

10. VERORDENEND GRAFISCH PLAN EN EN VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

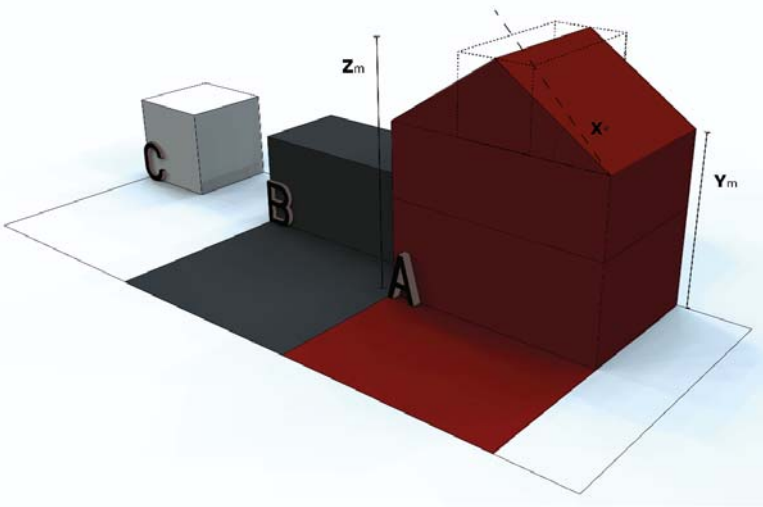
Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is bindend. De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar zijn niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.

De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. In de zones waar de inhoud van een voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de betreffende zone is dit voorschrift logischerwijs niet van toepassing.




VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0. Algemene voorschriften		
0.1	<p>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</p> <p>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: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning.</p>	<p>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken.</p> <p>De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.</p> <p>Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.</p> <p>Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel over aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting, ...</p>
0.2	<p>Constructies en inrichtingen van openbaar nut</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, en voor zover de hoogte beperkt blijft tot max. 5 m en de totale grondoppervlakte beperkt blijft tot max. 50 m² voor nieuwe of bijkomende bebouwing, tot 100 m² voor overige constructies.</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>
0.3	<p>In alle bestemmingszones is het mogelijk groene en verharde openbare ruimtes en aanhorige openbare nutsvoorzieningen te voorzien, zonder afbreuk te doen aan de onderliggende zone. Alle boven- en ondergrondse werken noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein zijn toegelaten.</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. In functie van het type zal de weg worden ingericht met een verbindend of verblijvend karakter. Bij de aanleg van openbaar groen zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting.</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> <p>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies.</p>
0.4	<p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen</p> <p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt.</p>	<p>Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling.</p> <p>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</p>
0.5	<p>Integraal waterbeheer en waterhuishouding</p> <p>Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied 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>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p>Elke aanvraag tot 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.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0.6	Groen Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor worden gezorgd dat dit groen streekeigen, biodiversiteitsrijk en bij voorkeur bijenvriendelijk is.	
0.7	Publiciteit Publiciteit dient maximaal geïntegreerd te zijn in de globale architectuur van de inrichtingen en constructies. Dit aspect maakt integraal deel uit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Ledschermen worden niet toegelaten binnen een straal van 70 m van het kruispunt Zuiderlaan-Holstraat.	
1. zone voor gemeenschapsvoorzieningen		hoofdcategorie: gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen
1.1	De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn 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.
1.2	Er zijn maximum 6 bouwlagen toegelaten binnen deze zone. Bouwlaag is de ruimte tussen twee interne 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 3,5 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.	
1.3	De toegang voor autoverkeer tot de Zuiderlaan is beperkt tot 1. De maximumbreedte van de toegang is 6 m.	
2. zone voor gemengde functies - nieuwbouw fase A		hoofdcategorie: wonen
2.1	Deze zone is bestemd voor het realiseren van een stedelijk project voor wonen in combinatie met bibliotheek. Aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: kleinhandel, horeca, kantoren en diensten, socio-culturele voorzieningen.	
2.2	Terreinbezetting Binnen deze zone mag een maximum V/T van 2,3 worden gerealiseerd. De bibliotheek dient als onafhankelijk volume (exclusief ondergrondse constructies) op de hoek van de Holstraat en Zuiderlaan te worden gebouwd en heeft een oppervlakte van maximum 4.600 m ² . De oppervlakte voor de aan wonen aanverwante functies en voorzieningen is maximum 2.000 m ² .	V is de som van de vloeroppervlakte. De vloeroppervlakte wordt buitenwerks gemeten. Voor de berekening worden alle bouwlagen in aanmerking genomen. Vloeren van lokalen die meer dan 1,5 m onder de pas van de inkomdorpel liggen, worden niet meegerekend. Voor vloeren onder het dak worden enkel deze meegerekend waarvan de vrije hoogte minstens 1,8 m bedraagt. T is de oppervlakte van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.
