

LEIE DAL



PARTNER EUROMETROPOOL
LILLE-KORTRIJK-TOURNAI

INRICHTINGSPLAN + VERDEELSLEUTEL RUP HOVENIERSTRAAT

Startmoment eigenaars: 6 februari

Workshop: 5 – 9 maart

Tussenmoment eigenaars: 16 maart

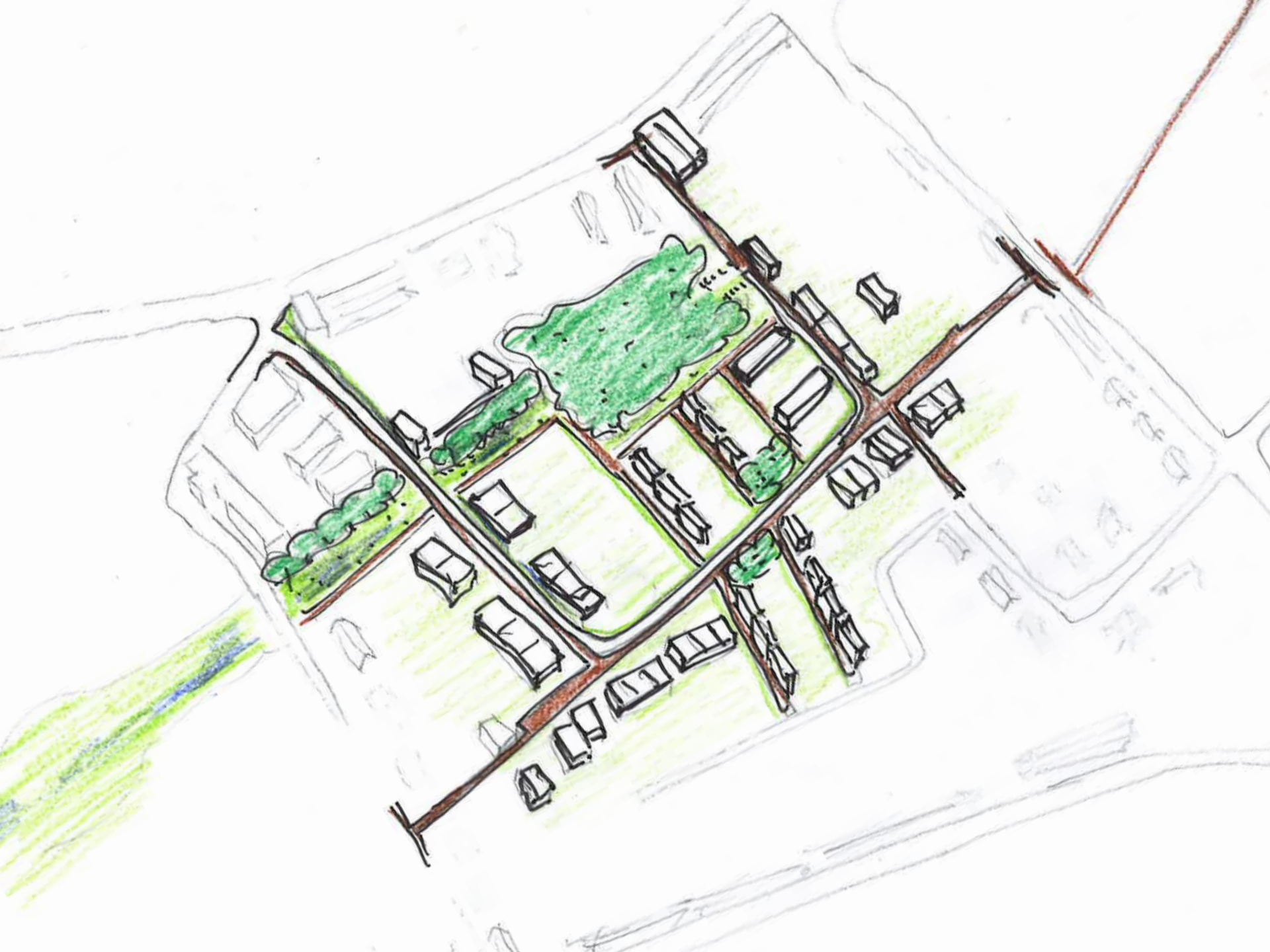
Eindmoment eigenaars: 17 april

INHOUD PRESENTATIE

- 1. Ontwerp + krijtlijnen**
- 2. Opmerkingen tussenmoment + antwoorden**
- 3. Gewijzigd ontwerp en fasering**
- 4. Aangepaste verdeelsleutel**
- 5. Conclusie**



ONTWERP + KRIJTLIJNEN



Ontwerp

	49 WE
# Open bebouwing:	4
Dichtheid:	14,1 won./ha
RUP	
Minimale dichtheid	
13 won./ha:	45,3 WE
Maximale dichtheid	
15 won./ha:	52,3 WE
Openbaar groen:	5.500 m², waarvan 2.000 m² waterbuffer
Netto-bruto verhouding	60%





OPMERKINGEN + ANTWOORDEN

Verhogen woondichtheid naar
het maximum

Volume
waterbuffer?

Verhogen
rendabiliteit

Aanpassen
kavelgrenzen

Mogelijkheid om
garages te bouwen?

Locatie
waterbuffer?

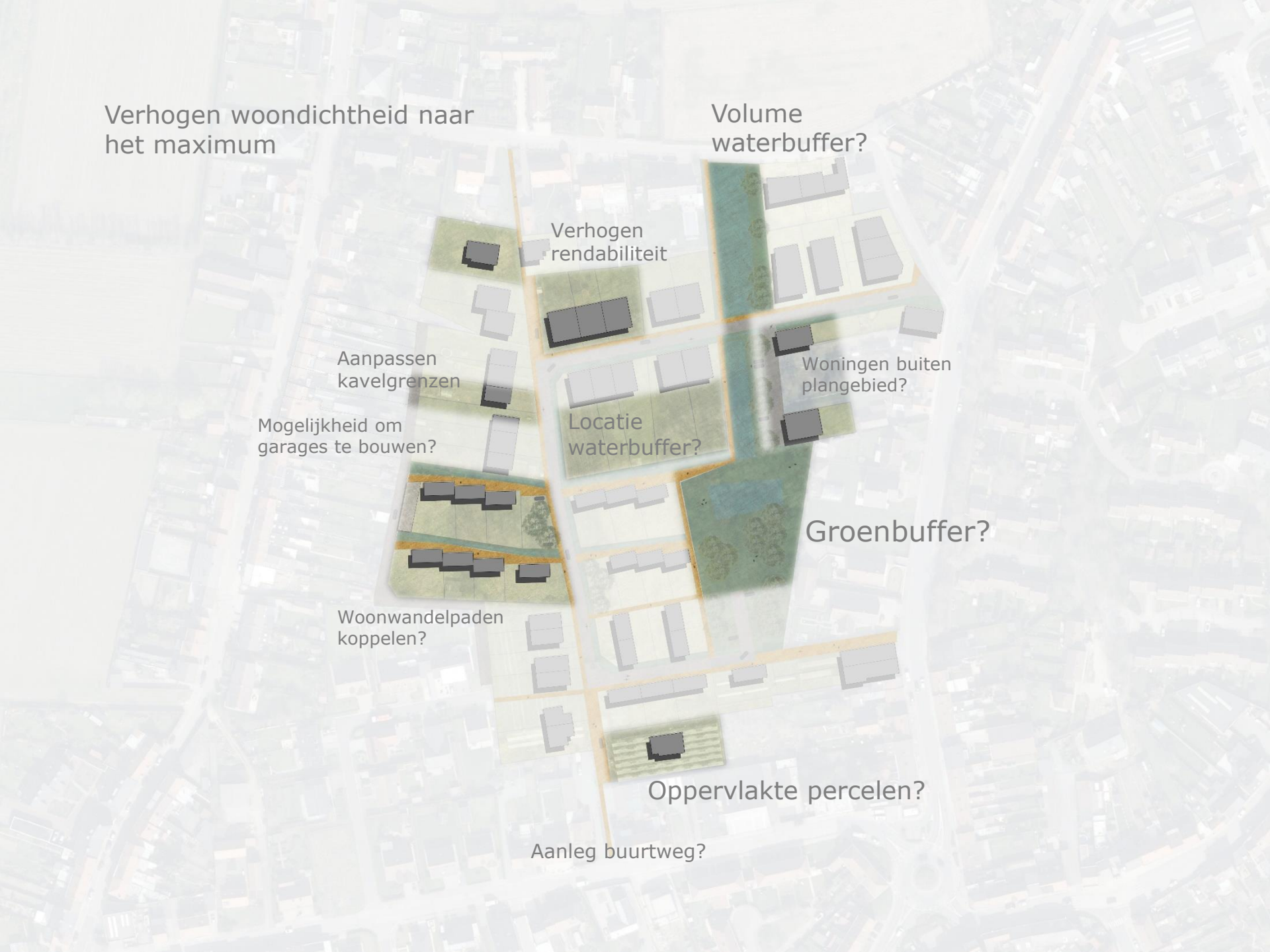
Woningen buiten
plangebied?

Woonwandelpaden
koppelen?

Groenbuffer?

Oppervlakte percelen?

Aanleg buurtweg?



1. Verhogen woondichtheid

Ontwerp: 49 WE

Open bebouwing: 4

Dichtheid: 14,1 won./ha

RUP

Minimale dichtheid

13 won./ha: 45,3 WE

Maximale dichtheid

15 won./ha: 52,3 WE

Netto-bruto verhouding 60%

1. Verhogen woondichtheid

Ontwerp:	49 WE	52 WE
# Open bebouwing:	4	9
Dichtheid:	14,1 won./ha	14,92 won./ha
RUP		
Minimale dichtheid		
13 won./ha:	45,3 WE	
Maximale dichtheid		
15 won./ha:	52,3 WE	
Netto-bruto verhouding	60%	62 %

