

Desselgem en Beveren-Leie
Woningbehoeftestudie



oktober 2011, einddocument

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

Opdrachtgever:

stad Waregem

Ontwerpers:

Nele Vandaele
Bram Tack

Inhoudsopgave

	6. Confrontatie tussen behoefte en aanbod 2007-2012	19
Colofon	2	6.1 Confrontatie voor het buitengebied 19 6.2 Confrontatie voor de kern van Beveren-Leie 19 6.3 Confrontatie voor de kern van Desselgem 19
1. Inleiding - aanpak	4	7. Aansnijden nieuwe woonuitbreidingsgebieden 20
2. Situering Waregem	4	
3. Planningscontext	6	
4. Analyse van de woningbehoefte	8	
4.1 Inleiding	8	
4.2 Gesloten bevolkings- en gezinsprognose	8	
4.3 Prognose naar leeftijdsopbouw	9	
4.4 Behoefte voor de ganse gemeente	9	
4.5 Behoefte voor het buitengebied	10	
4.6 Behoefte voor Beveren-Leie en Desselgem	12	
5. Analyse van het woningaanbod	14	
5.1 Woonaanbod op schaal van de ganse gemeente	14	
5.2 Woonaanbod voor het buitengebied	16	
5.3 Woonaanbod voor de kern van Beveren-Leie	17	
5.4 Woonaanbod voor de kern van Desselgem	18	

1. Inleiding - aanpak

De woningbehoeftestudie wordt opgemaakt op basis van:

- De omzendbrief RO/2002/03 dd. 25/10/2002
- Het specifiek beleidskader in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS W-VI)

Conform omzendbrief RO/2002/03 dd. 25/10/2002 omvat de studie essentieel volgende delen:

- Kwantitatieve gegevens:
 - raming van de behoefte aan bijkomende woonegelegenheden (10 à 15 jaar);
 - inventaris van het aanbod;
 - confrontatie van behoefte en aanbod.
- Kwalitatieve gegevens
- Beleidsbeslissing van de gemeente i.v.m. de studie

Deze woningbehoeftestudie wordt gezien als een eerste onderdeel van de actualisatie van het woonplan Waregem (goedgekeurd eind 2006). In deze context zijn de kwalitatieve gegevens aanwezig in het woonplan en de actualisatie ervan. Deze studie beperkt zich tot de kwantitatieve gegevens en de beleidsbeslissing.

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen heeft in een specifiek beleidskader aangegeven wat een gemeentelijke woningbehoeftestudie dient te omvatten (zie planningscontext).*

* NB

Voor de berekening van prognoses en de verdeling van huishoudens op schaal van statistische sectoren dient gesteund te worden op de cijfergegevens van NIS, waarvan 2007 het meest recente beschikbare jaar is. De prognose 2007-2012 is van belang om eventueel bijkomend woonuitbreidingsgebied te kunnen aansnijden op basis van het provinciaal ruimtelijk structuurplan. Verdere prognoses zijn hiervoor niet relevant.

2. Situering Waregem

Waregem is gelegen in het oosten van het arrondissement Kortrijk, tussen de Leie en de E17. De stad grenst aan de provincie Oost-Vlaanderen.

Waregem bestaat uit de deelgemeenten Waregem, Sint-Eloois-Vijve, Desselgem en Beveren-Leie. Waregem en Sint-Eloois-Vijve zijn verstedelijkt. Desselgem en Beveren-Leie zijn aan elkaar gegroeide kernen langs de Gentsebaan (N43).

Op 1 januari 2007 telde Waregem 35.831 inwoners en 13.120 huishoudens of woningen. *



Figuur 1: Situering van Waregem, deelgemeenten Beveren-Leie en Desselgem en stedelijk gebied

Legende

- Deelgemeenten Waregem
- afbakening stedelijk gebied Waregem

3. Planningscontext

In het **Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan** Waregem werd een confrontatie tussen behoefte en aanbod uitgewerkt voor het stedelijk gebied en voor de drie kernen van het buitengebied voor drie periodes: 2003-2006, 2007-2011 en 2012-2016. In Desselgem en Beveren-Leie is er een resterende behoefte; in Nieuwenhove niet. De gegevens van behoefteberekening en aanbod dateren echter van 2005. Op basis van de sterke gezinsverdunding en de langere levensverwachtingen en op basis van de perceptie dat het aanbod in de deelgemeenten Beveren-Leie en Desselgem uiterst beperkt is, bestaat de nood aan een geactualiseerde behoeftestudie.

Het **afbakingsproces voor het kleinstedelijk gebied Waregem** is lopende. Een voorstel van afbakening werd reeds door de deputatie goedgekeurd. Hierbij ligt algemeen gesproken het bebouwde gebied van de deelgemeenten Waregem en Sint-Eloois-Vijve binnen het stedelijk gebied. Beveren-Leie, Desselgem en Nieuwenhove liggen in het buitengebied.

Het afbakingsproces maakt een afweging voor wat betreft de nood aan bijkomende woningen in het stedelijk gebied. Het buitengebied wordt in het afbakingsproces buiten beschouwing gelaten. De nood aan een behoefteberekening voor Beveren-Leie en Desselgem blijft bestaan.

Eind 2006 werd het **woonplan Waregem** door de gemeenteraad goedgekeurd. Dit woonplan gaat uit van het bestaande juridisch aanbod. Er gebeurde geen actualisatie van de woningbehoefte en er werden dus geen nieuwe gebieden in rekening gebracht (tenzij potentiële herbestemmingsprojecten) ten aanzien van het structuurplan.

Het woonplan bracht een hele reeks kwalitatieve gegevens in kaart en koppelde hier acties aan. Een actualisatie van het woonplan is aan de gang. Deze woningbehoeftestudie beperkt zich daarom vooral

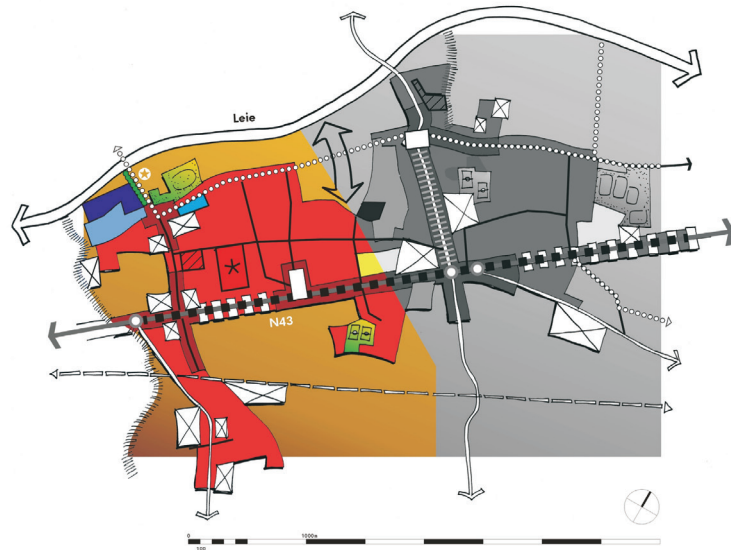
tot kwantitatieve gegevens: berekening behoefte, becijfering aanbod en confrontatie tussen behoefte en aanbod, telkens voor de ganse gemeente, voor het buitengebied en per kern (Beveren-Leie en Desselgem). De woningbehoeftestudie moet gezien worden als een eerste onderdeel van de actualisatie van het woonplan.

