

Algemene Stedenbouwkundige verordening

Verordenende voorschriften

Goedgekeurd door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 20 september 2012

Publicatie in het Belgische Staatsblad op 16 april 2013 en in werking op 24 april 2013.

Deel 1: Algemeen **7**

Artikel 1: Toepassingsgebied

Artikel 2: Definities

Deel 2: Meldings- en vergunningsplicht **17**

Hoofdstuk 1- Bouwkundig erfgoed **17**

Artikel 3: Toepassingsgebied

Artikel 4: Meldingsplichtige handelingen

Artikel 5: Vergunningsplichtige handelingen

Hoofdstuk 2- Bijkomende meldingsplichtige handelingen **20**

Artikel 6: Toepassingsgebied

Artikel 7: Uithangborden

Artikel 8: Schotelantennes

Hoofdstuk 3- Bijkomende vergunningsplichtige handelingen **21**

Artikel 9: Functiewijzigingen

Deel 3: Ruimtelijke kwaliteit **23**

Hoofdstuk 1- Algemeen **23**

Artikel 10: Ruimtelijke kwaliteit

Hoofdstuk 2- Uiterlijke kenmerken **24**

Afdeling 1: In- en uitsprongen **24**

Artikel 11: Uitsprongen onder het openbaar domein

Artikel 12: Uitsprongen boven het openbaar domein

Artikel 13: Zonnetenten (zonneluifels, zonneschermen, zonnewering,...)

Artikel 14: Gevelwijzigingen

Artikel 15: Gevelbekleding

Artikel 16: Afwijkingsmogelijkheden

Afdeling 2: Schotelantennes **27**

Artikel 17: Afmetingen en aantal

Artikel 18: Plaatsing

Hoofdstuk 3- Gebruikskenmerken **28**

Artikel 19: Toepassingsgebied

Afdeling 1: Minimale afmetingen van ruimtes **29**

Artikel 20: Kamers of niet zelfstandige woningen

Artikel 21: Zelfstandige woningen

Artikel 22: Hoogte van ruimtes

Afdeling 2: Minimale lichtinval en luchttoevoer **32**

Artikel 23: Minimale lichtinval

Artikel 24: Minimale luchttoevoer

Artikel 25: Hygiëne

Afdeling 3: Bereikbaarheid	33
Artikel 26: Bereikbaarheid woningen	
Artikel 27: Toegang tot gebouwen met meer dan één functie	
Artikel 28: Het openen van buitendeuren, ramen en (garage)poorten	
Afdeling 4: Contact met de straat	34
Artikel 29: Verbod op gesloten gevelafsluitingen etalages handelsruimtes	
Artikel 30: Garagepoorten	
Afdeling 5: Buitenruimtes	35
Artikel 31: Minimale afmetingen	
Afdeling 6: Opdelen, samenvoegen en functiewijzigingen van woningen	36
Artikel 32: Uitzonderingsbepalingen	
Artikel 33: Opsplitsen eengezinswoningen	
Artikel 34: Samenvoegen eengezinswoningen	
Artikel 35: Samenstelling meergezinswoningen	
Artikel 36: Functiewijzigingen	
Hoofdstuk 4- Groen karakter	40
Afdeling 1: Groenbescherming	40
Artikel 37: Beschermingsmaatregelen	
Artikel 38: Beschadiging	
Artikel 39: Schadevergoeding	
Afdeling 2: Tuinen	42
Artikel 40: Inrichting van tuinen	
Artikel 41: Voortuinen	
Artikel 42: Afsluitingen op de perceelsgrens	
Hoofdstuk 5- Parkeren en stallen	44
Artikel 43: Toepassingsgebied	
Artikel 44: Afwijkingsmogelijkheden	
Afdeling 1: Auto- en fietsstaanplaatsen	45
Artikel 45: Woongebouwen	
Artikel 46: Handelsgebouwen	
Artikel 47: Industriële en ambachtelijke gebouwen en loodsen	
Artikel 48: Kantoorgebouwen – autoherstelplaatsen – kinderdagverblijven	
Artikel 49: Hotels	
Artikel 50: Kamerwoningen	
Artikel 51: Schoolgebouwen	
Artikel 52: MOBER en mobiliteitstoets	
Afdeling 2: Inrichtingsvoorwaarden	47
Artikel 53: Algemene voorwaarden	
Artikel 54: Groenaanleg	
Artikel 55: Opritten	
Artikel 56: Inritten	

Hoofdstuk 6- Publiciteit	50
---------------------------------	-----------

Artikel 57: Toepassingsgebied
Artikel 58: Beoordelingscriteria
Artikel 59: Reclameborden
Artikel 60: Uithangborden

Deel 4: Technische kwaliteit	55
-------------------------------------	-----------

Hoofdstuk 1- Bouwtechnische aspecten	55
---	-----------

Afdeling 1: Constructie	55
--------------------------------	-----------

Artikel 61: Gevelmuren
Artikel 62: Muren op de perceelsgrens

Afdeling 2: Werken aan het openbaar domein	56
---	-----------

Artikel 63: Werken op, onder en aan het openbaar domein

Afdeling 3: Afvoer van gassen & dampen en klimaatbeheersingssystemen	57
---	-----------

Artikel 64: Afvoerkanalen en uitlaten
Artikel 65: Airconditioningtoestellen, koelgroepen en warmtepompen

Hoofdstuk 2- Hemel- en afvalwater	58
--	-----------

Artikel 66: Gescheiden afvoerstelsels voor afval- en hemelwater
Artikel 67: Hemelwaterput
Artikel 68: Infiltratie- en buffervoorzieningen
Artikel 69: Afwijkingen

Hoofdstuk 3- Tijdelijke constructies	61
---	-----------

Artikel 70: Voorwaarden

Deel 5: Projecten met infrastructuurwerken	63
---	-----------

Hoofdstuk 1- Overeenkomsten en verbintenissen	63
--	-----------

Afdeling 1: Overeenkomsten en verbintenissen	63
---	-----------

Artikel 71
Artikel 72

Afdeling 2: Waarborg	64
-----------------------------	-----------

Artikel 73: Borgstelling
Artikel 74: Infrastructuurwerken uitgevoerd door de Stad Kortrijk
Artikel 75: Werken tijdens de waarborgtermijn

Hoofdstuk 2- Aanleg	66
----------------------------	-----------

Afdeling 1: Aanleg openbaar domein	66
---	-----------

Artikel 76: Aanleg trottoirs en beplantingen
Artikel 77: Afpaling bouwkavels

Afdeling 2: Aanleg nutsvoorzieningen	67
---	-----------

Artikel 78: Aanleg nutsleidingen
Artikel 79: Verdeelkasten en cabines

Afdeling 3: Aanleg gebruiksgroen en beplantingen	68
Artikel 80: Gebruiksgroen	
Artikel 81: Aanleg beplantingen	

Hoofdstuk 3- Overdracht	69
Artikel 82: Grondafstand	
Artikel 83: Akteringsplicht	

Deel 6: Diverse bepalingen	71
-----------------------------------	-----------

Hoofdstuk 1- Aanvraagdossier	71
Artikel 84: Vereiste bijlagen	
Artikel 85: Vormvereisten plannen	
Artikel 86: specifieke vormvereisten verkavelingsaanvraag	

Hoofdstuk 2- Overige bepalingen	76
Artikel 87: opheffingsbepaling	
Artikel 88: strafbepalingen	
Artikel 89: overgangsbepalingen	

Deel 1: Algemeen

Eén van de hoofddoelstellingen binnen de stedenbouw is het streven naar kwaliteit. De algemene stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk wil ruimtelijke en technische kwaliteit verzekeren voor alle bouwwerken binnen de stad, ongeacht wie er bouwt, wat er gebouwd wordt en waar er gebouwd wordt. Zo garandeert de verordening dat de beoogde kwaliteit overal en voor iedereen geldt. Door bepaalde zaken te reglementeren wordt voor de aanvrager een duidelijk toetsingskader gecreëerd en wordt een eenduidige beoordeling mogelijk.

De voorschriften van deze algemene stedenbouwkundige verordening moeten gezien worden samen met andere wetgeving, reglementeringen of documenten met verordenende kracht. In de eerste plaats moet elke melding of vergunningsaanvraag voldoen aan de van kracht zijnde bestemmings- en of uitvoeringsplannen. Voor grote delen van het Kortrijks grondgebied zijn bijzondere plannen van aanleg (BPA's), niet-vervallen verkavelingen of ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUPs) opgemaakt waarin voor elk perceel de bestemming en inrichting wordt vastgelegd. Vuistregel is dat deze verordening in de eerste plaats aanvullend is op de voorschriften van de hierboven genoemde plannen en vergunningen. Waar de voorschriften van de ruimtelijke plannen anders luiden dan deze van de algemene stedenbouwkundige verordening, dan geldt voor dit specifiek onderwerp de regelgeving van RUP, BPA of de verkaveling en dit zowel in strengere als in ruimere zin. Voor gebieden waar geen BPA, RUP of verkaveling van toepassing is, bepaalt het gewestplan de algemene bestemming en zijn alle regels van deze verordening van toepassing. Aanvragen moeten niet alleen voldoen aan bovenvermelde plannen, maar ook rekening houden met stedenbouwkundige verordeningen, reglementen en normen die specifieke materies regelen. Het is daarom ook aangeraden om ook deze andere wetgeving steeds te raadplegen bij het opstellen van een bouwaanvraag. Indien deze verordening inzake bepaalde materies niet overeenstemt met hogere wetgeving, dan is in principe steeds de recentste norm van toepassing. Meer informatie over welke plannen, reglementen en wetgeving van toepassing zijn voor een concreet project, is verkrijgbaar bij de directie Stadsplanning en –ontwikkeling van de stad Kortrijk

Voorbeelden van andere relevante regelgeving zijn:

Decreten: de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening aangevuld met de verschillende uitvoeringsbesluiten en omzendbrieven, het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid, het decreet houdende de oprichting van de strategische adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed, het decreet houdende de Vlaamse Wooncode, het decreet houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, het bosdecreet, het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu

Ruimtelijke plannen: het gewestplan, geldende RUP's of BPA's en verkavelingsplannen

Wetboeken: het Burgerlijk Wetboek en het veldwetboek

Gewestelijke verordeningen: de verordening wegen voor voetgangersverkeer, de verordening hemelwaterputten, de verordening weekendverblijven, de verordening toegankelijkheid

Provinciale verordeningen: de verordening inzake het overwelen van baangrachten

Milieuwetgeving: VLAREM, Milieueffectrapportage (MER)

Bouwnormen: basisnormen brandveiligheid, geluidsnormen, EPB-regelgeving

Gemeentelijke regelgeving: de algemene politieverordening, de woningtypetoets

Artikel 1: Toepassingsgebied

§1. Deze algemene stedenbouwkundige verordening is van toepassing op alle handelingen die ruimtelijke impact hebben. Zij is in het bijzonder van toepassing op alle meldings- en

vergunningsplichtige werken, handelingen of wijzigingen, volgens de bepalingen voorzien in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (en van huidige en toekomstige uitvoeringsbesluiten)

Ook meldingsplichtige werken moeten voldoen aan de voorschriften van de algemene stedenbouwkundige verordening. Werken die niet in overeenstemming zijn kunnen niet als een melding worden aanvaard.

§2. De voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), bijzonder plan van aanleg (BPA) en/of niet vervallen verkaveling hebben steeds voorrang op deze van de stedenbouwkundige verordening.

In gebieden waar een ruimtelijk uitvoeringsplan, een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling van kracht is, worden de eventueel strijdige bepalingen van deze verordening opgeheven. Indien de ruimtelijke uitvoeringsplannen voor bepaalde onderdelen geen voorschriften voorzien (bv. parkeernormen, gebruikskennmerken, ...), dan blijft de stedenbouwkundige verordening voor deze onderdelen van toepassing.

§3. Behoudens andersluidende bepalingen is deze verordening van toepassing op het volledige grondgebied van de stad Kortrijk.

Een aantal artikels in deze verordening handelen over een specifieke problematiek die zich enkel in een bepaald deel van de stad voordoen of slechts op bepaalde handelingen van toepassing is. Het toepassingsgebied is dan beperkter. Dit wordt expliciet bij deze artikels vermeld.

§4. Naast deze algemene stedenbouwkundige verordening is het algemeen politiereglement van de stad Kortrijk steeds van kracht.

De meest recente versie van het politiereglement is steeds raadpleegbaar via de website van de stad Kortrijk op www.kortrijk.be

Artikel 2: Definities

§1. Voor de toepassing van Deel 5: Projecten met infrastructuurwerken geldt "ontwikkelaar" ook voor "projectontwikkelaar" en "verkavelaar". Alle artikels van toepassing op verkavelingen zijn ook van toepassing op groepswoningbouw en/of projecten waarbij de infrastructuur of de grenzen van het openbaar domein worden aangepast.

§2. Volgende definities zijn van toepassing:

- **Aftappunt:** de plaats waar hemelwater uit de hemelwaterput wordt afgetapt voor nuttig gebruik;
- **Afvalwater:** water waarvan de houder zich ontdoet, voornemens is zich te ontdoen of zich moet ontdoen met uitzondering van niet-verontreinigd hemelwater;
- **Appartement:** een zelfstandige woning in een meergezinswoning;
- **As-built-attest:** een attest waarin wordt verklaard dat handelingen betreffende een constructie of een gebouwencomplex niet of slechts marginaal afwijken van de plannen die het voorwerp uitmaken van de stedenbouwkundige vergunning of de melding;
- **As-built-plan of opmetingsplan:** een plan die de nieuwe toestand van het openbaar domein, na de uitvoering van infrastructuurwerken, weergeeft. Dit houdt een volledige opmeting van de gerealiseerde toestand van de infrastructuur en het terrein in.

Het as-built-plan of opmetingsplan is niet te verwarren met het as-built-attest zoals vermeld in de VCRO artikel 4.2.7.

- **Assistentiewoning:** serviceflatgebouw of woningcomplex met dienstverlening, bestaande uit individuele wooneenheden waar ouderen zelfstandig wonen en waar gemeenschappelijke voorzieningen voor dienstverlening aangeboden worden, waarop zij facultatief een beroep kunnen doen.

Ouderen: Volgens het decreet van 18 december 1991, inzake voorzieningen voor ouderen, zijn ouderen mensen van 60 jaar of ouder.

