

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

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:

Elyne Dewulf
Laurens Vandamme
Griet Lannoo

Opdrachtgever:

Stad Kortrijk

Burgemeester:

Ruth Vandenberghe

Voorzitter Gemeenteraad:

Helga Kints

Algemeen Directeur:

Carlo Daelman

1. OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

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

- de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Vijf Wegen - Bissegem 002C, en het BPA Bissegem 069 voorzover gelegen binnen het plangebied. Dit heeft betrekking op de volgende bestemmingen:
 - BPA Vijf Wegen - Bissegem 002C: zone voor woongebouwen, zone voor gegroepeerde autobergplaatsen met hetzelfde architecturaal voorkomen, zone voor bouwwerken voor openbare diensten en gemeenschapsvoorzieningen, zone voor horeca, detailhandel, diensten, kantoren en stapelplaatsen en zone voor ambachtelijke bedrijven, zone voor tuinstrook, zone voor openbaar groen en recreatie, zone voor hoogstammig groen, zone voor openbare wegenis, zone voor garageweg
 - BPA Bissegem 069: zone voor industrie
- de volgende verkavelingsvergunningen gelegen binnen het plangebied worden opgeheven:
 - HEU 030 en HEU 030/1
 - HEU 134
 - BIS 001, BIS 001/1 en BIS 001/2
 - BIS 014
 - BIS 016
 - BIS 020, BIS 020/1, BIS 020/2, BIS 020/3, BIS 020/4 en BIS 020/5
 - BIS 021, BIS 021/1, BIS 021/2, BIS 021/3, BIS 021/4, BIS 021/5 en BIS 020/6
 - BIS 035, BIS 035/1 en BIS 035/2
 - BIS 048
 - BIS 049 en BIS 049/1
- 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:
 - gebied voor milieubelastende industrie
 - woonuitbreidingsgebied
 - woongebied

2. TE VERFIJNEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

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

- de stedenbouwkundige voorschriften van het Gewestelijke RUP Afbakening Regionaalstedelijk gebied Kortrijk (deelplan 9 - Domein Bergelen en deelplan 7f - Stedelijk woongebied Haantjeshoek. Dit heeft betrekking op de volgende bestemmingen:
 - Gewestelijke RUP Afbakening Regionaalstedelijk gebied Kortrijk, deelplan 7: Stedelijk woongebied
 - Gewestelijke RUP Afbakening Regionaalstedelijk gebied Kortrijk, deelplan 9: regionaalstedelijk groengebied

3. 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.

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.
- 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.
- Oprit: de inrichting van het openbaar domein en het privédomein, die het privédomein toegankelijk maakt voor mechanisch verkeer vanaf de rijweg.

- Dit kan ook het geschikt maken van de strook tussen rijweg en voorbouwlijn inhouden.
- 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.
 - 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).
 - 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-decretale kader, van kracht sinds 1 september 2009. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is raadpleegbaar op www.ruimtelijkeordening.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 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. Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning zal dan ook worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria: - zorgvuldig, zuinig en compact ruimtegebruik - inpassing in de landschappelijke context - 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	Bij de beoordeling van elke aanvraag tot omgevingsvergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de vergunningverlenende 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. Zorgvuldig, zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes. Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel over het aanbrengen van buffergroen, maar over het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik (harmonische samenhang en eenvoud), het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting... 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.
O.2. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT 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.	Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies...
O.3. INTEGRAAL WATERBEHEER EN WATERHUISHOUDING 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. 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.	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.
O.4. GROENBEHEER Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen en biodiversiteitsrijk is.	Bij voorkeur is dit groen bijenvriendelijk.
O.5. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VOOR HERNIEUWBARE ENERGIE Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, met uitzondering van windmolens, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone. Windmolens zijn evenwel uitgesloten.	Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen, warmtenetten...