In het **Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen** worden Beveren-Leie en Desselgem geselecteerd als bedrijfsondersteunend hoofddorp. Nieuwenhove werd niet geselecteerd. Bedrijfsondersteunende hoofddorpen kunnen de eigen groei van de huishoudens op niveau van de kern opvangen. Een methodiek voor de behoefteberekening werd in het provinciaal structuurplan opgenomen. Deze methodiek wordt hier gehanteerd.

Nà 2007 werd door de provincie nog geen nieuw aantal woningen per gemeente toebedeeld vanuit het reservepakket. Daarom dient de confrontatie tussen de behoefte en het toebedeeld aantal woningen tot op heden niet te gebeuren. De provincie gaat ermee akkoord dat woonuitbreidingsgebied wordt aangesneden indien er een behoefte kan aangetoond worden voor de periode 2007-2012, in afwachting van een nieuwe taakstelling.

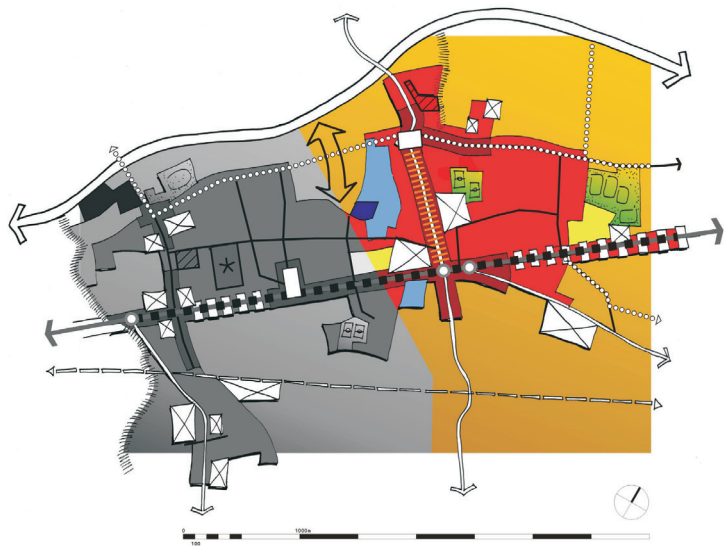
De hierboven beschreven context vormt de aanleiding voor de opmaak van deze woningbehoeftestudie voor de periode 2007-2012 en voor de kernen Beveren-Leie en Desselgem (bedrijfsondersteunende hoofddorpen in het buitengebied).

Gewenste ruimtelijke structuur Beveren-Leie



- versterkte woonomgeving
- ontwikkeling woonomgeving
- verdichte gemengde woonomgeving
- reconversieproject wonen
- gemengd woonlint
- hoofdstraat als handelsas
- ruimtelijk goed ingepast bedrijventerrein
- ontwikkeling ruimtelijk goed ingepast bedrijventerrein
- ruimtelijk goed geïntegreerd bedrijf
- structurerend en beeldbepalend groenelement
- recreatief element
- waardevolle historische hoeve
- pleinvorming
- secundaire weg
- lokale weg I
- lokale weg II
- leefbare doortocht
- langzaam verkeersas
- ingesloten open ruimte
- behoud open-ruimtecorridor
- versterkte beekvallei

Gewenste ruimtelijke structuur Desselgem



- versterkte woonomgeving
- ontwikkeling woonomgeving
- verdichte gemengde woonomgeving
- reconversieproject wonen
- gemengd woonlint
- hoofdstraat als handelsas
- ruimtelijk goed ingepast bedrijventerrein
- ontwikkeling ruimtelijk goed ingepast bedrijventerrein
- ruimtelijk goed geïntegreerd bedrijf
- structurerend en beeldbepalend groenelement
- recreatief element
- pleinvorming
- secundaire weg
- lokale weg I
- lokale weg II
- leefbare doortocht
- langzaam verkeersas
- ingesloten open ruimte
- behoud open-ruimtecorridor
- versterkte beekvallei

Figuur 2: Gewenste ruimtelijke structuur voor Beveren-Leie en Desselgem uit GRS

4. Analyse van de woningbehoefte

4.1 Inleiding

Voor het voeren van een gericht woonbeleid in de gemeente is een inzicht in vraag en aanbod van essentieel belang.

Dit hoofdstuk bevat de raming van de woningbehoefte over een periode van 5 en 10 jaar. Bij de behoefteberekening wordt uitgegaan van de behoefte aan bijkomende woonegelegenheden ten gevolge van de aangroei van het aantal gezinnen.

Er wordt een gesloten prognose uitgewerkt omdat de gemeente bij het bepalen van de behoefte dient uit te gaan van de ontwikkeling van de eigen bevolking.

4.2 Gesloten bevolkings- en gezinsprognose

Voor het inschatten van de behoefte op gemeentelijk niveau wordt gerekend op basis van een gesloten prognose. De gesloten prognose gaat uit van een strikt gesloten demografisch model; er wordt met andere woorden geen rekening gehouden met in- en uitwijking. Dit is de geijkte methode op basis van het PRS.

Voor de bevolkingsprognose worden volgende recente referentiegegevens gehanteerd:

- Bevolkingsaantal naar geslacht en naar leeftijdscategorie van 5 jaar voor 01/01/2007 (bron: NIS)
- Sterftetafels: prognose van sterftetafels voor heel Vlaanderen voor de prognoseperiode 2004-2025 op basis van waarneming van de sterftetafels van 1971-2003 (bron: studiedienst Vlaanderen – Paul Willems)
- Vruchtbaarheidscijfers: prognose van vruchtbaarheidscijfers voor heel Vlaanderen voor

de prognoseperiode 2004-2025 op basis van waarneming van de vruchtbaarheidscijfers van 1971-2003 (bron: studiedienst Vlaanderen – Paul Willems)

Voor de gezinsprognose worden volgende recente referentiegegevens gehanteerd:

- Referentiepersonen van de huishoudens naar geslacht en naar leeftijdscategorie van 5 jaar voor 01/01/2007 (bron: NIS)

Uit de resultaten van de bevolkingsprognose (zie tabel 1) blijkt dat het bevolkingsaantal in de ganse gemeente Waregem de eerste 5 jaar met 114 personen zal toenemen en de daaropvolgende 5 jaar met 63.

Doorslaggevend in de behoefte aan bijkomende woningen is echter het aantal gezinnen. De berekeningen (zie tabel 1) tonen aan dat het aantal gezinnen tussen 2007 en 2012 met **428 gezinnen** zal toenemen. Bijna dezelfde aangroei is te verwachten de daaropvolgende 5 jaar.