- **Autostaanplaats:** een ruimte waar één auto kan worden geparkeerd: een gesloten garage, een carport of een staanplaats in een gesloten ruimte of in openlucht. Deze ruimte is speciaal aangelegd en uitgerust in functie van het parkeren van een auto;

Autostaanplaatsen moeten voldoende groot zijn om comfortabel te kunnen parkeren. Het strikt vastleggen van deze afmetingen biedt echter niet noodzakelijk een meerwaarde voor de inrichting van een parking, bijgevolg worden onderstaande afmetingen richtinggevend meegegeven:

- ofwel een box, waarvan de afmetingen zijn: (5,00m x 2,75m);

- ofwel een staanplaats in een overdekte ruimte of in open lucht, haaks of schuin op de weg. De afmetingen van deze staanplaats zijn 5,00m x 2,50m. De schikking hangt af van de breedte van de rijweg;

- ofwel een staanplaats in open lucht, evenwijdig met de rijweg, met een afmeting van 6,00m x 2,00m.

Indien deze autostaanplaats ook wordt aangegeven als staanplaats voor één of twee fietsen, dan wordt 40cm extra breedte of lengte voorzien.

- **Basisvoorzieningen:** een toilet met waterspoeling, een bad of douche met koud en warm stromend water en een keukeninstallatie met een kooktoestel en een gootsteen voorzien van een reukafsnijder;
- **Beplantingsplan:** een plan met de daarbij horende plantenlijst;
- **Binnenstad:** zie plan bijlage 1
- **Bouwlijn:** de lijn waarachter de gevel van een gebouw geplaatst is of geplaatst kan worden; de grens van de bouwperimeter;
- **Bruto-vloeroppervlakte of binnenruimte:** de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen waarvan het plafond zich minstens 1,00m boven het maaiveld uitstrekt, gemeten aan de buitenzijde van de buitenmuren of vergelijkbare bouwdelen, met inbegrip van verticale verbindingswegen. Oppervlaktes van (dak-)terrassen, ruimtes met een plafondhoogte van minder dan 2,20m, kruipruimtes, zolders, kelders en afzonderlijke bijgebouwen worden niet inbegrepen in de bruto-vloeroppervlakte;

verticale verbindingswegen: trappen, liften,...

afzonderlijke bijgebouwen: losstaande bergruimte, vrijstaande opslagplaatsen, autostaanplaatsen,...

Inpandige garages worden wel in de bruto-vloeroppervlakte meegerekend.

- **Buffervoorziening:** een voorziening voor het bufferen van hemelwater met een vertraagde afvoer en een noodoverlaat;
- **Buitenruimte woning:** het gedeelte van een perceel dat niet wordt ingenomen door de footprint van de woning en dat op een stedenbouwkundig verantwoorde manier kan worden ingericht. Hieronder worden ook al dan niet inpandige terrassen, balkons op verdiepingen, platte daken, de tuin en potentiële tuin begrepen.

Platte daken: hieronder zijn enkel de platte daken begrepen die in aanmerking komen om aan te leggen als dakterras.

- **Code van goede praktijk:** code van goede praktijk voor aanleg openbare riolen en individuele voorbehandelingsinstallaties (of 'Krachtlijnen voor een geïntegreerd rioleringsbeleid in Vlaanderen');
De code van goede praktijk is raadpleegbaar op www.integraalwaterbeleid.be
- **Dakoppervlakte:** de oppervlakte van de horizontale projectie van de buitenafmetingen, met inbegrip van randen en goten, van het dak van een gebouw of constructie, uitgedrukt in m²;
- **Dak- en verhardingsoppervlakte (opp (DV)):** som van de verhardingsoppervlakte vermeerderd met dakoppervlakte van de bebouwing;
- **Dorpskern:** kern deelgemeente Kortrijk, in casu:
Aalbeke: *zie plan bijlage 2*
Bellegem: *zie plan bijlage 3*
Bissegem: *zie plan bijlage 4*
Heule: *zie plan bijlage 5*
Kooigem: *zie plan bijlage 6*
Marke: *zie plan bijlage 7*
Rollegem: *zie plan bijlage 8*
- **Eengezinswoning:** elk gebouw dat bestaat uit één zelfstandige woning, waarbij deze zelfstandige woning samenvalt met het volledige gebouw. Ook een gebouw met een nevenfunctie, die minder dan de helft van de bruto-vloeroppervlakte van het gebouw beslaat én kleiner is dan 100m², waarbij de rest van het gebouw volledig gebruikt wordt als één zelfstandige woning wordt beschouwd als een eengezinswoning;
Als de nevenfunctie groter is dan 100m², is er sprake van een handelswoning (bv. bakker + woning). Dit houdt geen voorafname op appartementen in, een aanvraag voor het vermeerderen van het aantal woongelegenheden zal steeds onderworpen worden aan de woningtypetoets.
- **Fietsstaanplaats:** een veilige open of overdekte ruimte die uitgerust is (bv. met klemmen, rekken,...) voor het stallen van een fiets en/of bromfiets. De stalling heeft een afmeting van minimum 1,50m² per fiets en bevindt zich op een voor de fietser vlot bereikbare plaats.
vlot bereikbare plaats: bij voorkeur op de gelijkvloerse verdieping
- **Functie:** het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een gedeelte daarvan;
- **Gevelafsluiting:** elk vast of beweegbaar luik, hek of traliewerk, dat aangebracht wordt aan de buitenkant van de gevel om o.a. een etalage af te sluiten;
- **Gezin:** meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben;
*Duurzaam samenleven vereist dat de bewoners er uit vrije wil voor kiezen om in één woning samen te wonen en gezamenlijk een huishouden te voeren.
Mensen die gehuwd zijn of die wettelijk samenwonen, worden altijd als gezin beschouwd.
Om als gezin gekwalificeerd te worden, is een familiaal verband echter niet vereist. Ook mensen die niet familiaal verwant zijn, kunnen duurzaam samenwonen en dus een gezin vormen.*
- **Globaal bouwproject:** project dat zowel bouwwerken als infrastructuur omvat.
Infrastructuur: wegen, nutsleidingen, groenaanleg,...
- **Groenscherm:** afsluiting langs of op de perceelgrens of een scherm rond een constructie of inrichting, bestaande uit doorlevende planten. Waar opportuun moeten inheemse of autochtone beplantingen gebruikt worden;
- **Groepswoningbouw:** het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn;

- **Hemelwater:** verzamelnaam voor regen, sneeuw, hagel, met inbegrip van dooiwater;
- **Hemelwaterput:** waterdichte constructie voor de opslag en hergebruik van hemelwater, komende van een dakconstructie;
- **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;
- **Historisch stadscentrum:** zie *plan bijlage 1*
- **Hoofdverblijfplaats:** de woning waar een gezin of een alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft;
De bewoners worden op dit adres ingeschreven in het bevolkingsregister van de gemeente.
- **Huurder van kamer:** elkeen die, in welke hoedanigheid of vorm of onder welke benaming ook, hetzij uitsluitend voor zichzelf, hetzij in gemeenschap met andere bewoners, het genot krijgt over kamer zonder daarvan eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter of opstalhouder te zijn;
- **Individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA):** individuele zuiveringsinstallatie voor afvalwater, geplaatst volgens 'code van goede praktijk';
- **Infiltratie:** het doorsijpelen van hemelwater in de bodem;
- **Infiltratievoorziening:** voorziening waarbij de vertraagde afvoer gebeurt door infiltratie;
De infiltratievoorziening is niet noodzakelijk een buffervoorziening.
- **Instelling met sociaal doel:** instellingen voor sociale of bijzondere woonprojecten.
Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), door VMSW erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen, openbare centra voor maatschappelijk welzijn (OCMW's), Vlaams Woningfonds voor Grote Gezinnen, Sociale Verhuurkantoren, Centrum Algemeen Welzijnswerk,... voor zover zij optreden volgens de bepalingen van Titel V (de sociale woonorganisaties) van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode d.d. 15 juli 1997
- **Inventaris van het bouwkundig erfgoed:** het grootschalige inventarisproject 'Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen', Inventaris van het bouwkundig erfgoed, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Leefmilieu en Infrastructuur, Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen, Afdeling Monumenten en Landschappen, Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed.
De inventaris van het bouwkundig erfgoed werd vastgesteld door de administrateur-generaal op 09.11.2011. De meest recente versie van de inventaris van het bouwkundig erfgoed is steeds raadpleegbaar in het stadhuis of via <http://inventaris.vioe.be/>
- **Kamer of niet- zelfstandige woning:** woning waar één of meer van de basisvoorzieningen ontbreken én waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.
- **Kamerwoning:** elk gebouw dat bestaat uit één of meer te huur gestelde of verhuurde kamers en gemeenschappelijke ruimtes;
Tot 3 kamers inrichten binnen een bestaande eengezinswoning zoals voorzien in artikel 32 maakt van deze eengezinswoning geen kamerwoning, de woning blijft haar bestemming als eengezinswoning behouden.
- **Logementshuis:** Een kamerwoning waar tegen betaling toevallig, tijdelijk of bestendig kamers, met of zonder maaltijden, ter beschikking worden gesteld aan niet-studenten, ongeacht of ze er wettelijk gehuisvest zijn of niet.
*Een B&B wordt niet beschouwd als een logementshuis daar bij een B&B verhuurd wordt aan toeristen, de correcte benaming volgens het logiesdecreet is gastenkamers (cf. politiereglement stad Kortrijk).
<http://www.vlaanderen.be/int/artikel/toeristische-logiesdecreet>*

- **Meergezinswoning:** gebouw of deel gebouw, dat geen kamerwoning is en dat zelf bestaat uit minstens twee zelfstandige woningen;
- **Netto-vloeroppervlakte:** de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen waarvan het plafond zich minstens 1,00m boven het maaiveld uitstrekt, gemeten aan de binnenzijde van de buitenmuren of vergelijkbare bouwdelen. Oppervlaktes van ruimtes die niet voor activiteiten eigen aan de functie van het gebouw kunnen ingericht worden zoals verticale verbindingswegen, ruimtes met een plafondhoogte van minder dan 2,20m, kruipruimtes, zolders, kelders en afzonderlijke bijgebouwen worden niet inbegrepen in de netto-vloeroppervlakte;

verticale verbindingswegen: trappen, liften,...

afzonderlijke bijgebouwen: losstaande bergruimte, opslagplaatsen, autostaanplaatsen,...

Bij de berekening van de netto-vloeroppervlakte van bv. winkels, kantoren of nijverheidsgebouwen, 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.
- **Nevenfunctie:** Een aan de hoofdfunctie complementaire functie, die een geringere oppervlakte dan de hoofdfunctie beslaat
- **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;
- **Onderhoudswerken:** werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen

Bij het uitvoeren van onderhoudswerken wordt niets gewijzigd aan het uitzicht van het gebouw. Het herschilderen of oliën van schrijnwerk in eenzelfde kleur of het zandstralen van een gevel en het hervoegen van de gevel in eenzelfde kleur kunnen beschouwd worden als onderhoudswerken. Het schilderen in een andere kleur of het pleisteren van een gevel impliceert wel een wijziging van het uitzicht van het gebouw en valt dus niet onder de noemer 'onderhoudswerken'.
- **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;

Geschiedt maken van de strook tussen rijweg en voorbouwlijn: het verlagen van de boordsteen, de heraanleg van het trottoir en/of fietspad, de eventuele verharding van een groenstrook, de eventuele overwelling van een (baan)gracht,...
- **Plantseizoen:** de periode van 15 oktober tot en met 15 april
- **Potentiële tuin:** het gedeelte van de oppervlakte van een perceel dat in aanmerking komt als tuin, na afbraak van (bestaande) bijgebouwen, die geen wezenlijk en functioneel onderdeel van de woning zelf uitmaken.

het deel van het perceel dat na de afbraak van koterijen e.d. ook kan ingenomen en ingericht worden als tuin.
- **Publiciteit:** verzamelnaam voor alle vormen van commerciële, wervende of informerende boodschappen waarmee men het publiek tracht te bereiken en/of een zaak en/of product onder de aandacht te brengen;
- **Reclamebord:** iedere publiciteit, die niet als uithangbord kan worden beschouwd, ten voordelen van een persoon, instelling of product die niet ter plaatse zijn uitbating kent;

Onder 'reclameborden' worden ook de modern-technologische varianten, zoals lichtkranten, LED-walls, beeldtapijten,... die al dan niet vaste, wijzigende of bewegende teksten en andere symbolen dragen en die al dan niet tegen een vergoeding ter beschikking gesteld worden van geïnteresseerden, die een boodschap willen verspreiden.

- **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;
- **Studentenhuis:** elk gebouw of deel van een gebouw waarin één of meer kamers worden te huur gesteld of verhuurd aan één of meer studenten, met inbegrip van de gemeenschappelijke ruimtes;
Tot 3 studentenkamers inrichten binnen een bestaande eengezinswoning zoals voorzien in artikel 32 maakt van deze eengezinswoning geen studentenhuis, de woning blijft haar bestemming als eengezinswoning behouden.
- **Te behouden eengezinswoning:** een eengezinswoning, die een bruto-vloeroppervlakte heeft van meer dan 90 m² en minder dan 250 m² én die beschikt over een tuin of een potentiële tuin;
- **Tijdelijke constructies:** constructies, waarvan de aanwezigheid en het gebruik in de tijd gelimiteerd zijn of door de aanvrager gelimiteerd worden en waarvan de aard, bouwwijze,... geen definitieve aanwezigheid mogelijk maken.
Tijdelijke constructies: Bank- en winkelcontainers, klaslokalen, ziekenhuiskamers in containers,...
- **Tuin:** private ruimte in open lucht die zich situeert op begane grond en één aaneensluitend geheel vormt;
- **Uitbreiden:** het vergroten van een bestaand bouwwerk, het anders bouwen ervan zonder dat het volledig wordt afgebroken of heropgericht. Het gebeurt buiten het bestaande bouwvolume en met volumevermeerdering. Als de uitbreiding meer dan de helft van de bestaande oppervlakte is, wordt dit beschouwd als nieuwbouw;
- **Uithangbord:** iedere publiciteit, aangebracht bij de ter plaatse gevestigde uitbating, om aan het publiek de handel, nijverheid of beroep dat er wordt uitgeoefend te kenmerken en te afficheren;
Onder 'uithangborden' worden begrepen:
 - Uithangborden in het vlak van de gevel
 - reclame of opschriften (of uithangborden) onder de vorm van vensterbekleding, zonnewering en verduistering
 - haakse uithangborden
 - vlaggenmasten
 - banners (uithangborden in vorm van doek, al dan niet tussen bevestigingsstaven opgespannen)
 - totems (vrijstaande uithangborden in vorm van horizontale of verticale zuilen al dan niet gemonteerd op één of meerdere palen)
 - indirect verlichte letters (afzonderlijke letters, die geen rechtstreeks licht uitstralen, dus geen neon of lichtkasten, maar die uitwendig verlicht worden)
 - de modern-technologische varianten, zoals lichtkranten, LED-walls, beeldtapijten, ... die al dan niet vaste, wijzigende of bewegende teksten en andere symbolen dragen.
- **Vellen van een boom:** het vernietigen of verwijderen van een boom door welk procedé dan ook; al dan niet inclusief de verwijdering van het wortelgestel;
- **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.