2. Verhogen rendabiliteit

A. Ontwikkelingen i.f.v. verkoopbaarheid



2. Verhogen rendabiliteit

B. Verhogen bruto-netto verhouding



2. Verhogen rendabiliteit

C. Woonwandelpaden koppelen



REFERENTIE

BLEEKWEIDE- GENT

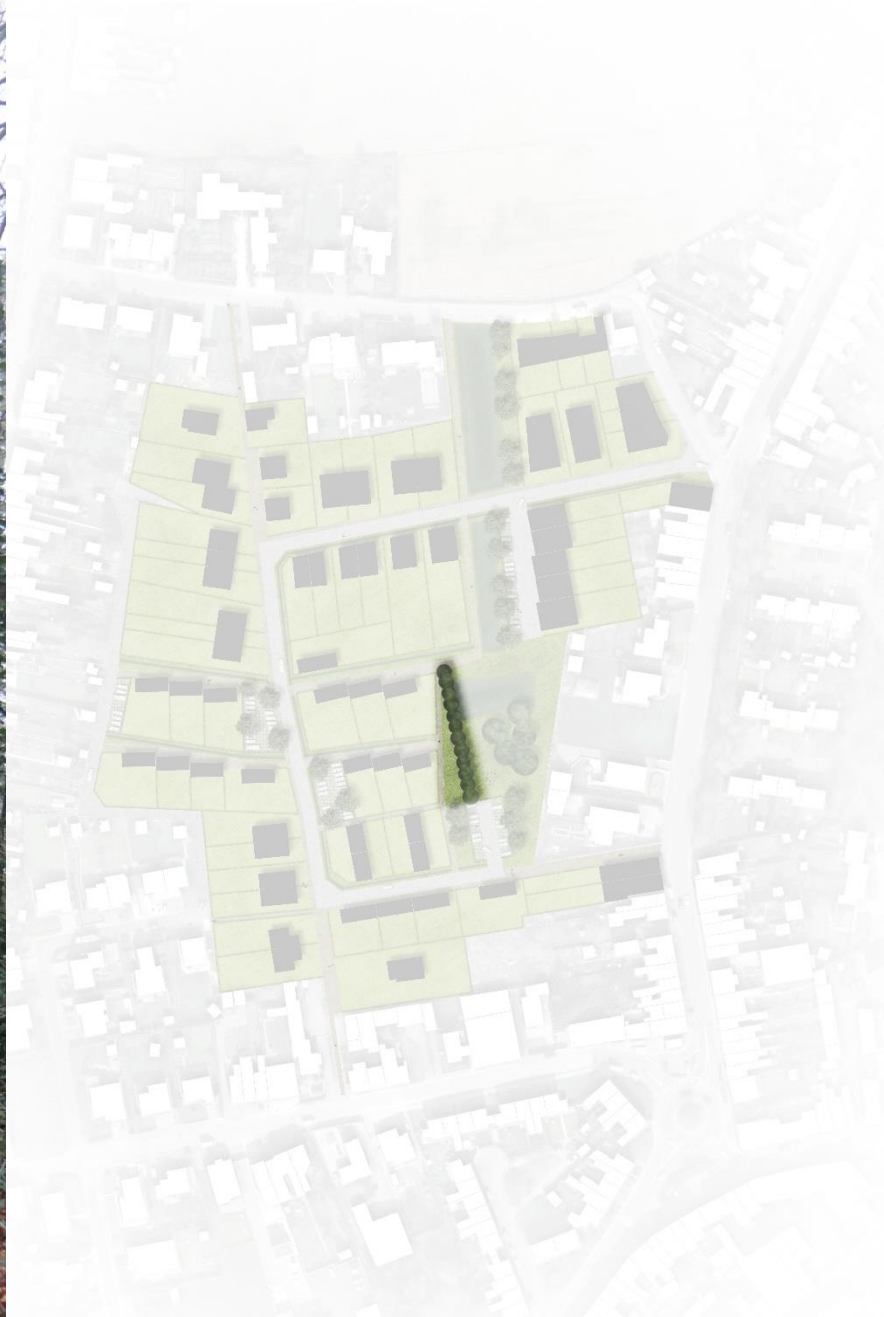


3. Bestaand en nieuw groen

- **Behoud van waardevol groen**
- **Sterker groenbeeld vanaf begin verkaveling**







4. Parkeerweg – collectieve parkeerplaatsen

- Locatie en bestemming ligt vast in het RUP
- Parkeerzone met variabel karakter (max. 5 m variatie)



4. Parkeerweg – collectieve parkeerplaatsen



4. Parkeerweg – collectieve parkeerplaatsen



4. Parkeerweg – collectieve parkeerplaatsen

- **Nodig voor de verkaveling → bereikbaar maken parkeerplaatsen**
- **Interessant voor de stad → nieuwe woningen mogelijk maken**
- **Kosten voor de aanleg van de weg worden verdeeld**
 - 50 % voor de stad
 - 50 % maakt onderdeel uit van de verdeelsleutel

5. Locatie waterbuffer



A. Strengere infiltratienormen

Voorschriften RUP (2014): 400 m³ (1.333 m²)

Huidige normering (Provincie): 609 m³ (2.030 m²)

Huidige normering (Vlaanderen): 696 m³ (2.320 m²)

Aantal loten: 52

Waterbuffer: 1.513 m²

+

Gracht: 1.027 m² = 762 m³ (2.540 m²)

