

STAD KORTRIJK
RUP MEWAF
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



juli 2026, **plenaire vergadering**

Colofon

Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16
rup@leiedal.be

Ontwerper - Ruimtelijk Planner:

Joran Lombahe Jus'Have

Joran-Pami
Lombahe Jus'Have
(Authentication)

Digitaal ondertekend door Joran-Pami Lombahe Jus'Have (Authentication)
DN: cn=Joran-Pami Lombahe Jus'Have (Authentication), c=BE
Datum: 2026.06.30 15:51:17 +02'00'

In samenwerking met:

Liesbeth Terryn
Griet Lannoo
Maarten Gheysen

MAAT ontwerpers (workshop 2016)

Opdrachtgever:

Stad Kortrijk

Burgemeester:

Ruth Vandenberghe

Voorzitter Gemeenteraad:

Vincent Van Quickenborne

Algemeen Directeur:

Carlo Daelman

FORMELE PROCEDURE

- Periode van eerste raadpleging (60 dagen): van XX/XX/XXXX tot XX/XX/XXXX
- Datum, uur en plaats van eerste participatiemoment: XX/XX/XXXX om XXuXX te YYYY
- Datum, uur en plaats van eerste participatiemoment: Datum, uur en plaats van eerste participatiemoment: XX maand XXXX van XXu tot XXu te LOCATIE.
- Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: XX maand XXXX
- Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: XX maand XXXX
- Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: van XX maand XXXX tot XX maand XXXX
- Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): XX maand XXXX
- Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: XX maand XXXX

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) bestaat uit de volgende niet te scheiden onderdelen:

- procesnota
- toelichtingsnota
- stedenbouwkundige voorschriften
- (grafisch) register plancompensatie
- verordenend grafisch plan

1. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

- Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven:
- Er zijn geen stedenbouwkundige voorschriften van bestaande BPA's of RUP's gelegen binnen het plangebied.
 - De volgende verkavelingsvergunningen gelegen binnen het plangebied worden opgeheven:
 - KOR111
 - HEU033 /1 en HEU033
 - HEU078, HEU078 /1 en HEU078 /2
 - HEU150
 - DM+e 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
 - Milieubelastende industrie
 - Wonen

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.

In dit RUP komen heel wat verschillende begrippen voor. Met deze begrippenlijst wordt meer duiding gegeven bij de gebruikte begrippen.

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.
- **Detailhandel:** elke vorm van commerciële activiteit met verkoopsoppervlakte die zich in hoofdzaak richt op de particuliere eindverbruiker.
- **Groothandel:** handel tussen ondernemingen; niet rechtstreeks aan de particuliere eindgebruiker. Groothandel kan zowel betrekking hebben op volumegoederen als op kleine goederen.
- **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.
- **Nevenfunctie:** een aan de hoofdfunctie complementaire functie, die een geringere oppervlakte dan de hoofdfunctie beslaat.
- **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.
- **Projectzone:** de zone waar een samenhangend project wordt voorzien. Deze zone kan één of meerdere percelen omvatten.
- **Scheidingsmuur:** een muur die twee eigendommen, al dan niet bebouwd, van elkaar scheidt.
- **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).
- **Verkeersgenererende activiteit:** een activiteit die veel verplaatsingen veroorzaakt, hetzij verplaatsingen van goederen, hetzij verplaatsing van mensen (personeel, klanten, bezoekers, enz.).
- **V/T:** verhouding tussen de bovengrondse bruto-vloeroppervlakte en de terreinoppervlakte (vloeroppervlakte gedeeld door terreinoppervlakte).
- **Wachtgevel:** blinde gevel waar effectief kan worden tegen gebouwd en die zich bevindt op of tegen een kadastrale perceelsgrens.