- **Verblijfsruimte:** een ruimte geschikt voor het verblijven van mensen;
Verblijfsruimte: leefruimtes, keukens, slaapkamers, kamers, kantoor- en bureelruimtes, onderwijslokalen,... Enkele voorbeelden van ruimtes die hier niet onder vallen: badkamers, toiletten, handelszaken, restaurants, cafés, ruimtes voor industrie en ambacht, bergplaatsen.
- **Verhardingsoppervlakte:** horizontale projectie van alle verhardingen uitgedrukt in m², met uitzondering van de verhardingen begrepen binnen de dakoppervlakte
- **Vervoerplan:** een plan dat wordt opgemaakt om alle verplaatsingen van en naar een bedrijf, school,... (woon-werk, zakelijk, bezoekers, goederen,...) te optimaliseren in functie van de behoeften van de betrokken actoren. De algemene doestellingen zijn een betere bereikbaarheid realiseren, de verkeersveiligheid verhogen en de verkeersleefbaarheid opwaarderen;
- **Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:** Het geldende Vlaams-decreet kader, van kracht sinds 1 september 2009;
De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is raadpleegbaar op www.ruimtelijkeordering.be
- **Volle baksteen:** een baksteen met minder dan 20% perforaties (volgens NBN B 24-001)
- **Voorgevel:** elke gevel gericht op de voorliggende weg, met uitzondering van garagewegen of voetwegen;
Een constructie of inrichting kan over meerdere voorgevels beschikken bv. een pand opgericht op een hoekperceel of op een perceel gelegen tussen twee straten,...
- **Voorgevellijn:** de lijn die gevormd wordt door het doortrekken van de voorgevel(s) tot op de zijgrenzen van een perceel;
- **Voortuin:** het gedeelte van het goed dat voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw ligt;
- **Wachtgevel:** blinde gevel waar effectief kan worden tegen gebouwd en die zich bevindt op of tegen een kadastrale perceelsgrens;
- **Winkel-wandel-gebied:** zie plan bijlage 1
- **Wijzigingen aan het uitzicht van het gebouw:** het geheel of gedeeltelijk aanbrengen, vervangen of wijzigen van elementen en/of kenmerken die eigen zijn aan de verschijningsvorm van het gebouw door andere materialen, kleuren, elementen, wijze van afwerken,...
Voorbeelden van wijzigingen aan het uitzicht van het gebouw:
 - de vervanging van dakbedekking, geheel of gedeeltelijk, door andere materialen of met een ander uitzicht dan de aanwezige;
 - het beschilderen van ongeschilderde elementen, of schilderen in andere kleuren of kleurschakeringen of met een andere verfsoort dan de aanwezige;
 - het bepleisteren van niet bepleisterde elementen of bepleisteren met een andere samenstelling of textuur, alsook het ontleisteren van bepleisterde elementen;
 - de gevel voorzien van beplankingen (sidings, ...)
 - het aanbrengen, vervangen of wijzigen van decoratieve gevelelementen, smeedijzer en beeldhouwwerk;
 - het vervangen of wijzigen van buitenschrijnwerken als deuren, ramen, luiken, poorten, gootconstructies en dergelijke, evenals beslag, hang- en sluitwerk, door een ander materiaal of met een ander uitzicht dan het aanwezige;
 - het aanbrengen, vervangen of wijzigen van beglaasde al dan niet figuratieve elementen door ander materiaal of met een ander uitzicht dan het aanwezige;
 - ...
- **Woning:** elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

- **Woonbegeleiding:** het, al dan niet tijdelijk, begeleiden naar (meer) zelfstandig wonen, op basis van de aangegeven behoefte van een cliënt en waarbij eventueel beperkte belangenbehartiging en bemiddeling aangeboden wordt.
- **Zelfstandige woning:** een woning waarin de volgende voorzieningen aaneengesloten aanwezig zijn: woongelegenheid, slaapgelegenheid en de basisvoorzieningen.
Zowel grondgebonden eengezinswoningen als appartementen zijn zelfstandige woningen.
- **Zorgwonen:** Een vorm van wonen waarbij voldaan is aan elk van volgende voorwaarden:
 - 1° in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd;
 - 2° de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid;
 - 3° de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning;
 - 4° de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:
 - hetzij ten hoogste twee ouderen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen;
 - hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een ten laste neming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven;
 - 5° de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

Ouderen: Volgens het decreet van 18 december 1991, inzake voorzieningen voor ouderen, zijn ouderen mensen van 60 jaar of ouder.

Deel 2: Meldings- en vergunningsplicht

Dit deel van de algemene stedenbouwkundige verordening is een aanvulling bij het besluit van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en de besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is en betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Hoofdstuk 1- Bouwkundig erfgoed

In de stad zijn heel wat gebouwen als waardevol geïnventariseerd, zonder dat ze als monument beschermd zijn. Deze gebouwen zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Op de website van de stad staat een link naar de verschillende lijsten waarop men kan nakijken welke gebouwen in deze inventaris zijn opgenomen.

Deze gebouwen getuigen van het verleden van de stad en vaak vormen ze een 'landmark' in de buurt. Ze hebben dus niet alleen een belangrijke waarde voor de eigenaars, maar ook voor de stad in haar geheel. Dit brengt bepaalde verantwoordelijkheden met zich mee. Aan deze gebouwen zijn werken mogelijk maar ze dienen wel steeds rekening te houden met de historische waarde van het gebouw.

Relatief kleine wijzigingen kunnen een grote impact hebben op het karakter en de historische waarde van een gebouw en het straatbeeld. Ze kunnen in sommige gevallen zelf voor hinder zorgen. Om de kwaliteit nog beter te kunnen garanderen worden een aantal werken meldings- of vergunningsplichtig.

Artikel 3: Toepassingsgebied

De bepalingen in dit hoofdstuk hebben enkel betrekking op de relictten die opgenomen zijn in de 'Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed'.

Bouwkundig erfgoed is zo ruim mogelijk gezien: gebouwen van alle mogelijke typologieën, gebouwengroepen, complexen, bijhorende interieurs en interieurelementen, infrastructuur, klein erfgoed, straatmeubilair, monumentale beeldhouwwerken enz. De databank bevat ook beschrijvingen van gehelen zoals straten, gehuchten en stadswijken. De informatie in de databank komt hoofdzakelijk uit het grootschalige inventarisproject 'Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen', Inventaris van het bouwkundig erfgoed. De meest recente versie is steeds raadpleegbaar in het stadhuis of via <http://inventaris.vioe.be/>

Voor het uitvoeren van werken uitgevoerd aan beschermde monumenten, ongeacht of deze werken vergunningsplichtig, vrijgesteld of meldingsplichtig zijn, moet steeds een toelating gevraagd worden aan de afdeling Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen, Jacob van Maerlantgebouw, Koning Albert I-laan 1.2 bus 92, 8200 Brugge (Sint-Michiels).

Artikel 4: Meldingsplichtige handelingen

Voor handelingen zonder stabiliteitswerken en zonder wijzigingen van het fysiek bouwvolume aan zijgevels, achtergevels en daken wordt de meldingsplicht ingevoerd. Deze handelingen worden omschreven in het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010, en latere wijzigingen, tot bepaling van de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

Conform artikel 3 van deze verordening geldt de meldingsplicht voor deze handelingen enkel voor relictten opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en voor zover ze voldoen aan de

voorwaarden zoals beschreven in het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010, en latere wijzigingen, tot bepaling van de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

Deze handelingen zijn steeds vergunningsplichtig indien ze aan de voorgevel worden uitgevoerd.

De voorwaarden zoals beschreven in het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010, en latere wijzigingen, tot bepaling van de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

1° de handelingen zijn niet strijdig met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, of met de uitdrukkelijke voorwaarden van stedenbouwkundige vergunningen;

2° de handelingen zijn niet strijdig met de voorschriften van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, algemene plannen van aanleg, bijzondere plannen van aanleg of verkavelingsvergunningen die niet zijn opgenomen in de gemeentelijke lijst, opgemaakt in toepassing van artikel 4.4.1. §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

3° de handelingen worden binnen een straal van 30m van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning;

4° er wordt geen vergunningsplichtige functiewijziging doorgevoerd;

5° het aantal wooneenheden blijft ongewijzigd;

6° de handelingen zijn niet gesitueerd in een oeverzone afgebakend in een bekkenbeheersplan of deelbekkenbeheersplan, noch in de 5 meter brede strook, te rekenen vanaf de bovenste rand van ingedeelde onbevaarbare waterlopen;

Deze handelingen zijn altijd vergunningsplichtig als ze aan de voorgevel worden uitgevoerd, ongeacht of het pand al dan niet opgenomen werd in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, omdat ze het uitzicht van de straat kunnen beïnvloeden.

De meldingsplicht geldt bij wijzigingen zowel aan het voorste als aan het achterste dakvlak.

Binnenverbouwingen zonder stabiliteitswerken blijven vrijgesteld.

Voorbeelden van handelingen zonder stabiliteitswerken:

- Het plaatsen van dakvlakramen;*
- Het aanbrengen van gevelsteen, steenstrips of andere gevelbekleding;*
- Het aanbrengen van waterwerende en isolerende afdekking op de gevels;*
- Het schilderen van gevels of schrijnwerk in een andere kleur dan de bestaande;*
- raamopeningen dichtmaken.*

Artikel 5: Vergunningsplichtige handelingen

§1. Voor handelingen met stabiliteitswerken die uitgevoerd worden in of aan hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen wordt de vergunningsplicht ingevoerd. Deze handelingen worden omschreven in het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 en latere wijzigingen, betreffende de meldingsplichtige handelingen.

Conform artikel 3 van deze verordening geldt de vergunningsplicht voor deze handelingen enkel voor relictten opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en voor zover ze voldoen

aan de voorwaarden zoals beschreven in het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010, en latere wijzigingen, betreffende de meldingsplicht.

De voorwaarden zoals beschreven in het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010, en latere wijzigingen, betreffende de meldingsplichtige handelingen:

1° er wordt geen vergunningsplichtige functiewijziging doorgevoerd;

2° het aantal woongelegenheden blijft ongewijzigd;

3° het fysiek bouwvolume en bouwoppervlakte blijven ongewijzigd.

Stabiliteitswerken aan voorgevels zijn altijd vergunningsplichtig, ongeacht of het pand al dan niet opgenomen werd in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De stad Kortrijk maakt voor de geïnventariseerde panden ook het uitvoeren van beperkte stabiliteitswerken aan zij- en achtergevels en daken vergunningsplichtig. Voorbeelden van handelingen met stabiliteitswerken:

- geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren;

- gebouwen, constructies of kleine elementen geheel of gedeeltelijk slopen, inclusief het verwijderen of verminken van bouwdelen;

- het vervangen van dragende balken van het dak door nieuwe dragende balken;

- raam- en deuropeningen aanbrengen of wijzigen;

Bouwdelen: erkers, balkons, bordessen, goten, schoorstenen, dakkapellen, balklagen, kapconstructies, balustrades, luiken,...

§2. Voor onderhoudswerken, voor zover er wijzigingen aan het uitzicht van het gebouw worden aangebracht, wordt de vergunningsplicht ingevoerd.

Conform artikel 3 van deze verordening geldt deze vergunningsplicht voor deze handelingen enkel voor relictten opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Hoofdstuk 2- Bijkomende meldingsplichtige handelingen

Artikel 6: Toepassingsgebied

Voor de handelingen beschreven in dit hoofdstuk wordt de meldingsplicht ingevoerd. Deze handelingen worden omschreven in het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010, en latere wijzigingen, tot bepaling van de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

De meldingsplicht, voor de handelingen beschreven in dit hoofdstuk, geldt voor alle panden en voor zover ze voldoen aan de voorwaarden zoals beschreven in het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010, en latere wijzigingen, tot bepaling van de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

Artikel 7: Uithangborden

Het bevestigen van een niet-lichtgevend uithangbord, met een totale oppervlakte tussen 0,25m² en 4m², aan een vergund gebouw.

Niet-lichtgevende uithangborden, kleiner dan 0,25m², aan een vergund gebouw blijven vrijgesteld van vergunning.

Niet-lichtgevende uithangborden, groter dan 4m², aan een vergund gebouw zijn altijd vergunningsplichtig.

De plaatsingsvoorwaarden voor uithangborden zijn terug te vinden onder Deel 3 hoofdstuk 6: publiciteit.

Artikel 8: Schotelantennes

- Een schotelantenne met een maximale diameter van 0,80m, geplaatst op hellende daken, achter de dakrand of tegen de achtergevel van gebouwen, in de kleur van de gevel of in een neutrale, onopvallende kleur;
- Een schotelantenne met een maximale diameter van 1,20m, geplaatst op een plat dak of in de achtertuin, op voorwaarde dat de hoogte beperkt blijft tot 1,50m.

Alle andere plaatsingen van schotelantennes, zoals bijvoorbeeld in de voortuin, op de voorgevel met een hoogte meer dan 1,50m,... , zijn vergunningsplichtig, ongeacht of het pand al dan niet werd opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De plaatsingsvoorwaarden voor schotelantennes zijn terug te vinden onder Deel 3 hoofdstuk 2 afdeling 2: Schotelantennes.

Hoofdstuk 3- Bijkomende vergunningsplichtige handelingen

De bestaande reglementen op het vellen van bomen blijven onverminderd van toepassing.

Artikel 9: Functiewijzigingen

§1. Onverminderd de Vlaamse of provinciale reglementering mag niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning het gebruik of de functie van een gebouw wijzigen waardoor het gebouw geheel of gedeeltelijk zal gebruikt worden als:

- Eengezinswoning
- Meergezinswoning
- Kamerwoning
- horecazaak (café, restaurant, hotel)
- recreatiecentrum (lunapark, dansschool, schietstand, bowling, cinema, dancing, feestzaal, binnenspeelplein)
- handelszaak
- kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening
- werkplaats of nijverheidsgebouw
- opslagplaats voor afvalstoffen
- garage, autostaanplaats of parkeergebouw

Hoewel verwevenheid van functies een essentieel kenmerk van een stedelijk gebied is, kan een te grote mix van verschillende functies of een te grote concentratie van één bepaalde functie tevens voor conflicten en overlast zorgen.

Voorgestelde functiewijzigingen kunnen overlast genereren door middel van geluidsproductie, parkeerdruk, mobiliteitsgeneratie, laden en lossen, dag- of nachtactiviteiten. De impact van een groot appartementsgebouw is bijvoorbeeld heel anders dan die van een rijhuis voor één gezin (woningstypetoets). Daarom wordt, naast de juridische bestemming, ook de draagkracht van de omgeving getoetst bij elk voorstel van functie, typologie en schaal. Om hierop vat op te krijgen worden een aantal functiewijzigingen bijkomend vergunningsplichtig gemaakt. Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de bestaande functie van een gebouw om er een andere functie in onder te brengen is vergunningsplichtig.

