

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1. OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven:

- de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen en gelegen binnen de begrenzing van het plangebied van het huidige ruimtelijke uitvoeringsplan. Het gaat om de bestemmingen:
 - deelplan't Hoge**
 - regionale gemengde zone voor diensten en handel
 - woongebied
 - industriegebied
 - gebied voor milieubelastende industrieën
 - agrarisch gebied
 - deelplan Bellegem Bredenmolenweg**
 - woongebied met landelijk karakter
 - landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- alle stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Kortrijk Zonevreemde bedrijven - deelplannen 51, 53 en 54 (M.B. 27/09/20014)
- alle stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Elleboogstraat (M.B. 20/03/1996)
- de stedenbouwkundige voorschriften van het provinciaal RUP solitaire vakantiewoningen, voor zover gelegen binnen het plangebied van dit RUP
- alle stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP Kortrijk nr. 4 Bellegem Bredenmolenweg (9/10/2008)
- de volgende omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden (voorheen verkavelingsvergunningen) gelegen binnen het plangebied worden opgeheven: KOR 085/1 tot en met KOR 085/8

2. 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.

3. BEGRIPPENLIJST

- **Bouwhoogte:** de hoogte van een bouwwerk, die wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaand maaiveld of voorliggende stoep tot de nok van het dak, of de dakrand in geval van een plat dak.
- **Bouwlaag:** de ruimte tussen twee vloeren of tussen vloer en dak.
- **Distributie:** de bedrijfsactiviteit die goederen verdeelt, in hoofdzaak van de producent (of een tussenschakel) naar de verkoper. Kleinhandel wordt niet begrepen onder distributie.
- **Eengezinswoning:** elk gebouw dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin.
- **Groothandel:** handel tussen ondernemingen; niet rechtstreeks aan de particuliere eindgebruiker. Groothandel kan zowel betrekking hebben op volumegoederen als op kleine goederen.
- **Hemelwater:** verzamelnaam voor regen, sneeuw, hagel, met inbegrip van dooiwater.
- **Herbouwen:** een constructie volledig afbreken, of méér dan 40% van de buitenmuren van een bestaande constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.
- **Hoofdfunctie:** de dominante, grootste functie in een gebouw of op een perceel.
- **Infiltratie:** het doorsijpelen van hemelwater in de bodem.
- **Kantoren:** met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.
- **Kleinhandel:** elke vorm van commerciële activiteit met verkoopsoppervlakte die zich in hoofdzaak richt op de particuliere eindverbruiker.
- **Meergezinswoning:** (of een appartementsgebouw) is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.
- **Nevenfunctie:** een ondersteunende en complementaire activiteit bij de hoofdfunctie. Bij zones waar een hoofd- en nevenfunctie worden toegelaten, dient de hoofdfunctie altijd als bestemming te worden gerealiseerd.
- **Nieuwbouw:** als nieuwbouw worden beschouwd ofwel een volledig nieuw op te richten constructie, ofwel het herbouwen van een gebouw, waarbij meer dan 40% van de bestaande buitenmuren worden afgebroken en binnen het bestaande bouwvolume een nieuwe constructie wordt gebouwd. Ook een uitbreiding die groter is dan de helft van de bestaande oppervlakte wordt beschouwd als nieuwbouw.
- **Overdruk:** de cartografische aanduiding van een stedenbouwkundig voorschrift bovenop de grondkleur die de 'bestemmingszone' aangeeft. De overdruk geeft aan dat in deze gebieden bijkomende stedenbouwkundige voorschriften geldig zijn zonder dat de stedenbouwkundige voorschriften van de grondkleur hun geldigheid verliezen.
- **Plantseizoen:** de periode van 15 oktober tot en met 15 april.
- **Rooilijn:** de huidige of toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen. De rooilijn is m.a.w. de grens tussen privaat en openbaar domein.
- **Streekeigen beplanting:** Voor de streek kenmerkende soorten die aangepast zijn aan de klimatologische omstandigheden en (overwegende) bodemgesteldheid van de streek. De streekeigen soorten bestaan uit de inheemse bomen en struiken (maken deel uit van de oorspronkelijk wilde flora, die na de laatste ijstijden op eigen kracht de regio gekoloniseerd hebben), aangevuld met de soorten die sinds geruime tijd ingeburgerd zijn (door toedoen van de mens ingeburgerd; ondertussen traditioneel en spontaan verspreid).
- **Toegang:** de inrichting van het openbaar domein en het privé-domein, die het privé-domein toegankelijk maakt voor mechanisch verkeer vanaf de rijweg. Dit kan ook het geschikt maken van de strook tussen rijweg en voorbouwlijn inhouden.
- **Tuin:** private ruimte in open lucht die zich situeert op begane grond en één aaneensluitend geheel vormt.
- **Verbouwen:** wijzigen van een bestaand bouwwerk, het anders bouwen ervan zonder dat het volledig wordt afgebroken of herbouwd. De aanpassingswerken worden doorgevoerd binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarbij de buitenmuren voor ten minste 60% behouden blijven.
- **Verkeersgenererende activiteit:** een activiteit die veel verplaatsingen veroorzaakt, hetzij verplaatsingen van goederen, hetzij verplaatsing van mensen (personeel, klanten, bezoekers, enz.).
- **Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:** het geldende Vlaams-decreet kader, van kracht sinds 1 september 2009. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is raadpleegbaar op www.ruimtelijkeordering.be
- **Voorgevel:** elke gevel gericht op de voorliggende weg, met uitzondering van garagewegen of voetwegen.


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
O. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	
O.1. RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging te gebeuren ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.</p> <p>Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning zal dan ook worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zorgvuldig, zuinig en compact ruimtegebruik - inpassing in de landschappelijke context - impact op de privacy en bezonning van omwonenden - de architecturale en beeldkwaliteit van het geheel van de gebouwen - een harmonische overgang naar bestaande bebouwing - een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein en afwerking van de gebouwen met duurzaam en gepast materiaalgebruik - bij de aanleg van een terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt - de invloed op de mobiliteit, de verkeersontsluiting en het parkeren van zowel fietsers als voertuigen. 	<p>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot omgevingsvergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de vergunningverlenende overheid om over de goede ruimtelijke ordening (cfr. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) 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>Zorgvuldig, 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 het aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik (harmonische samenhang en eenvoud), het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting...</p> <p>Voor de maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen wordt ondermeer verwezen naar de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater.</p>
O.2. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT <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: ingrepen i.f.v. openbare wegenis (zoals heraanleg Liefdesweg of aanleg uitwijkstroken in Elleboogstraat, verbindingsweg richting Beneluxpark), straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies...</p>
O.3. BESTAANDE BEBOUWING, FUNCTIES EN INRICHTINGEN <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.</p>	<p>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</p> <p>Enkel vergund (geachte) constructies vallen onder deze regeling. Voor de definitie van vergund (geachte) constructies: zie wetgeving terzake.</p>
O.4. GROENBEHEER <p>Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen, biodiversiteitsrijk en bijenvriendelijk is.</p>	
O.5. INTEGRAAL WATERBEHEER EN WATERHUISHOUDING <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>


0.6. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VOOR HERNIEUWBARE ENERGIE

Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.


Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen, warmtenetten...