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
O.6. BESTAANDE VERGUNDE OF VERGUND GEACHTE GEBOUWEN, ACTIVITEITEN EN VOORZIENINGEN die afwijken van de specifieke zonevoorschriften mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden.	Enkel vergunde of vergund geachte gebouwen, activiteiten en voorzieningen vallen onder deze regeling.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1. ZONE VOOR WONEN IN DE RUIME ZIN		hoofdcategorie: wonen
1.1. BESTEMMING Binnen deze zone zijn wonen, essentiële functies en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen op schaal van de buurt zijn eveneens toegelaten als hoofdfunctie. 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. Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: handel, horeca, kleine bedrijven, kantoren en diensten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. Per perceel zijn de nevenfuncties toegelaten in zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen, op voorwaarde dat een hoofdfunctie aanwezig is. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekking worden toegelaten. BINNEN BESTAANDE VERGUNDE OF VERGUND GEACHTE GEBOUWEN, ACTIVITEITEN EN VOORZIENINGEN waarvan de vergunde functie afwijkt van de hoofdfuncties en de oppervlakte groter is dan 100m², mogen de huidige activiteiten in stand gehouden worden, waarbij de gebouwen verbouwd en gerenoveerd kunnen worden. Na het beëindigen van de activiteit, kunnen bovenvermelde nevenfuncties als hoofdfunctie toegelaten worden voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met de woonfuncties in de omgeving en de aard van de activiteit niet meer hinder en/of risico's met zich meebrengen dan de bestaande. Handel en horeca wordt uitgesloten als hoofdfunctie. De nieuwe activiteiten dienen zich binnen de huidige vergunde of vergund geachte bebouwing met een oppervlakte groter dan 100m² te huisvestigen.		Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting (tuinen, tuinhuisjes, garages...). Essentiële functies: enkel kindercrèches en dokterspraktijken (individueel/groepspraktijk) worden als essentiële functies beschouwd. Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden... Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen... Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden... Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen op schaal van de buurt: kleine school, buurthuis, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuintjes... Diensten: bv. haarkapper, kinesitherapeut, apotheek... Kantoren: bv. voor architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor... Handelszaak: bv. voedingszaak (bakker, slager...), kledingzaak, bloemenwinkel, fietsenzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt... Horeca: hotels of andere kamergebonden logies, restaurants, cafés... Kleine bedrijven: lokale of ambachtelijke bedrijven (bv. loodgieter, elektricien, timmerman), opslagruimten, werkateliers... Recreatieve voorzieningen: sportterreinen, buurtparkjes, speeltoestellen, sport- en fitnesscentra... De stad Kortrijk hanteert het loods blijft loods principe. Dit betekent dat bestaande loodsen in principe behouden blijven.
1.2. MINIMALE ONBEBOUWDE EN ONVERHARDE OPPERVLAKTE Minimum 30% van het perceel moet onbebouwd en onverhard blijven.		Dit voorschrift heeft als doel om het ruimtebeslag te beperken en zo voldoende ruimte voor natuurlijk groen (geen kunstmatig groen) en waterinfiltratie toe te laten.
1.3. MAXIMALE OPPERVLAKTE VAN NEVENFUNCTIES - Nevenfuncties hebben een maximale vloeroppervlakte van 100 m².		De netto-handelsoppervlakte is de vloeroppervlakte bestemd voor de verkoop en toegankelijk voor het publiek, met inbegrip van de niet-overdekte oppervlakten. Nevenfuncties zijn functies die nevengeschiedt zijn aan de dominante woonfunctie binnen de zone.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
1.4. WONINGTYPOLOGIE Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen, zorgwoningen en meergezinswoningen in - aaneengesloten bebouwing. - halfopen bebouwing. Bij halfopen bebouwing moet aan één zijde van de woning een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd worden. - open bebouwing. Bij open bebouwing moet aan twee zijdes een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd worden. De woningtypologie op de aanpalende percelen is richtinggevend voor de woningtypologie op het perceel in kwestie.	De stad Kortrijk gebruikt bij de beoordeling van residentiële stedenbouwkundige vergunningen of verkavelingvergunningen de zogenaamde woningtypetoets. Verder onderzoek dient uit te maken of er meergezinswoningen kunnen worden ingepast binnen deze zone. Hierbij zal de koppeling met de zone voor openbaar groen bepalend zijn. Deze koppeling biedt kansen tot kwalitatieve verdichtingsprojecten, waarbij achterkanten voorkanten worden (gericht naar de zone voor openbaar groen). Op andere plaatsen in de woonwijken zijn meergezinswoningen uitgesloten.
1.5. BOUWVOORSCHRIFTEN Hoofdvolumes: maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume. - Uitzondering hierop vormen de woningen langs het Waterhoennest (aangegeven in overdruk bouwzone met één bouwlaag), hier worden de woningen/gebouwen in 2de orde beperkt tot 1 bouwlaag. Bij aaneengesloten bebouwing moet de bouwdiepte van het hoofdvolume harmonisch aansluiten op de aanpalende gebouwen Bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag en 3,5 m hoog. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-) ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag. De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving. Indien gekozen wordt voor hellend dak, dan is de maximum helling 45°. Deze dakhelling kan slechts voor maximaal 1/3 van de gevelbreedte worden doorbroken door dakkappen en andere uitpandige constructies. Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan enkel voorzien worden onder een hellend dakvolume, maar kan ook worden toegelaten in een dakvolume met een plat dak (i.c. een 'penthouse' onder plat dak). Het volume van 'de bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak passen. In de vrije zijtuinstroken zijn geen gesloten carports, garages of bergingen toegelaten, maar wel open carports en tuinbergingen tot op 1m van de perceelsgrens.	Op deze loten worden enkel patiowoningen toegelaten. Door de bebouwing in 2de bouworde te beperken wordt de bouwhoogte afgebouwd naar de zone voor randstedelijk groengebied zodoende een overgang te creëren. Richtinggevend wordt meegegeven dat: • 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. 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. Voor deze zone zijn belangrijke aandachtspunten opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.
1.6. PARKEERVOORZIENINGEN VOOR DE NIET-WOONFUNCTIES Voor de niet-woonfuncties dienen voldoende parkeerplaatsen op 'eigen terrein' te worden aangelegd, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften. Er moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota, die bij de vergunningsaanvraag moet worden gevoegd. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.	Eigen terrein betekent een perceel waar er parkeren kan op worden ingericht. Dit kan ook een aanpalend perceel zijn: de nabijheid van het parkeren is hierbij van belang. ‘Eigen terrein’ sluit in elk geval uit dat het parkeren van de niet-woonfuncties het openbaar domein belast. De stad beschikt over een algemene stedenbouwkundige verordening, waarin ondermeer parkeervoorschriften zijn opgenomen.