Tabel 1: Gesloten prognose bevolking en gezinnen - Waregem (2007-2012-2017)

	Aantal inwoners	Aantal gezinnen
2007	35.831	13.120
2012	35.945	13.548
2017	36.008	13.924
Balans 2007-2012	114	428
Balans 2007-2017	177	804

ter vergelijking:

op 1/1/2011 telt Waregem 36.586 mensen. Dit overstijgt reeds de prognoses.

Tabel 2: Gesloten prognose huishoudens voor de evolutie van de leeftijdsopbouw per leeftijdsklasse – Waregem (2007-2012 - 2017)

Leeftijds-klasse	2007	2012	2017	2017 %	Evolutie 2007-2017
0-19 jaar	10	11	11	0%	1
20-39 jaar	3.090	2.961	3.076	22%	-14
40-59 jaar	5.437	5.512	5.255	38%	-182
60-79 jaar	3.713	3.982	4.354	31%	641
80+	870	1.082	1.227	9%	357
Totaal	13.120	13.548	13.924	100%	804

4.3 Prognose naar leeftijdsopbouw

Tabel 2 geeft de evolutie weer van de leeftijdsverdeling. Daaruit blijkt dat ontgroening en vergrijzing zich in sterke mate zullen verder zetten.

Tussen 2007 en 2017 neemt het aantal huishoudens met referentiepersonen jonger dan 60 jaar in alle categorieën (te verwaarlozen uitzondering: minder dan 19 jaar) af met ongeveer 195 huishoudens.

Enkel in de huishoudens met referentiepersonen tussen de 60 en de 80 jaar is er een toename met 641 huishoudens. Voor de 80-plussers is er eveneens een toename met 357 huishoudens.

Dit schetst nogmaals de prangende problematiek van vergrijzing niet alleen t.a.v. het aanbod aan woningen, maar ook t.a.v. de diensten, mobiliteit, ...

4.4 Behoeftes voor de ganse gemeente

De methodiek voor de behoefteraming werd toegelicht in de omzendbrief RO/2002/03: "Bij de behoefteberekening wordt in het kader van de woonbehoeftestudie in eerste instantie uitgegaan van de behoefte aan bijkomende woongelegenheden ten gevolge van de aangroei van gezinnen. De behoefte aan bijkomende woongelegenheden in een bepaalde periode wordt berekend door het verschil te nemen tussen het geraamde aantal huishoudens op het einde van de periode, vermenigvuldigd met de gewenste frictieleegestand en het aantal gezinnen in het begin van de periode."

Hierbij wordt de frictieleegestand gedefinieerd als de leegstand die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te doen functioneren. De noodzakelijke frictieleegestand wordt geschat op 3%.

Of de formule volgens de omzendbrief RO/2002/03:
 Woningbehoefte (begin – eind)

$$= \frac{\{\text{huishoudenseind} \times (1 + \text{frictieleegeestand}/100)\} - \text{huishoudensbegin}}$$

Voor de prognoseberekening werden de gegevens van 1 januari 2007 gehanteerd. Er wordt doorgerekend voor de planperiode vanaf 2007 en de daarop volgende tien jaar. De toepassing van bovenstaande formule voor Waregem geeft volgend resultaat voor de periode 2007-2012-2017:

2007-2012: 834 bijkomende woningen
 of jaarlijks ongeveer 167 bijkomende woningen
2007-2017: 1.222 bijkomende woningen
 of jaarlijks ongeveer 122 bijkomende woningen

Tabel 3: Woningbehoefteberekening voor de gemeente Waregem 2007-2012-2017

Periode	2007-2012	2007-2017
Aantal huishoudens eind	13.548	13.924
Frictieleegeestand	3%	3%
Aantal huishoudens begin	13120	13.120
Woningbehoefte	834	1.222

4.5 Behoefte voor het buitengebied

Om een zicht te krijgen op de verdeling van de huishoudens tussen stedelijk en buitengebied werden de statistische sectoren op basis van de hypothese van afbakening zo goed mogelijk toebedeeld aan het stedelijk of het buitengebied. Hierbij komen de grenzen van de statistische sectoren niet perfect overeen met de hypothese van afbakeningslijn. De verdeling werd echter op een zo logisch mogelijke manier gedaan. De figuur hiernaast geeft dit weer.

Op basis hiervan wonen in 2007 8.903 huishoudens of 62% in het stedelijk gebied en complementair hieraan 5.376 of 37% in het buitengebied. Hierbij werden de niet te lokaliseren huishoudens buiten beschouwing gelaten (verschil van 1%).

De behoefte voor gans de gemeente wordt op basis van deze verhouding verdeeld tussen het buitengebied en het stedelijk gebied. Dit resulteert in volgende behoeftes:

behoefte buitengebied 2007-2012: 314 woningen
behoefte buitengebied 2007-2017: 460 woningen

4.6 Behoeftte voor Beveren-Leie en Desselgem

Desselgem en Beveren-Leie zijn o.b.v het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan **bedrijfsondersteunende hoofddorpen**. Deze dorpen kunnen de eigen groei van huishoudens op niveau van de kern opvangen. Voor de kernen van het buitengebied kan enkel de behoefte van de NIS-kern in rekening gebracht worden. Dit komt overeen met een aandeel van de totale behoefte in de gemeente gelijk aan het aandeel woningen dat binnen de NIS-kern gevestigd is in 2007.

De figuur hiernaast geeft de statistische sectoren weer die we beschouwen als de kern van Beveren-Leie of als de kern van Desselgem:

Kern **Beveren-Leie**: B000, B01- en B02-: 1.425 woningen of **10,3%** van het totaal aantal woningen in Waregem

Kern **Desselgem**: C001, C01- en C022: 1.481 woningen of **10,7%** van het totaal aantal woningen van Waregem

10,3% van de huishoudens in 2007 bevinden zich in de drie statistische sectoren die we als de kern van Beveren-Leie beschouwen.

10,7% van de huishoudens in 2007 bevinden zich in de drie statistische sectoren die we als de kern van Desselgem beschouwen.

De behoefte kan met dezelfde verhouding worden toebedeeld aan deze twee kernen van het buitengebied.

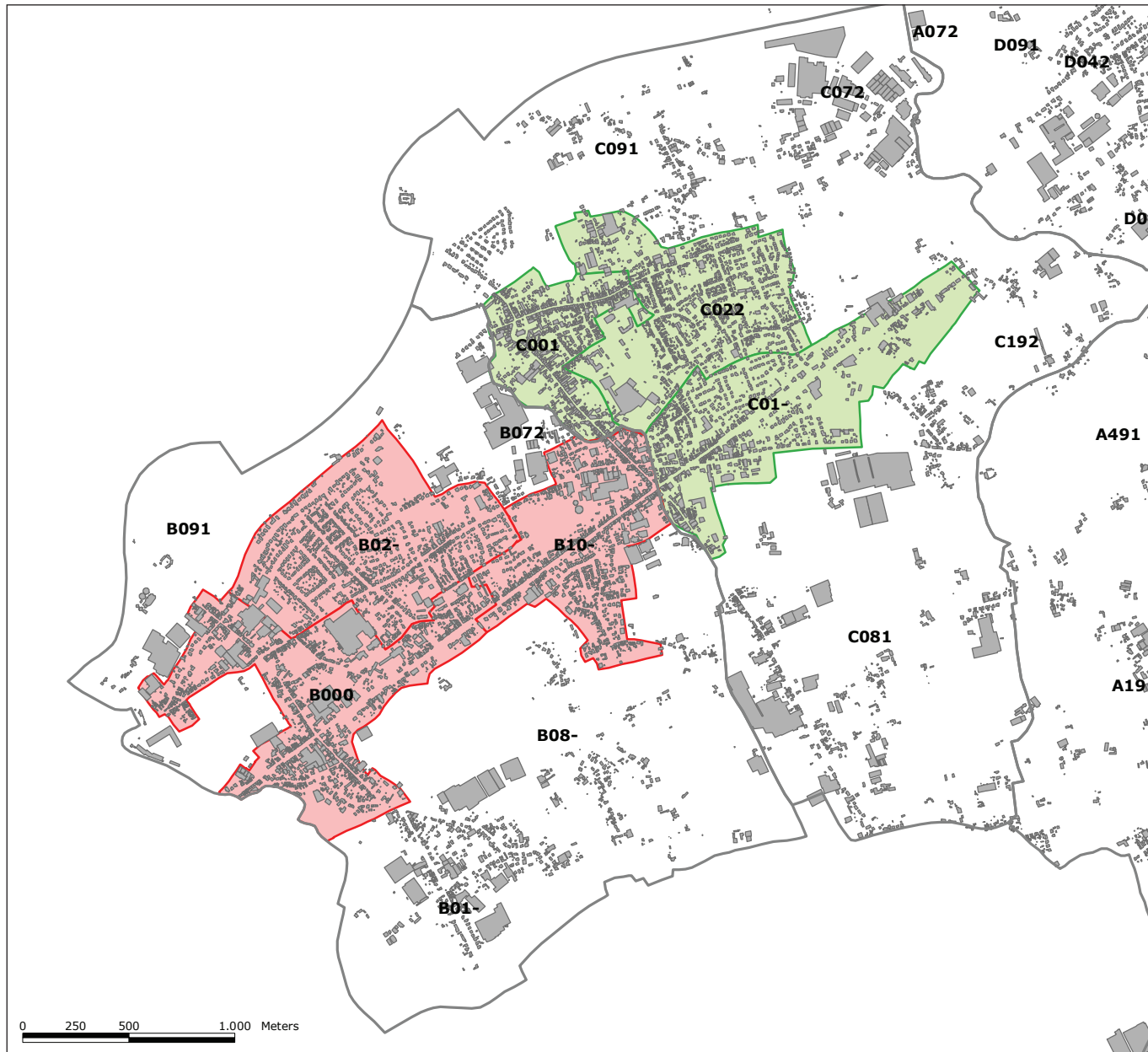
behoefte kern Beveren-Leie 2007-2012: 85 woningen

behoefte kern Beveren-Leie 2007-2017: 124 woningen

behoefte kern Desselgem 2007-2012: 88 woningen

behoefte kern Desselgem 2007-2017: 129 woningen

Figuur 4: Grafische weergave NIS-kernen Beveren-Leie en Desselgem



Beveren-Leie

- B000 Beveren-kern
- B02- Tomberg
- B10- Ter Weerst

Desselgem

- C001 Desselgem-kern
- C01- Spriete
- C022 IJzerland

5. Analyse van het woningaanbod

Een grondige analyse van het bestaande woningpatrimonium (kwaliteit, eigenaars, huurders, sociaal, ...) is terug te vinden in het woonplan Waregem 2006.

5.1 Woonaanbod op schaal van de ganse gemeente

Het aanbod werd in kaart gebracht op het referentietijdstip 1/1/2010: leegstand, onbebouwde loten, niet uitgerust woongebied, verdichtingsprojecten. Een grafische voorstelling hiervan is te vinden op een groot plan in bijlage. De behoefteberekening gebeurde voor de periode 2007-2012. Daarom wordt eveneens gepoogd het recente aanbod tussen 2007 en 2010 in rekening te brengen om een sluitende confrontatie te kunnen doen tussen behoefte en aanbod.

5.1.1 Leegstand

In het officieel register van leegstand zijn slechts 3 gebouwen opgenomen. De leegstand wordt op vandaag in Waregem niet actief opgevolgd. Correcte gegevens hieromtrent zullen op korte termijn niet ter beschikking zijn. Daarom wordt in het kader van deze studie gewerkt met een leegstand van 3% van het totaal aantal huishoudens in 2007. Dit zijn **428 leegstaande woningen** in de ganse gemeente.

5.1.2 Onbebouwde loten

Begin 2010 werd een globale uitzuivering gedaan van het register van onbebouwde loten.

Hierin wordt duidelijk dat er in de ganse gemeente **812 onbebouwde loten in verkavelingen zijn en 902 onbebouwde loten buiten verkavelingen.**

Met loten buiten verkavelingen wordt bedoeld het aantal te realiseren woningen in woongebied dat toegankelijk is vanop de openbare weg. Dit werd ingeschat door de stad Waregem o.b.v. de perceelsbreedte.

5.1.3 Niet-uitgerust woongebied

Op basis van de geldende bestemmingen blijkt er begin 2010 nog 17,2 ha woongebied in aanmerking te komen voor woningbouw waarbij er eerst nog wegenis dient te worden aangelegd. Op basis van een dichtheid van 25w/ha in stedelijk gebied en 15 w/ha in buitengebied is dit een potentieel van **380 woningen.**

5.1.4 Potentiële herbestemmingsprojecten en verdichtingsprojecten

Samen met de stedenbouwkundige dienst van Waregem werden de mogelijke herbestemmingsprojecten in rekening gebracht. Hierbij wordt rekening gehouden met projecten waarbij de kans bestaat dat ze binnen de 10 jaar gerealiseerd zullen worden.

Het gaat om een aantal grote projecten in het centrum, maar ook om verschillende kleinere projecten waarbij bedrijfsactiviteiten na stopzetting kunnen omschakelen naar wonen.

De totale oppervlakte bedraagt 21,5 ha. Op basis van de dichtheden 25w/ha in stedelijk gebied en 15 w/ha in buitengebied gaat het om een potentieel van **532** bijkomende woonegelegenheden in gans Waregem.

5.1.5 Totaal realistisch aanbod gans Waregem 2010-2012 en 2010-2017

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan definieert realisatiegraden per categorie voor de berekening van woningbehoeftestudies met een tijdsinterval van 10 jaar. Deze worden hier verrekend naar de intervallen 2010-2012 en 2010-2017 (zie tabel 4).

Daarna worden ze toegepast op het woonaanbod zoals hoger beschreven met als resultaat het realistisch woonaanbod voor de ganse gemeente over deze twee intervallen.

realistisch aanbod gans Waregem 2010-2012: 264 woningen

realistisch aanbod gans Waregem 2010-2017: 926 woningen

5.1.6 Aanbod tussen 1/1/2007 en 1/1/2010

Dit aanbod wordt ingeschat o.b.v. de vergunde woongelegenheden in deze periode.