§2. Het onderling wijzigen van functies binnen de categorieën, zoals beschreven in §1 van dit artikel, is niet vergunningsplichtig.

Voor het onderling wisselen van functies binnen de opgesomde categorieën, zoals van café naar restaurant, is geen vergunning nodig.

§3. Conform het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 en latere wijzigingen, tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen is het uitoefenen van functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht in een woongebouw vrijgesteld van de vergunningsplicht, indien voldaan wordt aan de voorwaarden zoals beschreven in het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 en latere wijzigingen, tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen.

Voor bepaalde activiteiten die als nevenbestemming, naast het wonen, beschouwd kunnen worden, is geen stedenbouwkundige vergunning nodig. In principe geldt deze uitzondering enkel voor het realiseren van horeca, handel, kantoor, vrij beroep of dienstverlening en ambacht in een bestaande woning.

De voorwaarden zoals beschreven in het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 en latere wijzigingen, tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen:

1° het woongebouw is gelegen in een woongebied of daarmee vergelijkbaar gebied;

2° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie

3° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter;

4° de complementaire functie is niet strijdig met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, bouwverordeningen, verkavelingsverordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvergunningen.

Deel 3: Ruimtelijke kwaliteit

Een historische stad als Kortrijk kent al een lange bouwgeschiedenis. Door de eeuwen heen ontstond een structuur van bouwwerken en openbare ruimte die samen een dynamisch geheel vormen. Elke toevoeging of verbouwing van het stedelijk weefsel moet dus rekening houden met de bestaande structuur van de bebouwing en met de waardevolle gebouwen in het bijzonder. Elke toevoeging of verbouwing heeft immers een grote impact op de beeldkwaliteit van straten, buurten en wijken in de toekomst.

De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen, rekening houdend met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier kan de ruimte kwalitatief worden ingevuld.

Hoofdstuk 1- Algemeen

Artikel 10: Ruimtelijke kwaliteit

Deze algemene stedenbouwkundige verordening regelt een aantal aspecten die de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke kwaliteit moeten helpen garanderen. Deze verordening is echter niet het enige toetsingskader voor een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingvergunning. De vergunningverlenende overheid zal elke aanvraag toetsen aan de principes van goede ruimtelijke ordening en ruimtelijke kwaliteit en zal een aanvraag die hiermee in strijd wordt geacht, ook indien deze voldoet aan de regels van deze verordening, steeds kunnen bijsturen en/of weigeren.

Deze algemene stedenbouwkundige verordening bevat regels die niet in alle situaties automatisch tot kwaliteitsvolle projecten leiden of de hinder naar de omgeving uitsluiten. Een project dat aan deze regels voldoet is daarom niet "automatisch" vergunbaar maar wordt steeds onderworpen aan een beoordeling vanuit de goede ruimtelijke ordening (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening artikel 4.3.1. §2), de woningtypetoets,... door de bevoegde stedenbouwkundig ambtenaar en de vergunningverlenende overheid.

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtnaam van volgende beginselen:

Het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op duurzaamheid, de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

In gebieden waar de bebouwing een sterke samenhang vertoont, zal het over het algemeen wenselijk zijn om de schaal en de geleding van de bestaande bebouwing te volgen. Hiermee wordt niet bedoeld dat alle uiterlijke kenmerken zomaar gekopieerd moeten worden. Het gebouw moet dus niet uniform of eenvormig zijn met zijn omgeving maar wel een bewuste relatie aangaan met zijn omgeving. In sommige gevallen is het denkbaar dat ook een contrast of een interpretatie kan zorgen voor het goed samengaan van het gebouw met de omgeving, zeker wanneer dit de kwaliteit van de omgeving ten goede komt. Daarom is het aangewezen het gebouw in een ruimer gebied te zien omdat op die schaal de harmonie duidelijk merkbaar is.

Hoofdstuk 2- Uiterlijke kenmerken

Afdeling 1: In- en uitsprongen

Artikel 11: Uitsprongen onder het openbaar domein

Onder het peil van het trottoir kunnen enkel constructies (bijvoorbeeld keldergaten) toegestaan worden die geen constant obstakel vormen voor de voetgangersdoorgang en/of die de veiligheid van de voetgangers niet in het gedrang kunnen brengen.

Onder de grond kunnen een aantal constructies en ruimtes aan het basisvolume toegevoegd worden. Dit kunnen technische putten, kelders, reservoirs,... zijn. Wanneer deze ruimtes uitspringen onder het openbaar domein mogen deze uitsprongen geen nadelige effecten hebben op het normale en functioneel gebruik van de ruimte (trottoir, openbare weg,...) erboven.

Artikel 12: Uitsprongen boven het openbaar domein

Constructieve elementen van een gebouw, die uitspringen ten opzichte van het gevelvlak boven het openbaar domein, moeten aan elk van volgende vereisten voldoen:

- (1) tot op een hoogte van 3,00m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen geen constructieve elementen uitspringen voorbij de rooilijn;
- (2) boven deze hoogte mogen constructieve elementen hoogstens 0,60m uitspringen voorbij de rooilijn en zij moeten minstens 1,00m (horizontaal gemeten) van de trottoirrand verwijderd blijven;
- (3) bij aaneengesloten bebouwing moeten de constructieve elementen, die uitspringen voorbij de rooilijn, minstens 0,60m van de zijdelingse perceelsgrenzen verwijderd blijven.

De inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte bepalen het basisvolume van elk gebouw of constructie. Uit de gevel van dit basisvolume kunnen wel een aantal objecten of volumes uitsteken zoals balkons, erkers. Deze uitsprongen mogen geen nadelige effecten hebben op het gebruik van het openbaar domein.

- Uitsprongen boven het openbaar domein moeten zich voldoende hoog bevinden ten opzichte van het maaiveld zodat iedereen er gemakkelijk onderdoor kan zonder een beklemmend gevoel te veroorzaken als men eronderdoor loopt.

- Uitsprongen aan of boven de openbare weg mogen geen hinder veroorzaken op de openbare weg. Daarom mogen deze maar beperkt uitsteken en dit altijd in verhouding met de breedte van het voetpad om een vrije onoverdekte doorgang te laten voor voetgangers en voertuigen.

- Uitsprongen mogen de lichttoetreding tot het buurperceel niet hinderen. Daarom moet voldoende afstand gehouden worden ten opzichte van het buurperceel.

- Uitsprongen kunnen een impact hebben op de rechtlijnigheid van het straatbeeld. Ze moeten daarom in harmonie met het straatbeeld worden ingepast.

- Uitsprongen zijn niet bedoeld om het bouwvolume wezenlijk te vergroten. Daarom worden uitsprongen in grootte beperkt.

Artikel 13: Zonnetenten (zonneluifels, zonneschermen, zonnewering,...)

- §1.** De uitsprong van zonnetenten op de openbare weg is maximaal de breedte van het voetpad, verminderd met 0,50m, en mag niet meer dan 3,00m bedragen.
- §2.** Tussen de begane grond en de onderkant van zonnetenten (zijanten, franjes of hangende boordsels inbegrepen) moet een vrije hoogte van minstens 2,20m behouden worden.
- §3.** Het is toegelaten om onder de hoogte van 2,20m een neerhangend zijpand, uitsluitend uit zeildoek, aan te brengen waarvan de maximale uitsprong 0,60m bedraagt.
In het winkel-wandel-gebied en in straten, waar de breedte van de voetpaden minder is dan 1,50m, zijn deze neerhangende zijpanden niet toegelaten.
- §4.** Zonnetenten moeten een constructiesysteem hebben, dat bij het oprollen van het doek mee opgetrokken wordt (bv. knikarmen). Zonnetentconstructies met een vast skelet, waarlangs het doek wordt uitgetrokken, zijn niet toegelaten (uitgezonderd op de Grote Markt).
- §5.** Zonnetenten moeten qua vorm, grootte, materiaalkeuze, plaatsing en kleur afgestemd zijn op de architectuur van het betreffende pand en zijn omgeving.
- §6.** In ingeklapte of opgerolde toestand mag de uitsprong uit het gevelvlak maximaal 0,20m bedragen (uitgezonderd vaste constructies op de Grote markt)
- §7.** Er dient een zijdelingse afstand tot de perceelsgrenzen gehanteerd te worden van minimaal 0,10m.

Artikel 14: Gevelwijzigingen

Gevelwijzigingen kunnen enkel worden toegestaan als ze aanvaardbaar en verenigbaar zijn binnen het architecturale concept van het gebouw, binnen het omgevende straatbeeld en als ze een meerwaarde betekenen voor het gebouw en het straatbeeld.

Artikel 15: Gevelbekleding

- §1.** In straten waar de rooilijn samen valt met de bouwlijn mag gevelisolatie en gevelafwerking op de gelijkvloerse verdieping de rooilijn slechts met hoogstens 3,5cm overschrijden.

Het decreet houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen (8 mei 2009) voorziet bij het aanbrengen van gevelisolatie aan de voorgevel een mogelijke overschrijding van 14cm ten opzichte van de rooilijn of bouwlijn. In vele gevallen wordt de impact op de functionaliteit van de straat te groot. Daarom wordt hier een bijkomende beperking ingevoerd.

Deze beperking heeft voornamelijk tot doel het functioneel gebruik van de voetpaden te garanderen. Wanneer in smalle straten, met smalle voetpaden 14cm van het openbaar domein ingenomen wordt, kan dit een grote impact op de functionaliteit van de straat hebben.

- §2.** In volgende gevallen is het niet toegelaten om bepleistering, schilderwerk, gevelbekleding of een andere afwerking, al dan niet in combinatie met buitenisolatie aan te brengen op gevels:

- 1° Indien de gevel is opgetrokken in natuursteen of in polychroom metselwerk, indien de gevel is afgewerkt met simili (d.i. natuursteenimitatie in cement) of indien de gevel decoratieve tegeltableau's bevat.
- 2° Bij gevels met decoratieve elementen zoals stuc, baksteen-, metaaldecoraties, tenzij het enkel om schilderwerken gaat.
- 3° Indien de gevel deel uitmaakt van een groter architectonisch geheel, bijvoorbeeld bij uniforme rij- of koppelbouw of meergezinswoningen, tenzij dit geheel als één geheel wordt ingediend.

Artikel 16: Afwijkingsmogelijkheden

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, kan de vergunningverlenende overheid afwijkingen toestaan op de bepalingen zoals vermeld in artikel 11 tot artikel 15, als de voorgestelde oplossing aanvaardbaar is op architecturaal, verkeerstechnisch en stedenbouwkundig vlak, noodzakelijk is qua wooncomfort of concept én past binnen het omringende straatbeeld.

Artikel 17: Afmetingen en aantal

§1. Schotelantennes mogen een diameter hebben van maximaal 1,20m

§2. Er mag maximaal 1 schotelantenne per woning of per nevenfunctie in een woongebouw of gemengd gebouw geplaatst worden

Het plaatsen van schotelantennes heeft een grote impact op de beeldkwaliteit van een straat of binnengebied, vooral als er veel schotelantennes geplaatst worden en bovendien op zeer zichtbare plekken. De stedenbouwkundige verordening beperkt daarom zowel het aantal schotelantennes dat geplaatst mag worden als de plek waar deze aan of bij de woning geplaatst mogen worden. De opgestelde regels willen daarbij de visuele impact van de schotelantennes zo veel mogelijk beperken.

Artikel 18: Plaatsing

§1. Schotelantennes mogen enkel geplaatst worden:

- op daken van hoofdgebouwen
- aan achtergevels van hoofdgebouwen
- op daken van bijgebouwen
- in achtertuinen

Ze mogen in geen geval aan de voorgevels geplaatst worden.

§2. De volgorde bepaald in §1 van dit artikel dient gerespecteerd te worden. Dit houdt bijvoorbeeld in dat schotelantennes enkel aan de achtergevel van het hoofdgebouw geplaatst kunnen worden indien het technisch gezien niet mogelijk is op het dak van het hoofdgebouw.

§3. De volgende plaatsingsregels dienen in acht genomen te worden:

- geen onderdeel van de antenne mag een afstand hebben van minder dan 1,00m ten opzichte van de perceelsgrens;
- ze mogen niet meer dan 2,00m uitsteken uit het dakvlak, het achtergevelvlak of het maaiveld van de tuin;
- op platte daken dienen ze geplaatst te zijn binnen een verticale hoek van 45° ten opzichte van alle gevelvlakken vertrekkend vanaf de bovenkant van de kroonlijst;
- op hellende daken, waarvan de nok evenwijdig is met de straatas, mogen ze enkel geplaatst worden op het dakvlak afgewend van de openbare weg, dient het hoogste punt van de schotelantenne steeds lager te zijn dan de nok van het dak en dienen ze op minstens 4,00m achter het voorgevelvlak geplaatst te worden;
- op hellende daken, waarvan de nok een hoek maakt met de straatas, dient het hoogste punt van de schotelantenne steeds lager te zijn dan de nok van het dak en dienen ze op minstens 4,00m achter het voorgevelvlak geplaatst te worden;
- aan achtergevels van hoofdgebouwen mogen ze niet geplaatst worden aan uitspringende delen van de achtergevel, noch voor venster- en deuropeningen en dienen ze zich binnen een hoek van 45° te bevinden vertrekkend vanuit de perceelsgrens op de achtergevelbouwlijn;
- ze mogen in geen geval geplaatst worden aan voorgevels of opgericht worden in de bouwvrije voor- en zijtuinstroken.

Hoofdstuk 3- Gebruikskenmerken

De reglementering in verband met de kwaliteit van woningen heeft in de eerste plaats tot doel de realisatie van minderwaardige kwaliteit te vermijden. Daarnaast kunnen ook bestaande woningen, ook door verbouwingen verbeterd worden. Om een zekere leefkwaliteit in de woningen te waarborgen worden enkele minimale normen vastgelegd.

Deze minimale normen hebben betrekking op de oppervlaktes van de woning en lokalen in de woning: de private buitenruimte, de vrije hoogte van leefruimten en slaapruimten, en de daglichttoetreding in de woning. Al deze aspecten hebben een grote invloed op de woonkwaliteit en zijn bovendien controleerbaar in het vergunningenbeleid.

Artikel 19: Toepassingsgebied

§1. De bepalingen van Deel 3 - hoofdstuk 3 van deze verordening gelden onverminderd Vlaamse en provinciale regelgeving, de algemene politieverordening van de stad Kortrijk en andere vigerende voorschriften voor woongebouwen.

§2. De voorschriften over de kwaliteit van woningen (Deel 3 – hoofdstuk 3 - afdeling 1 en 2) zijn van toepassing op nieuwe 'woningen'. Nieuwe woningen kunnen ontstaan door nieuwbouw en herbouw, maar ook door functiewijzigingen en het opdelen van bestaande woningen. Indien de voorschriften ook van toepassing zijn bij verbouwingen aan bestaande woningen wordt dit duidelijk vermeld bij het desbetreffende voorschrift.