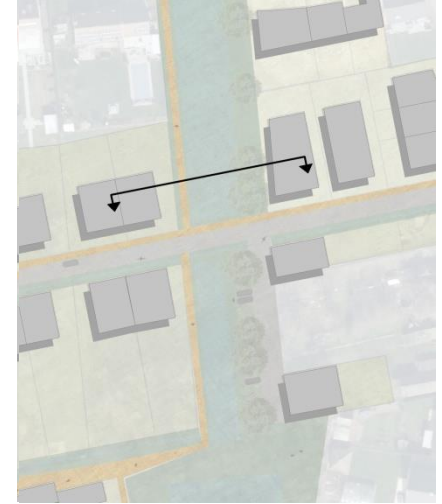
B. Gevolg van bestaand reliëf



C. Inpassen in een groter verhaal



D. Verhogen van de sociale controle en het gebruiksgenot

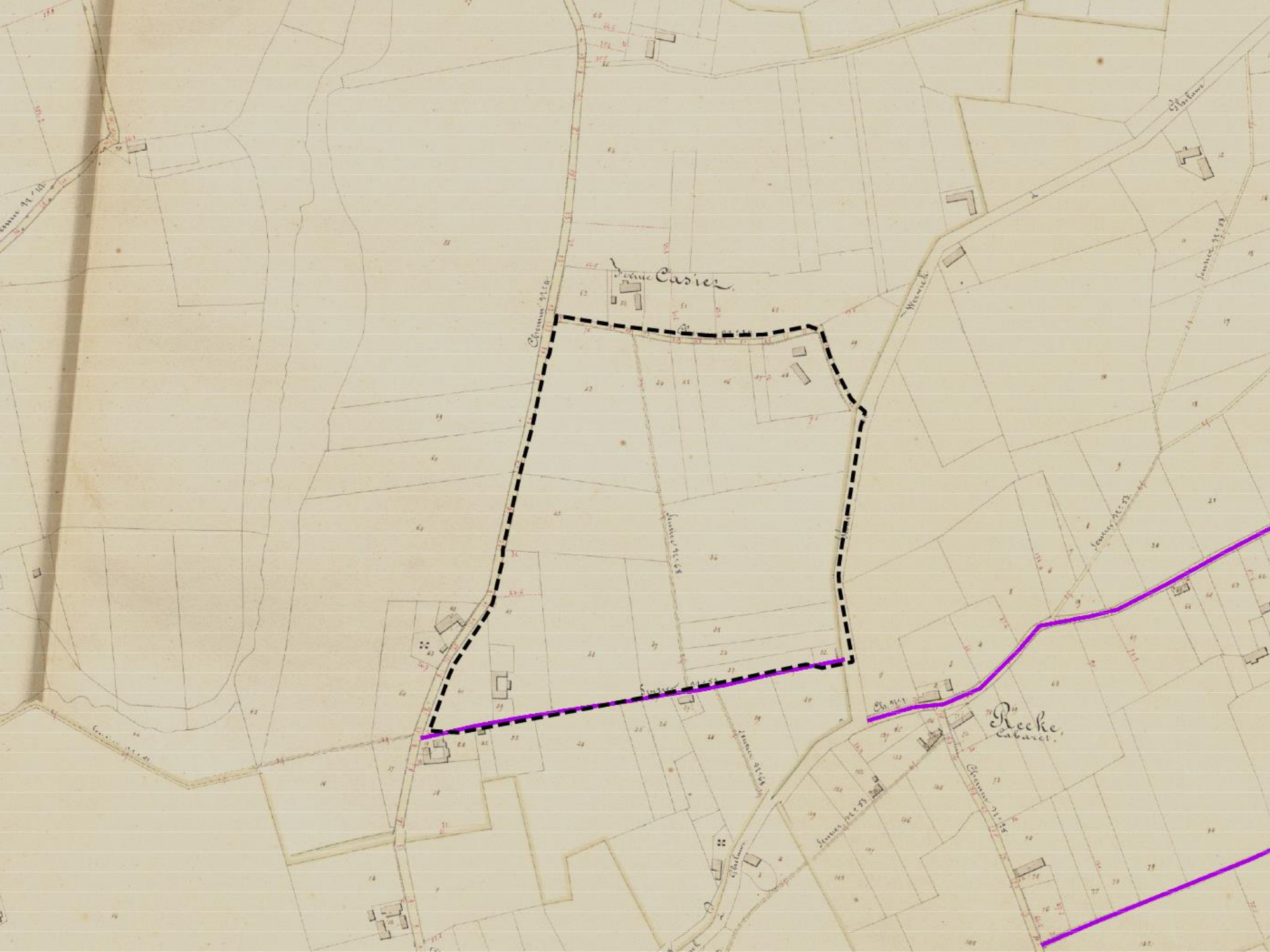


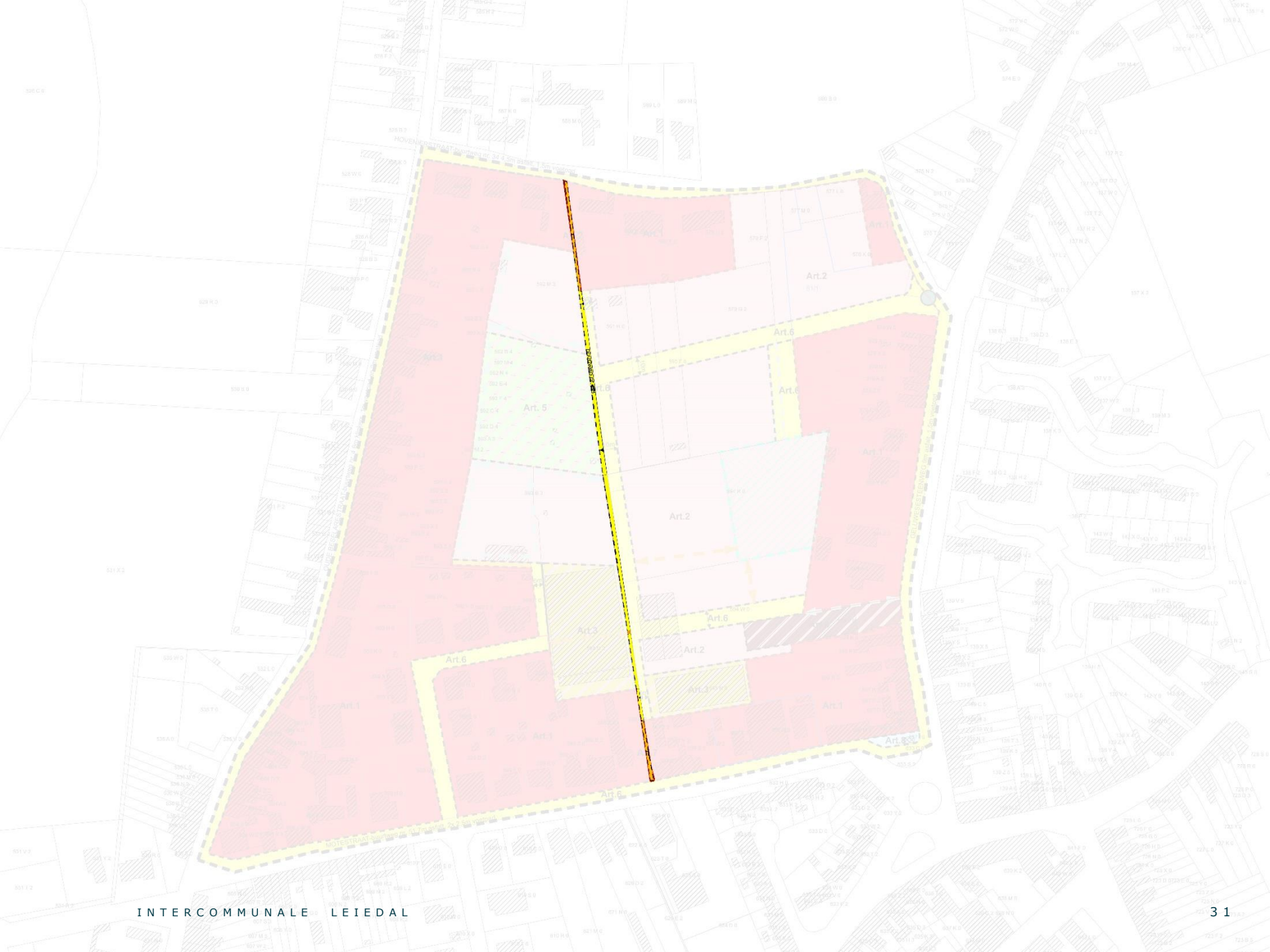
Natuurlijk speelelement



6. Aanleg buurtweg