Op basis van de gegevens van de stad Waregem zijn voor de ganse gemeente tussen 1/1/2007 en 1/1/2010 **713 woongelegenheden** vergund.

Tabel 4: Overzicht realistisch aanbod voor de fusiegemeente Waregem

	Onbebouwde loten in V.K.	Onbebouwd woongebied langs uitgeruste wegen	Onbebouwd niet-uitgerust woongebied	Herbestemming	Leegstand 3%	Totaal
Theoretisch aanbod	812	902	380	532	428	3.033
Realisatiegraden 10 jaar	80%	30%	30%	30%	30%	
Realisatiegraad 2010-2012	16%	6%	6%	6%	6%	
Realisatiegraad 2010-2017	56%	21%	21%	21%	21%	
Realistisch aanbod 2010-2012	130	54	23	32	26	264
Realistisch aanbod 2010-2017	455	189	80	112	90	926

Tabel 5: Overzicht realistisch aanbod voor het buitengebied van Waregem

	Onbebouwde loten in V.K.	Onbebouwd woongebied langs uitgeruste wegen	Onbebouwd niet-uitgerust woongebied	Herbestemming	Leegstand 3%	Totaal
Theoretisch aanbod	301	391	75	55	161	1.053
Realisatiegraden 10 jaar	80%	30%	30%	30%	30%	
Realisatiegraad 2010- 2012	16%	6%	6%	6%	6%	
Realisatiegraad 2010- 2017	56%	21%	21%	21%	21%	
Realistisch aanbod 2010-2012	48	23	4	3	10	89
Realistisch aanbod 2010-2017	169	82	16	12	34	312

5.2 Woonaanbod voor het buitengebied

Voor de verschillende categorieën van woonaanbod werd nagegaan welk aantal zich in het buitengebied van Waregem bevindt. Het aanbod in de vorm van leegstand werd bepaald door een aandeel van 38% van de totale leegstand in Waregem te verrekenen. Dit is het aandeel huishoudens dat op 1/1/2007 in het buitengebied van Waregem gesitueerd is (zie vroeger). De tabel 5 geeft een overzicht van dit aanbod in het buitengebied, verrekend naar realisatiegraden voor de twee periodes.
aanbod buitengebied 2010-2012: 89 woningen
aanbod buitengebied 2010-2017: 312 woningen

Hierbij dient opnieuw het aanbod tussen 1/1/2007 en 1/1/2010 in rekening gebracht te worden dat zich in het buitengebied situeert. Op basis van de statistieken die bijgehouden worden omtrent de bouwvergunningen werd het netto aantal woongelegenheden in het buitengebied bepaald. Dit is het aantal nieuwbouw grondgebonden woningen plus het aantal woongelegenheden in appartementsbouw verminderd met het aantal gesloopte woningen. In 2007, 2008 en 2009 werden er op basis van de bouwvergunningen 107 bijkomende woningen gerealiseerd in het buitengebied van Waregem.

aanbod buitengebied 2007-2010: 107 woningen

5.3 Woonaanbod voor de kern van Beveren-Leie

Op een gelijkaardige manier wordt het aanbod specifiek voor de kern van Beveren-Leie berekend.

De tabel 6 geeft een overzicht o.b.v. de realisatiegraden.

Het aanbod in de periode **2010-2012** voor de kern van Beveren-Leie is **31 woningen**. Hierbij werd de leegstand proportioneel verrekend, maar de andere categorieën werden in detail bekeken.

Het aanbod **tussen 1/1/2007 en 1/1/2010** werd eveneens op basis van de bouwvergunningen in kaart gebracht voor de kern van Beveren-Leie: netto toename van **25 woningen**.

Tabel 6: Overzicht realistisch aanbod voor de kern Beveren-Leie

	Onbebouwde loten in V.K.	Onbebouwd woongebied langs uitgeruste wegen	Onbebouwd niet-uitgerust woongebied	Herbestemming	Leegstand 3%	Totaal
Theoretisch aanbod	115	121	42	7	44	329
Realisatiegraden 10 jaar	80%	30%	30%	30%	30%	
Realisatiegraad 2010-2012	16%	6%	6%	6%	6%	
Realisatiegraad 2010-2017	56%	21%	21%	21%	21%	
Realistisch aanbod 2010-2012	18	7	3	0	3	31
Realistisch aanbod 2010-2017	64	21	9	1	9	109
2007-2010						25
2007-2012						56
2007-2017						134

Tabel 7: Overzicht realistisch aanbod voor de kern Desselgem

	Onbebouwde loten in V.K.	Onbebouwd woongebied langs uitgeruste wegen	Onbebouwd niet-uitgerust woongebied	Herbestemming	Leegstand 3%	Totaal
Theoretisch aanbod	78	74	33	49	45	258
Realisatiegraden 10 jaar	80%	30%	30%	30%	30%	
Realisatiegraad 2010- 2012	16%	6%	6%	6%	6%	
Realisatiegraad 2010- 2017	56%	21%	21%	21%	21%	
Realistisch aanbod 2010-2012	12	4	2	3	3	24
Realistisch aanbod 2010-2017	44	16	7	10	10	85

5.4 Woonaanbod voor de kern van Desselgem

Het aanbod specifiek voor de kern van Desselgem wordt eveneens verrekend.

De tabel 7 geeft een overzicht o.b.v. de realisatiegraden.

Het aanbod in de periode 2010-2012 voor de kern van Desselgem is **24 woningen**. Hierbij werd de leegstand proportioneel verrekend, maar de andere categorieën werden in detail bekeken.

Het aanbod **tussen 1/1/2007 en 1/1/2010** werd eveneens op basis van de bouwvergunningen in kaart gebracht: netto toename van **47 woningen**.

6. Confrontatie tussen behoefte en aanbod 2007-2012

Zie tabel 8.

6.1 Confrontatie voor het buitengebied

De balans voor het buitengebied van Waregem geeft een **tekort van 118 woongelegenheden** in de periode 2007-2012.

6.2 Confrontatie voor de kern van Beveren-Leie

De balans voor de kern van Beveren-Leie geeft een **tekort van 29 woongelegenheden** in de periode 2007-2012.

Met een dichtheid van 15 w/ha betekent dit ongeveer 2 ha woonuitbreidingsgebied te ontwikkelen.

6.3 Confrontatie voor de kern van Desselgem

De balans voor de kern van Desselgem geeft een **tekort van 17 woongelegenheden** in de periode 2007-2012.

Met een dichtheid van 15 w/ha betekent dit ongeveer 1,2 ha woonuitbreidingsgebied te ontwikkelen.

Tabel 8: Confrontatie van de behoefte en het aanbod (inclusief realisatiegraden) voor de periode 2007-2012

	Aanbod 2007-2012		Behoefte 2007-2012	Balans
	Aanbod 2010-2012	Aanbod 2007-2010		
Buitengebied	89	107	314	-118
Kern van Beveren-Leie	31	25	85	-29
Kern van Desselgem	24	47	88	-17

7. Aansnijden nieuwe woonuitbreidingsgebieden

Op basis van de confrontatie tussen behoefte en aanbod is het mogelijk om voor Beveren-Leie een woonuitbreidingsgebied aan te snijden voor 29 woningen of ongeveer 2 ha en voor Desselgem voor 17 woningen of ongeveer 1 ha.