§3. De bepalingen van dit hoofdstuk zijn niet van toepassing op:

- collectieve verblijfsaccommodatie, zoals tehuizen voor bejaarden, verpleeginrichtingen, internaten, verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door erkende onderwijsinstellingen, kloosters of erkende opvangcentra;
- toeristische accommodatie, die valt onder het Decreet Toeristische Logies (dd. 10.07.08.) en het bijhorende uitvoeringsbesluit (dd. 15.05.09.).

Specifieke woonvormen als collectieve woonvormen, rust- en verzorgingstehuizen, serviceflats,... worden niet aan specifieke normen onderheven. De kwaliteiten worden op het niveau van het project afgetoetst, naast de eventuele sectorale regelgeving.

Het Decreet Toeristische Logies is raadpleegbaar op www.vlaanderen.be/int/artikel/toeristische-logiesdecreet

Afdeling 1: Minimale afmetingen van ruimtes

Het is belangrijk dat een woning voldoende groot is. De beschikbare oppervlakte van een woning heeft immers een grote invloed op de woonkwaliteit en meer bepaald op de bruikbaarheid, het comfort en de flexibiliteit van de woning.

Artikel 20: Kamers of niet zelfstandige woningen

Studio's worden beschouwd als zelfstandige woningen aangezien alle basisvoorzieningen individueel per unit voorzien worden, en moeten dus voldoen aan de bepalingen van art 21.

§1. De minimale netto-vloeroppervlakte van een kamer bedraagt 12 m². In een logementshuis of een studentenhuis moet wanneer de kamer uitgerust wordt met een badkamer deze netto-vloeroppervlakte minstens 3m² meer tellen. In een logementshuis of een studentenhuis mogen geen vaste kooktoestellen in de kamers geplaatst worden.

Een toilet en/of douche op de kamer wordt ondergebracht in een badkamer in de kamer. De badkamer wordt door middel van één of meer wanden van de rest van de kamer gescheiden. Een toilet en/of douche los in de kamer wordt niet toegestaan.

§2. Een logementshuis of een studentenhuis moet beschikken over een gemeenschappelijke keuken van minstens 1,5m² per bewoner met een absoluut minimum van 6m². Elke gemeenschappelijke keukenruimte moet uitgerust zijn met voldoende opbergmeubilair, werkvlakken, een gootsteen en minstens één vast kooktoestel, dat voldoende capaciteit heeft voor het collectief koken en eten van de voorziene gebruikers. Magnetrons, combi-ovens, losse kookplaten, ... worden niet beschouwd als een vast kooktoestel.

§3. In een logementshuis of een studentenhuis moet per begonnen groep van 4 bewoners, die niet over een eigen toilet beschikken, een gemeenschappelijk toilet met waterspoeling en reukafsnijder voorzien zijn. Het toilet kan enkel als gemeenschappelijk worden beschouwd indien deze als een afzonderlijke en voor alle betrokken bewoners toegankelijke ruimte is voorzien.

In een studentenhuis voor 9 studenten moeten dus 3 gemeenschappelijke toiletten voorzien worden.

§4. In een logementshuis of een studentenhuis moet per begonnen groep van 6 bewoners, die niet over een eigen douche of bad beschikken, een gemeenschappelijke douche- of badruimte voorzien zijn. De douche- of badruimte kan enkel als gemeenschappelijk worden beschouwd indien deze als een afzonderlijke en voor alle betrokken bewoners toegankelijke ruimte is voorzien.

§5. Elk toilet heeft een minimale netto-vloeroppervlakte van 1,2 m².

§6. Elke douche- of badruimte heeft een minimale netto-vloeroppervlakte van 1,5m²

Artikel 21: Zelfstandige woningen

§1. De minimale netto-vloeroppervlakte van een zelfstandige woning, bij nieuwe woningen, renovatie of verbouwing, bedraagt 38m², hierin zitten minimaal vervat: een leefruimte, keuken, slaapruimte, sanitair en een berging. Deze ruimtes worden aaneengesloten voorzien.

§2. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, kan de vergunningverlenende overheid afwijkingen toestaan op de bepalingen zoals vermeld in §1 van dit artikel, indien het een bestaand vergund gebouw betreft en de aard van de werken het niet toelaat te voldoen aan de vooropgestelde normen.

De algemene stedenbouwkundige verordening legt een minimumoppervlakte van een zelfstandige woning vast op 38m². Dit is de minimummaat voor de kleinste woongelegenheid, een studio, en hierin zitten vervat:

- *Leefruimte (16m²)*
- *Keuken (6m²)*
- *Slaapruimte (1e slaapkamer: 10m² - overige slaapkamers: 6,50m²)*
- *Sanitair (3m²)*
- *Berging (min. 3m²)*

Slaapkamers en woonruimtes moeten voldoende groot zijn om bruikbaar te zijn. Het strikt vastleggen van oppervlaktes betekent echter niet altijd een meerwaarde voor de woning, bijgevolg worden bovenstaande oppervlaktes meegegeven als richtwaarde. Bij de concrete beoordeling van een bouw aanvraag zal de woning beoordeeld worden op kwaliteit en bruikbaarheid.

§3. Elke zelfstandige woning moet beschikken over voldoende berging. Hiervoor moet een afzonderlijke ruimte van minimaal 5% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning, met een absoluut minimum van 3m² netto-vloeroppervlakte, voorzien worden als berging. Deze berging bevindt zich in de woning.

Een berging in de kelder van een appartementsgebouw wordt niet meegerekend aangezien deze zich niet in de woning bevindt.

Artikel 22: Hoogte van ruimtes

§1. De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond in elke ruimte van een woning mag niet lager zijn dan 2,50 m.

De vrije hoogte van lokalen in de woning heeft een invloed op de bruikbaarheid en de ruimtelijkheid van de lokalen.

§2. Bij verbouwing van bestaande woongebouwen moet de vrije hoogte tussen de vloer en het plafond minstens 2,50 m voor de verblijfsruimtes zijn en minstens 2,20 m voor de overige ruimten.

§3. Een afwijking op bovenstaande vraag voor een plafondhoogte van minstens 2,50 m kan door de vergunningverlenende overheid op gemotiveerd verzoek van de aanvrager toegestaan worden als het wooncomfort hierdoor niet geschaad wordt én voldaan wordt aan minstens één van onderstaande voorwaarden

- (1) de plafondhoogte van minder dan 2,50 m hoogstens in 50% van de netto-vloeroppervlakte van de verblijfsruimte voorkomt;

(2) een plafondverhoging, in een bestaand gebouw, constructief onmogelijk of te complex is.

De mogelijkheden om een zolder/dakverdieping uit te bouwen mogen niet gebruikt worden om onder dak extra woongelegenheden te realiseren die kwalitatief ondermaats zijn. De kwaliteitseisen zorgen ervoor dat er binnen een dakvolume alleen voldoende ruime en hoge woongelegenheden kunnen gerealiseerd worden.

§4. Als een kelder gebruikt wordt als leef-, kook- of slaapruijnte van een eengezinswoning, meergezinswoning of kamerwoning moet het plafond steeds minstens 1 m boven het maaiveld gelegen zijn.

Voor de belevingswaarde en sociale veiligheid van de straat is het belangrijk dat er voldoende contact is tussen publieke en privaat domein.

Artikel 23: Minimale lichtinval

Elke verblijfsruimte, in een woning, moet rechtstreeks daglicht ontvangen via een raam. Deze raamopeningen moeten aan elk van volgende eisen voldoen:

- (1) de lichtdoorlatende oppervlakte van het lokaal is minimaal 1/12 van de netto-vloeroppervlakte van het betrokken lokaal, met een minimum van 1m²
- (2) De opening is voorzien van doorzichtig materiaal
- (3) De opening mondt direct uit in de open lucht.
- (4) Openingen in scheidingsmuren worden niet meegerekend in de bepaling van deze oppervlakte
- (5) Openingen die uitmonden op een volledig omsloten buitenruimte van minder dan 6m² worden niet meegerekend in de bepaling van deze oppervlakte.

De aanwezigheid van voldoende natuurlijk licht is erg bepalend voor het woonklimaat. De leefruimten en slaapruimten moeten voorzien zijn van lichten die zorgen voor voldoende natuurlijke verlichting en/of verluchting.

Lichten en zichten worden op een oordeelkundige manier geplaatst, rekening houdende met bezonning, privacy, visueel contact met de omgeving, de interne planschikking en bemeubelbaarheid.

De lichten en zichten geven uit op een buitenruimte van min. 6m² of op het publiek domein. Lichten en zichten die uitgeven op volledig omsloten buitenruimtes kleiner dan 6m² worden niet meegerekend. Met een volledig omsloten buitenruimte wordt bedoeld een buitenruimte waarvan alle begrenzingen hoger zijn dan 2m boven het vloerpeil van de ruimte.

Artikel 24: Minimale luchttoevoer

Elke verblijfsruimte in een woning dient minimaal één te openen gevel- of dakdeel te hebben zodat de ruimte op natuurlijke wijze geventileerd kan worden. Deze openingen moeten elk aan volgende eisen voldoen:

- (1) de opening moet volledig afsluitbaar zijn door middel van een draaiend of schuivend venster, deur of luik
- (2) de opening mondt direct uit in open lucht

Artikel 25: Hygiëne

§1. Elk toilet moet voldoende verlucht worden.

§2. Een toilet mag niet rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit een keuken- en/of leefruimte. Er bevinden zich dus twee deuren en een sas tussen het toilet en de keuken- en/of leefruimte.

Afdeling 3: Bereikbaarheid

Artikel 26: Bereikbaarheid woningen

Elke woning moet via een volwaardige en goed bereikbare toegang te betreden zijn.

Woningen mogen niet enkel en uitsluitend bereikbaar zijn via een bergruimte of afgesloten garage. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk o.a. koetsenhuizen bij herenhuizen, architecturale concepten...

Artikel 27: Toegang tot gebouwen met meer dan één functie

Wanneer een functie gecombineerd wordt met een woning, waarvoor er geen afzonderlijke toegang bestaat, kan enkel de uitbater van de functie, en zijn gezin, deze woning bewonen.

Achter de fraaie gevels van de (binnen)stad gaan nog heel wat leegstaande panden schuil. Een belangrijke reden voor deze leegstand is dat de (huur)waarde van het pand bijna uitsluitend bepaald wordt door de commerciële waarde van de gelijkvloerse verdieping. Zeer veel bovenverdiepingen liggen er bijgevolg ongebruikt bij, terwijl de mogelijkheden om er woningen in onder te brengen voor het grijpen liggen. Vraag naar die woonruimte is er ongetwijfeld van studenten, jongeren en kleine huishoudens.

De aanpak van de leegstand boven winkels kadert in de wens om meer bewoning te krijgen in de binnenstad.

Een van de bijkomende oorzaken van de leegstand boven winkels is het gebrek aan een afzonderlijke toegang naar de bovenliggende verdiepingen. Winkelruimte en zeker etalageruimte zijn goud waard. Om de winkelruimte optimaal te benutten, zijn veel afzonderlijke toegangen naar bovenliggende verdiepingen opgenomen in de winkelruimte. Hierdoor kunnen eventuele bewoners hun woning niet betreden zonder de winkel te doorkruisen.

De verordening heeft tot doel de aanwezigheid van een afzonderlijke toegang naar de bovenliggende verdiepingen te verplichten. Enige uitzondering hierop is wanneer de uitbater (en zijn gezin) zelf boven de winkel,... woont. In deze gevallen is de hinder die de bewoners ondervinden om de winkel te moeten doorkruisen tot een minimum beperkt.

Artikel 28. Het openen van buitendeuren, ramen en (garage)poorten

Deuren, ramen en poorten in gevels die grenzen aan het openbaar domein en die zich geheel of gedeeltelijk bevinden beneden 2,60m boven het aangrenzende maaiveld, mogen niet opendraaien over het openbaar domein, tenzij het nooduitgangen betreffen die niet als enige in- of uitgang gebruikt worden.

Deze regel heeft tot doel de veiligheid van de voetgangers op het openbaar domein te garanderen. Nooduitgangen die enkel in geval van effectieve nood opendraaien op het openbaar domein kunnen hierop een uitzondering vormen.

Bij één enkele ingang/uitgang van collectieve gebouwen (kantoren, appartementen, winkels) is een teruggetrokken deur, zodat opendraaien naar buiten veilig kan, mogelijk. Schuifdeuren als enige deur voldoen niet aan de normen gesteld door de brandweer, tenzij ze voorzien zijn van een paniekbetog.

Artikel 29: Verbod op gesloten gevelafsluitingen etalages handelsruimtes

Het is verboden om gevelafsluitingen te plaatsen aan de voor-of zijgevel van handelsruimtes, in de mate dat deze gevelafsluitingen meer dan 60% van het zicht op de etalage van de handelsruimte, die zichtbaar is vanaf de openbare weg, kunnen onttrekken.

Voor de belevingswaarde van de straat en de sociale veiligheid van het publieke domein is het belangrijk dat er voldoende contact is tussen publiek en privaat domein. "Blinde vlekken" in de voorgevels (garages, gevelafsluitingen,...) moeten vermeden worden en er moet voldoende beglazing gelijkvloers voorzien worden.

Artikel 30: Garagepoorten

Het is verboden een garagepoort te plaatsen in de voorgevel van een gebouw, dat deel uitmaakt van aaneengesloten bebouwing, wanneer de breedte van het perceel, gemeten op de grens met de openbare weg, smaller is dan 7 m.

Afwijkingen kunnen door de vergunningverlenende overheid op gemotiveerd verzoek van de aanvrager toegestaan worden als de voorgestelde oplossing aanvaardbaar is op architecturaal, verkeerstechnisch en stedenbouwkundig vlak, noodzakelijk is qua wooncomfort of concept én past binnen het omringende straatbeeld.

Artikel 31: Minimale afmetingen

§1. Bij nieuwbouw en/of verbouwing moet elke zelfstandige woning beschikken over een private bruikbare buitenruimte met een minimale oppervlakte (na aftrek van de afzonderlijke bijgebouwen voor tuin- of autoberging, carports, bergruimten, opslagplaatsen), die gelijk is aan 8% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning. Deze buitenruimte moet rechtstreeks bereikbaar zijn vanuit de woning.

De aanwezigheid van een private buitenruimte draagt sterk bij tot de woonkwaliteit. Private buitenruimtes bestaan in verschillende soorten: tuinen, terrassen, patio's en koertjes. De kwaliteit van de buitenruimte wordt o.a. bepaald door de oppervlakte en de bruikbaarheid van de buitenruimte, door de relatie tussen de buitenruimte en de leefruimte(s) van de woning, door de bezonning en de privacy en door het uitzicht dat men heeft vanuit de buitenruimte.