2. ZONE VOOR GROTE BEDRIJVEN		hoofdcategorie: bedrijvigheid
2.1. BESTEMMING De zone is bestemd voor bedrijvigheid. Volgende soorten bedrijvigheid zijn niet toegelaten: • autonome kleinhandelszaken, los van een productie of verwerkende activiteit • sterk verkeersgenererende activiteiten Naast de bedrijven is de zone ook bestemd voor: • wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die wegeninfrastructuur en aanhorigheden. • infrastructuur en voorzieningen in functie van integraal waterbeheer (inclusief vertraagde afvoer van het hemelwater). • de aanleg, het beheer en onderhoud van groenbuffers. Met het oog op een kwalitatieve en zachte overgang naar het openbaar domein, andere bestemmingszones en de zone zoals aangeduid op de inventaris bouwkundig erfgoed van het relict id 60779 - 'Hoeve Ter Houppie en Huis van Plaisance' worden programma, inrichting en bouwvolume afgestemd op de omgeving. Groenbuffers langsheen de perceelsranden met het openbaar domein en andere bestemmingszones bestaan uit streekeigen groen dat biodiversiteitsrijk is. Aanplantingen grenzend aan de zone voor openbaar groen worden ter versterking van dit groen ingericht en zorgen voor een verwevenheid en zachte overgang tussen bedrijvigheid en openbaar groen. Dit kan door middel van een haag, bredere buffer, open groen... Afsluitingen kunnen enkel worden toegepast indien zij gecombineerd worden met een groenscherm (verwerkt in een haag, begroeid met klimplanten...) en kunnen in de groenbuffer worden ingeplant.		Andere functies dan bedrijvigheid zijn in hoofdbestemming niet toegelaten: recreatie, wonen, handel, horeca... De term 'sterk verkeersgenererend' dient te worden beoordeeld in de context van het bedrijventerrein: - Het aantal van verkeersbewegingen en de parkeerdruk op het publieke domein mag de aanwezige infrastructuur niet overbelasten. - Ook de aansluitingen op het hoger verkeersnet dienen de nieuwe verkeersbewegingen aan te moeten kunnen. - Extreme vormen van distributie (distributiecentrum supermarktketen...) zijn bijvoorbeeld te verkeersgenererend. Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur 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. In de toelichtingsnota werd een voorstel opgenomen die het resultaat is van een workshop die werd georganiseerd door de stad in oktober 2015. Bij voorkeur is dit groen bijenvriendelijk.
2.2. VOLGENDE ONDERGESCHIKTE ACTIVITEITEN WORDEN TOEGELATEN: • 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. Toonzalen blijven beperkt tot maximum 400 m² en 25% van de vloeroppervlakte van de bijhorende activiteit. • 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 op de bedrijfssite. Het maximale bouwvolume bedraagt 1.000 m³. De bedrijfswoning moet steeds functioneel en ruimtelijk gekoppeld blijven aan het bedrijf.		Voorbeelden van bedrijven met ondergeschikte activiteiten zijn: - een autoherstelplaats met een ondergeschikte activiteit van een toonzaal als verkooppunt van auto's - een productiebedrijf met kantoren voor administratie - een productiebedrijf met een bedrijfswoning
2.3. MINIMALE PERCEELSOPPERVERLAKTE De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5.000 m². Uitzonderingen zijn toegestaan voor: - percelen met bestaande vergunde bedrijfsgebouwen binnen de zone - percelen met gemeenschappelijke of complementaire voorzieningen		
2.4. BOUWVOORSCHRIFTEN De bouwhoogte is beperkt tot 12 m hoogte.		Een afwijking op de bouwhoogte kan toegestaan worden indien dit noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf, het om een accent gaat en indien het kwalitatief ingeplant wordt t.o.v. de omgeving.

2.5. VRIJE STROKEN Voor de inplanting van de gebouwen dient steeds de 45°-graden regel t.o.v. de zonegrens, het openbaar domein en de zone zoals aangeduid op de inventaris bouwkundig erfgoed van het relict id 60779 - ‘Hoeve Ter Houppie en Huis van Plaisance’ gerespecteerd te worden. Voor alle andere perceelsgrenzen: • moet een vrije strook bewaard worden van minimum 4 meter. Deze vrije strook geldt niet voor percelen die aansluiten op andere bestaande percelen van eenzelfde bedrijf, tenzij opgelegd door de brandweer. • mogen bedrijfsgebouwen tot tegen de perceelsgrenzen worden opgericht, mits aandacht voor brandveiligheidsnormen en goed nabuurschap. Deze vrije stroken moeten zo worden aangelegd dat permanent doortocht kan worden verleend ten behoeve van de brandbestrijding en mogen bijgevolg niet worden ingenomen voor parking of opslag. De vrije stroken mogen verhard worden. De verharding dient uitgevoerd in een materiaal dat geen stofvorming geeft voor de omgeving (bv. asphalt, betonverharding, betonklinkers, grasdallen...).	De 45°-regel is een regel die de afstand van de bebouwing bepaalt tot een bepaalde grens. De minimale afstand van het gebouw tot aan de zonegrens is gelijk aan de bouwhoogte van het gebouw. Bijvoorbeeld: een gebouw van 6 m hoog dient op minimaal 6 m van de zonegrens te worden ingeplant. Bestaande, vergunde bebouwing valt niet onder deze bepaling.
2.6. RUIMTE OM TE PARKEREN, STATIONEREN EN CIRCULEREN Ieder 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. Elk bedrijf wordt verplicht om op eigen terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, binnen het bedrijfsgebouw of zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw. Er moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota, die bij de vergunningsaanvraag moet worden gevoegd. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. In deze nota dient de invloed op de mobiliteit en de verkeersontsluiting voor alle weggebruikers te worden beschreven.	De stad beschikt over een algemene stedenbouwkundige verordening, waarin ondermeer parkeervoorschriften zijn opgenomen. Met eigen terrein wordt zowel eigen privaat terrein als collectief privaat terrein bedoeld. Om het fietsen te stimuleren is het aangewezen om in het gebouw kleedruimte en douches te voorzien voor fietsers.
2.7. OPSLAG 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: • 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.	

2.8. INRICHTINGSSTUDIE

Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies en gebouwen binnen de afgebakende zone wordt een inrichtingsstudie voor de volledige bedrijfssite 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
- de kwalitatieve ontsluiting van het beschermd monument Id 60779
- het parkeren van zowel voertuigen als fietsen
- het vrijwaren van de mogelijkheid om resterende niet-bebouwde delen in een latere fase te ontwikkelen

Binnen de inrichtingsstudie dient er een beplantingsplan te worden opgenomen.

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 moet een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

De bedrijfssite bestaat uit alle aaneengesloten percelen van een bedrijf.

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

Bij de verdere ontwikkeling van deze zone dient voldoende aandacht te worden geschonken aan de ontsluiting van het beschermd monument Id 60779 ‘Hoeve Ter Houppie en Huis van Plaisance’. De ontsluiting van deze site is opgenomen onder voorschrift nr. 12 indicatieve overdruk: dreef.

Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van het bedrijventerrein in het omliggende landschap.

3.4. BOUWVOORSCHRIFTEN De maximale bouwhoogte van de gebouwen bedraagt 12 m. 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. Indien het perceel aansluit aan een woonkavel dient er een groenbuffer te worden aangelegd.	De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de nok van het gebouw of de dakrand in geval van een plat dak. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,50 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Er moet worden gestreefd naar het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat. Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende bedrijfsgebouwen. Dit kan onder meer gebeuren door: • Het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden tot één materiaalkeuze • De harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen De verschillende bedrijfsgebouwen bestaan uit eenvoudige volumes. Uitpandige constructies en inpandige erkers worden zoveel mogelijk vermeden. Een groenbuffer komt de landschappelijke integratie van deze bedrijvigheid ten goede.
3.5. VRIJE STROKEN De voorbouwlijn van de bebouwing op de aanpalende percelen is bepalend voor de inplanting van alle nieuwe gebouwen. Indien de voorbouwlijn van linker- en rechterbuur verschillend zijn, wordt die voorbouwlijn gekozen die het meest voorkomt in de ruimere omgeving; een trapsgewijze overgang tussen verspringende voorbouwlijnen van de aanpalende gebouwen is ook mogelijk. Ten aanzien van de perceelsgrens met het weggebied Ringweg R8 dient een achteruitbouwstrook te worden gerespecteerd van 15 meter. Ten aanzien van zone voor openbare wegeninfrastructuur dient een achteruitbouwstrook te worden gerespecteerd van 8 meter. Voor de inplanting van de gebouwen dient steeds de 45°-graden regel t.o.v. de zone voor wonen in de ruime zin en de zone voor openbaar groen te worden gerespecteerd. Ten aanzien van het Stroperspad dient een achteruitbouwstrook te worden gerespecteerd van 3 meter. In principe moet een vrije strook bewaard worden van minimum 4 m t.o.v. de overige perceelsgrenzen. Deze vrije strook geldt niet voor percelen die aansluiten op andere bestaande percelen van eenzelfde bedrijf, tenzij opgelegd door de brandweer. De bedrijfsgebouwen mogen tot tegen één zijperceelgrens worden opgericht, mits aandacht voor brandveiligheidsnormen en goed nabuurschap. Deze vrije stroken moeten zo worden aangelegd dat permanent doortocht kan worden verleend ten behoeve van de brandbestrijding en mogen bijgevolg niet ingenomen worden voor parking of opslag. De vrije stroken mogen verhard worden. De verharding dient uitgevoerd in een materiaal dat geen stofvorming geeft voor de omgeving (bv. asfalt, betonverharding, betonklinkers, grasdallen...).	De 45°-regel is een regel die de afstand van de bebouwing bepaalt tot een bepaalde grens. De minimale afstand van het gebouw tot aan de zonegrens is gelijk aan de bouwhoogte van het gebouw. Bijvoorbeeld: een gebouw van 6 m hoog dient op minimaal 6 m van de zonegrens te worden ingeplant. Bestaande, vergunde bebouwing valt niet onder deze bepaling.
3.6. RUIMTE OM TE PARKEREN, STATIONEREN EN CIRCULEREN Ieder 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. Elk bedrijf wordt ook verplicht om op eigen terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, binnen het bedrijfsgebouw of zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw.	De stad beschikt over een algemene stedenbouwkundige verordening, waarin ondermeer parkeervoorschriften zijn opgenomen. Om het fietsen te stimuleren is het ook aangewezen om in het gebouw ook kleedruimte en douches te voorzien voor fietsers.

Per bedrijf mogen er maximum twee toegangen worden genomen ter hoogte van de rooilijn, verplicht plaatselijk te verbreden met een vloeiende bochtstraat ter hoogte van de aansluiting op de rijweg. Er moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota, die bij de vergunningsaanvraag moet worden gevoegd. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. In deze nota dient de invloed op de mobiliteit en de verkeersontsluiting voor alle weggebruikers te worden beschreven. De ontsluiting van de zone is enkel toegelaten via het Watervan.	Indien het functioneel noodzakelijk is, mogen twee toegangen tot één grotere toegang worden gekoppeld ter hoogte van de rooilijn. Dit is eveneens van toepassing indien twee aanpalende bedrijven opteren voor het bundelen van hun individuele toegangen tot één gemeenschappelijke toegang.
3.7. OPSLAG 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: • De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende gebouwen en 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 aan de voorzijde (zichtbaar vanaf het openbaar domein).	
3.8. 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 - het vrijwaren van de mogelijkheid om resterende niet-bebouwde delen in een latere fase te ontwikkelen 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 moet een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.	De stad beschikt over een algemene stedenbouwkundige verordening, waarin ondermeer groennormen zijn opgenomen.

4. ZONE VOOR VERWEVING VAN KLEINE BEDRIJVEN EN WONEN		hoofdcategorie: bedrijvigheid
4.1. BESTEMMING De zone is bestemd voor kleinschalige bedrijven. De perceelsoppervlakte van één bedrijf bedraagt maximum 3.000 m². Elk bedrijfsgebouw vormt een economische entiteit met een aan de openbare weg gelegen complementaire functie. Volgende soorten bedrijven zijn <u>niet</u> toegelaten: • activiteiten in de zin van luidruchtige recreatie of horeca (bijvoorbeeld dancing, feestzaal, karting, schietstand) • seveso-inrichtingen • verwerking en bewerking van mest, slib en bodemmaterialen • bedrijven die <u>alleen en uitsluitend</u> zijn gericht op detailhandel en/of autonome kantoren, los van een productie of verwerkende activiteit • inrichtingen en activiteiten die de draagkracht van de omgeving overschrijden • bedrijven die <u>alleen en uitsluitend</u> zijn gericht op op- en overslag en fysieke distributie • verwerking en bewerking van volumineuze bouwmaterialen Naast de economische activiteiten is de zone ook bestemd voor: • wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die 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		Kleinschalige bedrijven: ambachtelijke bedrijven, bv. interieurzaak met werkplaats, stapelplaats voor een timmerman...
4.2. VOLGENDE COMPLEMENTAIRE ACTIVITEITEN WORDEN TOEGELATEN: Langs de openbare weg (in eerste bouworde) vormen wonen en de bijhorende groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. Achterliggend (in tweede bouworde) vormen bedrijvigheid en de bijhorende groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. Aan het wonen zijn volgende nevenfuncties toegelaten: diensten, kantoren, handel, toonzalen. Per bedrijf kan slechts één bedrijfswoning worden opgericht. Er kunnen geen kleinschalige bedrijven worden opgericht zonder woning en omgekeerd.		Voor nevenfuncties worden bijvoorbeeld voor ogen gehouden: - De kantoren of toonzalen horende bij een bedrijfsactiviteit achterliggend of in de nabije omgeving - Een kleine winkel en uitstalpunt als contactpunt bij bijvoorbeeld een fietsenherstelplaats, een drukker... - Diensten: bv. kindercrèche, haarkapper, dokterspraktijk (individueel/groepspraktijk) Percelen met een afwijkende bestaande vergunningstoestand kunnen behouden blijven.
4.3. MAXIMALE OPPERVLAKTE VAN NEVENFUNCTIES - Nevenfuncties hebben een maximale vloeroppervlakte van 100 m².		De netto-handelsoppervlakte is de vloeroppervlakte bestemd voor de verkoop en toegankelijk voor het publiek, met inbegrip van de niet-overdekte oppervlakten. Nevenfuncties zijn functies die nevenschikkelijk zijn aan de dominante woonfunctie binnen de zone. Het heeft geen zin de nevenschikkelijkheid te beoordelen in termen van oppervlakte per perceel. De woningoppervlakte kan met andere woorden in sommige gevallen kleiner zijn dan de oppervlakte van de nevenfunctie.

4.4. BOUWVOORSCHRIFTEN BEDRIJFSGEBOUWEN • De maximale bouwhoogte van de gebouwen bedraagt 10 m. • Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Dit betekent een verplicht gebruik van een plat dak of van sheddaken. • Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze te worden geïntegreerd in de ruimere omgeving. • De bedrijfsgebouwen worden op minimaal 46 meter van de rooilijn ingeplant.	De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de nok van het gebouw of de dakrand in geval van een plat dak. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,50 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Er moet worden gestreefd naar het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat. Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende bedrijfsgebouwen. Dit kan onder meer gebeuren door: • Het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden tot één materiaalkeuze • De harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen De verschillende bedrijfsgebouwen bestaan uit eenvoudige volumes. Uitpandige constructies en inpandige erkers worden zoveel mogelijk vermeden.
4.5. VRIJE STROKEN BEDRIJFSGEBOUWEN • Gebouwen moeten tot op de zijperceelsgrenzen worden opgericht, mits aandacht voor brandveiligheidsnormen, een goed nabuurschap en harmonische aansluiting met de naburige gebouwen. • Ten opzichte van de achterkavelgrens moet een bouwvrije zone van 5 meter worden aangehouden.	
4.6. RUIMTE OM TE PARKEREN, STATIONEREN EN CIRCULEREN Ieder bedrijf is verplicht op privaat domein 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 moet voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte op het gelijkvloers worden voorzien voor fietsers. Deze moet geïntegreerd worden in of bij de bebouwing en wordt voorzien zo dicht mogelijk bij de toegangen tot de gebouwen. Per bedrijf mogen er maximum twee toegangen worden genomen van elk max. 4 meter breedte ter hoogte van de rooilijn. Er moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota, die bij de vergunningsaanvraag moet worden gevoegd. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. In deze nota dient de invloed op de mobiliteit en de verkeersontsluiting voor alle weggebruikers te worden beschreven. De toegang tot het bedrijf is enkel toegelaten via een rechtstreekse ontsluiting op Waterhoennest.	De stad beschikt over een algemene stedenbouwkundige verordening, waarin ondermeer parkeervoorschriften zijn opgenomen. Om het fietsen te stimuleren is het ook aangewezen om in het gebouw ook kleedruimte en douches te voorzien voor fietsers. Indien het functioneel noodzakelijk is, mogen twee toegangen tot één grotere toegang worden gekoppeld en wordt de breedte maximum 8 meter ter hoogte van de rooilijn.
4.7. OPSLAG 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: • De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende gebouwen en 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 aan de voorzijde.	

4.8. BOUWVOORSCHRIFTEN

Hoofdvolumes: maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume.

Bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag en 3,5 m hoog.

Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-) ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag.

De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving.