ZONEVOORSCHRIFTEN : DEELPLAN 1 – 'T HOGE

1. ZONE VOOR WONEN IN RUIME ZIN		hoofdcategorie: wonen
<p>1.1. BESTEMMING</p> <p>Binnen deze zone is wonen (met de private groene en verharde ruimten) de hoofdfunctie.</p> <p>Enkel essentiële diensten en openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en -diensten zijn eveneens toegelaten als hoofdfunctie.</p> <p>Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: kantoren en diensten, buurtondersteunende kleinhandelszaken, horeca, kleine bedrijven, recreatieve en socio-culturele voorzieningen.</p> <p>Per perceel zijn de nevenfuncties toegelaten in zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen, op voorwaarde dat wonen aanwezig is.</p> <p>De netto-handelsoppervlakte van buurtondersteunende kleinhandelszaken bedraagt maximaal 100 m², met uitzondering voor voedingszaken.</p>		<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting (tuinen, tuinhuisjes, garages...). Onder huurwonen wordt ook studentenhuisvesting geïntegreerd (cfr. het Vlaams woninghuurdecreet).</p> <p>Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden...</p> <p>Enkel kindercrèches en gezondheidspraktijken zoals kine-, dokters- en tandartspraktijken (groeps/individueel) worden beschouwd als essentiële functies.</p> <p>Diensten: haarkapper, dokterspraktijk (individueel/groepspraktijk), verzekeringskantoor, apotheek...</p> <p>Kantoren: bv. voor architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor...</p> <p>Buurtondersteunende kleinhandelszaak: bv. voedingszaak (bakker, slager...), buurtwinkel...</p> <p>Horeca: hotels of andere kamergebonden logies, restaurants, cafés...</p> <p>Recreatieve voorzieningen: sport- en fitnesscentra...</p> <p>Kleine bedrijven: lokale of ambachtelijke bedrijven (loodgieter, electricien, timmerman), werkateliers, opslagruimtes...</p> <p>De netto-handelsoppervlakte is de oppervlakte bestemd voor de verkoop en toegankelijk voor het publiek, met inbegrip van de niet-overdekte oppervlakten.</p> <p>Voor voedingszaken is oppervlaktebeperking voor kleinhandelszaken niet van toepassing.</p>
<p>1.2. WONINGTYPOLOGIE</p> <p>Volgende woningtype is toegelaten: eengezinswoningen en meergezinswoningen in aaneengesloten en halfopen bebouwing.</p> <p>Vrije zijtuinstroken moeten minimum 3 m breed zijn.</p>		<p>De stad Kortrijk gebruikt bij de beoordeling van residentiële stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunningen de zogenaamde woningtypetoets.</p>
<p>1.3. BOUWVOORSCHRIFTEN</p> <p>Hoofdvolume: maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume.</p> <p>De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving. Indien gekozen wordt voor een hellend dak, dan is de maximum helling 45°. Een dakuitbouw mag worden voorzien over maximum 1/3 van de gevelbreedte mits deze dakuitbouw ondergeschikt blijft aan het dakvlak.</p> <p>Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen moet er harmonisch worden aangesloten op die aanpalende bebouwing. Dit betekent dat er rekening wordt gehouden met de voorbouwlijn, de kroonlijsthoogte, de dakhelling, de nokhoogte en de bouwdiepte van de aanpalende bebouwing.</p> <p>Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-) ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag.</p> <p>In de vrije zijtuinstroken zijn geen gesloten carports, garages of bergingen toegelaten, maar wel open carports tot op 0,5 m van de perceelsgrens en tuinbergingen tot op 1 m van de perceelsgrens.</p>		<p>Richtinggevend wordt meegegeven dat een bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m.</p> <p>Bij de keuze van het aantal bouwlagen, de dakvorm, de gevelopbouw e.d. kunnen ook bepalingen uit andere instrumenten bepalend zijn zoals verordeningen, beeldkwaliteitsplan, e.d.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2. ZONE VOOR GEMENGDE FUNCTIES		hoofdcategorie: wonen
2.1. BESTEMMING <p>De zone is bestemd voor een menging van functies.</p> <p>Wonen: Bestaande woongelegenheden kunnen behouden blijven en ook verbouwd of opnieuw gebouwd worden, maar bijkomende woongelegenheden (met uitzondering van bedrijfswoningen) zijn niet mogelijk.</p> <p>Naast het wonen zijn ook volgende bestemmingen als hoofd- of nevenfunctie toegelaten: groothandel, horeca, kleinschalige bedrijven, kantoren en diensten, kleinhandelszaken met een oppervlakte met een maximale netto-handelsoppervlakte van 100 m² met uitzondering voor voedingszaken, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen, openbare en private groene en verharde ruimten.</p> <p>Een toonzaal kan worden toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hoofdzakelijk gericht op groothandel en/of - ondergeschikt en gekoppeld aan de bedrijfsactiviteit (bv. productietelier) met een max. oppervlakte van 400m². Deze toonzaal dient te worden geïntegreerd in het volume van de hoofdbestemming. <p>Volgende activiteiten worden <u>niet</u> toegelaten, noch als hoofdfunctie, noch als nevenfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - grootschalige horeca met lawaaihinder voor de omgeving - milieuhinderlijke bedrijven - kleinhandelszaken groter dan 100 m² netto-handelsoppervlakte 		<p>Een groothandel is een (commerciële) onderneming die voor eigen rekening risico goederen verhandeld die:</p> <ul style="list-style-type: none"> - buiten de eigen onderneming zijn vervaardigd - aan bedrijfsmatige (niet-consumptieve) afnemers (andere ondernemingen) worden afgeleverd <p>Groothandel moet dus begrepen worden als handel tussen ondernemingen; en niet rechtstreeks aan de particuliere eindgebruiker. Groothandel kan zowel betrekking hebben op volumegoederen als op kleine goederen.</p> <p>Kleinhandel is de directe verkoop van fysieke goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument en wordt ook wel kleinhandel genoemd. In de volksmond wordt veelal gesproken over winkels en handelszaken.</p> <p>Voor voedingszaken is oppervlaktebeperking voor kleinhandelszaken niet van toepassing.</p> <p>Ondergeschikt: minder dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de bedrijfsactiviteit.</p>
2.2. WONINGTYPES <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen in zowel halfopen als open bebouwing. Vrije zijtuinstroken moeten minimum 3 m breed zijn.</p> <p>Bedrijfswoningen kunnen ook worden geïntegreerd in het hoofdvolume van de bedrijfsactiviteiten.</p>		
2.3. BOUWVOORSCHRIFTEN <p>Wonen:</p> <p>Hoofdvolume: maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume. Dakvorm vrij mits inpasbaar in de omgeving.</p> <p>Andere functies:</p> <p>Maximale bouwhoogte: 10 m</p> <p>Minstens één zijde op het perceel dient te worden vrijgehouden. Deze bouwvrije strook moet minimum 4 m breed zijn.</p> <p>Indien het gebouw vooraan op het perceel staat, wordt voor de gevel die zich richt naar de N50 't Hoge een hedendaagse, kwalitatieve architectuur gevraagd.</p> <p>Samenvoegen van percelen:</p> <p>Bestaande percelen binnen deze zone mogen worden samengevoegd, op voorwaarde dat de schaal van de omgeving wordt gerespecteerd.</p> <p>Splitsing van percelen:</p> <p>Splitsing van percelen mag er niet toe leiden dat achtergelegen percelen ontstaan.</p>		<p>In functie van een uitbreiding of optimalere organisatie van de bestaande activiteiten of bij opstart van nieuwe activiteiten mogen percelen worden samengevoegd. Dit moet echter steeds gebeuren met respect voor en op maat van de omringende bebouwing en woonomgeving.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.4. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>In functie van een kwalitatief straatbeeld dient de zone tussen de rooilijn en de verplichte voorbouwlijn op een kwalitatieve manier te worden ingericht, met ruimte voor groenintegratie.</p>	<p>De verplichte voorbouwlijn wordt bepaald door de wegbeheerder.</p>
<p>2.5. PARKEREN</p> <p>Parkeren en manoeuvreren (zowel voor auto's als voor fietsen) in functie van de toegelaten functies moet worden opgelost op eigen terrein.</p>	
<p>2.6. INRICHTINGSSTUDIE</p> <p>Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies en gebouwen binnen de afgebakende zone wordt een inrichtingsstudie voor de volledige zone gevoegd. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het efficiënt en duurzaam ruimtegebruik - de maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving - de gewenste maatregelen inzake het integraal waterbeheer en de waterhuishouding - het voorzien van voldoende nuttig en aaneengesloten groen - de invloed op de mobiliteit en de verkeersontsluiting voor alle weggebruikers - het parkeren van zowel voertuigen als fietsen <p>De inrichtingsstudie 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. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	<p>Het noodzakelijke detailniveau van de inrichtingsstudie is af te stemmen op de aard van de aanvraag (dit zal bv. beperkter zijn i.f.v. een bijgebouw dan in het geval van een totale herontwikkeling van de site).</p> <p>De stad beschikt over een algemene stedenbouwkundige verordening, waarin ondermeer groennormen en parkeervoorschriften zijn opgenomen.</p>

<p>3. ZONE VOOR KANTOREN EN DIENSTEN</p>		<p>hoofdcategorie: bedrijvigheid</p>
<p>3.1. BESTEMMING</p> <p>Deze zone is bestemd voor kantoren en diensten.</p>		<p>Deze zone maakt deel van het grotere Beneluxpark, dat is bestemd als regionale gemengde zone voor diensten en handel. Een groot deel van het Beneluxpark is reeds bebouwd. De zone maakt deel uit van de randstedelijke overgangszone tussen stad en open ruimte. Specifiek vormt deze kantorenstrip de afwerking van het kantorenpark naar de zone voor openluchtrecreatie.</p> <p>Met kantoren en diensten wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit.</p> <p>Voor de zonevreemde woningclusters in de zone is de regelgeving m.b.t. zonevreemde constructies van toepassing.</p>

3.2. BOUWVOORSCHRIFTEN

De bouwhoogte moet in harmonie zijn met de bebouwing in de omgeving. Er wordt daarbij, naar analogie met de aanpalende kantoren, uitgegaan van 2 bouwlagen. De (half-)ondergrondse bouwlaag wordt hierbij niet in rekening gebracht.

Een teruggetrokken 3e bouwlaag over een beperktere vloeroppervlakte dan de onderliggende lagen is mogelijk als dit bijdraagt aan het architecturaal concept.

De bebouwing in deze zone vormt een samenhangend geheel. Alle gevels worden ontworpen als volwaardige gevels, waarbij zicht- en functionele relaties naar de zone voor openluchtrecreatie als meerwaarde worden beschouwd.

Er wordt een hedendaagse, kwalitatieve architectuur met hoge beeldkwaliteit gevraagd.

Daar waar een hellend reliëf aanwezig is op deze zone, maakt de architectuur van de gebouwen bij voorkeur gebruik van het niveauverschil. De snede hieronder is een indicatieve aanduiding van invulling van het terrein, waarbij wordt voorgesteld om de parking op het gelijkvloers van het gebouw te voorzien, als een zogenaamde 'parkeerplint'.



Het perceel grenzend aan de weg Beneluxpark is een stuk lager gelegen. Daarom kunnen op dit perceel 3 volledige bouwlagen worden toegelaten (cfr. aangrenzend gebouw).

3.3. INRICHTINGSSCHRIFTEN

De nodige ruimte wordt voorzien voor kwalitatieve groenintegratie.

De bebouwing en omgevingsaanleg vormen een harmonieus geheel.

Reliëfaanpassingen binnen de zone zijn toegelaten in functie van de landschappelijke inpassing van de bouwvolumes.

Soortkeuze beplanting: er wordt gekozen voor streekeigen beplanting.

Afsluitingen zijn niet toegelaten. Natuurlijke afsluiting zoals bv. een gracht, haag, begroeiing zijn uiteraard wel mogelijk.

Het kantoren- en dienstenprogramma dient te ontsluiten richting Beneluxpark.

Voor het perceel grenzend aan de weg Beneluxpark gelden dezelfde voorschriften zoals beschreven voor de zone B, in de structuurschets voor de aanleg en inrichting van het Beneluxpark.

In lijn met het reeds gerealiseerde deel van het Beneluxpark staat een kwalitatieve inrichting van het perceel voorop. De bebouwing en omgevingsaanleg vormen een harmonieus geheel.

Gezien een deel van de zone onder helling ligt, mogen reliëfaanpassingen in functie van de landschappelijke inpassing van de bouwvolumes.

De kantoren- en dienstzone gelegen achter de bestaande kantoren dient te ontsluiten via de Katteputstraat richting Beneluxpark. Deze verbinding dient hiervoor verder te worden uitgebouwd (verbreding + doortrekking).

3.4. PARKEREN

Het parkeren (zowel voor auto's als fietsen) in functie van de aanwezige activiteiten wordt opgevangen binnen de zone.

Het parkeren mag geen impact hebben op de beeldkwaliteit van de omgeving. Het parkeren wordt bij voorkeur (gedeeltelijk) onder de bebouwing gerealiseerd. Indien mogelijk door het aanwezige reliëf verzonken of halfverzonken.

Bovengronds parkeren wordt op een kwalitatieve manier gerealiseerd, met waterdoorlatende verharding en ruimte voor groenintegratie.

Er worden overdekte fietsenstallingen voorzien (al dan niet geïntegreerd in het gebouw).

Voor het parkeren in functie van het kantoorprogramma wordt verwezen naar de stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk.

3.5. INRICHTINGSSTUDIE

Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies en gebouwen binnen de afgebakende zone wordt een inrichtingsstudie voor de volledige zone gevoegd. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan:

- het efficiënt en duurzaam ruimtegebruik
- de maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving
- de gewenste maatregelen inzake het integraal waterbeheer en de waterhuishouding
- het voorzien van voldoende nuttig en aaneengesloten groen
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersontsluiting voor alle weggebruikers
- het parkeren van zowel voertuigen als fietsen

De inrichtingsstudie 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. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Het noodzakelijke detailniveau van de inrichtingsstudie is af te stemmen op de aard van de aanvraag (dit zal bv. beperkter zijn i.f.v. een bijgebouw dan in het geval van een totale herontwikkeling van de site).

De stad beschikt over een algemene stedenbouwkundige verordening, waarin ondermeer groennormen en parkeervoorschriften zijn opgenomen.

4. ZONE VOOR DETAILHANDEL EN BEDRIJVGHEID



hoofdcategorie: bedrijvigheid

4.1. BESTEMMING

Deze zone is bestemd voor handels- en bedrijfsactiviteiten. Er is slechts één economische activiteit toegelaten.

Indien de zone wordt ingericht in functie van een bedrijfsactiviteit zijn de voorschriften van 'zone voor bedrijvigheid, specifiek de bestemming 'zone voor nieuwe bedrijvigheid' van toepassing.

De hierop volgende voorschriften zijn enkel van toepassing bij keuze voor een handelsactiviteit.

De handelsfunctie heeft betrekking op speciality-goederen. Speciality-goederen voorzien in de secundaire behoeften van de consument; ze worden ook wel uitzonderlijke goederen genoemd. Dit soort goederen hebben over het algemeen een grote geldwaarde, de aankoop ervan vergt heel wat tijd en komt soms ver van de eigen woonplaats voor.

Speciality-goederen hebben een beperkte verkeersaantrekking, zowel qua leveringen als klantenverkeer.

Een handelsfunctie die zich richt op verkoop van shoppinggoederen of een supermarkt zijn niet toegelaten.

In de zone wordt zowel bedrijvigheid als detailhandel toegelaten.

Er is slechts één economische activiteit toegelaten. Specifiek voor detailhandel houdt dit in dat de site niet mag worden opgesplitst in functie van meerdere detailhandelszaken.

Voorbeelden van speciality-goederen zijn meubels, doe-het-zelfartikelen, wooninrichting, audiovisuele en huishoudapparatuur.

De handelsactiviteit omvat alles wat een normale werking mogelijk maakt: winkelruimte, opslag, herstellingsruimte...

De handelsfunctie heeft geen betrekking op shopping-goederen. Shopping-goederen voorzien net als de speciality-goederen in de secundaire behoeften van de consument; ze worden ook wel meerkeuze goederen genoemd. Men is bereid om meer tijd te besteden bij de aankoop van deze goederen dan bij dagdagelijkse goederen en men zal, ondanks de gemiddelde geldwaarde, de goederen sterk vergelijken voor de daadwerkelijke aankoop. Shopping-goederen hebben een grote verkeersaantrekking, zowel qua leveringen als klantenverkeer.


Voorbeelden van shopping-goederen zijn kleding en schoenen.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>4.2. BOUWVOORSCHRIFTEN</p> <p>Netto-handelsoppervlakte van minstens 400 m² tot maximum 2.200 m², op voorwaarde dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn i.f.v. de specifieke handelsactiviteit.</p> <p>Maximale bouwhoogte: 9 m</p> <p>De bebouwing moet in harmonie zijn met de bebouwing in de omgeving.</p> <p>Voor de gevel die zich richt naar de N50 't Hoge wordt een hedendaagse, kwalitatieve architectuur met hoge beeldkwaliteit gevraagd.</p>	
<p>4.3. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>De opslag van goederen dient binnen het bedrijfsgebouw te worden georganiseerd. De opslag buiten het bedrijfsgebouw is niet toegelaten.</p> <p>De handelsactiviteit is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens. Er dienen ook voldoende fietsenstallingen te worden voorzien.</p>	<p>Voor het parkeren in functie van het handelsprogramma wordt verwezen naar de stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk.</p>
<p>4.4. INRICHTINGSSTUDIE</p> <p>Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies en gebouwen binnen de afgebakende zone wordt een inrichtingsstudie voor de volledige zone gevoegd. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het efficiënt en duurzaam ruimtegebruik - de maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving - de gewenste maatregelen inzake het integraal waterbeheer en de waterhuishouding - het voorzien van voldoende nuttig en aaneengesloten groen - de invloed op de mobiliteit en de verkeersontsluiting voor alle weggebruikers - het parkeren van zowel voertuigen als fietsen <p>De inrichtingsstudie 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. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	<p>Het noodzakelijke detailniveau van de inrichtingsstudie is af te stemmen op de aard van de aanvraag (dit zal bv. beperkter zijn i.f.v. een bijgebouw dan in het geval van een totale herontwikkeling van de site).</p> <p>De stad beschikt over een algemene stedenbouwkundige verordening, waarin ondermeer groennormen en parkeervoorschriften zijn opgenomen.</p>