§2. Indien de buitenruimte niet privaat kan voorzien worden bestaat de mogelijkheid om met deze minimale oppervlakten een gemeenschappelijke buitenruimte te creëren, op voorwaarde dat ze bereikbaar is via gemeenschappelijke delen.

§3. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, kan de vergunningverlenende overheid afwijkingen toestaan op de bepalingen zoals vermeld in §1-§2 van dit artikel, indien de aard van de werken en/of de grootte van het perceel het niet toelaat te voldoen aan de vooropgestelde normen.

Afdeling 6: Opdelen, samenvoegen en functiewijzigingen van woningen

Het woonbeleid van de stad richt zich niet enkel op het realiseren van een nieuw aanbod, maar ook op het optimaliseren van het bestaande patrimonium. Eén van de doelstellingen in dat verband is het vrijwaren van bestaande woningen van opdeling. Door de grote vraag naar (studenten)kamers, studio's, appartementen en kleinere woningen, komt het aanbod aan woningen voor gezinnen met kinderen bijkomend onder druk te staan. Omdat het beleid erop gericht is precies deze bevolkingscategorie te beschermen, moet het bestaande aanbod aan eengezinswoningen maximaal behouden blijven.

Hierbij wordt, als ondergrens van een comfortabele middelgrote woning, uitgegaan van een vloeroppervlakte van minimaal 90m².

Artikel 32: Uitzonderingsbepalingen

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, kan de vergunningverlenende overheid afwijkingen toestaan op de bepalingen zoals vermeld in artikel 33 tem artikel 36 indien de aanvraag sorteert onder minstens één van onderstaande categorieën:

- woongelegenheden in het winkel-wandel-gebied,
- woningen, van erkende instellingen met sociaal doel, waarbij in de woningen aan woonbegeleiding wordt gedaan
- eengezinswoningen, bewoond door de eigenaar en met hoogstens drie kamers (niet-zelfstandige woningen) geïntegreerd in de woning,
- woningen voor onderwijsinstellingen,
- zorgwonen of assistentiewonen,
- nieuwbouwwoningen na sloop van eengezinswoningen, die deel uitmaken van een site, waar vanuit stedenbouwkundig oogpunt een gewijzigde configuratie van de gebouwen aangewezen is, mits het nieuwe project minstens eenzelfde aantal eengezinswoningen telt
- grote percelen, die verkaveld worden in kavels voor bijkomende eengezinswoningen met een tuingebonden karakter.

Deze afwijkmogelijkheid moet door de aanvrager gemotiveerd worden en mag zeker niet resulteren in een onredelijke annulatie of aantasting van kwalitatieve eengezinswoningen.

Het winkel-wandel-gebied wordt uitgesloten van het toepassingsgebied omwille van het multifunctionele en bezoekersgerichte karakter dat dit gebied minder aantrekkelijk maakt voor permanente bewoning. De bovenverdiepingen van commerciële panden zijn wel geschikt voor huisvesting. Een soepeler beleid in dit gebied biedt precies kansen voor het wonen boven winkels.

Bij een eengezinswoning, bewoond door de eigenaar kunnen één tot drie kamers ingericht worden geïntegreerd in de woning. Indien hierbij geen andere vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd is hiervoor geen bouwvergunning nodig. Een conformiteitsattest blijft wel vereist. Voorwaarden:

- *het gemeenschappelijk gebruik van bepaalde basisvoorzieningen (keuken, toilet, douche) is vereist, anders wordt een bijkomende zelfstandige woongelegheden gecreëerd;*
- *de eengezinswoning zelf, bewoond door de eigenaar, blijft voldoende groot;*
- *de kamers voldoen aan het kamerdecreet;*
- *de kamers voldoen aan alle vereisten inzake brandveiligheid;*

- *de bestemming van het pand blijft een eengezinswoning*

Conform de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig wordt, een in een woning geïntegreerde zorgwoning die vrijgesteld wordt van vergunning, niet als aparte woning beschouwd. De woning mét geïntegreerde zorgwoning wordt en blijft (ook na het vervallen van de zorgfunctie) beschouwd als eengezinswoning.

Artikel 33: Opsplitsen eengezinswoningen

§1. Een bestaande eengezinswoning of een eengezinswoning die ontstaat na samenvoeging, bij nieuwbouw, uitbreiding of verbouwing, met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 90 m² en minder dan 250 m² én die beschikt over een tuin of een potentiële tuin, mag niet gebruikt worden als of omgevormd worden tot meergezinswoning of kamerwoning, dergelijke woningen worden verder 'te behouden eengezinswoningen' genoemd.

Dit artikel stelt een principieel verbod in om bestaande woningen die geschikt zijn als eengezinswoningen volledig op te delen in meerdere woonegelegenheden (bv. studentenkamers) of er bijkomende (kleinere) woonegelegenheden in onder te brengen. Deze categorie van woningen (te behouden eengezinswoningen) wordt afgebakend op grond van de beschikbare binnen- en buitenruimte.

Het verbod geldt dus niet voor woningen die niet beantwoorden aan deze criteria, m.a.w. woningen met een bruto-vloeroppervlakte van zowel minder dan 90m², als meer dan 250m². Het verbod geldt evenmin voor panden die geen woonfunctie hebben (bv. bedrijfsgebouwen, winkels, kantoren en gemeenschapsvoorzieningen). Waar het verbod niet van toepassing is, zullen de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning uiteraard steeds beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en de woningtypetoets.

Bij afbraak van bestaande te behouden eengezinswoningen blijven de vermelde regels onverminderd van kracht. Het is duidelijk niet de bedoeling een te behouden eengezinswoning te slopen in functie van de realisatie van een meergezinswoning of kamerwoning.

§2. Een eengezinswoning met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 250m² kan opgesplitst worden indien aan elk van volgende eisen voldaan wordt:

- (1) de meergezinswoning moet minstens één zelfstandige woning met een minimale totale bruto-vloeroppervlakte van 90 m² bevatten;
- (2) Deze zelfstandige woning moet aansluiten op en een functioneel bruikbare relatie hebben met een tuin.
- (3) Per zelfstandige woning van 90 m² met een rechtstreeks aansluitende tuin kan de meergezinswoning niet meer dan drie kamers/niet-zelfstandige woningen of twee andere zelfstandige woningen tellen.

De verordening spitst zich in de eerste plaats toe op het segment van de woningmarkt dat prioritair moet worden gevrijwaard: woningen met een vloeroppervlakte tussen 90m² en 250m² mét buitenruimte. Hoewel dat op zich het statuut van andere segmenten niet versoepelt zou het aanleiding kunnen geven tot een verschuiving van de opdelingsproblematiek. Vooral de grotere woningen (meer dan 250m²) zouden meer onder druk kunnen komen te staan. Daarom wordt ook voor die grotere panden een beschermingsmaatregel ingebouwd. Die houdt in dat er na de opdeling

hoe dan ook minstens één volwaardige gezinswoning, met relatie met de buitenruimte, behouden moet blijven.

De mogelijkheid om naast een zelfstandige woning van 90m² ook maximaal drie kamers of twee andere woningen (appartementen) te kunnen realiseren is ingegeven vanuit de bezorgdheid te voorkomen dat deze grote woningen uiteindelijk komen leeg te staan bij gebrek aan een invulling die marktconform en vergunbaar is.

Artikel 34: Samenvoegen eengezinswoningen

Het samenvoegen met een ander gebouw, verbouwen en/of uitbreiden van een te behouden eengezinswoning, met de bedoeling om het geheel (onmiddellijk of later) te gebruiken als of om te vormen tot meergezinswoning of kamerwoning, is verboden.

Hiermee wordt vermeden dat woningen die oorspronkelijk beantwoordden aan de oppervlakenormen voor te behouden eengezinswoningen, toch zouden ontsnappen aan behoud doordat ze als gevolg van een verbouwing, een uitbreiding, een herbouw, een vervangende nieuwbouw of een samenvoeging niet meer zouden beantwoorden aan de oppervlakenormen.

Het opdelen of het wijzigen van de functie van een pand dat tot stand komt door het verbouwen, uitbreiden, herbouwen of samenvoegen van een eengezinswoning met een andere eengezinswoning of een ander gebouw wordt eveneens aan banden gelegd.

Artikel 35: Samenstelling meergezinswoningen

§1. Elke meergezinswoning, die wordt gebouwd of verbouwd of die ontstaat na splitsing van een eengezinswoning, moet bestaan uit een menging van woontypes (éénslaapkamer-, tweeslaapkamerappartementen,).

Wanneer 6 of meer woonegelegenheden voorzien worden, mag hoogstens de helft van het voorziene aantal woningen uit éénslaapkamerappartementen bestaan.

§2. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, kan de vergunningverlenende overheid afwijkingen toestaan op de bepalingen zoals vermeld in §1 van dit artikel, indien de structuur of opbouw van de bestaande meergezinswoning het niet toelaat te voldoen aan de vooropgestelde normen.

De gewenste grootte van een woning is afhankelijk van het type gezin (alleenstaande, koppel, gezin met kinderen,...) dat in deze woning zal wonen. Om aan de behoefte van alle types gezinnen tegemoet te kunnen komen is dit voorschrift gericht op het mengen van verschillende woontypes.

Het creëren van een meergezinswoning of het inrichten van een pand als meergezinswoning wordt onderworpen aan de woningtypetoets.

Artikel 36: Functiewijzigingen

§1. De functie 'wonen' dient bij een te behouden eengezinswoning maximaal behouden te blijven.

§2. Het invoeren van een andere functie dan wonen bij een te behouden eengezinswoning kan enkel indien voldaan wordt aan elk van onderstaande voorwaarden:

- (1) de andere functie een bruto-vloeroppervlakte van maximaal 100m² beslaat en maximaal de helft van de oppervlakte van het gebouw;

(2) er voldoende ruimte overblijft voor minstens één zelfstandige woning met een bruto-vloeroppervlakte van minimaal 90m²

Het betreft hier het creëren van een nevenfunctie bij een te behouden eengezinswoning wat, indien geen andere vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd, vrijgesteld is van de vergunningsplicht.

§3. De hoofdfunctie van een eengezinswoning met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 250m² kan gewijzigd worden, mits de nevenfunctie wonen wordt en aan de bepalingen van deze verordening voldoet.

In dit geval wordt wonen de nevenfunctie en bedraagt de minimumoppervlakte van de woongelegenheden 38m².

Hoofdstuk 4- Groen karakter

Afdeling 1: Groenbescherming

De stad is in hoofdzaak een bebouwde en verharde ruimte. Toch komen er nog op veel plaatsen groenelementen voor. Deze hebben in een verstedelijkte omgeving zeker evenveel waarde als in de open ruimte en verdienen dus de nodige aandacht en eventueel zelfs bescherming. Alle waardevolle natuurlijke en/of culturele landschapselementen dienen daarom zoveel mogelijk behouden te blijven. Hoogstammige bomen in het bijzonder zijn uit oogpunt van zowel leefkwaliteit als ecologie van groot belang in een stad. Het is belangrijk het aantal hoogstammige bomen op peil te houden, omdat deze erg moeilijk vervangbaar zijn.

Naast het behoud kan de stedenbouwkundige verordening ook beplantingsvoorwaarden opleggen. Beplantingsvoorwaarden hebben het herstel van bestaande landschappelijke elementen of het verwezenlijken van een kwaliteitsvolle terreinaanleg tot doel.

Tot slot wil de verordening ook de bestaande beplanting beschermen bij werkzaamheden. Het is immers niet wenselijk dat aanwezige beplanting, ten gevolge van onzorgvuldige werkzaamheden, waaronder ook het bemalen van de bouwsite, beschadigd of vernietigd zou worden.

Artikel 37: Beschermingsmaatregelen

§1. De inplantingsplaats van bouwwerken, opritten, terrassen, uitbreidingen, zonnepanelen, zwembaden, ... moet (tijdens de ontwerpfase) binnen de bebouwbare oppervlakte zo worden bepaald dat de aanwezige waardevolle en/of beeldbepalende bomen en beplantingen, zowel op privaat als op openbaar domein, maximaal behouden kunnen blijven.

§2. Indien werken worden uitgevoerd op een bouwplaats, gelegen op privédomein, waarop bomen en beplantingen voorkomen en voor bomen en beplantingen die zich bevinden op het openbaar domein palend aan de bouwplaats, moet de eigenaar of de houder van de zakelijke rechten met betrekking tot de bouwplaats de onderstaande maatregelen nemen voor de bescherming van die bomen:

- Op bouwerven moet, waar mogelijk, de ruimte tot 3,00m van de stam van waardevolle bomen vrij blijven. Deze ruimte moet afgezet worden;
- Het vastspijkeren van latten ed. aan de bomen is verboden;
- Sleuven en uitgravingen voor ondergrondse leidingen mogen mechanisch niet dichter gemaakt worden dan 3,00m uit de as van een boom met stamomtrek van 0,30m of meer. Wortels met een diameter groter dan 2cm mogen in deze zone van 3,00m niet beschadigd worden;
- Op erven waarop te behouden bomen voorkomen dienen deze bomen voldoende bevoeid teneinde het behoud van de bomen te waarborgen;

Artikel 38: Beschadiging

Ernstige beschadigingen aan en/of de sterfte van te beschermen bomen, die voortvloeien uit nalatigheid of onvoorzichtigheid, worden gelijkgesteld met het vellen van bomen zonder stedenbouwkundige vergunning.

Artikel 39: Schadevergoeding

§1. De Stad vraagt een gepaste schadevergoeding voor bomen op gronden, die behoren tot het openbaar domein of die volgens een geldend BPA, of RUP of volgens een goedgekeurde verkavelingvergunning of stedenbouwkundige vergunning bestemd zijn om te behoren tot het openbaar domein én die door nalatigheid of onvoorzichtigheid beschadigd, afgestorven en/of geveld zijn zonder stedenbouwkundige vergunning.

§2. Indien de al dan niet opgelegde of gevraagde beschermende maatregelen niet genomen worden of indien schade wordt aangebracht aan te beschermen bomen en beplantingen, om welke reden dan ook, moet de aansprakelijke voor deze schade een schadevergoeding betalen, aan de Stad. Dergelijke schadevergoeding wordt berekend volgens de 'Uniforme methode voor waardebeoordeling van straat-, laan- en parkbomen behorend tot het openbaar domein' zoals opgenomen in het standaardbestek 250 voor de wegenbouw van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.

Artikel 40: Inrichting van tuinen

§1. De tuin dient beschouwd te worden als een open ruimte met een groen karakter

§2. Het functioneel gebruik van de tuin mag niet gehypothekeerd worden door de plaatsing van constructies, zoals tuinhuisjes, zwembaden en bergplaatsen.

Tuinen zijn in een stedelijk milieu vooral belangrijk voor de woonkwaliteit van afzonderlijke woningen en voor deze van de ruimere woonomgeving. Hiernaast zorgen tuinen voor een zekere ecologische basiskwaliteit en spelen ze ook een rol in verband met de waterhuishouding.

In deze context is het wenselijk om ervoor te zorgen dat tuinen kunnen ingericht worden om de woonfunctie te ondersteunen (berging, terrassen,...) maar ook voldoende onbebouwd, onverhard en groen blijven zodat bouwblokken niet volledig dichtslibben en/of verhard worden.

Artikel 41: Voortuinen

§1. De voortuinen moeten om esthetische redenen zoveel mogelijk groen gehouden worden of via beplantingen een groen karakter krijgen.

Beplantingen in de voortuinen worden bij voorkeur opgebouwd uit verschillende volumes en zo aangelegd dat een of meerdere doorkijken van de straat naar het gebouw en omgekeerd mogelijk blijven. Bij voorkeur betreft het lage beplanting en/of hoogstammige bomen indien de grootte van de voortuin dit mogelijk maakt.

Beplantingen in de voortuin zijn aanvaardbaar indien ze de verkeersveiligheid niet in het gedrang brengen.

§2. De verhardingen zijn tot het strikt noodzakelijke te beperken. Waar de grootte van de voortuin dit toelaat dienen de verhardingen beperkt te worden tot maximum 1/3 van de oppervlakte van de voortuin.

Enkel de strikt noodzakelijke verharde toegangen zijn toegelaten in de voortuin:

- paden, palend aan de bebouwing en toegangspaden met een maximum breedte van 1,20 meter.
- opritten naar een vergunde garage, carport en naar vergunde autostaanplaatsen

Voortuinen mogen niet op een grotere oppervlakte verhard worden dan strikt noodzakelijk voor de toegang van het gebouw en eventueel voor de aanleg van een parkeerplaats of oprit.

Voor grotere woningbouwpercelen, horeca, handelszaken, diensten en kantoren kan van deze regel worden afgeweken om de nodige parkeerplaatsen te kunnen voorzien.

§3. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid, bij bouwprojecten en bij horeca, handels-, bedrijfs- en kantoorgebouwen, afwijkingen toestaan op de bepalingen zoals vermeld in §1-§2 van dit artikel.

Artikel 42: Afsluitingen op de perceelsgrens

§1. Voor het gedeelte van de voortuin, gelegen tussen de bouwlijn en de rooilijn, wordt de hoogte van afsluitingen beperkt tot maximaal 1,20m.

§2. Afsluitingen van tuinen langs het openbaar domein worden als groenscherm of in metselwerk uitgevoerd.

§3. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid, bij grotere woningbouwpercelen en bij horeca, handels- en kantoorgebouwen, afwijkingen toestaan op de bepalingen zoals vermeld in §1-§2 van dit artikel.

§4. Onverminderd artikel 86-87 van de Algemene Politieverordening stad Kortrijk, kan, afhankelijk van de plaatselijke situatie, de vergunningverlenende overheid bij gemotiveerde beslissing een bepaald type van afsluiting en van materialen opleggen of toestaan en/of de hoogte van de afsluiting beperken.

Op de perceelsgrenzen, langs de openbare weg, mogen geen afsluitingen geplaatst worden die voorbijgangers kunnen verwonden of schade toebrengen. Het gebruik van prikkeldraad is bijgevolg enkel toegelaten buiten de bebouwde kom én op minstens 0,50m van de perceelsgrens verwijderd.

Hoofdstuk 5- Parkeren en stallen

Artikel 43: Toepassingsgebied

De hierna volgende normen zijn van toepassing op nieuwbouw, op herbouwen of uitbreidingen en op functiewijzigingen.

Artikel 44: Afwijkingsmogelijkheden

§1. Voor de binnenstad en de dorpskernen kan de vergunningverlenende overheid op gemotiveerd verzoek van de aanvrager afwijkingen toestaan op de maatregelen van dit hoofdstuk, omwille van kunsthistorische redenen en/of omdat autostaanplaatsen, garages, toegangen en/of garagepoorten storend of niet passend zijn binnen de bestaande ruimtelijke context.

§2. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, kan de vergunning verlenende overheid ook afwijkingen toestaan op de normen in dit hoofdstuk indien aangetoond wordt dat het aantal vereiste autostaanplaatsen en/of de nodige ontsluiting niet kan gerealiseerd worden. De aanvrager kan hiervoor een goed onderbouwde mobiliteitsnota of vervoerplan bij het aanvraagdossier voegen en/of een intensief gebruik van het openbaar vervoer aantonen.

Ook indien minder dan 1,5m² per fietsstaanplaats wordt voorzien dient de aanvrager de alternatieve oplossing duidelijk te documenteren.

§3. In beide afwijkingsgevallen moet in elk geval een maximaal aantal autostaanplaatsen ingeplant worden.

Artikel 45: Woongebouwen

- voor een **nieuwbouw eengezinswoning** van minder dan 200m² netto-vloeroppervlakte: 1 autostaanplaats en 2 fietsstaanplaatsen
- voor een **nieuwbouw eengezinswoning** van meer dan 200m² netto-vloeroppervlakte: 2 autostaanplaatsen en 2 fietsstaanplaatsen
- voor een **meergezinswoning** met minstens 5 woningen: 1,33 autostaanplaatsen en 1,33 fietsstaanplaatsen per woongelegenheid
- bij gebouwen voor **bejaarden/woon- en zorgcentra**: 1 autostaanplaats en 2 fietsstaanplaatsen per 3 woongelegenheden
- bij **sociale woningbouw**: 1 autostaanplaats en 2 fietsstaanplaatsen per woongelegenheid

Bij elk project met wonen als hoofd- of nevenfunctie moeten de nodige eigen parkeerplaatsen voorzien worden.

Artikel 46: Handelsgebouwen

Hieronder vallen alle gebouwen waar producten of diensten verkocht/verhuurd worden en waarbij de commerciële functie de hoofdfunctie is.

Indien de handelsfunctie, met een netto-vloeroppervlakte van meer dan 100m², als hoofd- of nevenfunctie gecombineerd wordt met een woonfunctie wordt dit pand ook beschouwd als een handelsgebouw.

In dit geval moeten dus parkeerplaatsen voorzien worden ten behoeve van zowel de handelsfunctie als de woonfunctie. Als in een woning een handelsfunctie voorkomt, kleiner dan 100m² en ondergeschikt aan de woonfunctie, wordt dit als een woning beschouwd. In dit geval moeten enkel parkeerplaatsen in functie van de woonfunctie voorzien worden.

- Bij **nieuwbouw**: 1 autostaanplaats en 1 fietsstaanplaats per 50m² netto-vloeroppervlakte
- Bij **verbouwing** wordt minstens 1 autostaanplaats en minstens 1 fietsstaanplaats per 50m² bijkomende netto-vloeroppervlakte supplementair voorzien.
- Bovendien moet elke inrichting met een netto-vloeroppervlakte van meer dan 500m² beschikken over een, op het terrein van het bouwperceel, gelegen laad- en losplaats, inclusief een autostaanplaats voor een vrachtwagen

Artikel 47: Industriële en ambachtelijke gebouwen en loodsen

- Bij **nieuwbouw**: 1 autostaanplaats en 1 fietsstaanplaats per 100m² netto-vloeroppervlakte
- Bij **verbouwing** wordt minstens 1 autostaanplaats en minstens 1 fietsstaanplaats per 10 bijkomende tewerkgestelde personen of per 100m² bijkomende netto-vloeroppervlakte supplementair voorzien.

- Bovendien moet elke inrichting met een netto-vloeroppervlakte van meer dan 500m² beschikken over een op het terrein van het bouwperceel gelegen laad- en losplaats, inclusief een autostaanplaats voor een vrachtwagen

Artikel 48: Kantoorgebouwen – autoherstelplaatsen – kinderdagverblijven

- Bij **nieuwbouw**: 1 autostaanplaats en 1 fietsstaanplaats per 50m² netto-vloeroppervlakte
- Bij **verbouwing** wordt minstens 1 autostaanplaats en minstens 1 fietsstaanplaats per 50m² bijkomende netto-vloeroppervlakte supplementair voorzien.

Artikel 49: Hotels

- 1 autostaanplaats en 1 fietsstaanplaats per 3 hotelkamers

Artikel 50: Kamerwoningen

- 1 fietsstaanplaats per kamer
- Voor een **nieuwbouw studentenhuus** met minstens 10 kamers: 0,2 autostaanplaatsen per kamer

Artikel 51: Schoolgebouwen

Bij nieuwbouw, uitbreiding of bij een grondige hervorming van schoolgebouwen moet een schoolvervoersplan opgemaakt worden en bijgevoegd bij de stedenbouwkundige aanvraag. Een schoolvervoersplan bevat minimaal al de gegevens over hoe het verkeer en het parkeren van auto's en (brom)fietsen voor personeel en studenten, het op- en afhalen van leerlingen,... opgelost zal worden, in combinatie met het openbaar vervoer.

Artikel 52: MOBER en mobiliteitstoets

§1. Voor aanvragen waarvoor, volgens artikel 84. §2. 2° van deze verordening, een MOBER of een mobiliteitstoets moet worden opgemaakt, gebeurt de afweging en motivering van het voorziene aantal autostaanplaatsen in de MOBER of de mobiliteitstoets.

§2. Voor aanvragen waarbij niet voldaan wordt aan de voorwaarden bepaald in artikel 84. §2. 2° van deze verordening, kan voor functies waarvan toch verwacht wordt dat zij mobiliteitseffecten genereren steeds een toelichtende mobiliteitsnota gevraagd worden.

Afdeling 2: Inrichtingsvoorwaarden

Artikel 53: Algemene voorwaarden

§1. De voortuin mag niet gebruikt worden noch aangelegd worden als autostaanplaats. Indien in de voortuin evenwel een oprit naar een autostaanplaats is vergund mag op die oprit wel geparkeerd worden.

§2. Enkel bij bouwprojecten en bij horeca, handels-, bedrijfs- en kantoorgebouwen kan de voortuin (deels) worden ingenomen door autostaanplaatsen onder onderstaande voorwaarden:

- het perceel moet voldoende groot zijn zodat het in- en uitrijden op een veilige wijze kan gebeuren, dus zonder dwars parkeren ten opzichte van het openbaar domein. Bij de inrichting van nieuwe autostaanplaatsen of de herinrichting van bestaande autostaanplaatsen moeten deze via een gemeenschappelijke oprit bereikt worden en mogen dus niet rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de straat;
- De onmiddellijke omgeving mag hierbij geen nadelen noch hinder qua privacy of toegankelijkheid van de aanpalende gronden of panden ondervinden;
- Autostaanplaatsen moeten aangelegd worden in kleinschalige materialen;

Parkeren en stallen van fietsen en auto's kan een grote impact hebben op de inrichting, de beeldkwaliteit en de rust van de tuinen.

Auto's parkeren in de voortuinen is in strijd met het streven naar groene, onverharde tuinen. Ook wordt hierdoor de beeldkwaliteit zeer nadelig beïnvloed. Bovendien wordt hiermee een last op het openbaar domein gelegd, doordat een openbare parkeerplaats wordt geprivatiseerd aangezien ze enkel nog door de eigenaar van het perceel kan gebruikt worden.

Het parkeren in de voortuin betekent ook dat er daardoor dwars op de rijweg geparkeerd wordt. Bij het uitrijden moet eerst over het voetpad gereden worden en daarna nog op de rijweg uitgedraaid worden. Dit verhoogt aanzienlijk de verkeersonveiligheid. Daarom dient een gemeenschappelijke oprit voorzien te worden wanneer bij horeca, handels-, bedrijfs- en kantoorgebouwen meerdere autostaanplaatsen op hetzelfde perceel aangelegd worden. De autostaanplaatsen zijn op die manier niet rechtstreeks bereikbaar vanaf de straat.

Het parkeren in voortuinen wordt daarom tot een minimum beperkt.

§3. Voor gegroepeerd parkeren op achtergelegen binnengebieden kan hoogstens de helft van de niet-bebouwde oppervlakte van het perceel zelf ingericht worden voor autostaanplaatsen of garages en de toegang ertoe. Het overige gedeelte moet als een kwalitatieve buitenruimte ingericht worden.

Artikel 54: Groenaanleg

Bij de aanleg of uitbreiding van gegroepeerde autostaanplaatsen bij bouwprojecten en bij horeca, handels-, bedrijfs- en kantoorgebouwen moet voorzien worden in een globale groenaanleg van het parkeerterrein:

- Over de straatlengte, ter hoogte van de inname voor de parking, moet een groenaanplanting met een minimumbreedte van 2,00m voorzien worden. Indien de autostaanplaatsen zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein zal een afscheiding ten

opzichte van het openbaar domein gerealiseerd worden met een groenscherm van minstens 1,00m hoog;

- per 10 autostaanplaatsen moet 1 hoogstammige boom aangeplant worden of behouden blijven in een plantvak van minimaal 6m² doorwortelbare ruimte en met een minimale breedte van 1,50m;
- de bestaande bomen moeten zoveel mogelijk geïntegreerd worden, in voldoende ruime open boomzones van minimaal 6m² doorwortelbare ruimte en met een minimale breedte van 1,50m;
- in functie van een kwalitatieve inrichting kan de groenaanleg gegroepeerd worden;
- Ten opzicht van aanpalende percelen moet een visuele afscherming van de autostaanplaatsen in de vorm van een groenscherm, van minstens 1,00m hoog, voorzien worden;

Bij grotere functies zijn veelal grotere voortuinstroken beschikbaar, zodat een groter aantal parkeerplaatsen kan bediend worden met een minimum aan in- en uitritten. Hier mag wel in de open ruimte rond het gebouw geparkeerd worden, op voorwaarde dat door middel van beplantingen een zeker beeldkwaliteit aan de open ruimte gegeven wordt en de verharde oppervlakte tot een minimum beperkt wordt.

Artikel 55: Opritten

§1. Bij het voorzien van de toegang van en naar het openbaar domein en het aanleggen van opritten moet het aantal autostaanplaatsen op het openbaar domein altijd maximaal gevrijwaard worden.

§2. De breedte van een oprit mag ter hoogte van de rooilijn maximum 3,50 m bedragen

§3. Afwijkingen inzake de totale maximumbreedte van de oprit:

- de breedte van garagepoorten, indien deze groter is dan 3,50m met een maximumbreedte van 6,00m
- 6,00m voor gegroepeerde autostaanplaatsen van 6 tot 20 voertuigen
- 2 x 6,00m voor gegroepeerde autostaanplaatsen van 21 tot 100 voertuigen
- 3 x 6,00m voor gegroepeerde autostaanplaatsen van meer dan 100 voertuigen
- 2 x 6,00m voor de toegang tot benzinestations
- 8,00m waar de toegang met vrachtwagens of landbouwvoertuigen noodzakelijk is.