Indien gekozen wordt voor hellend dak, dan is de maximum helling 45°. Deze dakhelling kan slechts voor maximaal 1/3 van de gevelbreedte worden doorbroken door dakkappen en andere uitpandige constructies.

Een ‘bewoonbare bouwlaag in het dakvolume’ kan enkel worden voorzien onder een hellend dakvolume, maar kan ook worden toegelaten in een dakvolume met een plat dak (i.c. een ‘penthouse’ onder plat dak). Het volume van ‘de bewoonbare bouwlaag in het dakvolume’ met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak passen.

In de vrije zijtuinstroken zijn geen gesloten carports, garages of bergingen toegelaten, maar wel open carports en tuinbergingen tot op 1 m van de perceelsgrens.

Richtinggevend wordt meegegeven dat:

- 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.

5. ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN

hoofdcategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

5.1. BESTEMMING

De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van deze bestemming zijn toegelaten.

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.

De nadruk ligt op groenaanleg in functie van het tot stand brengen van een groene site in verbinding met zijn omgeving, in bijzonder stadsgroen Ghellinck.

Waterlopen, grachten en buffervoorzieningen worden in open profiel aangelegd.

De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.

Voorbeelden van openbare gemeenschaps- en nutsvoorzieningen zijn: woonzorgcentra, assistentiewoningen, begeleid wonen, schoolinfrastructuur, dagopvang, culturele centra, ontmoetingscentra, openbare diensten, parkeerplaatsen... Deze lijst is niet limitatief.

De zone dient een visuele/fysieke relatie te garanderen ten opzichte van het stadsgroen. Zo dient de openheid rondom het Armengoed behouden te blijven om zichtassen te respecteren en dient de ontwikkeling op grond Beukenstraat zich op een kwalitatieve wijze af te werken richting stadsgroen.

Bijgebouwen kunnen bestaan uit serres, kleinschalige gebouwen in functie van opslag landbouwwerktuigen...

Speelinfrastructuur kan bestaan uit speelvelden, speelpleintjes, e.d. Er kunnen eventueel beperkte nivelleringen worden uitgevoerd hiervoor.

Klein straatmeubilair kan bestaan uit banken, brievenbussen, verlichtingspalen, uitrusting voor speel-, sport- en rustplekken, e.d.

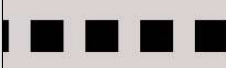
Er wordt extra aandacht gevraagd voor de zone die grenst aan het randstedelijk groengebied zodat deze groenzone samen met het randstedelijk groengebied één groter groengeheel vormt.

5.2. VOLGENDE ONDERGESCHIKTE ACTIVITEITEN WORDEN TOEGELATEN: - Horeca, buurtondersteunende en socio-economische activiteiten. Deze activiteiten zijn ondergeschikt aan de hoofdfunctie van de zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen en staan in functie van de gemeenschapsvoorziening of het stadsgroen. Horeca die hinder kan veroorzaken voor de omgeving is evenwel uitgesloten.	De ondergeschikte activiteiten ten dienste van de hoofdfunctie in de zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen laten toe dat de site zich ook openstelt naar onder andere de omwonenden en de gebruikers van het stadsgroen. Horeca als ondergeschikte activiteit wordt bij voorkeur ondergebracht in de hoevesite 'Het Armengoed'.
5.3. BOUWVOORSCHRIFTEN De nadruk ligt op groenaanleg in functie van het tot stand brengen van een groene site in verbinding met zijn omgeving, in bijzonder stadsgroen Ghellinck: • ter hoogte van de zone met ontsluiting via de Beukenstraat dient een bouwvrije strook te worden voorzien voor een kwalitatieve overgang tussen randstedelijk groengebied en nog op te richten bebouwing. • De zone met ontsluiting via de Beukenstraat kan maximaal 30% bebouwd worden. Enkel strikt noodzakelijke verhardingen (inclusief halfverhardingen) zijn toegelaten. Het algemene karakter moet onverhard en beplant zijn. Voor de strikt noodzakelijke verharding wordt indien mogelijk gekozen voor waterdoorlatende verharding. Hoofdvolumes: maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-) ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag. De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving. Indien gekozen wordt voor hellend dak, dan is de maximum helling 45°. Deze dakhelling kan slechts voor maximaal 1/3 van de gevelbreedte worden doorbroken door dakkappen en andere uitpandige constructies. Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan enkel worden voorzien onder een hellend dakvolume, maar kan ook worden toegelaten in een dakvolume met een plat dak (i.c. een 'penthouse' onder plat dak). Het volume van 'de bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak passen. Ten aanzien van de zonegrens met de woonzones geldt de 45°- regel. Dit betekent dat de maximale hoogte van het gebouw bepaald wordt door de bouwvrije afstand tot die grens. De bouwvrije afstand tot die grens moet minimum gelijk zijn aan de hoogte van het gebouw. Een uitzondering kan worden toegelaten voor bestaande vergunde gebouwen binnen de zone.	Dit voorschrift heeft als doel om het ruimtebeslag te beperken en zo voldoende ruimte voor natuurlijk groen (geen kunstmatig groen) en waterinfiltratie toe te laten. Het is belangrijk dat de site wordt vorm gegeven als een groene site. Bebouwing situeert zich aan de zuidzijde van het perceel, aansluitend op de zone voor wonen in de ruime zin.
5.4. PARKEREN EN CIRCULEREN Er moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota, die bij de vergunningsaanvraag moet worden gevoegd. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. In deze nota dient de invloed op de mobiliteit en de verkeersontsluiting voor alle weggebruikers te worden beschreven.	

5.5. INRICHTINGSSTUDIE Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies en gebouwen binnen de afgebakende zone wordt een inrichtingsstudie voor de site gevoegd. In de inrichtingsstudie 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 in functie van de realisatie van een groene site - het vrijwaren van de mogelijkheid om resterende niet-bebouwde delen in een latere fase te ontwikkelen 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.		
6. ZONE VOOR OPENBAAR GROEN		hoofdcategorie: overig groen
6.1. BESTEMMING De zone is bestemd voor de ontwikkeling, het herstel en de instandhouding van openbaar groen en recreatief medegebruik. 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.		Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de groenfunctie van het gebied.
6.2. INRICHTING Binnen de zone zijn fiets- en wandelpaden met bijhorende inrichting toegelaten. Deze zone is bouwvrij met uitzondering van: - 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 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.		

7. ZONE VOOR RANDSTEDELIJK GROENGEBIED		hoofdcategorie: overig groen
7.1. BESTEMMING Het gebied is bestemd als randstedelijk groengebied. Hoofdfuncties zijn natuur en recreatie.		Zoals opgenomen in het Gewestelijke RUP Afbakening Regionaalstedelijk gebied Kortrijk (deelplan 9 - Domein Bergelen) maakt het gebied deel uit van een natuurverwevingsgebied en is een onderdeel van het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk, in de zin van het decreet Natuurbehoud.
7.2. INRICHTING De volgende bepalingen gelden: • alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu zijn toegelaten. • alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het voor het publiek, van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik of het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor recreatief verkeer zijn toegelaten.		
7.3. BOUWVOORSCHRIFTEN In het gebied zijn geen stedenbouwkundige handelingen als bedoeld in artikel 99, §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening toegelaten, ongeacht of er een stedenbouwkundige vergunning vereist is. Dit verbod is niet van toepassing op: Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur i.f.v. natuureducatie en dagrecreatie: • De aanleg, het inrichten of uitrusten van wegen in waterdoorlatende verharding voor recreatief of natuureducatief fietsen of wandelen • Werken en handelingen die passen binnen het behoud, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van natuurwaarden • De afbraak van bestaande vaste inrichtingen of bouwwerken • Het vellen van hoogstammige bomen • Schuilhokken voor dieren en beperkte waterhuishoudingswerken in functie van het gebruik van het gebied		
8. ZONE VOOR OPENBARE WEGENINFRASTRUCTUUR		hoofdcategorie: lijninfrastructuur
8.1. BESTEMMING Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Binnen deze zone kunnen parkeerplaatsen worden voorzien voor bezoekers van het stadsgroen en is een medegebruik door omliggende bedrijven mogelijk. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.		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, de geluidswerende constructies, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair. Alle werken, handelingen en wijzigingen worden bij voorkeur ontworpen en gerealiseerd volgens de principes van natuurtechnische milieubouw.

8.2. INRICHTING		
Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg, die is aangepast aan de functie en categorisering van de weg.		
9. OVERDRUK: PROJECTZONE		
9.1. INRICHTING		
In de in overdruk aangegeven projectzones is er een grotere maximale perceelsoppervlakte toegelaten omwille de vergunde toestand of van de globale inrichting van het bedrijventerrein.		
Met het oog op een kwalitatieve en zachte overgang naar het openbaar domein en andere bestemmingszones, worden programma, inrichting en bouwvolume afgestemd op de omgeving.		
Groenbuffers langsheen de perceelsranden met het openbaar domein en andere bestemmingszones bestaan uit streekeigen groen dat biodiversiteitsrijk is. Aanplantingen grenzend aan de zone voor openbaar groen worden ter versterking van dit groen ingericht en zorgen voor een verwevenheid en zachte overgang tussen bedrijvigheid en openbaar groen. Dit kan door middel van een haag, bredere buffer, open groen... Afsluitingen kunnen enkel worden toegepast indien zij gecombineerd worden met een groenscherm (verwerkt in een haag, begroeid met klimplanten...) en kunnen in de groenbuffer worden ingeplant.		Bij voorkeur is dit groen bijenvriendelijk.
10. OVERDRUK: BUFFERGROEN		
Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een bouwvrije, groene zone.		
De zone is bouwvrij. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de zone zijn toegelaten.		
De zone moet op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant. Het aanleggen van groentaluds en het oprichten van open afsluitingen zijn ook toegelaten.		
De groene buffer kan plaatselijk worden versmald omwille van bestaande bebouwing en constructies of kan plaatselijk worden onderbroken omwille van voetgangers- en fietsverbindingen of aansluitingen op de publieke weg. Deze onderbrekingen of versmallingen worden beperkt tot het strikt noodzakelijke.		
Een beplantingsplan voor de aanleg van de zone maakt integraal deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor de bebouwing naast de groene buffer. 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.		Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van de bedrijvenszone in de directe omgeving.
De aanvrager van de omgevingsvergunning staat in voor de aanleg van de groene buffer.		

11. OVERDRUK: VOETGANGERS- EN FIETSERSVERBINDING (INDICATIEF)		
De pijlen geven indicatief aan waar een verbinding voor voetgangers en fietsers moet worden aangelegd. Het tracé is vrij te bepalen. Het beginpunt en eindpunt van deze verbindingen ligt vast. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die voetgangers- en fietsersverbinding en aanhorigheden zijn toegelaten. De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk.		
12. OVERDRUK: DREEF (INDICATIEF)		
De lijn geeft indicatief aan waar er zich een interne weg bevindt die de verbinding maakt tussen de Oude Ieperseweg en site 'Hoeve Ter Houppie en Huis van Plaisance'.		De dreef heeft tot doel de hoeve en het huis te verbinden met de Oude Ieperseweg.
13. OVERDRUK: BESCHERMD MONUMENT (INDICATIEF)		
Waar dit symbool voorkomt op het grafisch plan is er een beschermd monument aanwezig. De beschermde elementen van dat monument moeten worden behouden. Daarbij staan deze beschermde elementen niet op zich, maar vormen ze een onderdeel van een ensemble van gebouwen en de ruimere omgeving. Functies kunnen volgens het beschermingsbesluit afwijken van de onderliggende bestemming. Hierbij dienen de functies steeds een toets aan de goede ruimtelijke ordening met een positief resultaat te doorstaan. De binnenplaats van het beschermd monument Id 60680 'Hoeve Armengoed of Hospitaalgoed' dient als toegangspoort tot het openbaar groen te functioneren en dient bijgevolg een (semi-)publiek karakter te krijgen. De nadruk ligt op het behouden van de u-vormige configuratie met binnenplaats die in verbinding staat met zijn omgeving, in bijzonder stadsgroen Ghellinck: • Ter hoogte van de hoeve wordt enkel bebouwing toegelaten binnen bestaande configuratie rondom de binnenplaats. • Bij herbouw van de niet beschermde stalling dient de typologie behouden te worden. Het beschermd monument Id 60779 'Hoeve Ter Houppie en Huis van Plaisance' vormt een waardevol groen- en cultuurhistorisch geheel dat als geheel behouden dient te worden, inclusief het behoud van het weiland ertussen. Dit weiland dient als onbebouwd perceel te worden behouden. De waardevolle beplantingen en bomen met een hoge vitaliteit, beeldwaarde en toekomstwaarde moeten maximaal behouden worden. Indien hoogwaardige bomen omwille van ziekte of ouderdom verwijderd worden, dan moeten deze vervangen worden door een kwaliteitsvolle streekeigen boom.		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. Binnen de voorschriften van de zone voor grote bedrijven werd bepaald dat de 45-graden regel gerespecteerd dient te worden ten opzichte van de zone zoals aangeduid op de inventaris bouwkundig erfgoed van het relict id 60779 - 'Hoeve Ter Houppie en Huis van Plaisance'. De 'Hoeve Armengoed of Hospitaalgoed' omvat een u-vormige hoeve gevormd door het woonhuis, de dwarsschuur en het wagenhuis. De ruimte tussen deze gebouwen is de binnenplaats. De site 'Hoeve Ter Houppie en Huis van Plaisance' dient ruimtelijk als één cultuurhistorisch geheel te worden behouden. De zone behoort tot het bedrijventerrein en moet een overgang vormen tussen het bedrijventerrein en de zone voor openbaar groen. Naargelang van de aard van de aangrenzende bestemming zal de overgang gebiedsspecifiek moeten worden ingevuld.

13.1. BOUWVOORSCHRIFTEN

- Binnen de zones zoals aangeduid op de inventaris bouwkundig erfgoed van het relict id 60779 - ‘Hoeve Ter Houppie en Huis van Plaisance’ en relict id 60680 - ‘Hoeve Armengoed’:
- is de bouwhoogte beperkt tot 8 meter.
 - moet minimum 50% van onbebouwd en onverhard blijven.
 - dient de typologie van de hoeves bewaard te blijven.
 - dienen de zones op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant met streekeigen groen dat biodiversiteitsrijk is.
 - moeten de perceelsranden langsheen de zone voor openbaar groen ter versterking van het openbaar groen ingericht worden. Dit kan door middel van een haag, bredere buffer, open groen... Afsluitingen kunnen enkel worden toegepast indien zij gecombineerd worden met een groenscherm (verwerkt in een haag, begroeid met klimplanten...).
 - dienen verharding zoveel als mogelijk te worden voorzien in waterdoorlatende verharding.

Bij voorkeur is dit groen bijenvriendelijk.

14. OVERDRUK: BOUWVRIJE ZONE



Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een bouwvrije, groene zone. De zone is bouwvrij. Het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies is niet toegelaten. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de zone zijn toegelaten.

15. OVERDRUK: KANTOREN



Waar de overdruk aanwezig is worden de hoofdfuncties uitgebreid met kantoren.

Kantoren: bv. voor architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor...

16. OVERDRUK: BOUWZONE MET ÉÉN BOUWLAAG



Waar de overdruk aanwezig is, wordt de bouwhoogte beperkt tot 1 bouwlaag met plat dak.

Op deze loten worden enkel patiowoningen toegelaten.

17. OVERDRUK: NATUURVERWEVINGSGEBIED		
Het gebied aangeduid in overdruk maakt deel uit van een natuurverwevingsgebied en is een onderdeel van het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk, in de zin van het decreet Natuurbehoud. Het is een natuurverwevingsgebied waarbij de functies natuur & recreatie hoofdfuncties zijn en waarbij deze functies evenwaardig zijn. Alle verordenende stedenbouwkundige voorschriften van de onderliggende bestemmingen zijn onverminderd van kracht.		
In het in overdruk aangeduid gebied gelden volgende bijkomende bepalingen: 1° Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu zijn toegelaten. Dit gebied wordt van rechtswege beschouwd als een Natuurverwevingsgebied in de zin van het decreet Natuurbehoud. Alle bepalingen van het decreet Natuurbehoud betreffende natuurverwevingsgebied zijn van toepassing in dit gebied. 2° Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het voor het publiek, van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik of het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor recreatief verkeer zijn toegelaten.”		
18. OVERDRUK: OP TE HEFFEN VERKAVELINGEN		
De in overdruk aangeduide verkavelingsvergunningen en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften worden opgeheven. Een overzicht van die verkavelingen is opgenomen onder het onderdeel <i>(zie “1. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften” op pag. SV-2)</i>.		