Naast de begrippen uit bovenstaande lijst worden ook heel wat begrippen gebruikt die zijn opgenomen in de Bouwcode van Kortrijk die sinds 1 januari 2025 van kracht is. Ter volledigheid loont het de moeite om ook de begrippenlijst van de bouwcode te raadplegen.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0. Algemene voorschriften		
0.1.	<p>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</p> <p>Bij de beoordeling van vergunningsaanvragen staan ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid voorop.</p>	<p>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot omgevingsvergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de bevoegde overheid om hierover te waken. De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.</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 omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en inpassing in de landschappelijke context, impact op gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning.</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>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.</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 de geldende verordening(en) ter zake.</p> <p>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>
0.3.	<p>Groenbeheer</p> <p>Bij de inrichting, de aanleg en het beheer wordt streekeigen en biodiversiteitsrijk groen toegepast.</p>	<p>Het groenbeheer en de inrichting ervan is bijenvriendelijk.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.	<div>Zone voor wonen in de ruime zin</div> <div></div>	hoofdcategorie: wonen
1.1.	<div>Bestemming</div> <div>Binnen deze zone zijn wonen, kindercrèches en dokters-, tandartsen- en dierenartsenpraktijken (individueel/groepspraktijk) en de bijhorende groene en verharde ruimten de hoofdfuncties.</div> <div>Nuts- en gemeenschapsvoorzieningen op schaal van de buurt zijn eveneens toegelaten als hoofdfunctie.</div> <div>Nevenfuncties als diensten, kantoren, handelszaken, horeca, kleine bedrijven, recreatieve voorzieningen zijn toegelaten.</div>	<div>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting (tuinen, tuinhuisjes, garages...).</div> <div>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden...</div> <div>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen...</div> <div>Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden...</div> <div>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen op schaal van de buurt: kleine school, buurthuis, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuintjes...</div> <div>Diensten: bv. haarkapper, kinesitherapeut, apotheek...</div> <div>Kantoren: bv. voor architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor...</div> <div>Handelszaken: bv. voedingszaak (bakker, slager...), fietsenzaak, buurtwinkel (kruidenierszaak)... Het strategisch commercieel plan ‘Kortrijk handelt’ wordt hierbij gehanteerd als leidraad.</div> <div>Horeca: hotels of andere kamergebonden logies, restaurants, cafés...</div> <div>Kleine bedrijven: lokale of ambachtelijke bedrijven (bv. loodgieter, elektricien, timmerman), opslagruimten, werkateliers...</div> <div>Recreatieve voorzieningen: sportterreinen, buurtparkjes, speeltoestellen, sport- en fitnesscentra...</div> <div>De stad streeft het behoud na van bestaande ruimtes voor ondernemers. Het behoud van die ruimtes primeert in regel op de herbestemming naar andere functies zoals woningen. Bestaande ruimtes kunnen vervangen worden door gelijkaardige en goed inpasbare nieuwe ruimtes voor dezelfde functies.</div> <div>Daarnaast is de zone ook bestemd voor openbare en private wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</div>
1.2.	<div>Woningtypologie</div> <div>Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen, zorgwoningen, meergezinswoningen en gestapeld wonen in:</div> <div><div>– aaneengesloten bebouwing.</div><div>– halfopen bebouwing. Bij halfopen bebouwing wordt ter hoogte van de zijgevels inkijk vermeden om de privacy ten opzichte van burens en het publiek domein te waarborgen.</div></div> <div>De woningtypologie op de aanpalende percelen is richtinggevend voor de woningtypologie op het perceel in kwestie.</div>	<div>De stad Kortrijk gebruikt bij de beoordeling van omgevingsvergunningen de woningtypetoets en de bouwcode van stad Kortrijk.</div> <div>De woningtypetoets wordt gehanteerd als leidraad, als argumentatiekader voor het antwoord op de vraag of het voorgestelde woningtype het meest geschikte, valabele, respectvolle... op die ligging, in die situatie is, of het voorgestelde woningtype ‘goede ruimtelijke ordening’ kan genoemd worden. De stad Kortrijk wil op die manier er op toezien dat de eengezinswoning de norm, de elementaire bouwsteen van de binnenstad, de dorpskernen, de perifere woonzones en het platteland blijft en legt de last van de verantwoording bij de meergezinswoningen, de kamerwoningen, de appartementen. Die worden geenszins verboden maar hun bestaansreden op een specifieke plaats moet gemotiveerd worden.</div>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.3.	<div>Maximale oppervlakte van detailhandelszaken en kleine bedrijven</div> <div>De netto-winkelvloeroppervlakte van een detailhandelszaak bedraagt maximum 100 m².</div> <div>De bebouwde grondoppervlakte van een nieuw bedrijf blijft beperkt tot maximum 100 m².</div>	<div>Bij de berekening van de netto-vloeroppervlakte van detailhandelzaken worden de sanitaire ruimtes, keukens of refters, opslagruimten, archiefruimten... niet meegerekend, aangezien deze ruimten niet eigen zijn aan de functie van het gebouw. Opslagruimten worden wel meegerekend als zij meer dan de helft van de totale netto-vloeroppervlakte uitmaken (zie begrippenlijst Bouwcode Kortrijk 'netto-vloeroppervlakte').</div> <div>De bebouwde grondoppervlakte van een bedrijf is de bruto-vloeroppervlakte van het bedrijf gelegen op de gelijkvloerse verdieping (zie begrippenlijst Bouwcode Kortrijk 'bruto-vloeroppervlakte').</div>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2. Zone voor wonen met beperkte nevenfuncties		hoofdcategorie: wonen
<div>2.1. Bestemming</div> <p>Binnen deze zone zijn wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties.</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen op schaal van de buurt zijn eveneens toegelaten als hoofdfunctie.</p> <p>Voor enkele gevallen is het uitzonderlijk toegelaten een andere functie dan de woonfunctie in te voeren in een te behouden eengezinswoning.</p> <p>Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: diensten, kantoren en detailhandelszaken. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekking worden toegelaten.</p> <p>Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekking worden toegelaten.</p>	<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting (tuinen, tuinhuisjes, garages...).</p> <p>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen...</p> <p>Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden...</p> <p>Voor een opsomming van toegelaten functiewijzigingen van woningen wordt verwezen naar de Bouwcode van Kortrijk.</p> <p>Diensten: bv. haarkapper, kinesitherapeut, apotheek...</p> <p>Kantoren: bv. voor architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor...</p> <p>Detailhandelszaken: bv. voedingszaak (bakker, slager...), buurtwinkel (kruidenierszaak)... Het strategisch commercieel plan 'Kortrijk handelt' wordt hierbij gehanteerd als leidraad.</p>	
<div>2.2. Minimale oppervlakte van nevenfuncties</div> <p>De nevenfuncties hebben een maximale vloeroppervlakte van 100 m².</p>	<p>Voor de definitie van nevenfunctie wordt verwezen naar de begrippenlijst van de Bouwcode van Kortrijk.</p>	
<div>2.3. Woningtypologie</div> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen en gestapeld wonen in:</p> <ul style="list-style-type: none">– aaneengesloten bebouwing.– halfopen bebouwing. Bij halfopen bebouwing wordt ter hoogte van de zijgevels inkijk vermeden om de privacy ten opzichte van burens en het publiek domein te waarborgen. <p>De woningtypologie op de aanpalende percelen is richtinggevend voor de woningtypologie op het perceel in kwestie.</p> <p>Bestaande vergunde open bebouwing of vergund geachte meergezinswoningen mogen verbouwd of gerenoveerd worden, voor zover het aantal woontiteitsen niet toeneemt.</p>	<p>De stad Kortrijk gebruikt bij de beoordeling van omgevingsvergunningen de woningtypetoets en de bouwcode van stad Kortrijk.</p> <p>De woningtypetoets wordt gehanteerd als leidraad, als argumentatiekader voor het antwoord op de vraag of het voorgestelde woningtype het meest geschikte, valabele, respectvolle... op die ligging, in die situatie is, of het voorgestelde woningtype 'goede ruimtelijke ordening' kan genoemd worden. De stad Kortrijk wil op die manier er op toezien dat de eengezinswoning de norm, de elementaire bouwsteen van de binnenstad, de dorpskernen, de perifere woonzones en het platteland blijft en legt de last van de verantwoording bij de meergezinswoningen, de kamerwoningen, de appartementen. Die worden geenszins verboden maar hun bestaansreden op een specifieke plaats moet gemotiveerd worden.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<div>2.4. Bouwvoorschriften</div> <div><div><div>– Hoofdgebouwen: maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume (hellend dak).</div><div>– Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten.</div><div>– Indien gekozen wordt voor hellend dak mag een dakuitbouw worden voorzien over maximaal de helft van de gevelbreedte mits deze dakuitbouw ondergeschikt blijft aan het dakvlak, zich op minimum 0,50 m van de zijdelingse perceelsgrenzen bevindt en de kroonlijst niet wordt doorbroken.</div></div></div>	<div>Richtinggevend wordt meegegeven dat:</div> <div><div>– een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m. Dit is de ruimte tussen dorpel en vloerpeil van de eerste verdieping of tussen dorpel en de kroonlijst van het dak.</div><div>– vanaf de eerste verdieping een maximale bruto-hoogte van 3,5 m geldt. Dit is de ruimte tussen vloerpeil van de verdieping en vloerpeil van de bovenliggende verdieping of kroonlijst van het dak.</div><div>– Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage... Per definitie mag het plafond van een half-ondergrondse bouwlaag maximum 1 m boven het maaiveldniveau worden gebouwd.</div><div>– Bij de keuze van het aantal bouwlagen, de dakvorm, de gevelopbouw e.d. kunnen ook bepalingen uit andere instrumenten bepalend zijn zoals <u>de Bouwcode van Kortrijk</u> , de woningtypetoets Kortrijk, het beeldkwaliteitsplan, e.d.</div></div>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<div>3. Zone voor lokale bedrijven</div> <div></div>		hoofdcategorie: bedrijvigheid
<div>3.1. Bestemming</div> <div>De zone is bestemd voor lokale bedrijvigheid, meer bepaald kleine en middelgrote bedrijven.</div> <div>Volgende soorten bedrijven zijn <u>niet</u> toegelaten:</div> <div><ul style="list-style-type: none">• bedrijven die alleen en uitsluitend zijn gericht op kleinhandel en/of autonome kantoren• groothandel• transport, op- en overslag en fysieke distributie• afvalverwerking• verwerking en bewerking van mest, slib, delfstoffen en/of bodemsoorten• bedrijven die sterk verkeersgenererend zijn• SEVESO-bedrijven• milieubelastende bedrijven of hinderlijke activiteiten (geluid, stof, trillingen...)</div> <div>Naast de bedrijven is de zone ook bestemd voor:</div> <div><ul style="list-style-type: none">• openbare wegeninfrastructuur, openbare ruimte en hun aanhorigheden. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden• openbare parking en/of buurtparking• infrastructuur en voorzieningen in functie van integraal waterbeheer (inclusief vertraagde afvoer van het hemelwater)• de aanleg, het beheer en onderhoud van kwalitatieve publieke pleintjes en groenzones• gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan en op schaal van de zone voor economische activiteiten</div>		<div>Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met een uitsluitend administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. Indien de kantooractiviteit gekoppeld is aan bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen, dan is dit geen autonoom kantoor en is dit wel mogelijk in deze bestemming. Bijvoorbeeld: een marketing agency gekoppeld aan een digitale drukkerij wordt niet als autonoom kantoor gezien.</div> <div>Groothandel moet begrepen worden als handel tussen ondernemingen; niet rechtstreeks aan de particuliere eindgebruiker. Groothandel kan zowel betrekking hebben op volumegoederen als op kleine goederen.</div> <div>Met afvalverwerking wordt onder meer ook de recyclage van bouwmaterialen bedoeld.</div> <div>Milieubelastende activiteiten richten zich specifiek op de impact op het milieu. Ze kunnen leiden tot lucht-, water- of bodemverontreiniging.</div> <div>Hinderlijke activiteiten veroorzaken overlast voor de mens en de omgeving, zoals geluidsoverlast, geurhinder, of visuele hinder. Ze worden ingedeeld in klassen (1, 2, 3) op basis van de mate van hinder die ze veroorzaken. Hier verwijzen we met hinderlijke activiteiten naar activiteiten onder klasse 1 volgens de VCRO, die een aanzienlijke impact hebben.</div> <div>Onder aanhorigheden van weginfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, stationeer- en parkeerstroken, wegsignalisatie en wegbebakening, verlichting, afwatering, beplantingen, voetgangers- of fietsvoorzieningen, plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.</div> <div>De aanleg van publieke ruimte, het inrichten van een plein of aanleggen van groen is overal mogelijk in de zone maar is vooral belangrijk om te voorzien ter hoogte van de overdruk groenbuffer en langs de trage wegen doorheen het bedrijventerrein.</div> <div>Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, facility center, copy center.</div>
<div>3.2. Maximaal aandeel kleine bedrijven</div> <div>Het aandeel bedrijven met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 600 m² wordt beperkt tot maximaal 20% van de totale terreinoppervlakte van de projectzone.</div>		<div>Voor de definitie van bruto-vloeroppervlakte wordt verwezen naar de bouwcode van Kortrijk.</div> <div>De projectzone is de zone waar een samenhangend project wordt voorzien en kan één of meerdere percelen omvatten. Stel dat een projectzone 10.000 m² beslaat, dan kan er in die projectzone maximaal 2.000 m² ontwikkeld worden als kleine bedrijven.</div>