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
5. ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID	A/B	hoofdcategorie: bedrijvigheid
ZONE 5 A		
5.1. BESTEMMING		
<p>De zone is bestemd voor bedrijvigheid.</p> <p>In deze zone zijn twee bestaande bedrijfssites aanwezig.</p> <p>Bij wijzigingen van de bedrijfsactiviteiten of bij uitdoven en herinvulling van een bedrijfssite moet elke bedrijfsactiviteit verenigbaar zijn met de omgeving. Volgende nieuwe bedrijfsactiviteiten worden dan niet (langer) toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - milieuhinderlijke bedrijven - bedrijven die sterk verkeersgenererend zijn - kleinhandelszaken - autonome kantoren <p>Indien de bestaande bedrijfsperven een herinvulling krijgen, dan mogen de sites opgesplitst worden in kleinschaligere bedrijven of kmo's, indien deze bedrijven via een gezamenlijke ontsluitingsweg direct aansluiten op de gewestweg N50 ('t Hoge) en deze opdeling leidt tot een opwaardering van de omgeving door een duurzame herinrichting van de bedrijfssite. Om deze reden wordt de opmaak van een inrichtingsstudie verplicht.</p> <p>Als nevenbestemming wordt per bedrijf één bedrijfswoning toegelaten. Kantoren en toonzaal, ondergeschikt en gekoppeld aan de activiteit van het individuele bedrijf zijn ook toegelaten.</p> <p>Naast de bedrijven is de zone ook bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. - infrastructuur en voorzieningen in functie van integraal waterbeheer (inclusief vertraagde afvoer van het hemelwater) - de aanleg, het beheer en onderhoud van groene buffers tussen de bedrijvenzone en de aanpalende functies - gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan en op schaal van het bedrijventerrein 		<p>Op vandaag zijn volgende twee bestaande bedrijven aanwezig : AVL Metal Powers en NV Bosschaert.</p> <p>De term 'sterk verkeersgenererend' houdt in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het aantal van verkeersbewegingen en de parkeerdruk op het publieke domein mag de aanwezige infrastructuur niet overbelasten. - Ook de aansluitingen op het hoger verkeersnet en de omgeving dienen de nieuwe verkeersbewegingen aan te moeten kunnen. Dit is ondermeer van toepassing voor de Elleboogstraat. De Elleboogstraat maakt onderdeel uit van het bovenlokale functionele fietsnetwerk. De verkeersaanpak van de aanwezige bedrijfsactiviteiten mag de fietsveiligheid niet in het gedrang brengen. - Extreme vormen van distributie (distributiecentrum supermarktketen...) zijn bijvoorbeeld te verkeersgenererend. <p>Een opdeling van het perceel van AVL in kleinere bedrijfsperven is niet mogelijk, wanneer de ontsluiting enkel kan langs de Elleboogstraat.</p> <p>Onder aanhorigheden van weginfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde berm, grachten en taluds, stationeer- en parkeerstroken, wegmarkering, verlichting, afwatering, beplantingen, voetgangers- of fietsvoorzieningen, plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.</p> <p>Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, facility center, copy center, een mobipunt, een gemeenschappelijke parking.</p>
5.2. BOUWVOORSCHRIFTEN		
<p>Bouwhoogte (van toepassing op alle bedrijfsgebouwen): maximum 10 m. De dakvorm is vrij.</p> <p>Een bedrijfswoning is toegelaten met een maximaal volume van 1.000 m³. De bedrijfswoning moet steeds functioneel gekoppeld blijven aan het bedrijf.</p> <p>Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de ruimere omgeving. Er moet worden gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen.</p>		<p>Bestaande vergund (geachte) gebouwen die hoger zijn, mogen behouden blijven i.f.v. de nieuwe invulling.</p>


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>5.3. PARKEREN</p> <p>Het bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens. Er dienen ook voldoende fietsenstallingen te worden voorzien.</p>	
<p>5.4. ONSLUITING EN TOEGANGEN</p> <p>In functie van de bestaande bedrijfsvoering dienen de huidige toegangen te worden behouden. Per bedrijfssite is één toegang op de openbare weg mogelijk.</p> <p>Bij uitdoven en herontwikkeling van de bestaande bedrijfssites, kan het aantal toegangen niet toenemen.</p> <p>Bij herontwikkeling van één van beide bestaande bedrijfssites, waarbij de bestaande site wordt opgesplitst in kleinschaliger bedrijven, wordt de toegang gebundeld.</p> <p>Bij herontwikkeling van de volledige zone voor bedrijvigheid wordt enkel de toegang tot de gewestweg N50 behouden. De toegang tot de Elleboogstraat wordt geschrapt, met uitzondering van een toegang voor traag verkeer. Een gedeeltelijke herontwikkeling van één van beides sites mag bovenstaande randvoorwaarde niet hypothekeren.</p>	<p>AVL Metal Powders: behoud van de bestaande in- en uitrit tot de site vanaf de Elleboogstraat. Bijkomende toegangen tot de bedrijfssite zijn niet mogelijk, met uitzondering van een in- en uitrit voor hulpdiensten ter hoogte van de reeds aanwezige toegangsdreef op de westelijke perceelsgrens van de site.</p> <p>NV Bosschaert: behoud van de bestaande in- en uitrit tot de bedrijfssite. Bijkomende toegangen tot het bedrijf zijn niet mogelijk.</p> <p>Perceel voorheen gelegen binnen het BPA Louage en Craeynest: bij toevoeging van dit perceel aan de aangrenzende bedrijfsactiviteiten in de zone voor bedrijvigheid, is een afzonderlijke ontsluiting van dit perceel richting de gewestweg N50 ('t Hoge) niet mogelijk. Indien dit perceel wordt ingezet in functie van aangrenzende bedrijfsactiviteiten in de zone voor gemengde functies is het wel mogelijk via deze zone rechtstreeks te ontsluiten richting de gewestweg N50 ('t Hoge).</p> <p>Bij volledige herontwikkeling van de zone voor bedrijvigheid (op heden : AVL + NV Bosschaert) dient de volledige zone te worden ontsloten via een gezamenlijke toegang op de gewestweg N50 ('t Hoge), waarbij de ontsluiting via de Elleboogstraat komt te vervallen. Enkel een toegang voor traag verkeer (voetgangers en fietsers) is nog toegelaten. Een gedeeltelijke herontwikkeling (bv. enkel site NV Bosschaert) mag bovenstaande randvoorwaarde niet hypothekeren.</p>
<p>5.5. OPSLAG</p> <p>De opslag van goederen dient maximaal binnen het gebouw te worden georganiseerd. De opslag buiten het gebouw is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de omgeving. Desgevallend moeten aanvullende inrichtingen en constructies (zoals keermuren of luifels) worden aangebracht om de hinder t.o.v. de omgeving te beperken. - De opslag mag niet gebeuren zichtbaar vanaf het openbaar domein. - De opslag mag de vrije doortocht ten behoeve van brandbestrijding niet belemmeren. 	
<p>5.6. INRICHTINGSSTUDIE</p> <p>Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies en gebouwen binnen de afgebakende zone wordt een inrichtingsstudie voor de volledige zone gevoegd. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het efficiënt en duurzaam ruimtegebruik, waarbij de organisatie van de bedrijfsactiviteiten t.o.v. de omgeving worden aangetoond - de maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving - de gewenste maatregelen inzake het integraal waterbeheer en de waterhuishouding - het voorzien van voldoende nuttig en aaneengesloten groen als buffering. Er wordt daarbij verduidelijkt voor welke beplanting wordt gekozen. - de invloed op de mobiliteit en de verkeersontsluiting voor alle weggebruikers - het parkeren en de circulatie van zowel voertuigen als fietsen wordt uitgewerkt. De parkeerbehoefte wordt onderbouwd. 	<p>Het noodzakelijke detailniveau van de inrichtingsstudie is af te stemmen op de aard van de aanvraag (dit zal bv. beperkter zijn i.f.v. een bijgebouw dan in het geval van een totale herontwikkeling van de site).</p> <p>De stad beschikt over een algemene stedenbouwkundige verordening, waarin ondermeer groennormen en parkeervoorschriften zijn opgenomen.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>De inrichtingsstudie 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. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	
<p>ZONE 5 B</p>	
<p>5.7. BESTEMMING</p> <p>Deze zone is bestemd als uitbreidingszone voor bebouwing in functie van de aangrenzende bedrijfsactiviteiten.</p>	<p>Barco wil zijn bedrijfsactiviteiten in de regio concentreren op de site in Kortrijk. Daarom wenst Barco een nieuw magazijn te plaatsen op de site op 't Hoge ter vervanging van het bestaande magazijn in Kuurne. Om dit mogelijk te maken is het ook noodzakelijk het parkeren op een compactere manier te organiseren. Het magazijn zal immers worden gebouwd op een deel van de bestaande parking.</p>
<p>5.8. BOUWVOORSCHRIFTEN</p> <p>De bouwhoogte moet in harmonie zijn met de bebouwing in de omgeving en moet afbouwen richting het open landschap.</p> <p>Gezien de gebouwen grenzen aan de open ruimte wordt specifieke aandacht gevraagd voor de beeldkwaliteit van de bouwvolumes. De gebouwen dienen zich te integreren in het landschap.</p>	<p>Het hoofdkantoor 'the circle' is het beeldbepalend gebouw en blijft het accent op de site, ook vanuit het landschap. Nieuwe bebouwing is ondergeschikt.</p> <p>Gebouwen met schreeuwerige kleuren of waarbij gebruik wordt gemaakt van lage kwaliteit van materialisatie (bv. bardageplaten) worden niet toegelaten.</p> <p>De integratie van de gebouwen in het landschap kan worden gerealiseerd door onder meer de inrichting van de groenbuffer en de bebouwing op elkaar af te stemmen en in samenhang te ontwerpen.</p>
<p>5.9. ONTSLUITING EN PARKEREN</p> <p>Alle gemotoriseerd verkeer binnen deze zone dienen te ontsluiten richting President Kennedypark of Beneluxpark.</p> <p>Enkel een toegang voor traag verkeer is toegelaten via de Manpadstraat.</p> <p>In functie van een optimalisatie van het parkeren voor de bedrijfsactiviteiten is een parkeergebouw binnen deze zone toegelaten.</p>	<p>De capaciteit van het parkeergebouw dient bepaald te worden in overleg met de betrokken overheden.</p>
<p>5.10. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>De grote Wallebeek dient op een kwalitatieve manier te worden geïntegreerd in het project. Er wordt maximaal gestreefd naar een open profiel.</p>	
<p>5.11. INRICHTINGSSTUDIE</p> <p>Ook voor zone 5B dient bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies en gebouwen binnen de afgebakende zone een inrichtingsstudie voor de volledige zone worden gevoegd.</p> <p>Het voorschrift 5.6. is hierbij van toepassing.</p>	


<p>6. ZONE VOOR LAAGDYNAMISCHE OPENLUCHTRECREATIE</p>		<p>hoofdcategorie: recreatie</p>
<p>6.1. BESTEMMING</p> <p>De zone is bestemd voor laagdynamische openluchtrecreatie.</p> <p>Er worden voldoende maatregelen genomen om hinder t.a.v. de omgeving te vermijden (lichthinder, geluidshinder...).</p> <p>De zone is publiek toegankelijk voor wandelaars op de daarvoor voorziene ingerichte paden.</p> <p>Aanvullend en beperkt kunnen andere sporten worden toegelaten mits deze beantwoorden aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ondergeschikt aan de golfinfrastructuur - complementair aan de golfinfrastructuur: er wordt maximaal ingezet op gedeeld gebruik en complementaire clubwerkingen zodat de accommodatie zo optimaal mogelijk kan ingezet worden - ruimtelijk inpasbaar: schrijft zich in visie voor het gebied als groene overgangszone tussen stad en open ruimte 		<p>De gronden binnen deze zone worden prioritair voorbehouden voor openlucht golfschool. Indien deze functie uitdooft, dan is andere laagdynamische openluchtrecreatie toegelaten.</p> <p>Dit betreft lage-impact recreatie en spel- en ontspanningsactiviteiten in open lucht zoals een mountainbiketerrein.</p> <p>Onder hoogdynamische recreatie wordt die infrastructuur verstaan die omwille van haar intrinsieke aard, in haar onmiddellijke omgeving sterke veranderingen en dynamiek teweegbrengt in de wijze van functioneren van de bestaande ruimtelijke en sociaal-economische structuur en daardoor in belangrijke mate het bestaande ruimtegebruik wijzigt. Het is onmogelijk algemeen geldende kwantitatieve normen te definiëren die het onderscheid maken tussen hoog- en laagdynamische recreatieve infrastructuur.</p> <p>Deze aanvullende sporten kunnen zowel hoog- als laagdynamische sporten zijn mits deze voldoen aan de omschreven voorwaarden (bv. aanvullend padelprogramma).</p> <p>Voor de zonevremde woningclusters in de zone is de regelgeving m.b.t. zonevremde constructies van toepassing.</p>
<p>6.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Deze zone heeft een hoofdzakelijk groen karakter, waarbij het terrein zoveel mogelijk ecologisch wordt aangelegd en beheerd. Bij de soortenkeuze van beplanting wordt gekozen voor streekeigen beplanting.</p> <p>Er wordt een kwalitatieve groenbuffering en inkleding voorzien t.a.v. aanpalende bebouwing, de openbare wegen en aangrenzend landbouwgebied.</p> <p>Er is in deze zone nog een beperkte bebouwing toegelaten i.f.v. de sportieve werking/organisatie van de openluchtrecreatie. Deze bebouwing bedraagt maximaal 1.200 m² met een bouwhoogte tot 4,5 m. Plaatselijk is een hogere bouwhoogte mogelijk indien noodzakelijk vanuit sportieve vereisten en de ruimtelijke impact beperkt is. Deze constructie heeft de nodige architecturale kwaliteit en past zich in in de groene omgeving.</p> <p>Reliëfaanpassingen aan het terrein zijn toegelaten in functie van de openluchtrecreatie en de landschappelijke inpassing van de bouwvolumes, maar in beperkte mate en zolang ze het bestaande reliëf niet dusdanig aantasten waardoor de natuurlijke waterafvoer van het terrein drastisch wijzigt.</p> <p>Het terrein dient maximaal te worden vrijwaard van afsluitingen of benetting om zo het open karakter te garanderen. Omwille van veiligheidsmaatregelen zijn uitzonderingen toegelaten. Deze afsluitingen of benetting dient op een kwalitatieve manier te worden geïntegreerd.</p> <p>Doorheen het terrein loopt een trage weg. Deze trage weg dient maximaal behouden te worden en indien noodzakelijk deels worden verlegd in functie van een betere organisatie van de recreatieve functies.</p> <p>De bestaande gracht, die zich op de westelijke zijde van het terrein situeert, dient op een kwalitatieve manier te worden geïntegreerd in het project.</p>		<p>De openluchtrecreatie dient een kwalitatieve overgangszone te vormen (tussen het stedelijk weefsel (kantorenpark) en de open ruimte (agrarisch gebied). Er wordt gestreefd naar een maximaal groene inrichting van het project.</p> <p>Nevenfaciliteiten als een clubhuis worden enkel toegelaten binnen de overdrukzone "bouwzone voor nevenfaciliteiten".</p> <p>De bebouwing binnen de zone dient een directe relatie met de sportieve werking van de golfinfrastructuur te hebben of een complementair sportief programma te omvatten. Er wordt hierbij in eerste instantie gedacht aan een overdekte afslagzone i.f.v. de driving range.</p> <p>Onder bebouwing worden zowel bouwvolumes als overkappingen begrepen.</p> <p>Bij uitbating als golfterrein wordt ter hoogte van de driving range de nodige benetting toegelaten om de veiligheid te garanderen. Deze wordt op een kwalitatieve manier landschappelijk geïntegreerd (bv. door aanplant bomenrijen).</p> <p>Dit betreft de ingeschreven voetweg sentier 59. In functie van een optimale inrichting van de zone voor laagdynamische openluchtrecreatie kan een verlegging van de voetweg noodzakelijk zijn.</p> <p>De bestaande gracht maakt onderdeel uit van de indicatieve overdruk 'waterbuffer'.</p>


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>6.3. INRICHTINGSSTUDIE</p> <p>Bij elke vergunningsaanvraag binnen de afgebakende zone wordt een inrichtingsstudie voor de volledige zone gevoegd. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het efficiënt en duurzaam ruimtegebruik - de maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de recreatieve infrastructuur en bebouwing in de omgeving - de gewenste maatregelen inzake het integraal waterbeheer en de waterhuishouding - het voorzien van voldoende nuttig en aaneengesloten groen - de invloed op de mobiliteit en de verkeersontsluiting voor alle weggebruikers - het parkeren van zowel voertuigen als fietsen - het vrijwaren van de mogelijkheid om resterende niet-bebouwde delen in een latere fase te ontwikkelen <p>De inrichtingsstudie 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. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	<p>De inrichting van de zone voor laagdynamische openluchtrecreatie en de overdrukzone 'bouwzone voor nevenfaciliteiten bij zone voor laagdynamische openluchtrecreatie' dienen binnen één inrichtingsstudie te worden uitgewerkt, gezien de inhoudelijke en ruimtelijke samenhang tussen beide zones.</p> <p>Het noodzakelijke detailniveau van de inrichtingsstudie is af te stemmen op de aard van de aanvraag (dit zal bv. beperkter zijn i.f.v. een bijgebouw dan in het geval van een totale herontwikkeling van de site).</p> <p>De stad beschikt over een algemene stedenbouwkundige verordening, waarin ondermeer groennormen en parkeervoorschriften zijn opgenomen.</p>
<p>7. ZONE VOOR AGRARISCHE ACTIVITEITEN</p>	<p>hoofdcategorie: landbouw</p>
<p>7.1. BESTEMMING</p> <p>De zone is bestemd voor landbouw.</p>	<p>Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied.</p> <p>Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen akkerbouw, veteelt, planten- en bomenkwekerijen, maar ook andere lichtere vormen van stedelijke landbouw zoals een plukveld van een coöperatieve, stallen van paarden, manège, zorgboerderij...</p>
<p>7.2. BOUWVOORSCHRIFTEN</p> <p>In deze zone kunnen enkel bebouwing en constructies i.f.v. de landbouuitbating opgericht worden.</p>	


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
8. ZONE VOOR GROEN		hoofdcategorie: overig groen
8.1. BESTEMMING <p>De zone is voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een groene buffer.</p> <p>De groene buffer t.a.v. de aanpalende bedrijfsactiviteiten in zone 5 is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang, met inbegrip van de aanleg van wegen/paden in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd of omwille van waterbeheersingswerken.</p>		<p>De zone voor groen en overdruk voor groenbuffer dienen als één geheel ontworpen en ingericht te worden.</p>
8.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN Algemeen <p>Het groen moet op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant met winterbestendige streekeigen struiken en/of bomen, en met een variatie aan beplanting die biodiversiteitsrijk is. Het aanleggen van groentaluds en het oprichten van afsluitingen zijn ook toegelaten.</p> <p>De aanvrager van de omgevingsvergunning staat in voor de aanleg van de groene buffer. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning moet de groene buffer aangelegd en beplant zijn. Alleen werken en handelingen met het oog op het onderhoud van de buffer zijn nadien toegelaten.</p> <p>De inrichting van de groenbuffer dient onderdeel uit te maken van het inrichtingsplan voor de volledige bedrijfssite waarrond de buffers worden aangeplant.</p> Specifiek voor AVL <p>Op het bedrijf AVL Metal Powders is het mogelijk om een circulatieas aan te leggen in het groen t.h.v. de zuidwestelijke hoek op de site. De verharding in het groen dient daarbij maximaal te worden beperkt.</p> Specifiek voor Barco <ul style="list-style-type: none"> - In functie van het bereiken van de hoeves (overdruk 16) is het mogelijk de daartoe noodzakelijke verharde paden met maximale breedte van 2,5 m te voorzien. - In functie van de ontsluiting voor vrachtwagens vanaf de Barco-site richting Kennedypark is het eveneens mogelijk, om door het groen, via een aanpalend perceel, aan te sluiten op het Kennedypark. Deze verharding wordt tot het minimum beperkt. 		Specifiek voor AVL <p>De groenbuffer in de zuidwestelijke hoek van de site is plaatselijk extra breed. De ontsluiting is noodzakelijk om bij een uitbreiding van het bedrijf een veilige circulatie over de site te garanderen. AVL Metal Powders is een SEVESO-bedrijf. Er dient voldoende afstand bewaard te blijven tussen de bebouwing en circulatie voor (zwaar) transport.</p> <p>Ter compensatie van deze inname wordt ruimte t.a.v. de Elleboogstraat bouwvrij gehouden, aangeduid met overdruk 'behoud van groen karakter'.</p> Specifiek voor Barco <p>Dit gaat in eerste instantie over een verbinding voor trage weggebruikers, maar kan ook toegankelijk worden gemaakt voor dienstverkeer (bv. laden en lossen) - zie overdruk: hoeve met erfgoedwaarde.</p> <p>Met aanpalend perceel wordt hier in eerste instantie bedoeld het perceel van de Nationale Bank.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
9. ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS		hoofdcategorie: lijninfrastructuur
9.1. BESTEMMING		
<p>Deze zone is bestemd voor openbare wegenis.</p> <p>In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegenis (inclusief alle 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, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>		<p>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur 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.</p>
9.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN		
<p>De Elleboogstraat en de Panoramaweg maken onderdeel uit van het fietsroutenetwerk van de stad. Er dient dan ook te worden gestreefd naar een kwalitatieve inrichting van deze wegenis.</p> <p>De inrichting van het openbaar domein dient daarnaast te voldoen aan de duurzame principes inzake waterberging, waterinsijpeling, pesticidentoets.</p>		<p>De Elleboogstraat en de Panoramaweg zijn landelijke wegen. Het bestaande profiel van deze wegen beantwoordt grotendeels aan de noodzakelijke comfort- en veiligheidsvereisten om te fietsen. Er wordt hier immers een profiel voorzien voor gemengd verkeer (geen afzonderlijk fietspad). Plaatselijk kunnen uitwijkstroken voorzien worden i.f.v. veilige kruisbewegingen van fietsers en gemotoriseerd verkeer.</p>

ZONEVOORSCHRIFTEN **DEELPLAN 2** : BELLEGEM BREDENMOLENWEG

10. ZONE VOOR WONEN MET BEPERKTE NEVENFUNCTIES		hoofdcategorie: wonen
10.1. BESTEMMING <p>Binnen deze zone is wonen (met de private groene en verharde ruimten) de hoofdfunctie.</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en -diensten zijn eveneens toegelaten als hoofdfunctie.</p> <p>Een complementaire nevenfunctie van maximum 100 m² waarbij de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan deze functie is toegelaten. Kleinhandelszaken zijn niet toegelaten.</p> <p>In de bijgebouwen worden geen nevenfuncties toegelaten.</p>		<p>Aangesloten bebouwing geldt niet voor de vergund (geachte) bestaande vrijstaande woning langs de Bellegemstraat.</p> <p>Het betreft onder meer volgende nevenfuncties: kapper, verzekeringskantoor, dokterspraktijk...</p>
10.2. WONINGTYPOLOGIE <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen in aaneengesloten en halfopen bebouwing.</p> <p>Vrije zijtuinstroken moeten minimum 3 m breed zijn.</p>		
10.3. BOUWVOORSCHRIFTEN <p>Hoofdvolume: maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume. Een hellend dak is verplicht, dakhelling maximum 45°.</p> <p>Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-) ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag.</p> <p>Indien gekozen wordt voor hellend dak mag een dakuitbouw worden voorzien over maximum 1/3 van de gevelbreedte mits deze dakuitbouw ondergeschikt blijft aan het dakvlak.</p> <p>Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen moet er harmonisch worden aangesloten op die aanpalende bebouwing. Dit betekent dat er rekening wordt gehouden met de voorbouwlijn, de kroonlijsthoogte, de dakhelling, de nokhoogte en de bouwdiepte van de aanpalende bebouwing.</p> <p>Er geldt een verplichte voorbouwlijn op de rooilijn langs de Bellegemstraat.</p> <p>Bijgebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag met een plat dak of hellend dak, dakhelling maximum 30°. - Voor garages bedraagt de verplichte bouwlijn ten opzichte van de garageweg 5 meter. Voor andere bijgebouwen bedraagt de verplichte bouwlijn vanaf de garageweg minimum 5 meter. - De bijgebouwen dienen te worden ingeplant op de perceelsgrens of op een afstand van minstens 1 m van de perceelsgrens. Indien aan één zijde van de perceelsgrens reeds een bijgebouw gebouwd is, dient daartegen te worden aangesloten. 		<p>Richtinggevend wordt meegegeven dat een bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m.</p> <p>De stad Kortrijk gebruikt bij de beoordeling van residentiële stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunningen de zogenaamde woningtypetoets.</p> <p>Bij de keuze van het aantal bouwlagen, de dakvorm, de gevelopbouw e.d. kunnen ook bepalingen uit andere instrumenten bepalend zijn zoals verordeningen, beeldkwaliteitsplan, e.d.</p> <p>De verplichte bouwlijn geldt niet voor de vergund (geachte) bestaande vrijstaande woning langs de Bellegemstraat.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>Afwerking naar de garageweg: De tuin wordt afgewerkt langs de garageweg met een groenscherm in inheemse beplanting. Het groenscherm kan onderbroken worden om toegang te nemen tot het perceel of tot de bijgebouwen. De breedte van de doorbraak wordt beperkt tot maximum 2 meter of tot de breedte van het bijgebouw, met een maximale opening van 6 m.</p>	
<p>11. ZONE VOOR ECONOMISCHE FUNCTIE OF WONEN</p>	 <p>hoofdcategorie: wonen</p>
<p>11.1. BESTEMMING</p> <p>Binnen deze zone wordt één van volgende hoofdbestemmingen toegestaan:</p> <p>Economische functie:</p> <p>Bij behoud van de bestaande bebouwde site zijn volgende bestemming toegelaten die verenigbaar zijn met de woonomgeving: groothandel, kleinschalige bedrijven, horeca, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele en recreatieve voorzieningen, openbare en private groene en verharde ruimten.</p> <p>Een toonzaal hoofzakelijk gericht op groothandel of ondergeschikt en gekoppeld aan bedrijfsactiviteiten binnen deze zone is toegestaan. Een bedrijfswoning, gekoppeld aan de economische functie is eveneens mogelijk.</p> <p>Volgende activiteiten worden niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - grootschalige horeca met lawaaihinder voor de omgeving - milieuhinderlijke bedrijven - kleinhandelszaken - sterk verkeersgenererende functies <p>Wonen:</p> <p>Een herontwikkeling van de site in functie van wonen is ook mogelijk. Dan zijn de voorschriften van de zone voor wonen met beperkte nevenfuncties van toepassing.</p> <p>In dit geval is de bestemming wonen met beperkte nevenfuncties enkel mogelijk langsheen de Bellegemstraat, na slopen van de achterliggende bebouwing en parkeerzone.</p>	<p>Een groothandel is een (commerciële) onderneming die voor eigen rekening en risico goederen verhandeld die:</p> <ul style="list-style-type: none"> - buiten de eigen onderneming zijn vervaardigd - aan bedrijfsmatige (niet-consumptieve) afnemers (andere ondernemingen) worden afgeleverd <p>Groothandel moet dus begrepen worden als handel tussen ondernemingen; en niet rechtstreeks aan de particuliere eindgebruiker. Groothandel kan zowel betrekking hebben op volumegoederen als op kleine goederen.</p> <p>Kleinhandel is de directe verkoop van fysieke goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument en wordt ook wel kleinhandel genoemd. In de volksmond wordt veelal gesproken over winkels en handelszaken.</p>
<p>11.2. WONINGTYPES</p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen in gesloten, halfopen en open bebouwing.</p> <p>Vrije zijtuinstroken moeten minimum 3 m breed zijn.</p>	
<p>11.3. BOUWVOORSCHRIFTEN</p> <p>Volumes zijn toegelaten tot maximum 2 bouwlagen met hellend dak (dakhelling maximum 45°) of plat dak.</p> <p>In geval van hoofdbestemming wonen zijn de bijkomende inrichtingsvoorschriften van de zone voor wonen met beperkte nevenfuncties ook van toepassing.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>11.4. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Economische functie: De opslag van goederen dient binnen de gebouwen te worden georganiseerd.</p>	
<p>12. ZONE VOOR GARAGEWEG</p>	 <p>hoofdcategorie: wonen</p>
<p>12.1. BESTEMMING</p> <p>Deze zone is bestemd voor garageweg. De garageweg is ten allen tijde toegankelijk voor aangelanden. De toegang tot de aanpalende woonpercelen moet via de garageweg mogelijk zijn.</p>	
<p>12.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>De verharding wordt uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.</p>	

OVERDRUKKEN: **DEELPLAN 1** – 'T HOGE

13. OVERDRUK: ZONE VOOR TOTAALPROJECT



13.1. BESTEMMING

In geval van een totaalproject, waarbij deze overdrukzone gedeeltelijk of volledig herontwikkeld wordt, is wonen niet verplicht de hoofdbestemming.

In dat geval zijn volgende bestemmingen mogelijk als hoofd- of nevenbestemming : wonen, kantoren en diensten, buurtondersteunende kleinhandelszaken met oppervlakte tot max. 100 m², horeca, kleine bedrijven, recreatieve voorzieningen en socio-culturele voorzieningen.

In geval van een gedeeltelijke uitdoving dient het kwalitatief functioneren van zowel de nieuwe als bestaande functies te worden gegarandeerd.

Er wordt in dit geval bijzondere aandacht besteed aan de beeldkwaliteit van het project, dat dient te worden opgevat als 'toegangspoort tot Hoog Kortrijk.

13.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

Het bouwproject dient zich in te passen in de schaal van de omgeving.

De inpasbaarheid zal worden beoordeeld aan de hand van een inrichtingsstudie.

13.3. INRICHTINGSSTUDIE



Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies en gebouwen binnen deze overdruk wordt een inrichtingsstudie voor de volledige zone gevoegd. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan:


- het efficiënt en duurzaam ruimtegebruik
- de maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving
- de gewenste maatregelen inzake het integraal waterbeheer en de waterhuishouding
- het voorzien van voldoende nuttig en aaneengesloten groen
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersontsluiting voor alle weggebruikers
- het parkeren van zowel voertuigen als fietsen



De inrichtingsstudie 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. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Het noodzakelijke detailniveau van de inrichtingsstudie is af te stemmen op de aard van de aanvraag (dit zal bv. beperkter zijn i.f.v. een bijgebouw dan in het geval van een totale herontwikkeling van de site).

De stad beschikt over een algemene stedenbouwkundige verordening, waarin ondermeer groennormen en parkeervoorschriften zijn opgenomen.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
14. OVERDRUK: NEVENFACILITEITEN BIJ ZONE VOOR OPENLUCHTRECREATIE		
14.1. BESTEMMING In deze overdrukzone zijn, naast een kantoren- en dienstenprogramma, ook ondersteunende faciliteiten in functie van de zone openluchtrecreatie toegelaten. Deze nevenfaciliteiten mogen enkel worden voorzien binnen de overdrukzone.		Ondersteunende functies zijn ondermeer het clubhuis van de golf, kleedkamers, horeca...
14.2. BOUW- EN INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN Voor deze overdrukzone zijn dezelfde bouwvoorschriften van toepassing als de zone voor kantoren en diensten.		
14.3. PARKEREN Voor deze overdrukzone zijn dezelfde voorschriften van toepassing als de zone voor kantoren en diensten. Wel dient het parkeren in functie van de nevenfaciliteiten met een parkeernota te worden gemotiveerd. Deze nota maakt integraal deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor de nevenfaciliteiten. Het plan 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.		
15. OVERDRUK: HOEVE MET ERFGOEDWAARDE		hoofdcategorie: xxx subcategorie: xxx
15.1. BESTEMMING Deze symbolische overdruk duidt de site van een (voormalige) hoeve met erfgoedwaarde aan. De site is bestemd voor nevenfaciliteiten bij de aangrenzende bedrijfssite of complementaire functies bij de omgeving. De ruimtelijke impact van de nevenfaciliteiten dient zich te beperken tot het minimum.		De voormalige Panoramahoeve en Glorieuxhoeve zijn eigendom van het aangrenzende bedrijf Barco, waarvan de kantoren van de hoofdzetel zijn gelegen ten westen van de hoeve. Barco wenst beide hoeves her in te vullen. Beide hoeves maken onderdeel uit van de inventaris bouwkundig erfgoed. De locuswaarde van de Glorieuxhoeve is laag. De locuswaarde van de Panoramahoeve is middelhoog. Als nevenfaciliteiten wordt gedacht aan een trainingscenter, conciërgewoning, vergader- en ontvangstfaciliteiten, sport-, overnachting- en eetfaciliteiten i.f.v. van de werknemers...
15.2. BOUWVOORSCHRIFTEN Alle werken, handelingen en wijzigingen aan de bestaande gebouwen moeten gebeuren met aandacht en respect voor de erfgoedwaarde. Hierbij moeten de waardevolle erfgoedelementen zoveel mogelijk behouden blijven. Volgende ingrepen zijn, onder bovenstaande voorwaarde, toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> - onderhouds- en instandhoudingswerken - verbouwingen met of zonder beperkte volumevermeerderingen - (gedeeltelijke) afbraak of uitbreidingen met behoud van een erfopstelling - herbouwen met behoud van een erfopstelling en dit op voorwaarde dat het bouwvolume en de uiterlijke kenmerken aansluiten bij de karakteristieke kenmerken van de bestaande hoeves.		Karakteristieke kenmerken kunnen op een hedendaagse manier opnieuw worden geïnterpreteerd.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>15.3. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Enkel de toegang(en) tot de site en het bestaande erf/binnenkoer mogen worden verhard.</p> <p>Het parkeren dient te worden georganiseerd op de aangrenzende bedrijvensite of er dient gebruik gemaakt te worden van daartoe voorziene parkeercapaciteit in de directe omgeving.</p> <p>Vanaf de openbare wege(n) kan enkel toegang genomen worden tot de hoevesite voor fietsers en voetgangers, met uitzondering van beperkt verkeer in functie van hulpdiensten, onderhoudsvoertuigen en/of laden en lossen.</p>	
<p>15.4. ERFGOEDTOETS</p> <p>Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen deze perimeter zal de erfgoedwaarde worden afgetoetst. De motivatienota bij de vergunningsaanvraag moet voldoende informatie bevatten over de erfgoedwaarde opdat de vergunningverlenende overheid deze kan afwegen.</p>	
<p>16. OVERDRUK: BEHOUD VAN GROEN KARAKTER</p>	
<p>16.1. BESTEMMING</p> <p>Binnen deze overdrukzone dient zoveel mogelijk het huidige groene karakter behouden te blijven.</p> <p>Percelen gelegen in zone voor gemengde functies: Op perceelsniveau dient minstens 1/3 als volwaardige groene zone te worden ingericht.</p> <p>Omwille van het groene karakter van deze percelen kunnen, bij behoud van de bestemming wonen als hoofdfunctie, ook meergezinswoningen, aan het wonen aanverwante functies of studentenwoningen overwogen worden.</p> <p>Percelen gelegen in zone voor bedrijvigheid: Nieuwe bebouwing bevindt zich minstens 30 m afstand van de perceelsgrens met de Elleboogstraat. De bouwvrije zone tussen de nieuwe bebouwing en de Elleboogstraat dient als volwaardige groene zone te worden ingericht.</p> <p>In aansluiting bij de bestaande parkeerruimte, kan een uitbreiding van dit parkeerterrein worden ingericht. Deze parkeerruimte dient op een kwalitatieve manier te worden geïntegreerd in de groene omgeving, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van waterdoorlaatbare verharding.</p> <p>Percelen gelegen in zone voor agrarische activiteiten Op perceelsniveau dient minstens 1/3 als volwaardige groene zone te worden ingericht.</p>	<p>De Elleboogstraat wordt behouden als groene landelijke weg en fietsas. Om deze reden wordt voor een brede bouwstrook, grenzend aan de weg, een groen karakter opgelegd. Bestaande kwalitatieve groenstructuren (bv. hoogstammige bomen) dienen daarbij maximaal behouden te blijven.</p> <p>Deze verruiming van de woontypologie sluit aan bij de zone voor wonen in de ruime zin die direct aansluit bij deze percelen. De bouwvoorschriften van de zone voor gemengde functies blijven in dit geval ook van toepassing.</p>
<p>16.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>De groenzone moet zodanig worden ingericht dat de aanleg bijdraagt aan het landelijke karakter van de Elleboogstraat. Bij de keuze van beplanting en bomen moet gekozen worden voor streekeigen groen.</p> <p>Indien kwalitatief, dient de bestaande groenaanplanting zoveel mogelijk bewaard te blijven.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
17. OVERDRUK: GROENBUFFER		
17.1. BESTEMMING Deze overdruk is voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een groene buffer.		De groenbuffers hebben volgende breedtes: <ul style="list-style-type: none"> - tussen zone 5A (AVL en NV Bosschaert) en het agrarisch gebied: 10 m - tussen zone 5A (AVL en NV Bosschaert) en de zone voor agrarische activiteiten binnen de plancontour: 5 m tenzij anders bepaald vanuit de VLAREM-wetgeving - tussen zone 5B (Barco) en het agrarisch gebied: varieert afhankelijk van locatie, gemiddeld ca. 30 m De overdruk voor groenbuffer en de zone voor groen dienen als één geheel te worden ontworpen en ingericht.
17.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN De inrichtingsvoorschriften van de zone voor groen zijn van toepassing.		
18. OVERDRUK: WATERBUFFER		
18.1. BESTEMMING Deze overdruk voor waterbuffer is indicatief. De exactie ligging, inrichting en maatvoering van de waterbuffer en gracht dient uitgewerkt te worden als onderdeel van de omgevingsvergunningsaanvraag.		De bestaande gracht, die zich op de westelijke zijde van het terrein situeert, wordt op een kwalitatieve manier geïntegreerd in het project. Hierbij wordt de strook die deel uitmaakt van de zone voor kantoren en diensten en grenst aan het bestaande Beneluxpark voorbehouden voor de aanleg van een brede waterbuffering i.f.v. de opvang van hemelwater. Op deze manier ontstaat ook een natuurlijke overgangszone tussen het bestaande kantorenpark en de nieuwe ontwikkeling.
18.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN De randbeplanting moet op een kwaliteitsvolle wijze worden aangelegd met winterbestendige streekeigen beplanting. Er dient wel voldoende ruimte te worden voorzien langs weerszijden van de waterbuffer in functie van het onderhoud en beheer. De aanvrager van de omgevingsvergunning staat in voor de aanleg van her randgroen en de waterbuffering. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning moet het groen aangelegd en beplant zijn.		

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
19. OVERDRUK: MAXIMALE BEGRENZING BEDRIJFSSITE		
<p>Deze overdrukzone duidt de maximale begrenzing aan van de bedrijfssite. Toekomstige uitbreiding van deze bedrijfssite is niet meer toegelaten.</p> <p>Het toevoegen van het aangrenzende perceel aan de bestaande bedrijfssite van NV Bosschaert kan enkel onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in functie van de exploitatie van de bestaande activiteiten op de site, niet met het oog op een uitbreiding van de activiteit - met oog op herschikking van de bestaande activiteiten en mildering van de hindereffecten 		<p>Het betreft een maximale begrenzing van de bedrijfssite NV Bosschaert. Dit houdt in dat het bedrijf niet langer kan uitbreiden. Een samenvoeging met de bedrijfssite AVL Metal Powders is niet mogelijk.</p> <p>Het 'aangrenzende perceel' betreft hier het achtergelegen perceel, voorheen gelegen binnen het BPA zonevremde bedrijven 'Louage en Craeynest'. Dit kan worden ingezet in functie van de aangrenzende bedrijfsactiviteiten in de zone voor bedrijvigheid. Het perceel kan echter ook worden ingezet in functie van aangrenzende bedrijfsactiviteiten in de zone voor gemengde functies.</p>
20. OVERDRUK: OP TE HEFFEN VERKAVELINGEN		
<p>De in overdruk aangeduide verkavelingsvergunningen en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften worden opgeheven.</p>		

OVERDRUKKEN: **DEELPLAN 2** – BELLEGEM BREDENMOLENWEG

21. OVERDRUK: ERFGOEDWAARDE		
21.1. BESTEMMING De bestaande woning binnen deze overdruk heeft een erfgoedwaarde.		
21.2. BOUWVOORSCHRIFTEN Bij verbouwingen moeten de waardevolle erfgoedelementen van dit gebouw behouden blijven.		
22. OVERDRUK: PARKEREN EN MANOEUVREREN VOOR ECONOMISCHE FUNCTIES		
22.1. BESTEMMING Deze overdruk is bestemd voor parkeren, laden en lossen in functie van de zone voor economische functies of wonen. De overdruk is enkel van toepassing wanneer voor de hoofdbestemming 'economische functies' wordt gekozen. Deze zone mag niet worden bebouwd.		
22.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN Deze zone wordt gemeenschappelijk ontsloten via de Bredenmolenweg. De toegang heeft een maximale breedte van 7 meter. De parkeervakken worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Ten opzichte van de perceelsgrens is op eigen terrein een groenbuffer te voorzien van minimum 6 meter breedte. De groenaanleg wordt uitgevoerd met streekeigen beplanting.		

On voldoende garanties te hebben dat het parkeren en manoeuvreren voor 'andere functies' voldoende ruimte heeft op eigen terrein, wordt er voor gekozen om de bestaande parking te bestendigen.

Wanneer voor de hoofdbestemming 'wonen' wordt gekozen, dan geldt deze overdruk niet en mag dit perceel in functie van de woonbestemming worden ingericht.