De kaart hiernaast geeft alle bestaande woonuitbreidingsgebieden in Beveren-Leie en Desselgem weer.

- 1: BEV: 1,76 ha
- 2: BEV: 4,69 ha
- 3: BEV: 3,77 ha
- 4: BEV: 0,50 ha
- 5: DES: 9,51 ha
- 6: DES: 3,06 ha
- 7: DES: 4,84 ha
- 8: DES: 8,77 ha

In het GRS wordt gesteld dat het niet wenselijk is woonuitbreidingsgebieden 5 en 7 te ontwikkelen. Woonuitbreidingsgebied 5 ligt ten zuiden van de N43. Deze weg wordt in het GRS als grens voor verdere ontwikkeling van bebouwing gezien. Woonuitbreidingsgebied 7 is gelegen in de Leievallei. Gebieden 3 en 6 zijn niet prioritair te ontwikkelen wegens hun aansluiting bij de Leievallei.

Er wordt gekozen voor de ontwikkeling van gebied 4, een deel van gebied 2 en een deel van gebied 8. Voor gebied 1 geldt een problematische eigendomsstructuur. De eigenaars zijn niet in staat het gebied op korte termijn (de eerstvolgende 8 jaar) te (laten) ontwikkelen. Het is dan ook geen beleidsoptie dit gebied te weerhouden aangezien dit een slapend aanbod zou betekenen.

Gebied 4 is eerder een restgebied van 0,5 ha groot aansluitend op de Grote Heerweg. Dit gebied werd ook in de atlas van woonuitbreidingsgebieden als

te ontwikkelen aangeduid. Het ligt grotendeels op het grondgebied van Beveren-Leie, maar sluit nauw aan bij de kern (kerk) van Desselgem. De site sluit aan bij het gemeentelijk park. Dit geeft bijzondere mogelijkheden naar woningtypes, openbaar domein, doelgroepen, ... Het gebied is op vandaag in handen van 1 private eigenaar.

Gebied 2 is een relatief groot gebied (4,69 ha) meer in het centrum van Beveren-Leie. Het is een achterliggend gebied waarvoor echter nog meerdere toegangen mogelijk zijn via onbebouwde percelen langs de Deken de Bostraat en de Nijverheidstraat. Een deel van het gebied is in gebruik voor tuinbouw bij het naburige tuinbouwbedrijf.

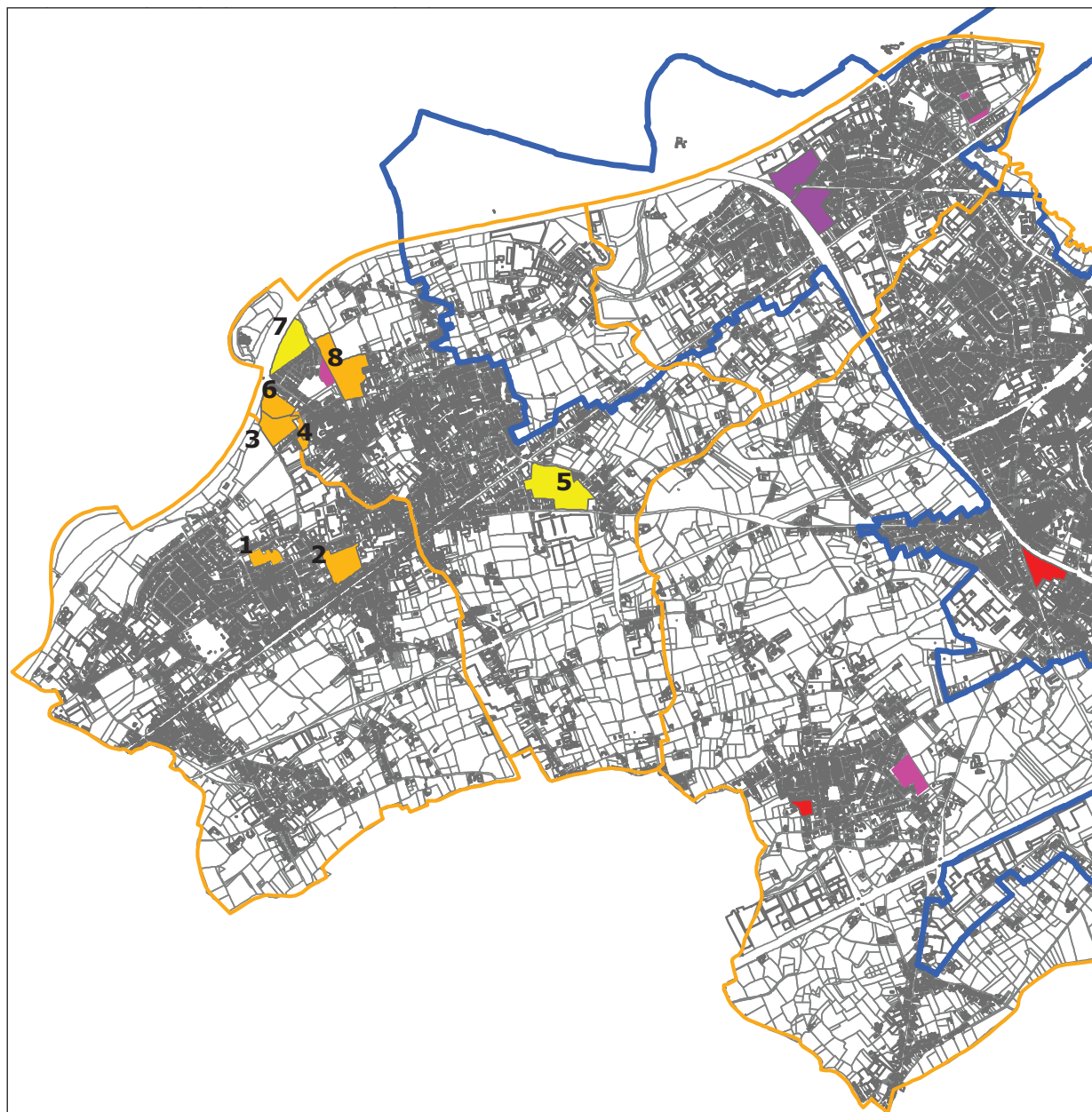
Op basis van de behoeftestudie kan hier nog ongeveer 1,5 ha ontwikkeld worden. Er wordt geopteerd voor het westelijk deel van het binnengebied te ontwikkelen. De concrete begrenzing van het te ontwikkelen deel (1.5 ha) zal met een RUP op basis van een inrichtingsplan gebeuren.

In Desselgem kan er iets meer dan 1 ha ontwikkeld worden. Woonuitbreidingsgebied 8 komt hiervoor best in aanmerking en dan vooral het zuidelijk deel ervan, aansluitend bij de bestaande bebouwing. Dit deel is opnieuw relatief dicht bij de kern van Desselgem gelegen.

Voor het aansluitende reconversieproject ten oosten is de realisatie gestart. Hier wordt dan ook de aanzet gegeven voor verdere ontwikkeling.

Het zuid-oostelijke deel van woonuitbreidingsgebied 8 wordt dan ook prioritair weerhouden als te ontwikkelen. Een concrete afbakening zal gebeuren in een RUP op basis van een inrichtingsplan die de ruimtelijke mogelijkheden van het gebied meer in detail onderzoekt en bepaalt.

Voor elk van de drie gebieden zal op basis van de goedgekeurde woningbehoeftestudie een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt worden. Hiermee zal de ordening van het gebied in relatie tot zijn omgeving meer in detail onderzocht en bepaald worden.



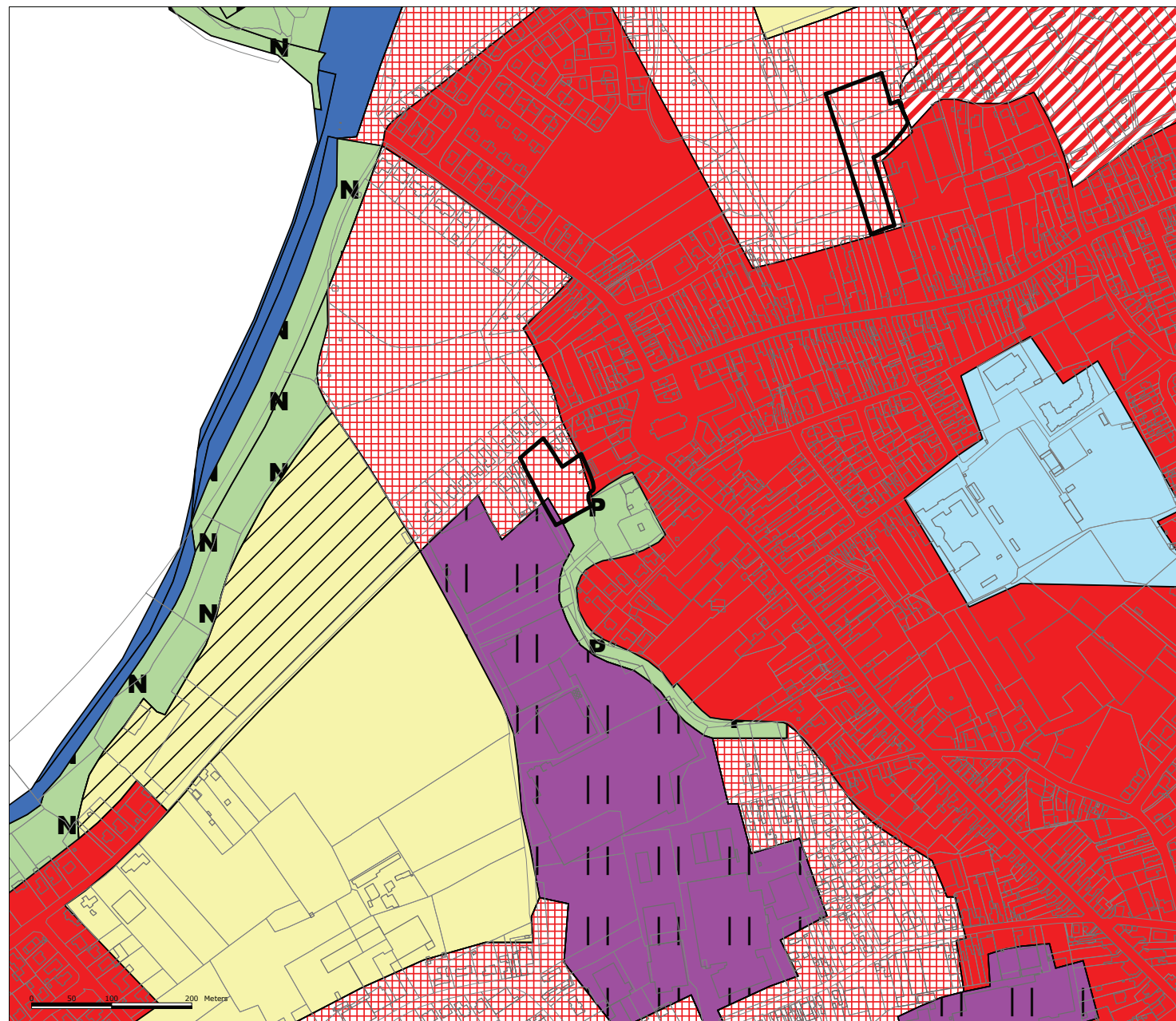
Figuur 5: Weergave van de woonuitbreidingsgebieden in de deelgemeenten Beveren-Leie en Desselgem

Woonuitbreidingsgebied 4: Beveren-Leie

gewestplan

Legende


-  plangebied
-  woongebieden
-  woongebieden met landelijk karakter
-  woonuitbreidingsgebieden
-  milieubelastende industrieën
-  agrarische gebieden
-  landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
-  parkgebieden
-  natuurgebieden
-  gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut



Woonuitbreidingsgebied 4: Beveren-Leie

orthofoto

Legende

 plangebied

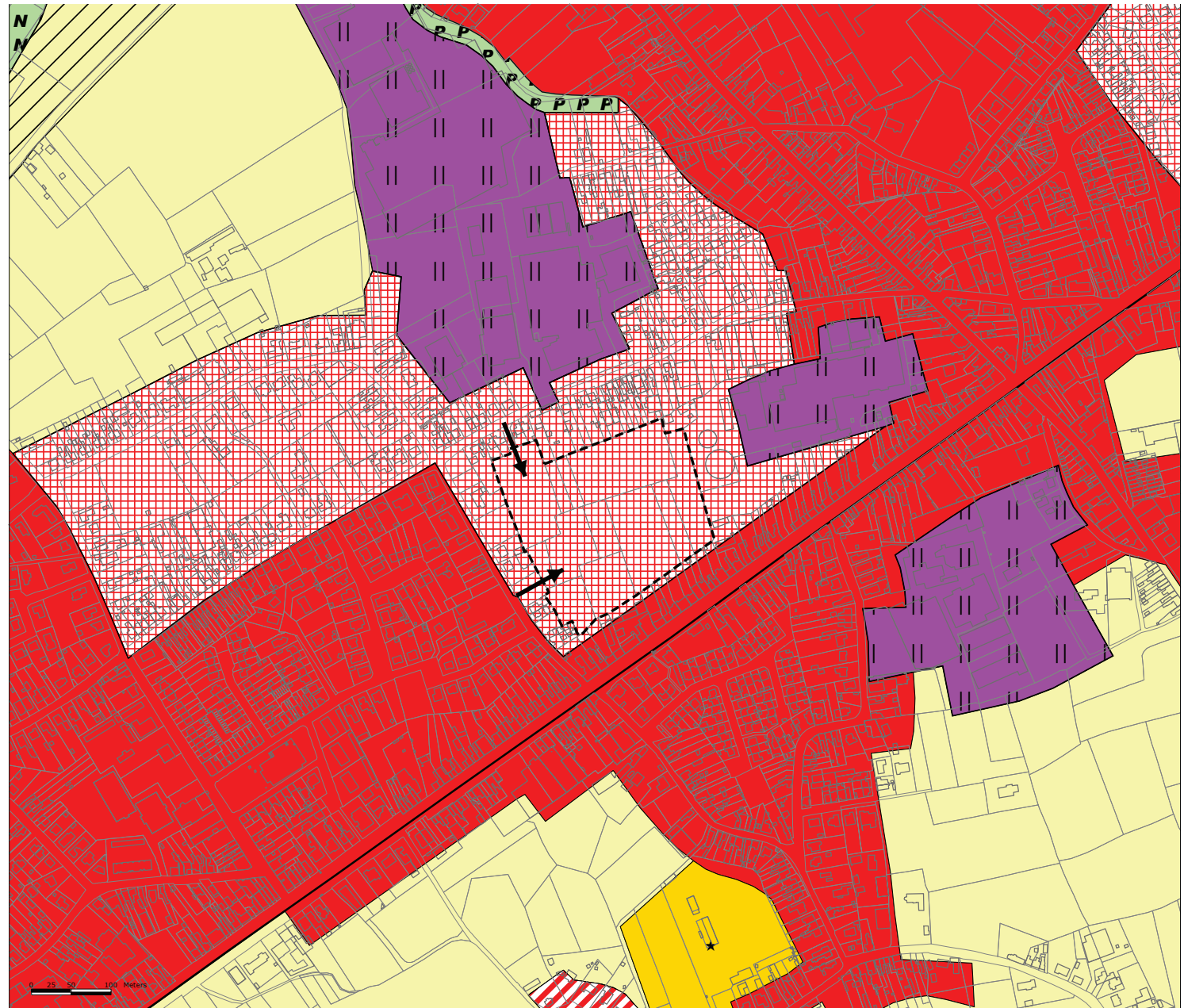


Woonuitbreidingsgebied 2: Beveren-Leie

gewestplan

Legende

-  plangebied
-  woongebieden
-  woongebieden met landelijk karakter
-  woonuitbreidingsgebieden
-  milieubelastende industrieën
-  agrarische gebieden
-  landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
-  parkgebieden
-  natuurgebieden
-  gebieden voor dagrecreatie



Woonuitbreidingsgebied 2: Beveren-Leie

orthofoto

Legende

 plangebied

**aan te snijden voor een oppervlakte van
ongeveer 1.5 ha
aansluitend op minstens één van de twee
aangegeven pijlen = toegangen**

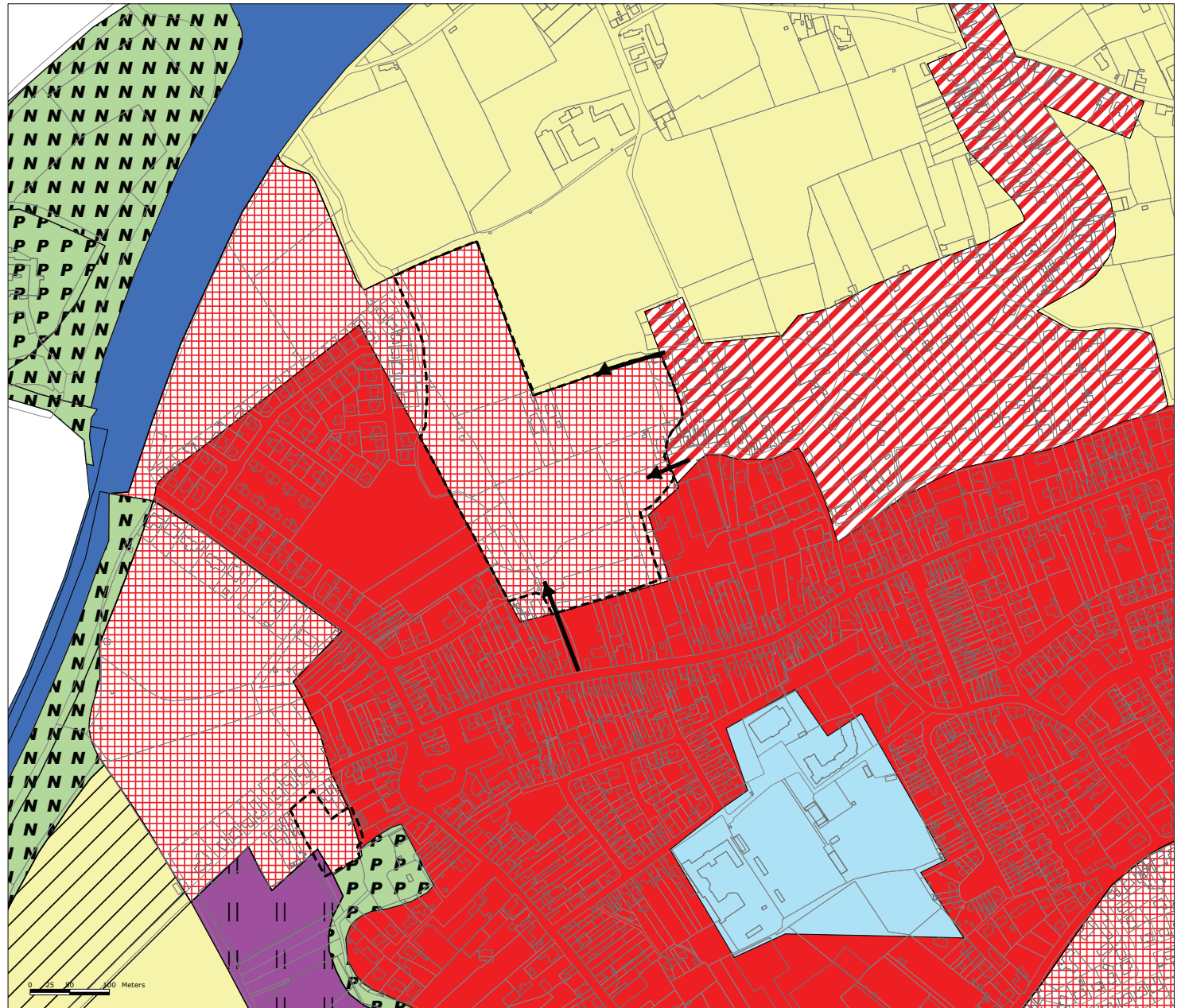


Woonuitbreidingsgebied 8: Desselgem

gewestplan

Legende


-  plangebied
-  woongebieden
-  woongebieden met landelijk karakter
-  woonuitbreidingsgebieden
-  milieubelastende industrieën
-  agrarische gebieden
-  landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
-  parkgebieden
-  natuurgebieden
-  gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut



Woonuitbreidingsgebied 8: Desselgem

orthofoto

Legende

 plangebied

**aan te snijden voor een oppervlakte van
ongeveer 1 ha
aansluitend op minstens één van de drie
aangegeven pijlen = toegangen**



www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling