bijgebouwen hebben maximaal 1 bouwlaag met eventueel een dakvolume.</p> <p>Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw. De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>Bij hellende daken wordt in het dakvolume maximaal één extra bouwlaag toegelaten. Bij platte daken kan boven de 2 toegelaten bouwlagen een bewoonbare dakverdieping gerealiseerd worden waarvan de bebouwde oppervlakte maximum 70% is van de onderliggende bouwlaag. Deze bewoonbare dakverdieping heeft een teruggetrokken voorbouwlijn van minimum 2 m.</p>	<p>Het hoofdvolume is het bouwvolume tussen de voorbouwlijn en de maximale bouwdiepte op de verdieping van dit hoofdvolume.</p> <p>Het nevenvolume is het bouwvolume tussen de maximum bouwdiepte op de verdieping van het hoofdvolume en de totale bouwdiepte van de toegelaten bebouwing.</p> <p>Een bijgebouw is een volume losstaand van het hoofdgebouw (hoofdvolume en nevenvolume) opgericht in de tuinzone van het perceel. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuisen, garages, serres, Het bijgebouw mag geen woonruimte (of nevenfunctie) bevatten.</p> <p>Zowel voor de eengezins- als de meergezinswoningen worden dezelfde voorschriften gehanteerd.</p>

1.6	<p>Bouwdiepte Eerste verdieping en dakverdieping: maximum 12 m. Gelijkvloerse verdieping: maximum 25 m.</p> <p>Minimum afstand van het hoofdgebouw (hoofdvolume + nevenvolume) tot de achterperceelsgrens: 8 m. In deze strook worden wel bijgebouwen toegelaten voor zover de maximale terreinbezetting per perceel niet overschreden wordt.</p> <p>Maximum terreinbezetting per perceel: 40%.</p> <p>Vrijstaande woningen: aan beide zijden van de woning geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m.</p> <p>Halfopen bebouwing: aan één zijde van de woning geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m.</p> <p>In de vrije zijtuinstrook kan een carport worden voorzien. Deze wordt op een afstand van minimum 5 m achter de voorbouwlijn (zie overdruk 8 op het grafisch plan) gebouwd.</p> <p>Bij aaneengesloten/halfopen bebouwing bepaalt (bepalen) de aanpalende woning(en) de kroonlijsthoogte van de nieuwe op te richten woning. De zijgevels op de zijkavelgrenzen moeten als wachtgevels zonder openingen worden gebouwd.</p> <p>De ruimte tussen de voorbouwlijn (zie overdruk 8 op het grafisch plan) en de rooilijn mag niet worden bebouwd en enkel worden verhard in functie van de toegang tot de bebouwing. De rest dient als voortuinstrook te worden ingericht.</p> <p>Voor de voortuin gelden volgende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In de voortuinstrook zijn geen constructies (garage/carport/tuinberging) toegelaten met uitzondering van de normale tuinuitrusting. • Perceelsbegrenzings die zichtbaar zijn vanop het openbaar domein dienen in levende organische materialen te gebeuren. <p>Dakterrassen en balkons zijn toegelaten op voorwaarde dat de privacy van de aangelanden gewaarborgd wordt.</p>	<p>Gezien het beperkte gabariet van zowel de een- als meergezinswoningen wordt de minimale afstand van 8 meter tussen het hoofdgebouw en de achterperceelsgrens als voldoende beschouwd.</p> <p>Terreinbezetting: alle bebouwing, d.i. het hoofdgebouw en alle bijgebouwen, exclusief verharding in de tuinzone.</p> <p>De carport is een afdakconstructie die aan minimum 2 kanten volledig open is.</p> <p>Voortuin In de voortuin kan dus een oprit tot de garage of carport voorzien worden.</p> <p>Een perceelsbegrenzing in een levend organisch materiaal is bijvoorbeeld een haag, struiken, een bomenrij, leibomen, klimop langs een draad, ...</p> <p>Volgende perceelsbegrenzings worden niet als organisch materiaal beschouwd: houten afscheidingen, hekkens, stenen muren, ...</p>
1.7	<p>Opsplitsing van woningen omwille van sociale omstandigheden Samenvoegen of opsplitsen van eengezinswoningen is niet toegestaan. Het is wel toegelaten om binnen een eengezinswoning aparte woonruimten van beperkte oppervlakte voor zorgbehoevende personen te voorzien, voor zover hiermee geen volwaardige tweede eengezinswoning wordt gecreëerd en voor zolang de zorgverstrekking duurt.</p>	<p>Opsplitsing van woningen omwille van sociale omstandigheden Wanneer een bejaarde of een gehandicapt persoon (al dan niet familie) inwoont zodat de bewoners van het huis zelf kunnen instaan voor de verzorging van de persoon (of personen) in kwestie, kan gesproken worden van particuliere zorgverstrekking. Grote voordelen van deze woonvorm zijn enerzijds het streven van integratie van zorgbehoevenden (ouderen en gehandicapten), anderzijds het streven naar een vermindering van de behoefte aan, en de kosten van, professionele hulpverlening. Een volwaardige nieuwe, bijkomende wooneenheid is niet toegelaten m.a.w. er zijn geen afzonderlijke opritten, adressen, brievenbussen, ... mogelijk.</p>
1.8	<p>Parkeren Per woongelegenheden dient 1 parkeerplaats (garage of carport) te worden voorzien. Voor de meergezinswoningen moeten deze parkeerplaatsen gegroepeerd per groep van minimaal 4 voorzien worden.</p> <p>Daarnaast moet per woongelegenheden nog 0,5 parkeerplaats op het openbaar domein worden voorzien langs de nieuw aan te leggen wegenis.</p> <p>Voor de nevenfuncties dient het parkeren op het eigen terrein te worden opgevangen.</p>	<p>Voor de meergezinswoningen kan gekozen worden voor zowel ondergrondse als bovengrondse parkeervoorzieningen. Enige voorwaarde is dat ze gegroepeerd voorzien worden.</p>

1.9	<p>Verhardingen op privaat domein Monolithische/niet-waterdoorlatende verhardingen zijn enkel toegelaten voor terrassen van beperkte omvang in nauwe aansluiting bij de woning en voor het toegankelijk maken van de verschillende gebouwen. Ook voor het openbaar domein kunnen monolithische verhardingen worden toegelaten.</p> <p>Niet-monolithische/waterdoorlatende verhardingen kunnen in de hele tuin worden voorzien.</p>		<p>Verhardingen op privaat domein Verhardingen zoals asfalt, terrastegels, ... (monolithisch), zijn toegelaten voor het toegankelijk maken van alle gebouwen op de site en voor terrassen aansluitend bij de woning.</p> <p>Kasseien en kiezels kunnen in de hele tuin worden voorzien.</p>
1.10	<p>Uitvoering woonproject Voor de uitvoering van het woonproject, dient één enkele verkavelingsaanvraag voor de gehele zone te worden ingediend.</p>		<p>Uitvoering woonproject Dit voorschrift heeft tot doel te vermijden dat de uitvoering gefaseerd zou verlopen.</p>
6 Overdruk: aslijn voor toegangsweg woningen		■ ■ ■	
6.1	<p>De symbolische aanduiding duidt de aslijn van de toegangsweg voor de ontsluiting van de woningen in het binnengebied aan.</p> <p>De aslijn kan over een breedte van 10 m ten opzichte van de symbolische aansluiting verschuiven.</p> <p>De rijbaan is minimaal 6 m breed en wordt op een kwalitatieve manier aangelegd. De totale breedte van het openbaar domein bedraagt minimum 9 m.</p> <p>De toegangsweg voor de woningen wordt aangelegd met een verblijvend karakter.</p> <p>De percelen gelegen langs de Sint-Jansstraat kunnen voor bedrijfsactiviteiten niet ontsluiten via de toegangsweg voor woningen. Voor de ontsluiting van woningen in deze zone, kan de toegangsweg voor woningen doorgetrokken worden tot aan de Sint-Jansstraat.</p>		<p>De toegangsweg voor woningen kan worden doorgetrokken voor de ontsluiting van woningen in de zone gelegen langs de Sint-Jansstraat: zie toelichtingsnota pg. 18.</p>

Zone 2: zone voor wonen met beperkte nevenfuncties (aaneengesloten of halfopen bebouwing)		hoofdcategorie: wonen	
Bestemming			
2.1	<p>Deze zone is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. Per perceel moet ten minste één woonegelegenheid worden voorzien.</p> <p>Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: private diensten, kantoren, detailhandel, stapelplaatsen en horeca (met uitzondering van dancings). Grootschalige kleinhandelsactiviteiten worden niet toegelaten.</p> <p>Nevenfuncties worden beperkt tot maximum 30% van de totale bebouwde oppervlakte binnen het perceel. Voor handelsactiviteiten bedraagt de maximale verkoopsvloeroppervlakte 200 m². Dit wordt gerekend over alle aaneengesloten percelen, die voorwerp uitmaken van eenzelfde bouwaanvraag, van één eigenaar, gelegen binnen de betrokken zone. In de bijgebouwen worden geen nevenfuncties toegelaten.</p> <p>Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekkende werking worden toegelaten. De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen.</p> <p>Het op het verordenend plan aangeduide bedrijf met een * (zie overdruk 7 op het grafisch plan) kan behouden, verbouwd en uitgebreid worden tot maximum 500 m² vloeroppervlakte, zonder dat de maximale terreinbezetting overschreden wordt.</p> <p>Naast het wonen met beperkte nevenfuncties is de zone ook bestemd voor groene en verharde openbare ruimtes, zoals openbare wegen en parken.</p>		<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</p> <p>Private diensten en kantoren, zoals kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, advocatenkantoor, ...</p> <p>Grootschalige kleinhandelsactiviteiten: grootwinkelbedrijven, discounts, grootwarenhuizen, shoppingcentra, ...</p> <p>De 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' omvat eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, de publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Openbare verharde ruimten: (garage)straten, pleinen, parken, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening, ...</p>
Inrichting			
2.2	<p>Typologie Eengezinswoningen zijn toegelaten in halfopen en aaneengesloten bebouwing. Meergezinswoningen, appartementsgebouwen zijn niet toegelaten.</p>		
2.3	<p>Dakvorm De dakvorm is vrij.</p>		
2.4	<p>Aantal bouwlagen De hoofdvolumes hebben maximaal 2 bouwlagen en een dakvolume. De nevenvolumes en bijgebouwen hebben maximaal 1 bouwlaag met eventueel een dakvolume.</p> <p>Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw. De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>Bij hellende daken wordt in het dakvolume maximaal één extra bouwlaag toegelaten. Bij platte daken kan boven de 2 toegelaten bouwlagen een bewoonbare dakverdieping gerealiseerd worden waarvan de bebouwde oppervlakte maximum 70% is van de onderliggende bouwlaag. Deze bewoonbare dakverdieping heeft een teruggetrokken voorbouwlijn van minimum 2 m.</p>		<p>Het hoofdvolume is het bouwvolume tussen de voorbouwlijn en de maximale bouwdiepte op de verdieping van dit hoofdvolume.</p> <p>Het nevenvolume is het bouwvolume tussen de maximum bouwdiepte op de verdieping van het hoofdvolume en de totale bouwdiepte van de toegelaten bebouwing.</p> <p>Een bijgebouw is een volume losstaand van het hoofdgebouw (hoofdvolume en nevenvolume) opgericht in de tuinzone van het perceel. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuisen, garages, serres, Het bijgebouw mag geen woonruimte (of nevenfunctie) bevatten.</p>

2.5	<p>Bouwdiepte Eerste verdieping en dakverdieping: maximum 12 m. Gelijkvloerse verdieping: maximum 25 m.</p> <p>Minimum afstand van het hoofdgebouw (hoofdvolume + nevenvolume) tot achterperceelsgrens: 8 m. In deze strook worden wel bijgebouwen toegelaten voor zover de maximale terreinbezetting per perceel niet overschreden wordt.</p> <p>Maximum terreinbezetting per perceel: 60%.</p> <p>Vrijstaande woningen: aan beide zijden van de woning geldt een minimale vrije zijtuintrook van 3 m.</p> <p>Halfopen bebouwing: aan één zijde van de woning geldt een minimale vrije zijtuintrook van 3 m.</p> <p>In de vrije zijtuintrook kan een carport worden voorzien. Deze wordt op een afstand van minimum 5 m achter de voorbouwlijn (zie overdruk 8 op het grafisch plan) gebouwd.</p> <p>Bij aaneengesloten/halfopen bebouwing bepaalt (bepalen) de aanpalende woning(en) de kroonlijsthoogte van de nieuwe op te richten woning. De zijgevels op de zijkavelgrenzen moeten als wachtgevels zonder openingen worden gebouwd.</p> <p>De ruimte tussen de voorbouwlijn (zie overdruk 8 op het grafisch plan) en de rooilijn mag niet worden bebouwd en enkel worden verhard in functie van de toegang tot de bebouwing. De rest dient als voortuintrook te worden ingericht.</p> <p>Voor de voortuin gelden volgende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In de voortuintrook zijn geen constructies (garage/carport/tuinberging) toegelaten met uitzondering van de normale tuinuitrusting. • Perceelsbegrenzings die zichtbaar zijn vanop het openbaar domein dienen in levende organische materialen te gebeuren. <p>Dakterrassen en balkons zijn toegelaten op voorwaarde dat de privacy van de aangelanden gewaarborgd wordt.</p>	<p>Terreinbezetting: alle bebouwing, d.i. het hoofdgebouw en alle bijgebouwen, exclusief verharding in de tuinzone.</p> <p>De carport is een afdakconstructie die aan minimum 2 kanten volledig open is.</p> <p>Voortuin Een perceelsbegrenzing in een levend organisch materiaal is bijvoorbeeld een haag, struiken, een bomenrij, leibomen, klimop langs een draad, ...</p> <p>Volgende perceelsbegrenzings worden niet als organisch materiaal beschouwd: houten afscheidingen, hekkens, stenen muren, ...</p>
2.6	<p>Opsplitsing van woningen omwille van sociale omstandigheden Samenvoegen of opsplitsen van eengezinswoningen is niet toegestaan. Het is wel toegelaten om binnen een eengezinswoning aparte woonruimten van beperkte oppervlakte voor zorgbehoevende personen te voorzien, voor zover hiermee geen volwaardige tweede eengezinswoning wordt gecreëerd en voor zolang de zorgverstrekking duurt.</p>	<p>Opsplitsing van woningen omwille van sociale omstandigheden Wanneer een bejaarde of een gehandicapt persoon (al dan niet familie) inwoont zodat de bewoners van het huis zelf kunnen instaan voor de verzorging van de persoon (of personen) in kwestie, kan gesproken worden van particuliere zorgverstrekking. Grote voordelen van deze woonvorm zijn enerzijds het streven van integratie van zorgbehoevenden (ouderen en gehandicapten), anderzijds het streven naar een vermindering van de behoefte aan, en de kosten van, professionele hulpverlening. Een volwaardige nieuwe, bijkomende wooneenheid is niet toegelaten m.a.w. er zijn geen afzonderlijke opritten, adressen, brievenbussen, ... mogelijk.</p>
2.7	<p>Parkeren Per woongelegenheden dient 1 parkeerplaats (garage of carport) te worden voorzien. Voor de nevenfuncties dient het parkeren op het eigen terrein opgevangen worden.</p>	<p>Parkeren Voor de nevenfuncties wordt uitgegaan van 1 parkeerplaats per 50 m² handelsoppervlakte.</p>
2.8	<p>Verhardingen op privaat domein Monolithische/niet-waterdoorlatende verhardingen zijn enkel toegelaten voor terrassen van beperkte omvang in nauwe aansluiting bij de woning en voor het toegankelijk maken van de verschillende gebouwen. Ook voor het openbaar domein kunnen monolithische verhardingen worden toegelaten.</p> <p>Niet-monolithische/waterdoorlatende verhardingen kunnen in de hele tuin worden voorzien.</p>	<p>Verhardingen op privaat domein Verhardingen zoals asfalt, terrastegels, ... (monolithisch), zijn toegelaten voor het toegankelijk maken van alle gebouwen op de site en voor terrassen aansluitend bij de woning.</p> <p>Kasseien en kiezels kunnen in de hele tuin worden voorzien.</p>

Zone 3: zone voor wonen in ruime zin		hoofdcategorie: wonen	
Bestemming			
3.1	<p>De zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt verstaan: kleinhandel, horeca, kantoren en diensten, bedrijven en socio-culturele voorzieningen. Per perceel zijn de nevenfuncties toegelaten in zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen.</p> <p>De maximale terreinbezetting per perceel van de aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen bedraagt 500 m².</p> <p>Volgende activiteiten worden <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Grootschalige kleinhandel met een verkoopsvloeroppervlakte van meer dan 400 m². Grootschalige horeca met lawaaihinder voor de omgeving. (Zwaar milieubelastende) bedrijvigheid. <p>Naast het wonen en aan het wonen verwante functies is de zone ook bestemd voor (groene en verharde) openbare ruimtes.</p>		<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</p> <p>Bedrijven: stapelplaatsen, kleinschalige ambachtelijke bedrijven, hoogwaardige bedrijven bv. autogarage, interieurzaak met werkplaats, stapelplaats voor een timmerman, tuinbouwbedrijven, ...</p> <p>Horeca: restaurant, café, ...</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis voor senioren, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuintjes, ...</p> <p>De 'zone voor wonen in de ruime zin' omvat eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, de publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Openbare verharde ruimten: (garage)straten, pleinen, parken, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermten, groenvoorziening, ...</p>
3.2	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> De relatie met de in de omgeving aanwezige functies. De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers. De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid. De relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen. De inpassing in de omgeving. 		<p>Activiteiten in 'de zone voor wonen in de ruime zin' moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). Hinderlijke activiteiten die veel verkeer genereren of stof, lawaai- of geurhinder veroorzaken kunnen niet worden toegelaten.</p> <p>Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ... van het project of gebouw.</p> <p>De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.</p>
Inrichting			
3.3	<p>Woningtypologie</p> <p>Eengezinswoningen zijn toegelaten in vrijstaande/halfopen/aaneengesloten bebouwing.</p> <p>Meergezinswoningen zijn eveneens toegelaten.</p>		
3.4	<p>Dakvorm</p> <p>De dakvorm is vrij.</p>		
3.5	<p>Aantal bouwlagen</p> <p>De hoofdvolumes hebben maximaal 2 bouwlagen en een dakvolume. De nevenvolumes en bijgebouwen hebben maximaal 1 bouwlaag met eventueel een dakvolume. De maximale kroonlijsthoogte is 7 meter.</p> <p>Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw. De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>Bij hellende daken wordt in het dakvolume maximaal één extra bouwlaag toegelaten. Bij platte daken kan boven de 2 toegelaten bouwlagen een bewoonbare dakverdieping gerealiseerd worden waarvan de bebouwde oppervlakte maximum 70% is van de onderliggende bouwlaag. Deze bewoonbare dakverdieping heeft een teruggetrokken voorbouwlijn van minimum 2 m.</p>		<p>Aantal bouwlagen</p> <p>Het hoofdvolume is het bouwvolume tussen de voorbouwlijn en de maximale bouwdiepte op de verdieping van dit hoofdvolume.</p> <p>Het nevenvolume is het bouwvolume tussen de maximum bouwdiepte op de verdieping van het hoofdvolume en de totale bouwdiepte van de toegelaten bebouwing.</p> <p>Een bijgebouw is een volume losstaand van het hoofdgebouw (hoofdvolume en nevenvolume) opgericht in de tuinzone van het perceel. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuizen, garages, serres, Het bijgebouw mag geen woonruimte (of nevenfunctie) bevatten.</p>

3.6	<p>Bouwdiepte Eerste verdieping en dakverdieping: maximum 12 m. Gelijkvloerse verdieping: niet bepaald.</p> <p>De afstand van de bebouwing tot de achterkavelgrens is minimaal gelijk aan de hoogte van de kroonlijst van het gebouw.</p> <p>Maximum terreinbezetting per perceel: 70%.</p> <p>Vrijstaande woningen: aan beide zijden van de woning geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m.</p> <p>Halfopen bebouwing: aan één zijde van de woning geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m.</p> <p>In de vrije zijtuinstrook kan een carport worden voorzien. Deze wordt op een afstand van minimum 5 m achter de voorbouwlijn (zie overdruk 8 op het grafisch plan) gebouwd.</p> <p>Bij aaneengesloten/halfopen bebouwing bepaalt (bepalen) de aanpalende woning(en) de kroonlijsthoogte van de nieuwe op te richten woning. De zijgevels op de zijkavelgrenzen moeten als wachtgevels zonder openingen worden gebouwd.</p> <p>De ruimte tussen de voorbouwlijn (zie overdruk 8 op het grafisch plan) en de rooilijn mag niet worden bebouwd en enkel worden verhard in functie van de toegang tot de bebouwing. De rest dient als voortuinstrook te worden ingericht.</p> <p>Voor de voortuin gelden volgende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In de voortuinstrook zijn geen constructies (garage/carport/tuinberging) toegelaten met uitzondering van de normale tuinuitrusting. • Perceelsbegrenzings die zichtbaar zijn vanop het openbaar domein dienen in levende organische materialen te gebeuren. <p>Dakterrassen en balkons zijn toegelaten op voorwaarde dat de privacy van de aangelanden gewaarborgd wordt.</p>	<p>Terreinbezetting: alle bebouwing, d.i. het hoofdgebouw en alle bijgebouwen, exclusief verharding in de tuinzone.</p> <p>De carport is een afdakconstructie die aan minimum 2 kanten volledig open is.</p> <p>Voortuin Een perceelsbegrenzing in een levend organisch materiaal is bijvoorbeeld een haag, struiken, een bomenrij, leibomen, klimop langs een draad, ...</p> <p>Volgende perceelsbegrenzings worden niet als organisch materiaal beschouwd: houten afscheidingen, hekkens, stenen muren, ...</p>
3.7	<p>Ontsluiting De aan het wonen verwante voorzieningen en activiteiten op de percelen gelegen langs de Sint-Jansstraat mogen niet ontsluiten via de garageweg en via de toegangsweg voor woningen die in de aanliggende zone liggen. Woningen en woongebouwen kunnen wel op deze toegangsweg ontsluiten.</p>	
3.8	<p>Opsplitsing van woningen omwille van sociale omstandigheden Samenvoegen of opsplitsen van eengezinswoningen is niet toegestaan. Het is wel toegelaten om binnen een eengezinswoning aparte woonruimten van beperkte oppervlakte voor zorgbehoevende personen te voorzien, voor zover hiermee geen volwaardige tweede eengezinswoning wordt gecreëerd en voor zolang de zorgverstrekking duurt.</p>	<p>Opsplitsing van woningen omwille van sociale omstandigheden Wanneer een bejaarde of een gehandicapt persoon (al dan niet familie) inwoont zodat de bewoners van het huis zelf kunnen instaan voor de verzorging van de persoon (of personen) in kwestie, kan gesproken worden van particuliere zorgverstrekking. Grote voordelen van deze woonvorm zijn enerzijds het streven van integratie van zorgbehoevenden (ouderen en gehandicapten), anderzijds het streven naar een vermindering van de behoefte aan, en de kosten van, professionele hulpverlening. Een volwaardige nieuwe, bijkomende wooneenheid is niet toegelaten m.a.w. er zijn geen afzonderlijke opritten, adressen, brievenbussen, ... mogelijk.</p>
3.9	<p>Parkeren Per woongelegenheden dient 1 parkeerplaats (garage of carport) te worden voorzien. Voor de nevenfuncties dient het parkeren op het eigen terrein te worden opgevangen.</p>	<p>Parkeren Voor de nevenfuncties wordt uitgegaan van 1 parkeerplaats per 50 m² handelsoppervlakte.</p>

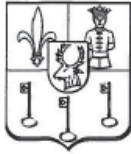
3.10	<p>Verhardingen op privaat domein Monolithische/niet-waterdoorlatende verhardingen zijn enkel toegelaten voor terrassen van beperkte omvang in nauwe aansluiting bij de woning en voor het toegankelijk maken van de verschillende gebouwen. Ook voor het openbaar domein kunnen monolithische verhardingen worden toegelaten.</p> <p>Niet-monolithische/waterdoorlatende verhardingen kunnen in de hele tuin worden voorzien.</p>	<p>Verhardingen op privaat domein Verhardingen zoals asfalt, terrastegels, ... (monolithisch), zijn toegelaten voor het toegankelijk maken van alle gebouwen op de site en voor terrassen aansluitend bij de woning.</p> <p>Kasseien en kiezels kunnen in de hele tuin worden voorzien.</p>
------	--	---

Zone 4: zone voor garageweg			hoofdcategorie: lijninfrastructuur
Bestemming			
4.1	Deze zone is bestemd voor de aanleg van een garageweg. De garageweg mag gebruikt worden als toegangsweg tot garages en bergingen, voor aangelanden en voor bevoorrading.		
Inrichting			
4.2	De zone mag volledig verhard worden.		

Zone 5: zone voor openbare weginfrastructuur			hoofdcategorie: lijninfrastructuur
Bestemming			
5.1	Deze zone is bestemd voor openbare weginfrastructuur en aanhorigheden. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare weginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.		Onder aanhorigheden van weginfrastructuur wordt onder andere verstaan: 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. Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen worden gerealiseerd.
5.2	Binnen deze zone is de bouw van kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang inbegrepen en toegelaten.		Kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang zijn ondermeer bushokjes, telefooncel, elektriciteitscabine, fietsenstallingen, infobord.
Inrichting			
5.3	De inrichting van de weg dient afgestemd te worden op de functie en het gebruik van de weg. Langs de Roestraat geldt bijkomend dat de bestaande bomenrij dient te worden behouden. Ook de kapellen dienen te worden behouden en op een kwalitatieve manier te worden ingekleed in het openbaar domein.		

Bijlage

STAD
WAREGEM



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

Aanwezig:

Kurt Vanryckeghem Voorzitter

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

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

Guido De Langhe Secretaris

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

De Raad,

Gelet op de Nieuwe Gemeentewet;

Gelet op het Gemeentedecreet;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gelet op het verslag van de commissie interne zaken dd. 28.10..2008;

Met meerderheid van stemmen;

Besluit:

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

Gedaan in bovenvermelde zitting
Namens de Gemeenteraad

(get.) Guido De Langhe
Secretaris

Voor eensluidend afschrift
Waregem, 05.11.2008



Guido De Langhe
Secretaris

(get.) Kurt Vanryckeghem
Voorzitter

Kurt Vanryckeghem
Burgemeester

Bijlage bij gemeenteraadsbeslissing van 04.11.2008

1 Inhoudelijk voorstel

1.1 Algemeen

Bij woonprojecten vanaf een bruto-oppervlakte van minstens 1 ha of vanaf 25 woningen geldt de
verplichting dat minstens 25% van de kavels of de woningen een sociaal karakter moet hebben.

De woningen of kavels hebben een sociaal karakter indien ze beantwoorden aan de bepalingen van
2.3, 2.4 of 2.5 die voorwaarden tav de percelen, gebouwen en de koper opleggen.

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

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

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

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

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

1.2 Borgstelling

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

Deze bankgarantie bedraagt €5000 per woongegelegenheid met sociaal karakter.

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

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

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

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

1.3 Verkoop van bouw kavels

1.3.1 Kenmerken van de percelen

Open bebouwing is niet toegelaten.

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

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

1.3.2 Kenmerken van de koper

eigendomsbeperking

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

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

Inkomensbeperking

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

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

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

1.4 Verkoop van woningen + grond

1.4.1 Kenmerken van de woningen en percelen

perceelsoppervlakte

Open bebouwing is niet toegelaten.

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

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

Bouwvolume

De woning heeft een maximum bruto bouwvolume van 550 m³.

Hierin zijn de buitenmuren inbegrepen.

Hierin zijn niet inbegrepen:

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

1.4.2 Kenmerken van de koper

eigendomsbeperking

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

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

Inkomensbeperking

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

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

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

2 Contractuele bepalingen

Woonprojecten

13.

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

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

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

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

14.

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

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

15.

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

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

16.

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

17.

Kavels met sociaal karakter moeten aan volgende cumulatieve criteria beantwoorden:

17.1.

Criteria betreffende de kavel.

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

17.2.

Criteria betreffende de Koper(s).

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

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

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

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

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

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

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

18.

Woningen met sociaal karakter moeten aan volgende cumulatieve criteria beantwoorden.

18.1.

Criteria betreffende de kavel.

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

18.2.

Criteria betreffende de Koper(s).

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

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

i. 35'000 euro voor alleenstaanden

ii. 50'000 euro voor wettelijk of feitelijk samenwonenden, te verhogen met 2'800 euro per persoon ten laste

iii. 50'000 euro voor alleenstaanden met één persoon ten laste, te verhogen met 2'800 euro per bijkomende persoon ten laste.

Deze bedragen worden gekoppeld aan het gezondheidsindexcijfer (104.32) van de maand oktober 2006 (berekingsbasis 2004=100).

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

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

18.3.

Criteria betreffende de woning.

De woning heeft een maximum bruto-bouwvolume van 550 m³.

Hierin zijn de buitenmuren inbegrepen.

Hierin zijn niet inbegrepen:

garages,

carports,

overdekte terrassen,

kelders,

zolderruimtes waarvan de vrije hoogte kleiner is dan 1,5 m.

19.

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

20.

Ten aanzien van de Stad is de Verkavelaar/bouwheer volledig verantwoordelijk voor de nakoming van alle verbintenissen en voorwaarden onder dit artikel, zelfs indien hij voor de realisatie van het woonproject geheel of gedeeltelijk, rechtstreeks of onrechtstreeks, beroep doet op derden.

De Verkavelaar/bouwheer zal zich aan deze verantwoordelijkheid niet kunnen onttrekken omwille van al dan niet vermeende inbreuken, fouten of nalatigheden van deze derden.

21.

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

22.

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

23.

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

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

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

Gedeeltelijke vrijgave van de bankgarantie/waarborg is uitgesloten.

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

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

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling