

Stad Waregem  
**Ruimtelijk Uitvoeringsplan nr. 12-2 Karmel**



januari 2014, **definitieve vaststelling**

## 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

### **Ontwerpers:**

Koen Van den Troost

### **In samenwerking met:**

Wilfried Vandeghinste  
Nele Vandaele

### **Opdrachtgever:**

Stad Waregem

### **De Burgemeester:**

Kurt Vanryckeghem

### **De Gemeentesecretaris:**

Guido De Langhe

## Formele procedure

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk  
ruimtelijk uitvoeringsplan: 24/06/2013

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk  
ruimtelijk uitvoeringsplan RUP en aktename  
goedkeuring planMER in de gemeenteraadszitting  
van: 03/09/2013

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk  
ruimtelijk uitvoeringsplan: 03/10/2013 - 02/12/2013


Advies van de gemeentelijke commissie voor  
ruimtelijke ordening (GECORO): 27/01/2014

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk  
uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van:  
4/03/2014



Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk  
uitvoeringsplan:

figuur 36: Verordenend plan







Legende

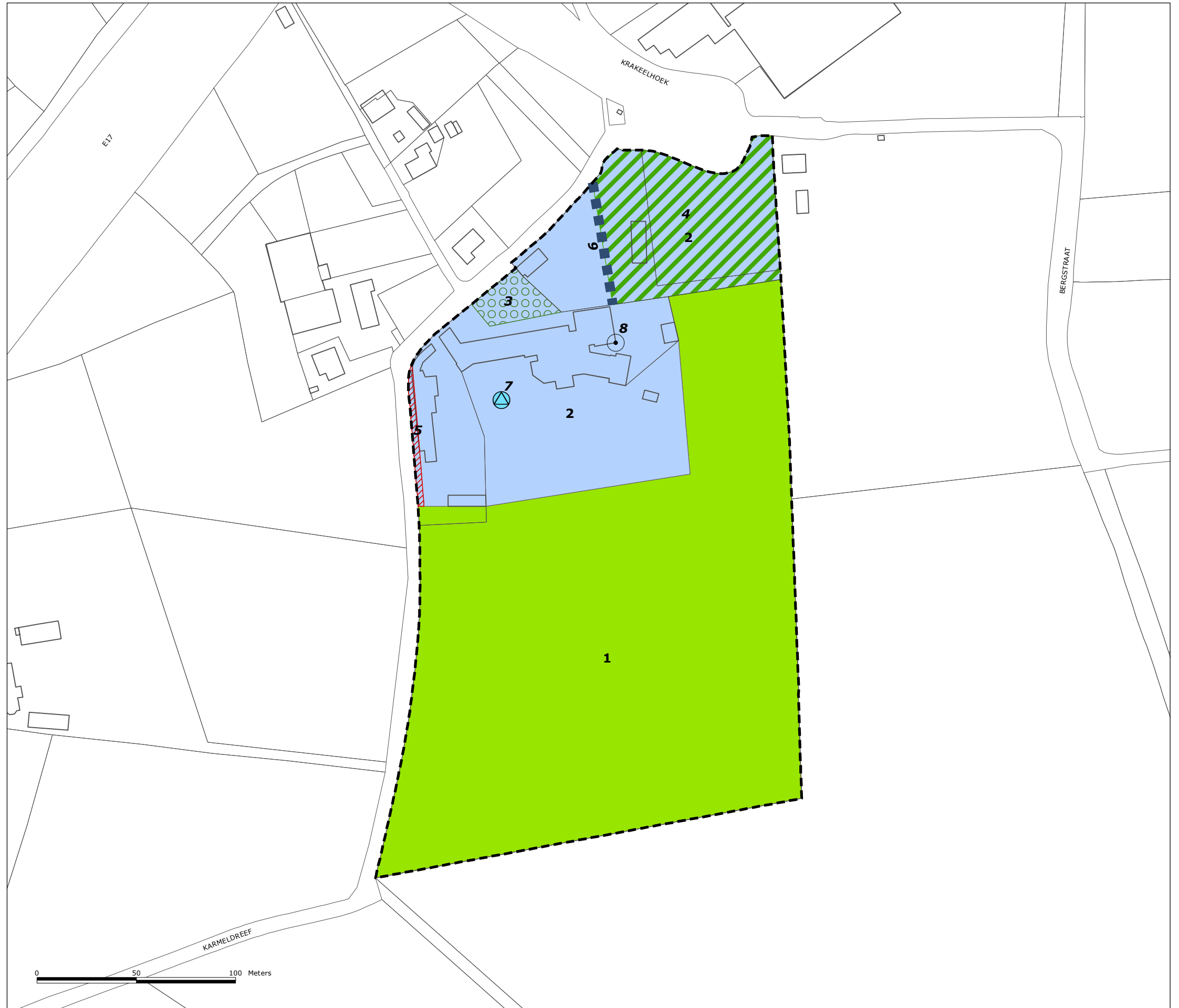
 plangebied

**zones**

- 1  zone voor park
- 2  zone voor gemeenschapsvoorzieningen

**overdruk**

- 3  behoud bestaande bomen
- 4  parkeren in het groen
- 5  bouwvrije zone
- 6  behoud bestaande oprijlaan
- 7  behoud bestaande vijver
- 8  ijkpunt voor maaiveld



## 10. Verordenend grafisch plan en verordenende stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>Algemene voorschriften</b>		
0.1	<p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar <b>ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</b>. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context en de impact op de verkeerssituatie.</p>	<p><i>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende instantie om hierover te waken.</i></p>
0.2	<p><b>Integraal waterbeheer en waterhuishouding</b></p> <p>De ruimtelijke ingrepen dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.</p> <p>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.</p> <p>De nodige maatregelen worden genomen om de bodem en het grondwater te vrijwaren van elk risico op verontreiniging.</p> <p>Grachten en waterlopen worden ingericht en beheerd met het oog op zowel de vlotte afvoer van het regenwater als een goede ecologische kwaliteit.</p> <p>Maatregelen in het kader van de goede waterhuishouding worden in elke zone toegelaten op voorwaarde dat de eigenlijke functie van de bestemmingszone niet in het gedrang komt.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0.3	<p><b>Constructies en inrichtingen van openbaar nut</b></p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies...</p>
0.4	<p><b>Streekeigen en biodiversiteitsrijk groen</b></p> <p>Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen, biodiversiteitsrijk en bij voorkeur bijenvriendelijk is.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>Zone 1: zone voor park</b>		hoofdcategorie: overig groen
1.1	De zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een <b>park</b> . Dit gebied heeft een sociale functie.  Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten voor zover de landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.	Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de groenfunctie van het gebied. Het is een nevensgeschikte functie.
1.2	Deze zone is <b>bouwwrij</b> met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang of kleine constructies in functie van het recreatieve gebruik en onderhoud van de openbare groenzone.	Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de groenfunctie van het gebied. Het is een nevensgeschikte functie. De bestaande kapel kan in dit kader behouden blijven.
1.3	Binnen de zone zijn <b>fiets- en wandelpaden</b> met bijhorende inrichting toegelaten. De fiets- en wandelpaden moeten aangelegd worden op een landschappelijk verantwoorde manier en bovendien rekening houden met de toegankelijkheid van het park voor mindervalide bewoners en bezoekers.	De aanleg van paden in waterdoorlatende materialen zal moeten worden onderzocht in relatie tot de aanwezige kwel in het gebied. Het is denkbaar dat waterdoorlatende materialen door technische en praktische redenen niet mogelijk zijn.
1.4	Voor alle onbebouwde oppervlaktes geldt het algemeen principe dat het <b>reliëf</b> er maximaal behouden blijft en aansluit op aanpalende terreinpeilen. Enkel in functie van toegangen, in het kader van openbaar nut of natuurbehoud, zijn reliëfwijzigingen toegestaan.	<i>Ophogen en afgraven zijn dus enkel toegelaten indien dit gemotiveerd kan worden vanuit toegang tot bebouwing (bv. kapelletje, aansluiting pad op openbare weg of op het nieuwe woonzorgcentrum, ...), vanuit het openbaar nut (bv. erosie, ondergrondse nutsleidingen, ...) of vanuit natuurbehoud (bv. aanleg poel, aanleg berm, ...).</i>
1.5	<b>Afsluiting</b> kan bestaan uit: <ul style="list-style-type: none"> <li>• een levende haag eventueel begeleid door een draadconstructie</li> <li>• uit een muur, voorzoverre die al bestaat</li> </ul> In deze afsluiting is het toegelaten om poorten aan te brengen om toegang te verlenen tot het park.	Houten afsluitingen, betonpanelen, ... zijn niet toegelaten als perceelsafsluiting.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>Zone 2: zone voor gemeenschapsvoorzieningen</b>		hoofdcategorie: gemeenschapsvoorzieningen
2.1	De zone is bestemd voor <b>gemeenschapsvoorzieningen</b> . Gemeenschapsvoorzieningen die een grote dynamiek veroorzaken zijn niet toegelaten. De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.	Onder gemeenschapsvoorzieningen van lokale aard worden onder meer verstaan: (privaat) rusthuis, kinderdagverblijf, ontmoetingsruimte, leslokaal, ... Onder gemeenschapsvoorzieningen die een grote dynamiek veroorzaken wordt verstaan: culturele centra, openbare sportinfrastructuur, politiekantoren, ...
2.2	Eventuele sociale last verbonden aan het ontwikkelingen binnen deze zone dient te voldoen aan de geldende regelgeving.	
2.3	Binnen deze zone mag maximum <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>4.000 m<sup>2</sup> bebouwd</b> worden (footprint)</li> <li>• <b>15.000 m<sup>2</sup></b> gebouwd worden (totale vloeroppervlakte)</li> <li>• <b>4 bouwlagen</b> hoog gebouwd worden</li> <li>• <b>3.500 m<sup>2</sup> verhard</b> worden (exclusief bebouwing)</li> </ul> <p>De maximale hoogte van een bouwlaag is 4,5 m voor de gelijkvloerse verdieping en 3,2 m voor de andere bouwlagen. De totale hoogte van het gebouw bedraagt dan 14,1 meter boven het maaiveld. Het ijkpunt voor het maaiveld is verordenend vastgelegd (zie symbool 8).</p> <p>Onder het maaiveld is nog maximaal 1 kelderverdieping toegelaten. Deze verdieping dient volledig ondergronds te zijn. Eén externe toegang voor voetgangers en wagens (met helling) is toegestaan.</p> <p>Technische constructies mogen boven de maximale hoogte van 4 bouwlagen en de maximum hoogte van 14,1 meter boven het maaiveld komen.</p> <p>De dakvorm is vrij, indien schuine daken gebruikt worden, bestaat de bouwhoogte uit 3 bouwlagen met een dakverdieping, waarvan de maximale dakhelling 45° is.</p>	<p>De motivatie van deze cijfers is in de toelichtingsnota te vinden. De totale vloeroppervlakte omvat de footprint. De totale vloeroppervlakte is 15.000 m<sup>2</sup>, verdeeld over maximaal 4 bouwlagen.</p> <p>Volgend schema verduidelijkt de verhouding tussen de bouwlagen en het (ijkpunt voor het) maaiveld:</p> <p>Technische constructies zijn schoorstenen van luchtbehandelingsmachines, liftkokers, ...).</p> <p>De dakverdieping kan zowel onder een plat als onder een hellend dak gerealiseerd worden.</p>



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.4 Bij het beoordelen van de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen zal bijzondere aandacht worden besteed aan de manier waarop wordt omgegaan met <b>duurzaam en zuinig ruimtegebruik, het materiaalgebruik en de vormgeving van de gebouwen en de integratie in het landschap.</b></p> <p>Daarbij moet de aanvrager aantonen op welke manier de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voldoet aan volgende principes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes, infrastructuur en andere constructies zodat een zo compact mogelijke inplanting wordt verkregen ten voordele van een maximalisatie van het parkgebied.</li> <li>• Vanuit de zone moet onder andere door de inplanting en de vormgeving van de bebouwing gezorgd worden voor een visueel kwalitatieve overgang met het parkgebied, ook ten opzichte van de openbare weg moet voor een kwalitatieve overgang gezorgd worden.</li> <li>• De inplanting en de vormgeving van de bebouwing houdt rekening met een goede zichtbaarheid op de openbare weg</li> <li>• de bouwvolumes integreren zich met de omgeving door gepast materiaal- en kleurgebruik, ritmering van de gevels, e.d.</li> </ul>	<p>Een kwalitatieve overgang tussen bebouwing en openbaar domein kan bvb. onder vorm van een voortuin en het doortrekken van het park bekomen worden.</p> <p>Het vrijwaren van een goede zichtbaarheid op de openbare weg kan bvb. betekenen dat de gebouwen niet tot op de perceelsgrens gebouwd worden.</p>
<p>2.5 Bovengrondse en ondergrondse <b>constructies en installaties van openbaar nut</b> zijn toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p><i>Openbare nutsvoorzieningen: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies, ...</i></p> <p><i>Gsm-masten en windmolens kunnen bijvoorbeeld niet als constructies van openbaar nut worden beschouwd.</i></p>
<p>2.6 Een <b>beplantingsplan</b> dient aan te geven hoe de onbebouwde ruimte kwalitatief wordt ingericht en landschappelijk wordt geïntegreerd in de bestemmingszone. Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning van het woonzorgcentrum/hersteloord dient aangetoond te worden hoe de groenaanleg zich verhoudt t.a.v. de totaliteit van de zone, zowel functioneel, landschappelijk als architecturaal.</p> <p>Het beplantingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor de zone.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2.7	Alle onbebouwde en onverharde ruimte dient ingericht te worden in <b>samenhang met het aansluitende parkgebied</b> . Minimaal dienen de elementen met een symbolische aanduiding, aangeduid op het verordenend plan, behouden te worden.	Dit heeft bijvoorbeeld te maken met assen en zichten uit het parkgebied die doorlopen binnen deze zone, het type beplanting dat aansluit, een logische samenhang in padenstructuur, ...
2.8	<b>Stapelen van goederen</b> in open lucht is niet toegelaten met uitzondering van het normaal gebruik zoals hout stapelen, afvalcontainer buiten plaatsen, ...	
2.9	<b>Parkeren</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>In geval een woonzorgcentrum gerealiseerd wordt, moet binnen deze zone 1 parkeerplaats per verblijfseenheid voor het woonzorgcentrum, en de assistentiewoningen en 0,5 parkeerplaats per verblijfseenheid voor het herstelverblijf en kortverblijf worden voorzien. Voor andere functies moet het aantal parkeerplaatsen geval per geval bekeken worden.</li> <li>Er moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota, die bij de vergunningsaanvraag moet worden gevoegd. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</li> <li>Indien een parkeervlak aangelegd wordt, dan moet er minstens 1 boom per 50 m<sup>2</sup> op de parking aangeplant of behouden worden.</li> <li>Het parkeergebeuren dient aansluitend bij de bebouwing en tussen bebouwing en openbare weg te worden voorzien.</li> <li>Indien technisch mogelijk wordt het parkeren (zowel parkeervlakken als circulatie) in waterdoorlatende materialen voorzien.</li> </ul>	<p>Dit parkeerquota per verblijfseenheid is afgeleid uit de bepalingen van de CROW en het belastingsreglement van de stad Waregem (zie toelichtende nota). Verhardingen aangelegd voor parkeerinfrastructuur zijn inbegrepen in de maximale verharde oppervlakte.</p> <p>Door het aanplanten van de bomen wordt een groene parking, passend in een parkomgeving, gerealiseerd.</p> <p>De parking dient zo veel mogelijk het bestaande groen te respecteren. Een degelijk opmetingsplan is daarbij onontbeerlijk.</p>
2.10	<b>Fietsstalling</b> Per 5 parkeerplaatsen voor wagens dient minimum één fietsstalling op privaat (individueel of collectief) terrein voorzien te worden.	Een fietsstalling dient overdekt te zijn en comfortabel verbonden met het hoofdgebouw.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2.11	Eén of beide van volgende <b>publiciteitsinrichtingen</b> zijn toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een naamsaanduiding van de functie(s) op de site bevestigd aan het gebouw zelf in het gevelvlak met een maximale totale grootte van 25 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Een naamsaanduiding van de functie(s) op de site bij de toegang tot het terrein van maximum 5 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Publiciteitsinrichtingen mogen niet lichtgevend zijn.</li> </ul> Permanente vlaggen of losstaande constructies i.f.v. publiciteit op het terrein zijn niet toegelaten.	De functie van parkgebied vraagt om een publiciteitsarme inrichting. De functie van gemeenschapsvoorzieningen heeft geen nood aan uitgebreide publiciteit.
2.12	<b>Afsluitingen</b> kan bestaan uit: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een levende haag eventueel begeleid door een draadconstructie</li> <li>• Een muur, voor zoverre die al bestaat of noodzakelijk is voor de functionering van het woonzorgcentrum</li> </ul> Zowel ten opzichte van het park als ten opzichte van de openbare weg moet een kwalitatieve afwerking worden voorzien.	Onder een muur wordt een constructie verstaan die doorkijk onmogelijk maakt. Er worden duurzame materialen gebruikt en felle, opvallende kleuren of texturen worden vermeden.
2.13	<b>Individuele ingrepen in het kader van waterhuishouding of hernieuwbare energiebronnen</b> zijn in het ganse plangebied toegelaten voor zover hun ruimtelijk voorkomen in te passen is in het landschap.	Individuele ingrepen in het kader van waterhuishouding of hernieuwbare energiebronnen zijn onder meer groendaken, individuele waterzuivering, bufferbekken, rietvelden, zonnepanelen, ...
<b>Symbol 3: behoud bestaande bomen</b>		
		
3.1	Ter hoogte van dit symbool op het verordenend plan dienen de bestaande hoogstammige bomen behouden te blijven. Indien een hoogstammige boom dient te worden gekapt om redenen van veiligheid of natuurbehoud dient streekeigen boomsoort in deze zone terug aangeplant te worden.	Het gaat om de groep hoogstammige bomen bij de huidige toegang tot de site. Veiligheidsredenen: bv. dreiging om te vallen na storm. Natuurbehoud: bv. ziekte, belemmering ontwikkeling andere bomen/planten, ...
<b>Symbol 4: parkeren in het groen</b>		
		
4.1	Het gebied, dat op het grafisch verordenend plan met deze overdruk is aangeduid, mag worden ingericht als parking.  Constructies of verhardingen voor andere doeleinde dan het vlot organiseren van deze parkeerzone zijn verboden	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4.2	<p>Deze parking dient zich zo maximaal mogelijk in te werken in de bestaande beplanting:</p> <p><u>Landschappelijk parkeren</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verharding voor parkeerplaatsen is niet toegestaan, enkel een groene halfverharding is toegestaan.</li> <li>• De parkeerplaatsen worden zo ingeplant dat de bestaande vegetatie een minale last ondervindt. Moesten bepaalde planten of bomen toch verwijderd moeten worden, dan worden zij vervangen door planten of bomen van dezelfde soort, binnen de zone.</li> </ul>	<p>Met groene halfverharding wordt bedoeld op:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• grasdallen</li> <li>• gewapend gras</li> <li>• ...</li> </ul>
<p><b>Symbool 5: bouwvrije zone</b></p>		
5.1	<p>Deze overdruk geeft een zone tussen de grens van de rijweg en een parallelle lijn op 3 meter afstand van de grens van de rijweg weer. In deze zone is geen bebouwing mogelijk. Parkeren is niet toegestaan, dit dient fysiek onmogelijk gemaakt te worden.</p>	<p>Deze minimumafstand van 3 meter zorgt voor een verbeterde zichtbaarheid voor het verkeer in de bocht van de Karmeldreef. Verharding is toegestaan.</p>
<p><b>Symbool 6: behoud bestaande oprijlaan</b></p>		

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
6.1	<p>Ter hoogte van deze symbolische aanduiding op het verordenend plan dient de bestaande oprijlaan behouden te blijven. Deze doet dienst als hoofdtoegang voor gemotoriseerd verkeer tot de site.</p> <p>Indien een boom gekapt dient te worden om redenen van veiligheid of natuurbehoud dient eenzelfde boomsoort terug aangeplant te worden. Deze as dient een betekenis te krijgen in de organisatie van het terrein, de architectuur van de bebouwing en de beplanting.</p> <p>Teneinde deze bomen te beschermen dient tijdens de constructiewerken van zowel de bebouwing als de verharding extra zorg besteed te worden aan de bescherming van de kruin, de stam en de wortels. De minimumafstand tussen de bestaande bomen en de nieuw op te richten bebouwing bedraagt op zijn minst de huidige kruinstraal van de grootste boom.</p>	<p>Veiligheidsredenen: bv. dreiging om te vallen na storm Natuurbehoud: bv. ziekte, belemmering ontwikkeling andere bomen/planten, ...</p> <p>Op deze manier wordt de toegang tot de site zowel intern als van buitenuit gemarkeerd.</p> <p>Met het behoud van de oprijlaan wordt bedoeld op het tracé van de oprijlaan en niet de materialisatie.</p>
<b>Symbool 7: behoud bestaande vijver</b>		
7.1	Ter hoogte van dit symbool op het verordenend plan dient de bestaande vijver behouden te blijven. Een heraanleg, uitbreiding, wijziging van vorm is toegelaten.	
7.2	Een minimale afstand tot de vijverrand van 3 meter dient gevrijwaard te worden van bebouwing.	
<b>Symbool 8: ijkpunt voor maaiveld</b>		
8.1	Het ijkpunt voor het bepalen van het maaiveld wordt verordenend vastgelegd door dit symbool.	

[www.leiedal.be](http://www.leiedal.be)

bedrijventerreinen  
stedenbouw  
milieu  
informatie- en communicatietechnologie  
mobiliteit  
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking  
projectontwikkeling  
streekontwikkeling