6. Aanleg buurtweg



7. Garageweg







**Cfr. reglement: 2.500 € te betalen aan de stad Wervik
indien poort tot 6m breed voor maximum 2 plaatsen
voor auto's.**



Fasering in garageweg?

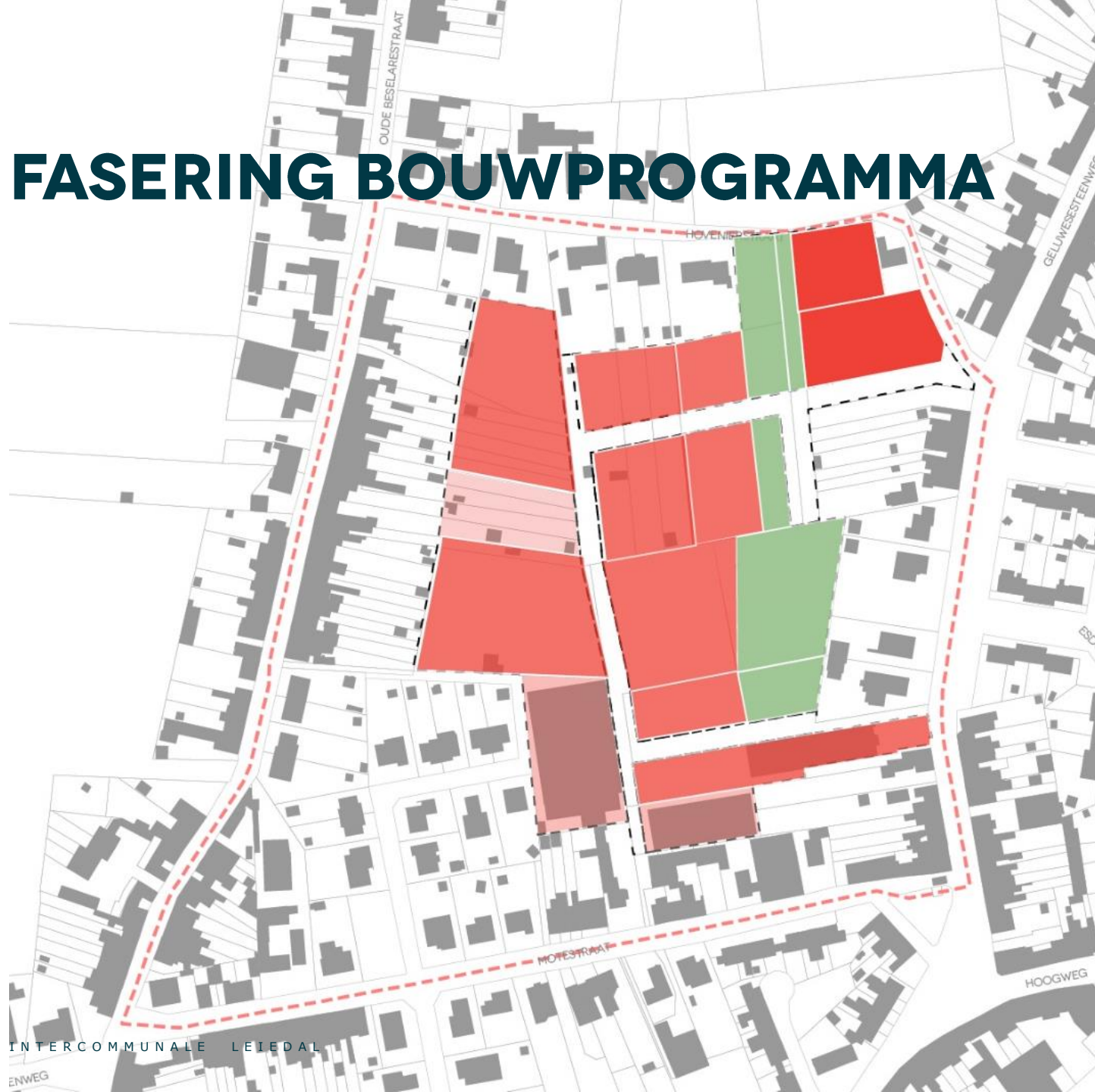
- **Afstand tussen zijkavelgrens en zijgevel woning: 3,5 m**
- **Breedte garageweg: 5 m**





FASERING

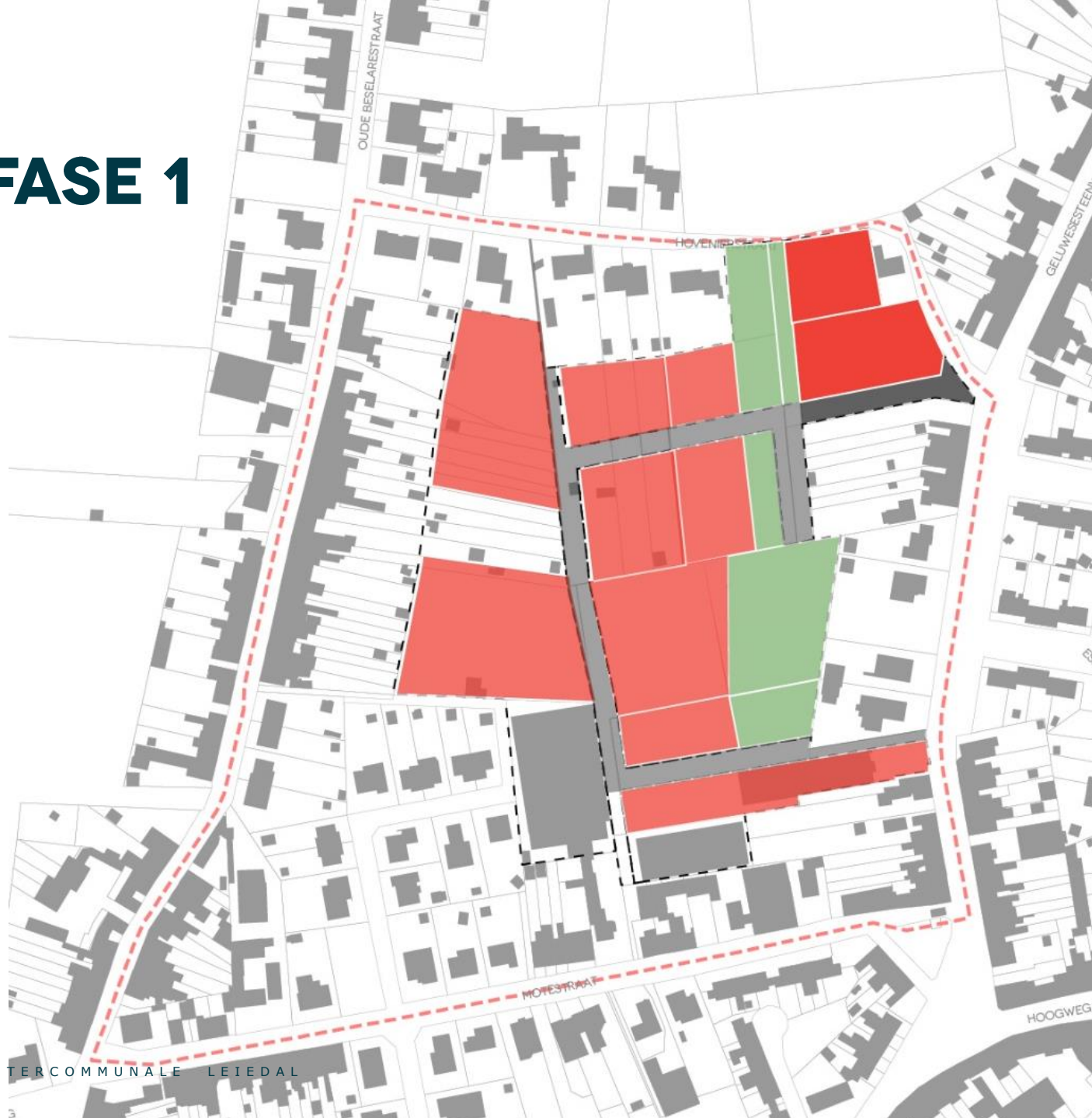
FASERING BOUWPROGRAMMA



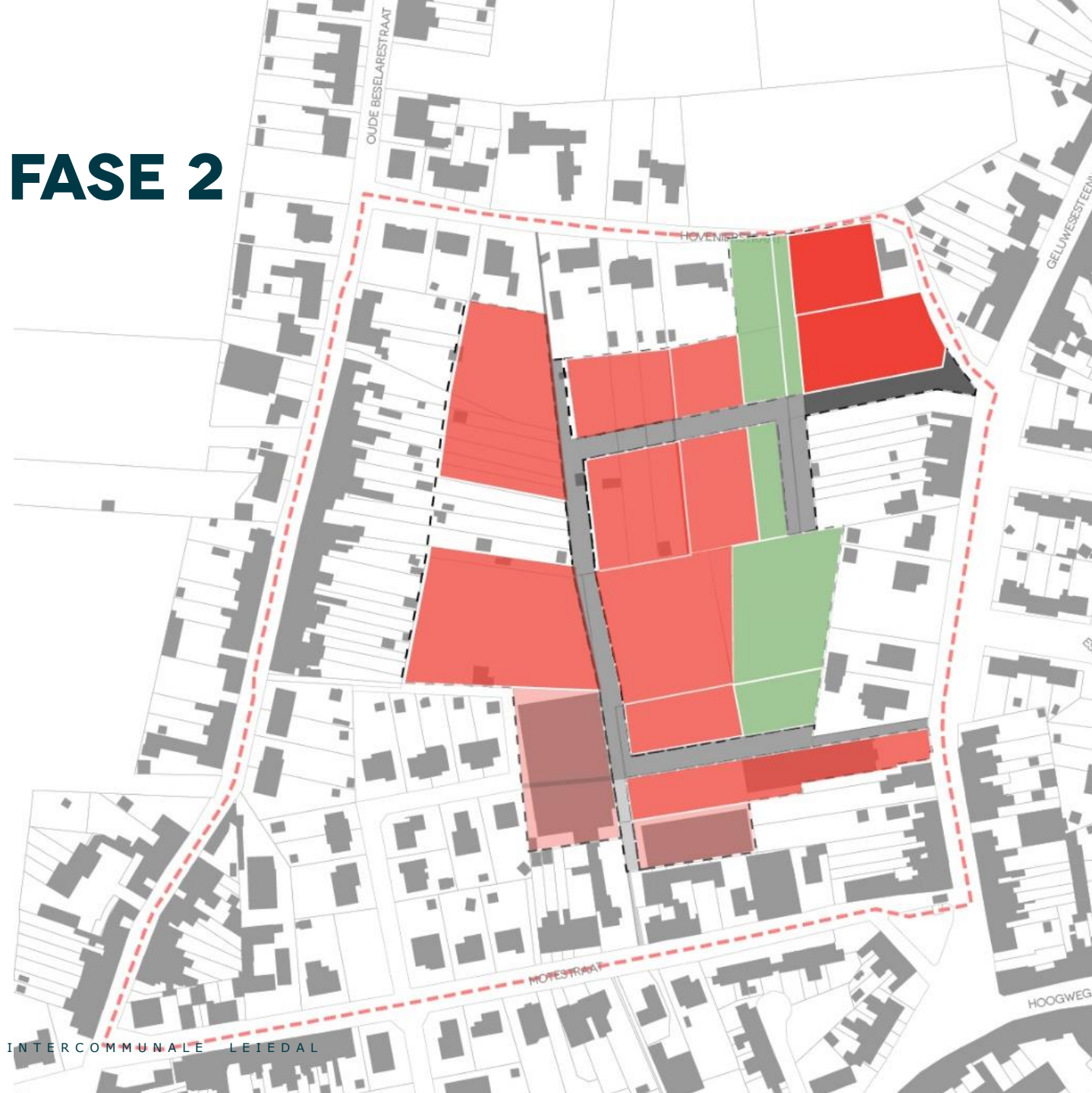
FASE 0



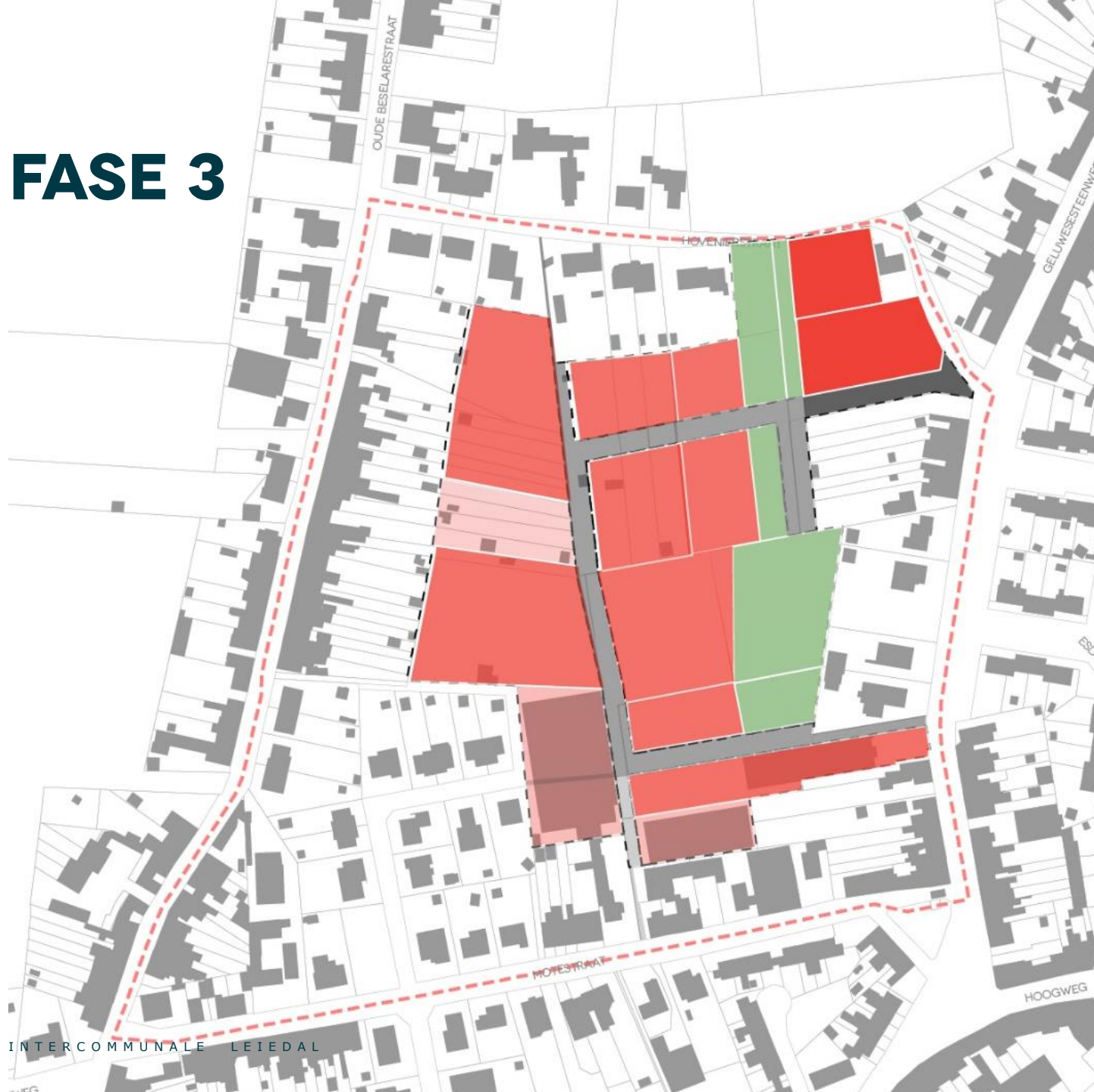
FASE 1



FASE 2



FASE 3



Fasering mogelijk maken



Mogelijkheid voor het bouwen van een garage

- **Hoofdweg mee bekostigen**
- **Voorwaarden naar beeldkwaliteit**
 - Bouwen op de voorbouwlijn van de woningen
 - Bouwen volgens referentieproject



REFERENTIE
