



Verantwoordelijke uitgever: Geert Sanders, Baron Ruzettelaan 35,
8310 Brugge • Afgiftekantoor: Gent X • Erkenningsnummer P509470
Afzender: wvi, Baron Ruzettelaan 35, 8310 Brugge

Driemaandelijke nieuwsbrief • 9de jaargang • oktober 2008

Binnenin:

- Woonprogramma Roeselare
- BISO
- Intergemeentelijk samenwerken
- Ontheffing plan-MER-plicht



Vooraf

Lokale overheden die de woonmarkt in hun gemeente willen sturen en registreren hebben het niet makkelijk. Bij gebrek aan relevante informatie over de dynamiek op die woonmarkt zijn ze vaak aangewezen op nattevingswerk. Het woonprogramma kan daar verandering in brengen. Wvi heeft er een opgemaakt voor de Stad Roeselare. In deze wvi-info lichten we de voordelen van dat vernieuwende werkinstrument toe.

Ook met BISO timmert wvi aan de weg. Met dat project voor een informatie- en signalisatiesysteem – dat we samen met onze collega's van Leiedal hebben opgezet – willen we de bewegwijzering op onze bedrijventerreinen optimaliseren.

Daarnaast leest u over nieuwe woonprojecten in Waregem en Wielsbeke, over intergemeentelijke samenwerkingsvormen in het kader van de nieuwe samenwerkingsovereenkomst milieue 2008-2013 en over de dienstverlening die wvi de gemeenten aanbiedt in het kader van het plan-MER: we stellen de screeningsnota op die nodig is om voor ruimtelijke uitvoeringsplannen de ontheffing van de plan-MER-plicht te verkrijgen.

Veel leesplezier!

Geert Sanders
algemeen directeur

Projecten in Waregem en Wielsbeke

Bedrijfsruimte omvormen tot woningen

Nu verkavelbare bouwgrond steeds moeilijker te vinden is, worden verlaten bedrijfsruimten meer dan ooit een aantrekkelijk alternatief. Wvi saneert ze en regisseert projecten om er wooneenheden te realiseren. Tegelijk maken we samen met de gemeenten onze sociale doelstellingen waar.

Zowel in Waregem als in Wielsbeke kon wvi leegstaande bedrijfsgebouwen kopen, met de bedoeling er kwalitatief hoogstaande woonbreidingsprojecten te realiseren. Omdat het in beide projecten gaat om de sanering van verlaten of verwaarloosde bedrijfsruimten, konden we een beroep doen op de subsidies die het Agentschap R-O Vlaanderen daarvoor verleent. Die subsidies bedragen 30 procent van het aankoopbedrag en 90 procent van de sloopkosten.

Sociale doelstellingen

Voor beide projecten hanteren we dezelfde aanpak. Wvi sloopt de bestaande bedrijfsgebouwen en maakt het terrein bouwrijp. Tegelijk lanceren we een open oproep voor projectontwikkelaars die een offerte kunnen indienen voor het hele pakket: het ontwerp, de bouw en de financiering van de infrastructuur en de woningen, en ook de verkoop van die woningen. Wvi maakt een bestek op maat, toetst de offertes aan kwaliteitscriteria en waakt als projectregisseur over de kwaliteit van het hele project. We blijven eigenaar van de grond en verlenen recht van opstal aan de projectontwikkelaar. Die verkoopt de wooneenheden, wvi verkoopt de percelen.

In beide projecten grijpt wvi de kans om haar sociale doelstellingen te realiseren. Daarom is voor beide partijen bepaald dat minstens de helft van de wooneenheden niet meer mag kosten dan 100.000 euro (excl. grond, btw en andere kosten).

Waregem

Al in 2002 had wvi op de site Sint-Hubert de terreinen van de firma Bekaert Textiles aangekocht. Een nieuwe industriële functie op die locatie was niet opportuun. Door de lig-



De Sint-Hubert-site in Waregem.

ging in de wijk Gaverke, vlakbij het station en het centrum van Waregem, bood die industriële site interessante ontwikkelingsmogelijkheden voor een ambitieus woonproject.

In 2005 lanceerde wvi samen met het Waregemse stadsbestuur een oproep naar projectontwikkelaars. Als winnaar kwam projectontwikkelaar DCB Ibens uit de bus. Die was voor het ontwerp in zee gegaan met Groep 3 uit Brugge. Het ontwerp omvat de bouw van 83 wooneenheden: 47 appartementen en 36 woningen.