2.3	Bouwvoorschriften Aantal bouwlagen : maximum 5 bouwlagen zijn toegelaten. Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren of tussen vloer en dak van een gebouw. De gelijkgrondse bouwlaag heeft een minimale hoogte van 3 m. Vanaf de eerste verdieping geldt een maximale hoogte van 4 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. De bebouwing binnen de zone dient op een kwalitatieve manier aan te sluiten op de bestaande bebouwing langs de Holstraat. Alle woningen dienen te beschikken over voldoende comfort, privacy, licht, lucht en buitenruimte. De hoogte van de bibliotheek wordt beperkt tot een bouwhoogte van maximum 10 m. De bibliotheek dient zich architecturaal als een alzijdig, herkenbaar gebouw te presenteren, waarbij alle gevels op een identieke manier moeten worden ontworpen.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3. zone voor gemengde functies - nieuwbouw fase B		hoofdcategorie: wonen
3.1	<p>Deze zone is bestemd voor het realiseren van een stedelijk project voor wonen.</p> <p>Aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn toegelaten tot een maximum van 25% van de totale vloeroppervlakte van het bouwproject.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: kleinhandel, horeca, kantoren en diensten, socio-culturele voorzieningen.</p>	Grootschalige functies met lawaaihinder voor de omgeving worden niet toegelaten, zoals discotheek, grootschalige feestzaal, ...
3.2	<p>Bouwvoorschriften</p> <p>De maximale bruto-vloeroppervlakte bedraagt 4.500 m² (bovengronds).</p> <p>Het schema hieronder is bepalend voor het toegelaten gabariet binnen de zone 3.</p> <p>Bouwhoogte en aantal bouwlagen:</p> <p>Het maaiveld ter hoogte van de rooilijn met de nieuwe boulevard (zone voor openbaar domein) wordt beschouwd als maatgevend voor het nieuwbouwproject.</p> <p>De bouwhoogtes van het nieuwbouwproject bedragen ten opzichte van dit maaiveld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • max 19,5 m: 5 bovengrondse bouwlagen zijn toegelaten. • max 21 m: 6 bouwlagen in functie van max 1 extra appartement in de hoogste bouwlaag. <p>Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren of tussen vloer en dak van een gebouw.</p> <p>De gelijkgrondse bouwlaag heeft een minimale hoogte van 3 m. Vanaf de eerste verdieping geldt een maximale hoogte van 4 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>Op de gelijkvloerse bouwlaag dient de vrije hoogte - over een minimale lengte van het laagste bouwvolume - aan te sluiten op de vrije hoogte van het aangrenzende bouwvolume binnen de zone 2 (nieuwbouw fase A).</p> <p>Het parkeren voor bewoners moet ondergronds (ten opzichte van het maaiveld boulevard) worden opgelost. De toegang tot de ondergrondse parking dient verplicht te worden voorzien vanuit de Schakelstraat.</p>	<p>Als bruto-vloeroppervlakte worden gemeten alle vloeren van de wooneenheden en commerciële ruimtes met de buitenmuren meegerekend, exclusief terrassen, gemeenschappelijke delen, bergingen voor commerciële ruimtes, technische lokalen en ondergrondse bouwlagen.</p> <p>Met maaiveld wordt hier bedoeld de hoogte waarop de boulevard aansluit op het nieuwbouwproject. Aangezien de boulevard ter hoogte van deze bouwzone in 4% helling ligt, is ook het maaiveld oplopend van nulpas Zuiderlaan naar het - verdieping hoger tellend - nulpas van het Pand.</p> <p>Vrije hoogte is de vrije ruimte tussen vloer en plafond van een bouwlaag.</p>
3.3	<p>Schema gabariet bouwzone</p>	
3.4	<p>Het geplande project moet architecturaal één sterk geheel vormen, rekening houdend met de geldende architectuur in de omgeving.</p> <p>Omwille van de grote lengte van de zone mag het nieuwbouwproject zich echter niet als één gesloten gebouw manifesteren.</p> <p>Om deze reden dienen twee bouwrijke zones van minimum 8,5 m (exclusief terrassen) worden gerespecteerd (zie schema hierboven) tussen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het laagste bouwvolume binnen zone 3 en nieuwbouw fase A (zone 2); • de twee bouwvolumes binnen de zone 3 onderling. 	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3.5	Er dient voldoende aandacht te worden geschonken aan een vlotte toegankelijkheid tussen de zone voor openbaar domein en de gelijkvloerse bouwlagen van het geplande project.	
4. zone voor centrumfuncties		hoofdcategorie: wonen
4.1	De zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Volgende centrumfuncties zijn toegelaten: wonen, horeca, detailhandel, diensten, kantoren, gemeenschapsvoorzieningen en socio-culturele voorzieningen.	Grootschalige functies met lawaaihinder voor de omgeving worden niet toegelaten, zoals discotheek, grootschalige feestzaal, ...
4.2	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.	
4.3	<p>Woningtypologie</p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eengezinswoningen in aaneengesloten en/of halfopen bebouwing • gestapelde woningen in aaneengesloten en/of halfopen bebouwing • meergezinswoongebouwen <p>Het wonen moet altijd in het hoofdvolume, met voorgevel naar de Holstraat, worden voorzien. In de Schakelstraat worden geen hoofdvolumes toegelaten. Indien in gebouwen op het hoekperceel tussen de Holstraat en Schakelstraat toegangen worden voorzien vanop de Schakelstraat, dient aan deze zijde van de Schakelstraat worden voorzien in een voetpad van min. 1,50 m breedte op het hoekperceel.</p>	<p>Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein. Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.</p> <p>Alle bestaande hoofdvolumes concentreren zich momenteel langs de Holstraat. In de toekomst wenst de stad Waregem dit ook zo te behouden. Dit betekent dat langs de Schakelstraat het bouwen van volumes met een kroonlijsthoogte tot 10 m niet toegelaten zijn vanaf een bouwdiepte van 15 m van de rooilijn met de Holstraat. Op die manier wil de stad vermijden dat langs de smalle Schakelstraat een te dense en te hoge bebouwing wordt gerealiseerd.</p>
4.4	<p>Terreinbezetting</p> <p>Maximum terreinbezetting per perceel (inclusief verharding): 100%, mits de maximale bouwdiepte voor alle constructies (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw) ten opzichte van de achterkavelgrens wordt gerespecteerd.</p>	
4.5	<p>Bouwvoorschriften</p> <p><u>Aantal bouwlagen:</u></p> <p>Bouwlaag is de ruimte tussen twee interne 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 3,5 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p><u>Gabariet:</u></p> <p>Hoofdvolume (A):</p> <ul style="list-style-type: none"> • maximum kroonlijsthoogte (Y) = 10 m • maximum nokhoogte (Z) = 15 m • maximum bouwdiepte = 15 m <p>Nevenvolumes (B) zijn maximum één bouwlaag hoog. Bijgebouwen (C) zijn max. 5 m hoog.</p> <p>De <u>dakvorm</u> (voor alle volumes) is vrij. Indien gekozen wordt voor een hellend dak dan is de maximum helling 45°. In het dakvolume van het hoofdvolume wordt één extra woonlaag toegelaten binnen het voorgestelde gabariet.</p> <p>Stapelen van goederen in open lucht is niet toegelaten in de tuinstroken.</p>	<p>Onder dakvolume wordt verstaan een hellend dak of een volume met teruggetrokken bouwlijn dat zich binnen de contouren van een hellend dak kan inschrijven.</p> 

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4.6	<p>Aansluiten bij bestaande gebouwen</p> <p>Bij het aanbouwen aan gebouwen, die een ander gabariet hebben dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw enkel gemotiveerd afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken.</p> <p>Nieuwe wachtgevels kunnen enkel tot stand komen als op het aangrenzende perceel nog mogelijkheden tot aanbouwen bestaat.</p> <p>Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dienen de bestaande wachtgevels op een kwaliteitsvolle manier te worden afgewerkt.</p>	
5. zone voor openbaar domein		hoofdcategorie: wonen
5.1	Deze zone is bestemd voor de aanleg en het onderhoud van openbare weginfrastructuur, een ondergrondse parkeergarage en aanhorigheden.	<p>Uitgaande van een parkeeronderzoek en mobiliteitsnota wordt een ondergrondse parking voorzien met een capaciteit van 400 parkeerplaatsen, waarvan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1,5 parkeerplaatsen per woongelegenheden in functie van de bewoners binnen de zone 2; • van de overige voorziene parkeerplaatsen dienen minstens 2/3 voor het publiek en de publieke overheden te worden bestemd; • het resterende 1/3 van de overige voorziene parkeerplaatsen kan te koop worden aangeboden of privaat worden uitgebaat.
5.2	<p>In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare weginfrastructuur, ondergrondse parkeergarage en aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>	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, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.
5.3	Bovengronds mogen binnen de zone maximum 30-tal parkeerplaatsen worden voorzien.	
6. zone voor parking en park		hoofdcategorie: overig groen
6.1	Deze zone is bestemd voor het aanleggen en onderhouden van groen, toegangswegen en parkeerplaatsen.	
6.2	Bij heraanleg van de zone dient steeds een goede verbinding voor voetgangers en/of fietsers te worden behouden tussen de zone voor openbaar domein (zone 5) en het park buiten het plangebied. Deze verbinding moet een vrije doorgang hebben van minimum 4 m breed. Het wijzigen van het reliëf binnen de zone is toegelaten om de verbinding op een kwaliteitsvolle manier te realiseren.	
6.3	<p>In functie van de bereikbaarheid van de Meers mogen parkeerplaatsen in de zone worden voorzien, op voorwaarde dat de parking met een groen karakter wordt aangelegd. Om het groen karakter te garanderen worden volgende voorwaarden opgelegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximum 70% van deze zone mag worden verhard. Bij heraanleg dient zoveel mogelijk voor waterdoorlaatbare verharding te worden gekozen. • Per 5 parkeerplaatsen dient minimum 1 hoogstam boom te worden aangeplant. 	De huidige parking bij de Meers bedraagt 30 parkeerplaatsen. Deze plaatsen zijn vergund.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
7. zone voor garageweg		hoofdcategorie: wonen
7.1	Deze zone is bestemd voor een garageweg. Alle werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die garageweg en aanhorigheden.	
7.2	De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk. Gemotoriseerd verkeer is enkel toegelaten in functie van de ontsluiting van naastgelegen garages, carports en/of private parkeergelegenheid al dan niet in functie van toelevering van producten. Er kunnen geen woningen langs een garageweg opgericht en/of worden ontsloten.	Enkel langs een bestaande, voldoende uitgeruste weg kunnen woningen opgericht en/of ontsloten worden (indien passend binnen de onderliggende bestemmingszone).
7.3	De garageweg heeft een vrije doorgang van minimum 4 m breed.	
8. overdruk: ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer 		
8.1	De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer tot de Zuiderlaan is beperkt tot 1 toegang. Deze overdruk is met een pijl schematisch weergegeven op het plan.	
8.2	De maximale breedte van de ontsluitingsweg bedraagt 6 m.	
9. overdruk: voetgangers- en fietsverbinding 		
9.1	Tussen de Holstraat en de zone 5 moet een publieke doorgang worden voorzien voor voetgangers en fietsers. Deze overdruk is met een pijl schematisch weergegeven op het plan. De overdruk is indicatief. Begin- en eindpunt van de overdruk liggen vast, het tracé ertussen kan worden gewijzigd.	Geval van overmacht: bij brand, bij noodzakelijke politionele ingrepen, bij interventies met ziekenwagen, ... Laden en lossen is niet toegelaten.
9.2	De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk. Gemotoriseerd verkeer is enkel toegelaten in functie van de doorgang voor hulpdiensten.	
9.3	De minimale breedte van de voetgangers- en fietsverbinding bedraagt 4 m.	
9.4	Indien de voetgangers- en fietsersverbinding overbouwd is, is een vrije doorgang van minimum 4 m breed en 4 m hoog noodzakelijk in functie van de doorgang voor hulpdiensten.	
10. overdruk: uiterste grens van bebouwing 		
10.1	Deze overdruk duidt de uiterste grens van bebouwing (d.i. alle constructies exclusief verharding) aan ten opzichte van de rooilijn en/of de achterkavelgrens.	
11. overdruk: verplichte bouwlijn 		
11.1	Bij alle percelen met aanduiding van deze overdruk moet de voorgevel van het hoofdvolume op alle verdiepingen op de verplichte bouwlijn worden geplaatst. Op de verdiepingen kan in beperkte mate worden in- en uitgesprongen ten aanzien van deze lijn.	Met voorgevel wordt bedoeld de overheersende 'structurele' opbouw van de gevel.