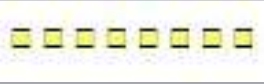
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>3.3. Volgende ondergeschikte activiteiten worden toegelaten</p> <p>Kantoren, detailhandel en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken.</p> <p>Maximum één bedrijfswoning per bedrijf, voor zover dit nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf en de bedrijfswoning geïntegreerd wordt in het bedrijfsgebouw. De maximale bruto-vloeroppervlakte bedraagt 200 m². De bedrijfswoning moet steeds ruimtelijk geïntegreerd zijn met het bedrijfsgebouw.</p> <p>Maximaal 75% van de bruto-vloeroppervlakte (BVO) mag zich op één gelijkvloerse bouwlaag bevinden, terwijl minimaal 25% van de totale bruto-vloeroppervlakte op een tweede of hogere bouwlagen (inclusief mezzanine) moet gerealiseerd worden.</p> <p>Als de totale bruto-vloeroppervlakte van bedrijfswoning, kantoren, exporuimtes, toonzalen, EHBO-lokaal, ontvangstruimtes, etc samen meer dan 100 m² bedraagt, dan organiseert het bedrijf het deel boven de 100 m² op de verdieping. Qua uiterlijk wordt dit volume geïntegreerd in harmonie met de andere delen van het bedrijfsgebouw.</p> <p>Ondergeschikte activiteiten worden op de individuele bedrijfspercelen worden bij voorkeur gerealiseerd aan de kant van de hoofdontsluiting van het bedrijf of aan de grens van het bedrijfsperceel met de multifunctionele groenbuffer.</p>	<p>Voorbeelden van bedrijven met ondergeschikte activiteiten zijn:</p> <ul style="list-style-type: none">– een trappenmaker met een toonzaal als verkooppunt– een productiebedrijf met kantoren voor administratie– een productiebedrijf met een bedrijfswoning– ...
<p>3.4. Bouwvoorschriften volume</p> <p>De minimale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 7 m.</p> <p>De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 15 m.</p> <p>Aan de rand van de bedrijfszones respecteren de bedrijfsgebouwen de 45° regel ten opzichte van de perceelsgrens met percelen in een andere bestemming.</p> <p>Er moet worden gestreefd naar het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat.</p> <p>Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Dit betekent een verplicht gebruik van een plat dak of van sheddaken.</p> <p>De bedrijfsgebouwen mogen tot tegen de zijperceelsgrens worden opgericht als dit een meErwaarde betekent voor de inrichting van het terrein, mits aandacht voor kwaliteitsvolle afwerking, brandveiligheidsnormen en goed nabuurschap en groeninkleding. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het vrijhouden van voldoende ruimte voor het kwalitatief functioneren van het eigen perceel.</p>	<p>De hoogte van de bedrijfsgebouwen wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel. Deze inkomdorpel ligt maximum 0,5 m hoger dan de as van de openbare weg.</p> <p>De maximale bouwhoogte omvat technieken en eventuele dakterrassen</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>3.5. Architectuur en beeldkwaliteit</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>Waar mogelijk moet gebruik gemaakt worden van waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering.</p> <p>Langs publiek toegankelijke ontsluitingen doorheen het gebied en langs de multifunctionele groenbuffer moeten gevels steeds afgewerkt worden, waar mogelijk op menselijke schaal worden vormgegeven en ook een aantrekkelijke en open uitstraling hebben.</p>	<p>Voor logo's en naamaanduidingen gelden de principes van de Bouwcode.</p> <p>Niet hinderlijke activiteit richt zich bij voorkeur met een open en aantrekkelijke gevel op het openbaar domein: toonzalen, transparante kantoren, adressen, cafetaria, lunchplaatsen, toegang voor fietsers en voetgangers...</p> <p>In de aanvraag wordt gemotiveerd waarom in bepaalde gevallen niet met waterdoorlatende verharding zou gewerkt worden.</p>
<p>3.6. Ruimte om te parkeren, stationeren en circuleren</p> <p>Ieder bedrijf is verplicht op privaat terrein voldoende manoeuvreer- en circulatieruimte aan te leggen voor zowel personenwagens als bestel- en vrachtwagens.</p> <p>Ieder bedrijf is verplicht om voldoende kwalitatieve parkeerruimte op eigen terrein of collectief terrein te voorzien. Bezoekersparkeren moet collectief voorzien worden. Daarnaast wordt bezoekersparkeren dicht bij het wonen aangelegd en zo ingericht dat deze plaatsen bruikbaar zijn voor de buurt in functie van dubbel gebruik.</p> <p>Elk bedrijf wordt ook verplicht om op eigen terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, bij voorkeur binnen het bedrijfsgebouw of desgevallend zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw.</p> <p>Voor bedrijven met een perceelsbreedte van minder dan 40 m (ter hoogte van de rooilijn) mag er per bedrijf maximum één toegang genomen worden van max. 9 meter breedte ter hoogte van de rooilijn, verplicht plaatselijk te verbreden met een vloeiende bochtstraat ter hoogte van de aansluiting op de rijweg.</p> <p>Voor bedrijven met een perceelsbreedte vanaf 40 m (ter hoogte van de rooilijn) mogen er per bedrijf maximum twee toegangen genomen worden van elk max. 9 meter breedte ter hoogte van de rooilijn, verplicht plaatselijk te verbreden met een vloeiende bochtstraat ter hoogte van de aansluiting op de rijweg.</p>	<p>Per bedrijfsperceel is het toegelaten om een deel van het aantal benodigde parkeerplaatsen op een collectieve parking of parkeergebouw op het bedrijventerrein te voorzien. De volledige parkeerbehoefte kan echter niet op collectief terrein worden voorzien. In de beoordeling van de vergunning wordt rekening gehouden met de grootte van het collectief parkeerterrein in relatie tot het ganse bedrijventerrein. Het kan bv. niet de bedoeling zijn dat het eerste bedrijf in zijn aanvraag de openbare parking claimt, zodat geen enkel ander bedrijf er nog gebruik kan van maken.</p> <p>Om het fietsen te stimuleren is het ook aangewezen om in het bedrijfsgebouw ook kleedruimte en douches te voorzien voor fietsers.</p> <p>Het Richtlijnenboek Mobiliteit van de stad Kortrijk dient als referentie voor zowel de kwaliteitseisen als het aantal autostaanplaatsen en fietsenstallingen.</p>
<p>3.7. 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) of passende maatregelen worden voorzien om de hinder t.o.v. de omgeving te beperken.– De opslag mag niet gebeuren zichtbaar vanaf het openbaar domein of aanpalende woningen.	<p>Eventuele hinder wordt beoordeeld op vlak van stof, geur en geluid (handeling van het stapelen).</p>
<p>3.8. Afsluitingen</p> <p>Perceelsbegrenzingsen dienen in kwaliteitsvolle materialen te gebeuren.</p>	<p>Bij de inrichting dient met zorg te worden omgegaan met de perceelsbegrenzingsen. Om deze reden worden geen houten panelen, doekafsluiting, kokosmatten... toegelaten.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>3.9. Inrichtingsstudie</p> <p>Om over te gaan tot concrete realisatie van deze zone is de opmaak van een inrichtingsstudie noodzakelijk. De studie bevat minstens een inrichtingsplan of verkavelingsplan met een visie voor de volledig aaneensluitende zone met dezelfde bestemming. Dit is de zone voor lokale bedrijven inclusief alle overdrukken die er op van toepassing zijn.</p> <p>Daarnaast verduidelijkt men de kwalitatieve inrichting van de percelen en toont men ten minste aandacht te besteden aan:</p> <ul style="list-style-type: none">– de maatregelen in functie van de integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving, inclusief rekening houdend met de impact op de privacy en daglichttoetreding van omwonenden én met een kwaliteitsvolle overgang naar aanpalende bebouwing– het efficiënt en duurzaam ruimtegebruik– het vrijwaren van de mogelijkheid om resterende niet-bebouwde delen in een latere fase te ontwikkelen– de verkeersontsluiting voor alle weggebruikers– de nodige maatregelen inzake het integraal waterbeheer en de waterhuishouding– kwalitatieve aanplant groenbuffers– het voorzien van voldoende nuttig, aaneengesloten groen langsheen voetgangers- en fietsverbindingen <p>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>Een inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag en geeft aan op welke wijze het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.</p> <p>De opgenoemde aandachtspunten worden ook getoetst aan andere instrumenten, zoals verordeningen.</p> <p>Het parkeren voor voertuigen en fietsers kan meegegeven worden aan de hand van</p> <p>Uit de inrichtingsstudie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers een kwalitatieve integratie verzekert van de bedrijvenzone in de directe omgeving.</p> <p>Tussen de bedrijvenzone en bestaande bebouwing gaat het om een smalle groene bufferzone. Ter hoogte van het publieke park en nieuwe woningen gaat het om een multifunctionele groenbuffer als uitbreiding van het park. De hemelwateropvang van de bedrijvenzone wordt in de multifunctionele groenbuffer voorzien.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4. Zone voor park		hoofdcategorie: overig groen, subcategorie: parkgebied
4.1. Bestemming	<p>De zone is bestemd voor de ontwikkeling, het herstel en de instandhouding van openbaar groen en recreatief medegebruik.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van deze bestemming zijn toegelaten, voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.</p> <p>Daarnaast is het mogelijk in deze zone ruimte in te nemen voor infiltratie of buffering van hemelwater in functie van collectief waterbeheer voor de woonontwikkelingen grenzend aan de parkzone.</p>	<p>Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de groenfunctie van het gebied.</p> <p>Er kan in de parkzone geen ruimte voor infiltratie of buffer van hemelwater voorzien worden voor bedrijven.</p>
4.2. Inrichting	<p>Binnen de zone zijn fiets- en wandelpaden met bijhorende inrichting toegelaten. Deze zone is bouwvrij met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none">- inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang- kleine constructies in functie van het sociale, educatieve en recreatieve gebruik en onderhoud van het park- spel- en beweegelementen- beperkte reliëfwijzigingen <p>De verharding in het gebied blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke. Het algemene karakter van de zone moet onverhard en groen zijn. Er dient zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van waterdoorlatende verharding.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<div><div><div>5.</div><div>Overdruk: stedelijke voetgangers- en fietsersverbinding (indicatief)</div></div></div>		<div></div>
<div><div><div>5.1.</div><div>Bestemming</div></div><div><div>De aslijn geeft indicatief aan waar een stedelijke voetgangers- en fietsersverbinding moet worden aangelegd. De pijlen leggen het begin- en eindpunt van deze verbinding vast; de exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen.</div><div>De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk voor fietsers en voetangers. De verbinding moet maximaal conflictvrij worden gemaakt</div></div><div><div>5.2.</div><div>Inrichtingsvoorschriften</div></div><div><div>De verharding is minimaal 4 meter breed, met aan weerszijden van de verharding een schrikstrook van 1 meter breed.</div><div>De verharding bestaat uit monolithisch materiaal, waarbij het hemelwater ter plaatse kan afvloeien en infiltreren.</div><div>Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die voetgangers - en fietsersverbinding en aanhorigheden zijn toegelaten.</div></div></div>		<div><div>Deze fietsverbinding maakt deel uit van de geselecteerde prioritaire fietsroute Gullegem-PiusX. Deze route zal dé centrale oost-westfietsas door het noorden van Kortrijk worden. Het tracé door de Mewafsite bestaat nog niet.</div><div>Het doel van deze verbinding is niet alleen om een belangrijke bijkomende verbinding te voorzien in het trage netwerk van de stad maar ook om het plangebied meer doorwaadbaar te maken en ruimte te creëren om klimaatmitigerende en adaptieve maatregelen te realiseren (bv inzake regenwaterbeheer, voorkomen van hitte-eilandeffecten, versterken biodiversiteit enz...).</div><div>Schrikstrook: een veiligheidszone tussen voet- en fietspad en andere wegverhardingen en obstakels (straatmeubilair, afsluitingen, aanplantingen, wadi's...).</div></div>
<div><div><div>6.</div><div>Overdruk: lokale voetgangers- en fietsersverbinding (indicatief)</div></div></div>		<div></div>
<div><div><div>6.1.</div><div>Bestemming</div></div><div><div>De aslijn geeft indicatief aan waar een lokale verbinding voor voetgangers en fietsers moet worden aangelegd. De pijlen leggen het begin- en eindpunt van deze verbinding vast; de exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen. Vanaf deze verbinding kan toegang verleend worden aan aanpalende percelen.</div><div>De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk voor fietsers en voetgangers.</div></div><div><div>6.2.</div><div>Inrichtingsvoorschriften</div></div><div><div>De verharding is minimaal 2,50 m breed met aan weerszijden een schikstrook van 1 meter breed.</div><div>Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die infrastructuur en aanhorigheden zijn toegelaten.</div></div></div>		

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<div><div>7.Overdruk: toegang economische activiteit (indicatief)</div><div></div></div>		
<div><div>7.1. Bestemming</div><div>Deze pijl geeft symbolisch de toegang weer tot het bedrijventerrein gelegen in het binnengebied. De verharding moet steeds tot een minimum worden beperkt.</div><div>7.2. Inrichtingsvoorschriften</div><div>Ter hoogte van de kruising van de inrichting met een openbare weg, wordt het nieuwe kruispunt veilig ingericht en indien noodzakelijk mee heraangelegd.</div></div>		<div>Dit voorschrift heeft als doel om de toekomstige ontsluiting van de economische activiteit te sturen. Uit mobiliteitsonderzoek blijkt immers dat de verkeersafwikkeling van de economische activiteit verdeeld moet worden over de leperstraat en de Brugsesteenweg. Er is geen ontsluiting van de bedrijvigheid mogelijk op de Lijnwaadstraat.</div> <div>De inrichting en het tracé van de toegangen kunnen aangepast worden om de toegankelijkheid van het park en de aansluiting van de fiets- en wandelpaden te verbeteren.</div>
<div><div>8.Overdruk: toegangsweg woonproject (indicatief)</div><div></div></div>		
<div><div>8.1. Bestemming</div><div>Deze aanduiding geeft symbolisch de toegangsweg weer tot een woonproject gelegen in het binnengebied.</div><div>De inrit is enkel geschikt voor de ontsluiting van de woonprojecten, niet voor de ontsluiting van economische activiteiten.</div><div>8.2. Inrichtingsvoorschriften:</div><div>Daarnaast moet de verharding steeds tot een minimum worden beperkt. Indien gelegen naast het park moet deze toegang landschappelijk geïntegreerd worden.</div><div>Er worden geen parkeerstroken aangelegd tussen de toegangsweg woonproject en de zone voor bedrijvigheid ter hoogte van de multifunctionele buffer en tussen de toegangsweg woonproject en de zone voor park.</div><div>Op het einde van de toegangsweg moet voldoende ruimte worden voorzien om keerbewegingen voor gemotoriseerd verkeer mogelijk te maken.</div><div>Er worden veilige overzichtelijke kruispunten aangelegd waar een toegangsweg woonproject kruist met een stedelijke voetgangers- en fietsverbinding.</div></div>		<div>Dit voorschrift heeft als doel om de toekomstige ontsluiting van de nieuwe woonontwikkelingen te sturen. De woonprojecten ontsluiten op de lepersestraat of op de Lijnwaadstraat.</div> <div>De inrichting en het tracé van de toegangen kunnen aangepast worden om de toegankelijkheid van het park en de aansluiting van de fiets- en wandelpaden te verbeteren.</div>
<div><div>9.Overdruk: private garageweg (indicatief)</div><div></div></div>		
<div><div>9.1. Bestemming</div><div>Deze aanduiding geeft symbolisch het tracé weer voor een private garageweg. Deze garageweg kan enkel gebruikt worden voor ontsluiting van bestaande woonpercelen.</div><div>9.2. Inrichtingsvoorschriften:</div><div>De garageweg wordt waterdoorlatend aangelegd om de impact op het watersysteem te beperken. Tussen het park en de garageweg wordt voldoende groenbuffer voorzien waardoor de garageweg vanuit het park niet zichtbaar is.</div></div>		

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
10. Overdruk: multifunctionele groenbuffer		
<p>10.1. Bestemming</p> <p>Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een multifunctionele groene bufferzone.</p> <p>Daarnaast is het mogelijk in deze zone ruimte in te nemen voor groene recreatie en de infiltratie of buffering van hemelwater in functie van collectief waterbeheer van de lokale bedrijvenzone of de aangrenzende woningen.</p>		<p>Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de groenfunctie van het gebied. Groene recreatie omvat recreatieve activiteiten in open lucht, hoofdzakelijk in een groene omgeving, zonder grootschalige bebouwing of verharding. Het gaat om natuurbeleving, wandelen, fietsen en andere niet-intensieve vormen van ontspanning.</p>
<p>10.2. Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De zone moet op een kwaliteitsvolle wijze worden aangeplant. Ten alle tijden moet er een volwaardig groenscherm aanwezig zijn dat de bedrijven afschermt van nieuwe en bestaande woningen. De groenbuffer is dus winterdicht. Onderbrekingen of versmallingen worden beperkt tot het strikt noodzakelijke en mogen de realisatie van een kwalitatieve groene zone niet in het gedrang brengen.</p> <p>Deze zone is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang en kleine constructies in functie van het recreatief gebruik of onderhoud van de groenbuffer. Het aanleggen van groentaluds of een open waterbuffer zijn ook toegelaten. Ook de plaatsing van speelpleinconstructies en beperkte reliëfwijzigingen in functie van sport- en speelmogelijkheden is toegelaten.</p>		<p>Groenscherm = Maatregel die wordt gebruikt om de integratie van bouwwerken te bevorderen Het doel van een groenscherm is om de visuele impact van bouwwerken te verminderen.</p>

11. Overdruk: groenbuffer		
<p>11.1. Bestemming</p> <p>Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een groene bufferzone.</p> <p>In deze zone is het niet toegestaan ruimte in te nemen voor het bufferen of infiltreren van water.</p>		
<p>11.2. Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De zone moet op een kwaliteitsvolle wijze worden aangeplant. Ten alle tijden moet er een volwaardig groenscherm aanwezig zijn dat de bedrijven afschermt van nieuwe en bestaande woningen. De groenbuffer is dus winterdicht.</p> <p>De zone is bouwvrij. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de zone zijn toegelaten, ook open afsluitingen en het aanleggen van groentaluds zijn toegelaten.</p> <p>De bufferzone heeft een minimale breedte van 8 m. De buffer kan worden onderbroken omwille van voetgangers- en fietsverbindingen, interne ontsluiting en aansluitingen op de publieke weg. Deze onderbrekingen of versmallingen worden beperkt tot het strikt noodzakelijke en mogen de realisatie van een kwalitatieve groene zone niet in het gedrang brengen.</p>		<p>Open afsluitingen zijn omheiningen die niet volledig dicht zijn, zoals een draad- of draadgaasafsluiting.</p> <p>De aanleg van een kruiwagenpad voor omwonenden valt onder de toegelaten onderbrekingen van de groenzone door voetgangers- en fietsverbindingen, interne ontsluiting en aansluitingen op de publieke weg.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
12. Overdruk: specifieke bouwvoorschriften woningen grenzend aan het publieke park		<p>Richtinggevend wordt meegegeven dat:</p> <ul style="list-style-type: none">– een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m. Dit is de ruimte tussen dorpel en vloerpeil van de eerste verdieping of tussen dorpel en de kroonlijst van het dak.– vanaf de eerste verdieping een maximale bruto-hoogte van 3,5 m geldt. Dit is de ruimte tussen vloerpeil van de verdieping en vloerpeil van de bovenliggende verdieping of kroonlijst van het dak.– Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage... Per definitie mag het plafond van een half-ondergrondse bouwlaag maximum 1 m boven het maaiveldniveau worden gebouwd.– De achtergevel naar het publieke park is een levendige gevel, met respect voor de privacy van de private binnenruimte.– Bij de keuze van het aantal bouwlagen, de dakvorm, de gevelopbouw e.d. kunnen ook bepalingen uit andere instrumenten bepalend zijn zoals de Bouwcode van Kortrijk, de woningtypetoets Kortrijk, het beeldkwaliteitsplan, e.d.
13. Overdruk: specifieke bouwvoorschriften volume t.o.v. straat		<p>In deze overdrukzone geldt een aangepast gabarit dan op andere plaatsen in de zone voor economische activiteiten. Gebouwen passen zich zowel qua volume als materialiteit aan, aan het bestaande architecturale geheel van de straat.</p> <p>Ook de voorschriften van de Bouwcode van Kortrijk moet geraadpleegd worden voor een goede inplanting in de straat.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
14. Overdruk: kantoren en diensten (indicatief)		
<div>14.1. Bestemming</div> <div>Waar de overdruk aanwezig is worden de hoofdfuncties uitgebreid met autonome kantoren en/of diensten.</div> <div>14.2. Inrichtingsvoorschriften</div> <div><ul style="list-style-type: none">– Er geldt een maximum van 3.000 m² bruto-vloeroppervlakte kantoren.– Parkeren voor eigen personeel wordt opgelost op eigen terrein. Het bezoekersparkeren moet worden voorzien op de aangrenzende buurtparking, zie 'overdruk buurtparking - indicatief'. Hierbij wordt rekening gehouden met de capaciteit en bezettingsgraad van de buurtparking.– Bij concrete uitvoering van de overdruk dient minstens één perceelsgrens te grenzen aan de multifunctionele groenbuffer, zie 'overdruk multifunctionele groenbuffer'. De kantoorgebouwen grenzen bovendien met voldoende open gevels aan de multifunctionele groenbuffer. Gevels zichtbaar vanuit de multifunctionele groenbuffer zijn van hoogstaande architecturale kwaliteit. Daarnaast wordt collectieve buitenruimte van de kantoorontwikkeling zo ontworpen dat er voldoende link wordt gelegd met de multifunctionele groenbuffer.</div>	<div>Autonome kantoren zijn niet verbonden aan een specifieke bedrijfsactiviteit op dezelfde locatie.</div> <div>Autonome kantoren: bv. voor architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor...</div> <div>Diensten: bv. haarkapper, kinesitherapeut, apotheek...</div> <div>Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door de Bouwcode van Kortrijk.</div> <div>Er wordt ingezet op visuele en fysieke connecties tussen de kantoren, het multifunctionele buffergroen en met uitbreiding het publieke park. Dit door enerzijds open gevels, met toegangen en raamopeningen, en anderzijds door collectieve buitenruimte te oriënteren op het park. Dit draagt bij aan de levendigheid en sociale controle in deze groenzones.</div>	
15. Overdruk: buurtparking (indicatief)		
<div>15.1. Bestemming</div> <div>Deze overdruk is bestemd voor geclusterde parkeerplaatsen. Deze buurtparking kan gedeeld worden ingezet zowel voor economische activiteiten als in functie van bewonersparkeren van de buurt.</div> <div>15.2. Inrichtingsvoorschriften</div> <div><p>De buurtparkings op wandelafstand van de Iepersestraat voorzien tesamen minstens 25 parkeerplaatsen voor de buurt. De andere buurtparkings beschikken elk over minstens 10 parkeerplaatsen voor de buurt. De parkeervakken worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.</p><p>De parkeerplaatsen op een buurtparking hebben een gemeenschappelijke ontsluiting die gedeeld wordt met lokale bedrijven.</p><p>Ten opzichte van de perceelsgrenzen moet een haag worden voorzien. De groenaanleg wordt uitgevoerd met streekeigen beplanting.</p></div>	<div>Het Richtlijnenboek Mobiliteit van de stad Kortrijk dient als referentie voor de kwaliteitseisen van de autostaanplaatsen van de buurtparking.</div>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
16. Overdruk: vastgesteld Onroerend erfgoed		
<p>Waar dit symbool voorkomt op het grafisch plan is er een pand aanwezig uit de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed.</p> <p>Het pand kan verbouwd worden mits het behoud van de erfgoedelementen en een architectuur die deze respecteert.</p>		<p>Stad Kortrijk heeft een actieplan bouwkundig erfgoed. Hierin is een ontwikkelingsprofiel en een locuswaarde opgenomen voor de panden uit de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed. Voor de panden uit dit plangebied moet het ontwikkelingsprofiel uit het actieplan bouwkundig erfgoed worden gevolgd.</p>
17. Overdruk: op te heffen verkavelingen		
<p>De in overdruk aangeduide verkavelingsvergunningen en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften worden opgeheven. Een overzicht van die verkavelingen is opgenomen onder het onderdeel 1. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften.</p>		