Tegen november 2008 wordt de sloop van de bestaande gebouwen voltooid. In het voorjaar van 2009 wordt de eerste fase van de infrastructuurwerkzaamheden aangevat.

Wielsbeke

Het project in Wielsbeke bevindt zich op de hoek van de Heirweg en de Rijksweg. In 2002 kocht wvi daar de terreinen waarop zich twee kleinere woningen en een werkplaats annex bedrijfswooning van een elektriciteitsbedrijf bevonden. In de open oproep kon de firma Bosto en de jury overtuigen met zijn voorstel voor 5 appartementen, 4 kleinere en 6 grotere rijwoningen, ontworpen door het bureau 3Architecten uit Roeselare. In juni 2008 is begonnen met de sloop van de gebouwen. Verwacht wordt dat de woningen begin 2011 voltooid zullen zijn.

Meer info: Stijn Aelter, 050 36 71 71
E-mail: s.aelter@wvi.be



Wvi maakt woonprogramma voor Roeselare

Geen nattevingerwerk in het woonbeleid

Een woonprogramma is een erg krachtig beleidsinstrument: het brengt de te verwachten woonbehoefte van verschillende doelgroepen heel gedetailleerd in kaart, onderzoekt geplande projecten en ruimtelijke potenties en reikt beleidsuggesties aan om een doeltreffend woonbeleid te ontwikkelen. Wvi heeft zo'n woonprogramma opgemaakt voor de Stad Roeselare.

Het woonbeleid is erg complex. Vaak ontbreekt het de beleidsmakers aan fijnmazige, betrouwbare en relevante informatie. Dat bemoeilijkt uiteraard de taak van lokale overheden die – zoals de Stad Roeselare – de ambitie hebben om de woonmarkt te sturen en te regisseren. Ze hebben een stevig onderbouwde analyse nodig, dat hen de nodige informatie aanreikt om een doortimmerd woonbeleid te ontwikkelen. Het woonprogramma levert beleidsmakers die analyse.

Vernieuwend

Een vast stramien voor zo'n woonprogramma is er niet. Toen de Stad Roeselare – voor wie wvi al een woonstudie had gemaakt – ons vroeg om een woonprogramma te ontwerpen, wilden we er vooral een praktisch werkinstrument van maken: het moest het stadsbestuur in staat stellen om doeltreffend in te spelen op toekomstige woonnoden. Logischerwijs omvat het woonprogramma van de Stad Roeselare 3 grote delen: een analyse van de vraag, een analyse van het aanbod, en een confrontatie van vraag en aanbod, uitmondend in beleidsvoorstellen.

Vooraf de analyses van vraag en aanbod zijn vernieuwend. Zo wordt aan de vraagzijde ook de tijdelijke woonmarkt onderzocht, die in het woonbeleid wel eens uit het oog wordt verloren, hoewel de vraag naar doorgangs- en crisiswoningen en woningen voor begeleid wonen blijkt toe te nemen.

Om greep te krijgen op de diversiteit van de permanente woonmarkt, hanteren we in het woonprogramma 4 gezinscategorieën, op basis van levensfase en leeftijd: de starters (die hun eerste stappen op de woonmarkt zetten), de vestigers (die hun definitieve woning zoeken), de her-

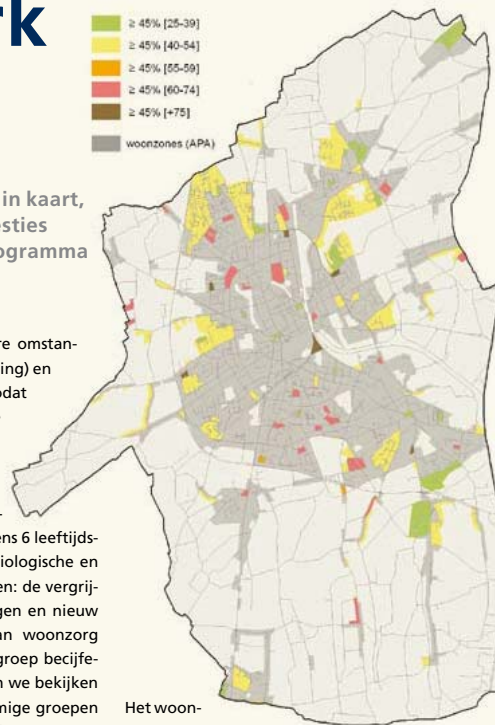
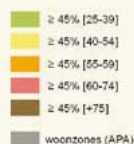
oriënteerders (die door scheiding of andere omstandigheden op zoek zijn naar een nieuwe woning) en de marktverlaters (mensen die overlijden, zodat woningen weer op de markt komen). De gezinsprognoses worden geanalyseerd in functie van die 4 categorieën.

Om die prognoses nog te verfijnen, differentiëren we de woonvraag ook nog eens volgens 6 leeftijdsgroepen. Dat stelt ons in staat om ook sociologische en demografische trends in rekening te brengen: de vergrijzing, het toenemende aantal echtscheidingen en nieuw samengestelde gezinnen, de behoefte aan woonzorg bij senioren, enzovoort. Voor elke leeftijdsgroep bekijken we het aantal en het type woningen, en we bekijken ook in welke bouwblokken en wijken sommige groepen geconcentreerd zijn. Dat is erg relevant: informatie over concentraties van 60-plussers, bijvoorbeeld, is erg nuttig bij het uitwerken van een woonzorgzone.

Monitoring

Ook in de analyse van het woonaanbod leggen we vernieuwende accenten. Zo brengen we onder meer alle eigendommen in kaart van de stad, de kerkfabriek, het OCMW en de sociale huisvestingsmaatschappij. Een grondige kennis van die potenties is erg nuttig voor een gericht grond- en pandenbeleid. Ook onbebouwde percelen en leegstand worden geïnventariseerd en op gedetailleerde werkkaarten weergegeven. Daarnaast wordt ook opgelijst welke projecten de diverse woonactoren effectief al hebben gepland, en hoeveel woningen daardoor op de markt zullen komen. Dat geeft ons een beeld van de resterende woonbehoefte.

Het woonprogramma laat ook de concentraties van leeftijdsgroepen zien.



> Concentratie van leeftijdsgroepen

Het woonprogramma reikt beleidsuggesties

aan om die woonbehoefte in te vullen en om voor de diverse doelgroepen een volwaardig aanbod te realiseren. Tegelijk is het een monitoringinstrument, dat een hele resem analyses en cijfers bevat. Als het stadsbestuur die gegevens permanent opvolgt, beschikt het over een nauwkeurig instrument om het woonbeleid uit te stippelen en bij te sturen.

Voor een degelijk woonprogramma is grondig overleg nodig met alle betrokken actoren. Daarom heeft wvi nauw samengewerkt met de Stad Roeselare, de gebiedswerking Welzijn en het Steunpunt Sociale Planning van de Provincie West-Vlaanderen, maar ook met de sociale huisvestingsmaatschappij De Mandel, het OCMW en het CAW.

Meer informatie: Ingrid Remmery, 050 36 71 71
E-mail: i.remmery@wvi.be



Centrale bedrijvendatabank opent perspectieven

BISY gaat van start

Wvi werkt aan een innovatief systeem van bewegwijzering voor haar bedrijventerreinen. Een centrale databank met actuele bedrijfsgegevens vormt het zenuwcentrum van het systeem. Het project – waarvoor wvi samenwerkt met Leiedal – krijgt Europese en Vlaamse steun.



BISY staat voor *Bedrijven Informatie en Signalisatie Systeem*. Het BISY-project moet een vernieuwend en intelligent systeem voor interne signalisatie ontwikkelen. Daarmee willen we de dienstverlening aan bedrijven en bezoekers versterken, het beheer van de bedrijventerreinen optimaliseren en de mobiliteit op en rond de terreinen

Ontheffing plan-MER-plicht

Wvi helpt gemeenten bij screeningsnota

Voor sommige plannen hoeft geen milieueffectenrapport (MER) te worden opgemaakt. De gemeente moet dan wel kunnen aantonen dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben. Wvi biedt haar gemeenten-vennoten aan om het daarvoor benodigde screeningsdocument op te stellen.

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is een procedure om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. Ze wordt gebruikt bij activiteiten die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor mens en milieu. De neerslag van de milieueffectrapportage is het milieueffectrapport (MER): een document dat een beeld geeft van de te verwachten gevolgen voor mens en milieu van een voorgenomen plan of project. Het MER geeft ook aan hoe negatieve milieueffecten kunnen worden vermeden, gemilderd, verholpen of gecompenseerd.

Screeningsplicht

Er zijn twee soorten MER's: een project-MER en een plan-MER. Een project-MER wordt meestal opgesteld ter voorbereiding van een vergunningsaanvraag, bijvoorbeeld bij industriële installaties of wegeninfrastructuur. Een plan-MER onderzoekt de effecten van plannen of programma's, zoals de ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP).

De milieueffectrapportage over plannen en programma's wordt in Vlaanderen geregeld door een besluit van de Vlaamse regering (12 okt. 2007), dat uitvoering geeft aan het zogenaamde plan-MER-decreet. Volgens dat decreet moeten overheden voor bepaalde plannen een milieueffectstudie laten uitvoeren. Zo'n studie onderzoekt de impact van het plan op water, lucht, geluid, gezondheid, biodiversiteit, enz.

Sommige plannen zijn van rechtswege plan-MER-plichtig, wat betekent dat er altijd een plan-MER moet worden opgemaakt. Voorbeelden daarvan zijn de RUP's voor een autosnelweg of voor een bedrijventerrein van meer dan 50 ha. Voor andere plannen geldt die verplichting niet: ze worden van de plan-MER-plicht ontheven als de initiatief-

nemende overheid – bijvoorbeeld de gemeente – kan aantonen dat het plan geen *aanzienlijke milieueffecten* heeft. Zulke plannen zijn dus niet MER-plichtig, maar ze zijn wel screeningsplichtig.

De screeningsprocedure

Hoe zit de screeningsprocedure in elkaar?

Eerst wordt een nota opgemaakt – het *verzoek tot raadpleging* of het screeningsdocument – waarin de mogelijke milieueffecten van het RUP (of een ander plan) worden beschreven en waarin wordt beoordeeld of die effecten al dan niet significant zijn. Tegelijk motiveert de initiatiefnemende overheid waarom ze denkt dat geen plan-MER moet worden opgemaakt.

De nota wordt voorgelegd aan een reeks diensten en besturen, die binnen 30 dagen moeten adviseren. Die termijn is weliswaar niet afdwingbaar.

Samen met de adviezen wordt de nota voorgelegd aan de Dienst MER van de Vlaamse overheid. Die beslist of de vraag tot ontheffing wordt goedgekeurd.

Het aanbod van wvi

De procedure om ontheffing van de plan-MER-plicht aan te vragen, verzaakt de administratieve last die al op de schouders van de gemeenten weegt. Daarom heeft wvi besloten om haar dienstverlening uit te breiden. In samenspraak met de Dienst Begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen (BGP) van de Vlaamse overheid hebben we een methode uitgewerkt om het screeningsdocument op te maken.

Die dienstverlening bieden we de gemeenten aan tegen een bijzonder gunsttarief. Dat aanbod geldt voor lopende planopdrachten. Voor nieuwe opdrachten stellen we de gemeentebesturen voor om in de offertevraag een afzonderlijk onderdeel op te nemen voor de screeningsnota.

Meer info:

Ann Van Ackere, Lynn Staelens, Dirk Verté, 050 36 71 71
E-mail: a.vanackere@wvi.be, l.staelens@wvi.be,
d.verte@wvi.be

verbeteren. In een eerste fase zullen 10 terreinen worden geïnventariseerd (ongeveer 1.000 bedrijven). Vervolgens zal de ontwikkelde methodiek worden toegepast op alle terreinen die wvi beheert. Het is de bedoeling dat alle bedrijven in de databank terechtkomen en dat alle terreinen worden uitgerust met het nieuwe signalatiesysteem.

Beter beheer

Aan de hoofdtoegang van het bedrijventerrein komt een infozone met een digitaal infoscherm of – op kleine bedrijventerreinen – een analoge infozuil. Op het touchscreen kunnen bezoekers gemakkelijk een bedrijf opzoeken. Dankzij een uniforme lettercijfercombinatie in kleur worden de chauffeurs langs het meest aangewezen traject naar hun bestemming geloodst. Met het systeem kan de terreinbeheerder de diverse verkeersstromen sturen, bijvoorbeeld om een fietsverbinding te vrijwaren van vrachtverkeer. Het hart van BISOY wordt gevormd door de centrale bedrij-

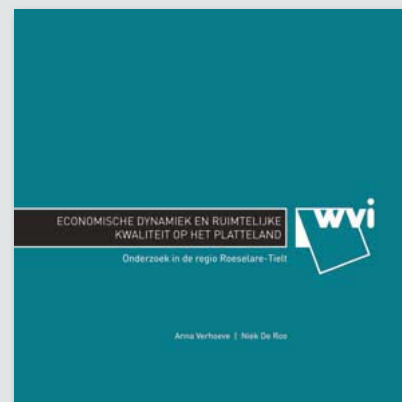
vendatabank. Die zal continu worden bijgewerkt, zowel met input van wvi als met gegevens van de bedrijven zelf. Locatiegegevens van alle bedrijven worden bijgehouden in het Geografisch Informatie Systeem (GIS). Doordat data en kaarten met elkaar verweven zijn, krijgen we een beter zicht op wie waar gevestigd is, met een efficiënter terreinbeheer tot gevolg.

Informatie delen

Tot nog toe stelde wvi in het kader van parkmanagement bedrijvengidsen samen: boeken met alle gevestigde bedrijven en hun situering. Hoewel ze werden geapprecieerd door de besturen en de bedrijven, konden ze de continue veranderingen op het terrein maar moeilijk bijbenen. Met BISOY behoort dat tot het verleden.

Het aansturen van de infozuilen met up-to-date informatie is maar één van de toepassingen van de databank. Via

Studiedag en publicatie plattelands-economie



Op 24 september vond in Brugge een studiedag plaats over *Dynamiek en ruimtelijke kwaliteit op het platteland*, een initiatief van wvi, de Provincie West-Vlaanderen en RESOC Roeselare-Tielt. Aan deze studiedag namen 135 mensen deel. Experts, beleidsmensen en actoren discussieerden over de nieuwe economische dynamiek op het platteland, die recent onderzoek van wvi in de regio Roeselare-Tielt aan het licht had gebracht. Ook dachten ze na over de impact van die nieuwe dynamiek op de ruimtelijke kwaliteit.

Op de studiedag werd ook de wvi-publicatie *Economische dynamiek en ruimtelijke kwaliteit op het platteland – onderzoek in regio Roeselare-Tielt* voorgesteld. Die publicatie kost 12 euro. U kunt ze bestellen bij Academia Press, tel. 09 233 80 88, fax 09 233 14 09, e-mail orders@academiapress.be of surf naar www.academiapress.be.

Meer info: Anna Verhoeve, 050 36 71 71
E-mail: a.verhoeve@wvi.be

webapplicaties wordt de informatie in verschillende verschijningsvormen ontsloten. Toepassingen van de databank zijn: de digitale infozuilen op het bedrijventerrein, de back-office van wvi, integratie in verschillende websites en zelfs GPS-systemen. Daartoe is wvi toegetreten tot een denktank van het Vlaams Instituut voor Mobiliteit (VIM) met de belangrijkste GPS-operatoren.

BISOY loopt met de steun van het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO). Dat subsidieert onder meer projecten die het concurrentievermogen vergroten. BISOY krijgt een subsidie van 270.000 euro, of 40 procent van het geplande budget. Daarnaast verleent het Vlaams Ministerie van Economie (via het Hermesfonds) cofinanciering van 135.000 euro (20 procent). Het project ging officieel van start op 1 oktober 2008 en heeft een duurtijd van 24 maanden.

Meer info: Bart Boute, Annelies Demyttenaere, 050 36 71 71
E-mail: b.boute@wvi.be, a.demyttenaere@wvi.be

Intergemeentelijk samenwerken loont

De nieuwe samenwerkingsovereenkomst milieu (2008-2013) stimuleert intergemeentelijke samenwerking. Om de mogelijkheden te verkennen, organiseert wvi met Leiedal en de provincie West-vlaanderen op 23 oktober twee regionale vergaderingen voor milieuverantwoordelijken.

In de nieuwe samenwerkingsovereenkomst kan de gemeente zelf kiezen welk ambitieniveau ze wil behalen. Ze moet in elk geval de basisbepalingen uitvoeren, maar ze kan ook opteren voor het onderscheidingsniveau. Om dat niveau binnen het bereik van de gemeenten te brengen, kunnen ze samenwerken.

Vergelijking

De samenwerkingsovereenkomst stimuleert de intergemeentelijke samenwerking. Acties of projecten die in intergemeentelijk verband of samen met andere gemeenten worden uitgevoerd, komen ook in aanmerking voor de gemeentelijke uitvoering van de overeenkomst. Welke samenwerkingsvorm de gemeenten kiezen, speelt daarbij geen rol. Samenwerken kan op informele basis of volgens een van de mogelijkheden uit het decreet van 6 juli 2001 over de intergemeentelijke samenwerking.

Voor het lokale beleid rond de individuele behandeling van afvalwater (IBA) heeft wvi alvast enkele voor- en nadelen van de interlokale vereniging en de opdrachthoudende vereniging verkend. De opdrachthoudende vereniging is juridisch zwaar en vereist een logge oprichtingsprocedure en een uitgebreide overkoepelende structuur. Aantrekkelijker is de interlokale vereniging: die is juri-

dich soepel en licht en biedt heel wat schaalvoordelen. Gemeenten die interlokaal samenwerken krijgen meer speelruimte om efficiënt te plannen, om de regelgeving en subsidiemogelijkheden op te volgen, om aan gemeenschappelijke kennisopbouw te doen, enzovoort. Op de vergadering van 23 oktober (zie kader) wordt nader op die vergelijking ingegaan.

Intergemeentelijke deskundigen

Wvi biedt haar gemeenten al langer intergemeentelijke milieu- en duurzaamheidsambtenaren aan. Die IGMA's en IGDA's zijn deskundigen die wvi aanwerft en opleidt om voor een beperkt aantal gemeenten milieu- en natuurtaken uit te voeren. Ze hebben hun werkplek in de deelnemende gemeenten die de kosten samen kunnen delen, terwijl wvi de administratieve opvolging voor haar rekening neemt. Zo kunnen gemeenten met een kleinere financiële inspanning toch de nodige deskundigheid in huis halen. De formule is ook aantrekkelijk voor grotere gemeenten die eigen ambtenaren in dienst hebben, maar voor bepaalde taken toch nood hebben aan extra mankracht of specifieke expertise. Op die manier kunnen ze in de samenwerkingsovereenkomst ook het onderscheidingsniveau nastreven.

Die dienstverlening wil wvi nu uitbreiden naar de domeinen energie en water. Op vraag van de gemeenten werven we intergemeentelijke deskundigen energie en water aan. De energiedeskundige moet de gemeenten ondersteunen op het gebied van duurzaam energiegebruik. De waterdeskundige zal vooral worden ingezet voor het IBA-beleid en voor het afkoppelingsbeleid van hemelwater.

Regionale vergaderingen op 23 oktober

De intergemeentelijke samenwerking staat centraal op de overlegmomenten voor lokale milieuverantwoordelijken die wvi samen met Leiedal en de provincie West-Vlaanderen organiseert. Ze vinden plaats op 23 oktober in Gistel en Kuurne. Op het overleg stellen we de 4 formele en informele samenwerkingsvormen van het decreet voor: de interlokale vereniging, de projectvereniging, de dienstverlenende vereniging en de opdrachthoudende vereniging.

Vervolgens worden 4 voorbeeldprojecten toegelicht:

- de *deskundigenpools* van IGEMO (regio Mechelen)
- de IGMA en IGDA van wvi
- thematische samenwerking, bijvoorbeeld rond thema's zoals energie, geluid of water
- gebiedsgerichte samenwerking.

Bij elk voorbeeld wordt ingegaan op juridische en financiële aspecten, ervaringen en voordelen. De sessie wordt afgesloten met een debat. Wat denken de lokale milieuverantwoordelijken over intergemeentelijke samenwerking? Welke obstakels zien ze? Hoe evalueren ze de voorbeeldprojecten?

Meer info: Ann Tack, 050 36 71 71
E-mail: a.tack@wvi.be

Geslaagde studiedag water



Intensief overleg op de studiedag in Mechelen.

Op 23 september vond in Mechelen een geslaagde studiedag plaats over lokaal waterbeleid, bestemd voor beleidsverantwoordelijken en ambtenaren van provincies, gemeenten, polders en wateringen. In de voormiddag belichtten deskundigen voorbeeldprojecten rond integraal waterbeleid. Daarnaast werd de update voorgesteld van de benchmarkstudie die Deloitte over het aanbod van lokale rioolbeheerders had gemaakt. Wvi maakte vorig jaar samen met Leiedal een dergelijke studie op voor West-Vlaanderen. We stelden met tevredenheid vast dat Deloitte tot heel gelijkaardige resultaten en conclusies kwam, waaruit we kunnen besluiten dat we onze gemeenten correct hebben geïnformeerd. Na de middag werd gewerkt in workshops. Via Vliinter, het overlegorgaan van Vlaamse intercommunales, stond wvi mee in voor de organisatie van de studiedag.

Colofon

wvi info is de nieuwsbrief van de West-Vlaamse Intercommunale. Hij verschijnt vier keer per jaar.

Redactie en realisatie: www.jaja.be
Coördinatie: Raisa Calleeuw
Verantwoordelijke uitgever:
Geert Sanders, algemeen directeur,
Baron Ruzettelaan 35, 8310 Brugge