DE DUURZAME WIJK – WAREGEM





VERDEELSLEUTEL

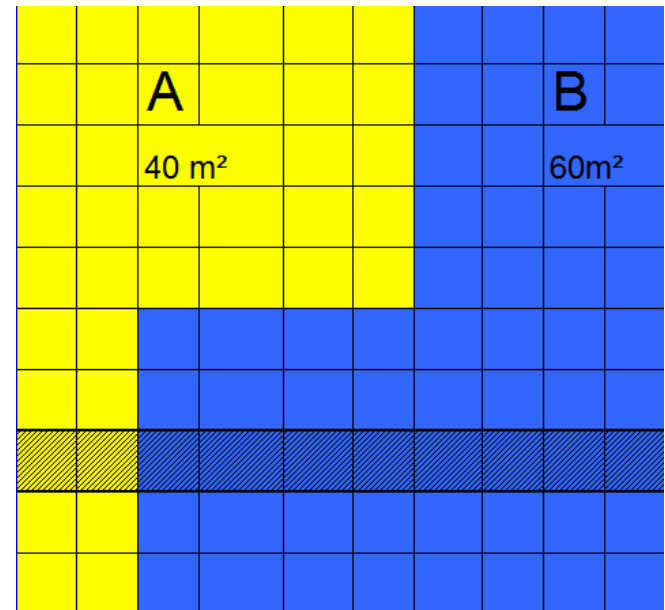
VERDELING LASTEN

Vragen

1. Hoe verlies aan oppervlakte bepalen?
2. Hoe verlies aan oppervlakte waarderen?
3. Hoe kosten openbaar domein verdelen?

Principes

- Gelijke winst per bruto m²



WIJZIGINGEN VERDEELSLEUTEL

- Kadaster -> GRB
- Vermijden dubbeltellingen (parkeerstrook, waterbuffer)
- Volledig mee te nemen (erfweg, draaicirkel in de straat, groen...)
- Verfijnen (grootte waterbuffer, gracht afzonderlijk meenemen...)
- Correct uitsplitsen hoofdweg & parkeerweg
- Wijzigingen in het plan
 - Grens fasering juist leggen thv woonwandelpad
 - Verkleinen groenzone & schuin aantakken wandelpad
- Tuinen Geluwsesteenweg thv Parkeerweg



CONCLUSIE

Eindplan

- **Verdeelsleutel + plan**
- **Nieuwe ontwikkelingen houden rekening met het plan**



VOLG ONS OOK OP