§4. Opritten naar een nieuwe autostaanplaats worden steeds uitgevoerd in kleinschalige materialen en moeten minstens 6 meter diep zijn, of hoogstens 3 meter. (diepte gemeten tussen rooilijn en gevellijn autostaanplaats).

De bedoeling is dat de auto's volledig op de oprit kunnen staan zonder dat hierbij een deel van het voetpad of de rijweg wordt ingenomen.

Bij woningen met een voortuinstrook met een diepte tussen 3m en 6m (bv. 4m) mag een oprit die leidt naar een garage niet als autostaanplaats gebruikt worden, tenzij de garage achteruit wordt geplaatst t.o.v. de voorbouwlijn van de woning of het pand om zo een diepte van minimaal 6m te

bekomen. Bij voortuinen met een diepte kleiner dan 3m kan wel een oprit gemaakt worden omdat deze diepte het sowieso niet toelaat hierop te parkeren.

Het spreekt voor zich dat bestaande situaties behouden kunnen worden en deze paragraaf enkel van toepassing is bij nieuwbouw.

Artikel 56: Inritten

Bij garages gelegen beneden de begane grond mag de oprit naar de openbare weg slechts een maximale helling van 4% hebben over een afstand van minstens 5,00m (vanaf de rooilijn).

Er mag afgeweken worden van dit artikel in volgende gevallen:

- bij dubbele woningen: wanneer al 1 woning gerealiseerd werd met een grotere helling mag de tweede woning op dezelfde wijze opgetrokken worden op voorwaarde dat de garages aan elkaar palen;
- bij een reeks aaneengebouwde woningen van gelijke hoogte met garages met steile afritten mag het resterende perceel op dezelfde wijze bebouwd worden als de al bestaande woningen.

Voor inritten wordt een maximaal hellingspercentage opgelegd voor de laatste meters aan het voetpad zodat een omhoog rijdende auto niet te snel komt opgereden op het voetpad en de veiligheid van voorbijgangers gerespecteerd blijft.

Van deze maatregel kan echter afgeweken worden wanneer dit al de aanwezige typologie is in de specifieke omgeving. (bv. typische bel-etagewoningen jaren 60)

Hoofdstuk 6- Publiciteit

Publiciteit is een vast onderdeel van het stadsbeeld. Op verschillende plaatsen en op verschillende manieren wordt informatie overgebracht over diensten, producten en activiteiten. Publiciteit komt onder veel vormen en gedaantes voor. Het kan gaan om de klassieke reclameborden waar de reclameboodschap regelmatig vervangen wordt, om zaakgebonden uithangborden die voor een lange tijd een boodschap overbrengen over de activiteiten in het pand zelf maar ook over infoborden en aankondigingen van de overheid of van socio-culturele en educatieve aard. Elk van deze vormen brengt zijn boodschap op een eigen manier over. Aangezien publiciteit er juist op gericht is duidelijk in beeld te komen heeft die een grote impact op het straatbeeld.

Artikel 57: Toepassingsgebied

§1. De bepalingen van dit hoofdstuk zijn niet van toepassing op onderstaande vormen van publiciteit:

- a-borden geïntegreerd in het straatmeubilair
- b-publiciteit, die niet waarneembaar is vanaf het openbaar domein
- c-publiciteit in het kader van stedelijke evenementen
- d- tijdelijke reclameborden zoals bepaald in de algemene politieverordening van de stad Kortrijk

§2. twee soorten publiciteitsdragers of -draagsystemen worden onderscheiden:

- uithangborden (zaakgebonden)
- reclameborden (niet-zaakgebonden)

§3. Bovenstaande soorten omvatten ook telkens de modern-technologische varianten die al dan niet vaste, wijzigende of bewegende teksten en andere symbolen dragen en die al dan niet tegen een vergoeding ter beschikking gesteld worden van geïnteresseerden, die een boodschap willen verspreiden. Deze varianten zijn niet toegelaten.

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, kan de vergunningverlenende overheid deze varianten alsnog toestaan indien kan worden aangetoond dat de drager goed scoort op de beoordelingscriteria zoals vermeld in artikel 58 van deze verordening.

Modern technologische varianten: lichtkranten, LED-walls, beeldtapijten,...

Artikel 58: Beoordelingscriteria

§1. Alle aanvragen tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het plaatsen, herplaatsen, vervangen, ... van publiciteitsdragers worden beoordeeld en afgewogen op basis van:

- de wettelijke en de ruimtelijke context
- de aard, het gebruik, de bestemming van de omgevende bestaande gebouwen of open ruimte
- de grootte van het gebouw en het perceel
- de afstanden tot rooilijn en perceelsgrenzen, gebruikte materialen, kleuren, verlichting
- de verkeerssignalisatie en het verkeerstechnisch aspect
- de (verkeers)veiligheid
- de esthetische en ruimtelijke aanvaardbaarheid.

De verordening beoogt een harmonische integratie van de publiciteit in het stedelijk landschap en het vermijden van alle vormen van hinder. Publiciteit mag geen hinder vormen voor de woonfunctie in gebouwen. Publiciteitsinrichtingen mogen dus niet voor openingen in de gevel geplaatst worden, mogen het openen van ramen en deuren niet hinderen, en mogen geen lichthinder of geluidshinder veroorzaken.

Publiciteit mag geen overlast veroorzaken op de openbare weg en dient steeds een goede zichtbaarheid voor de gebruikers van de openbare ruimte te garanderen.

§2. Bijzondere zorg en aandacht gaan naar:

- beschermde monumenten en landschappen
- gebouwen of sites opgenomen in de Inventaris bouwkundig erfgoed
- gebieden aangeduid in het gewestplan als woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde
- gebouwen binnen waardevolle stads- en dorpsgezichten
- gebouwen binnen het gezichtsveld van monumenten.

Bij beschermd erfgoed en in waardevolle stads- en dorpsgezichten is het van belang dat de omgeving niet overstemd raakt door de reclame, vandaar dat hier bijzondere aandacht naar gaat.

Artikel 59: Reclameborden

§1. Per wachtgevel mag slechts 1 reclamebord worden voorzien.

Reclameborden mogen enkel op wachtgevels aangebracht worden.

§2. Reclameborden met meerdere opeenvolgende reclameboodschappen kunnen alleen vergund worden als het aanvraagdossier expliciet melding maakt van deze eigenschap.

§3. De reclameborden moeten zich steeds in perfecte staat van afwerking en onderhoud bevinden.

Alle zichtbaar blijvende delen van het bord moeten uitgevoerd worden in duurzaam afgewerkte materialen.

Onderaan het reclamebord moet de naam van de vergunninghouder en de referentie van de vergunning aangebracht worden in letters met een hoogte van 5 cm.

Duurzaam afgewerkte materialen: geschilderd geschaafd hout, UV-bestendige kunststof, geanodiseerd of gemoffeld aluminium, geëmailleerd of roestvrij staal, ...).

§4. Reclameborden mogen ten opzichte van de wachtgevel hoogstens 5 cm uitspringen. Het reclamebord inclusief omlijsting is nooit groter dan 20 m².

§5. Er mogen geen reclameborden geplaatst worden in de binnenstad en de dorpskernen, in de landelijke gebieden, op en binnen het gezichtsveld van beschermde monumenten en landschappen, binnen bouwvrije stroken langs autosnelwegen en op wachtgevels, die afgewerkt zijn als volwaardige zijgevels.

§6. De vergunningverlenende overheid bepaalt in de vergunning de geldigheidsduur van de vergunning.

Artikel 60: Uithangborden

§1. Uithangborden moeten zich integreren in het gebouw en in de onmiddellijke omgeving. Uithangborden zijn architectuur ondersteunend en zijn niet gebouw overheersend. Uithangborden mogen geen knipperlichten of buisverlichting, die geheel of gedeeltelijk de contouren van een gebouw volgen, gebruiken, mogen een raam- of deuropening of een waardevol ornament niet geheel of gedeeltelijk bedekken, mogen niet uitsteken boven dakranden en mogen niet dikker zijn dan 20 cm.

§2. Logo's en merknamen, niet eigen aan de zaak, worden beperkt tot 10% van de oppervlakte van het uithangbord.

Het betreffen hier logo's en merknamen ten behoeve van producten (= reclame) en niet over het effectieve uithangbord met o.a. de naam van de zaak.

§3. Banners en haakse uithangborden op dezelfde gevel zijn niet toegelaten. Banners kunnen enkel gecombineerd worden met uithangborden in het vlak van de gevel.

§4. De uithangborden in het vlak van de gevel (met uitzondering van de uithangborden op de Grote Markt) moeten geplaatst worden boven de ramen van de gelijkvloerse verdieping en onder de ramen van de eerste verdieping. De uithangborden moeten minstens op 0,60m van de laterale perceelsgrenzen geplaatst worden en kunnen slechts een maximale hoogte hebben van 0,70m. Per gevel mag slechts 1 uithangbord in het vlak van de gevel geplaatst worden.

§5. De uithangborden haaks op de gevel, de vlaggenmasten en de banners moeten geplaatst worden op minimaal 2,50 m boven het voetpad of de vloerpas. Zij mogen de dakrand niet overstijgen. Zij moeten geplaatst worden op minimaal 1,00 m van elke perceelsgrens. Indien dit onmogelijk is omwille van een bestaande raamopening of erker, kan de vergunningverlenende overheid op gemotiveerd verzoek van de aanvrager hiervoor een afwijking toestaan mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de eigenaar van het aanpalende perceel. De uitsprong ten opzichte van het voorgevelvlak bedraagt hoogstens 0,80 m en zal minstens 1,00 m (horizontaal gemeten) van de trottoirrand verwijderd blijven. Per gevel mag slechts 1 uithangbord haaks op de gevel geplaatst worden.

§6. De totems moeten geplaatst worden in de voortuinstrook (achteruitbouwzone), op minstens 1,00 m achter de rooilijn en op 2,00 m van elke perceelsgrens. Een horizontaal geplaatste totem heeft een breedte van hoogstens 2,00 m en een totale hoogte van hoogstens 1,40 m. Een verticaal geplaatste totem heeft een breedte van hoogstens 1,50 m en een totale hoogte van hoogstens 4,50 m. Per voortuinstrook (achteruitbouwzone) mag slechts 1 totem geplaatst worden.

§7. In tegenstelling tot de plaatsingsvoorwaarden onder §4, §5 en §6 van dit artikel gelden in het historische stadscentrum en op beschermde monumenten volgende bepalingen:

- Er moet gebruik gemaakt worden van losse indirect verlichte letters of banners
- Haakse uithangborden of totems zijn niet toegelaten.
- Op de Grote Markt wordt rekening gehouden met de vaste terrasconstructies. De uithangborden kunnen geplaatst worden boven de ramen van de eerste verdieping en onder de ramen van de tweede verdieping.

De publiciteit mag zelf dus geen licht produceren. Enkel indirecte verlichting, bv. via spots, wordt toegestaan.

§8. Onverminderd de algemene beoordelingscriteria zijn uithangborden bij winkelcentra, industrieterreinen en KMO-zones toegelaten, voor zover de benaming van de winkels of bedrijven, die er deel van uitmaken, ondergeschikt zijn aan de algemene benaming van het betreffende winkelcentrum, industrieterrein of KMO-zone.

§9. De vergunningverlenende overheid bepaalt in de vergunning de geldigheidsduur van de stedenbouwkundige vergunning.

§10. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, kan de vergunningverlenende overheid afwijkingen toestaan op de bepalingen zoals vermeld in §1-§9 van dit artikel, indien kan worden aangetoond dat het uithangbord goed scoort op de beoordelingscriteria zoals vermeld in artikel 58 van deze verordening.

Deel 4: Technische kwaliteit

Hoofdstuk 1- Bouwtechnische aspecten

Afdeling 1: Constructie

Artikel 61: Gevelmuren

Gevels die aan de openbare weg gelegen zijn, moeten op een zodanige diepte gefundeerd worden dat er geen verzakkingsgevaar bestaat bij wegwerkzaamheden. Hierbij geldt een diepte van de gevelmuur van minimaal 0,80m onder het trottoirpeil.

Het voorgevelmetselwerk of buitenparament van gevels op de rooilijn moet tot minstens 0,15m onder het trottoirpeil reiken.

Artikel 62: Muren op de perceelsgrens

§1. Muren op de perceelsgrens tussen verschillende eigendommen, die bestemd zijn om scheidingsmuren tussen tuinen te worden, moeten zelfdragende muren zijn in minstens 20cm vol metselwerk waarvan de vlakken voldoende bouwfysisch en esthetisch afgewerkt zijn.

§2. Muren op de perceelsgrens tussen verschillende eigendommen, die bestemd zijn om scheidingsmuren tussen gebouwen te worden, moeten voldoen aan elk van volgende vereisten:

- (1) Het dragend metselwerk in volle baksteen met een nominale dikte van 30cm of twee afzonderlijke zelfdragende zware wanden met tussenvoeging van isolatie.
- (2) De as van een eventuele spouw wordt gelegd op de perceelsgrens
- (3) Het geheel moet beantwoorden aan de bestaande reglementeringen, zowel qua stabiliteit, brandweerstand, EPB regelgeving en aan het verhoogd akoestisch comfort.

De scheidingsmuren tussen gebouwen dienen draagkrachtig te zijn en dienen een voldoende brandweerstand te hebben. Werken in en aan scheidingsmuren mogen geen nadelige invloed hebben op de draagkracht, akoestische eigenschappen, isolerende eigenschappen, ...

§3. De scheidsmuren tussen bouwwerken met platte daken en/of veranda's, opgericht op verschillende percelen, dienen minimaal 20cm boven de daken uit te steken en met esthetisch en duurzaam materiaal worden afgedekt. De zichtbare delen van de muur waar niet tegen wordt gebouwd, moeten op een voldoende wijze worden afgewerkt, het betreft zowel voldoende bouw fysieke afwerking (wind- en waterdichtheid, isolatie,...) maar ook een voldoende esthetische afwerking met aanvaardbaar gevelmateriaal.

§4. Wanneer scheidingsmuren verlengd of verhoogd worden, moet dit minstens eenzelfde dikte en materiaal hebben als de bestaande muur.

Het is verboden de muur op de vereiste dikte te brengen door middel van metselwerk dat niet op voldoende wijze met de bestaande muren ingebonden is.

§5. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, kan de vergunningverlenende overheid afwijkingen toestaan op de constructiewijze of op bouwmaterialen, indien beide eigenaars zich uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord verklaren met deze constructiewijze en/of materiaalkeuze. Deze oplossingen dienen aanvaardbaar geacht te worden, op gebied van stabiliteit, geluidsisolatie en veiligheid, door de brandweer, door het wetenschappelijk en technisch centrum van het bouwbedrijf (WTCB) of door een ander erkend organisme.

Afdeling 2: Werken aan het openbaar domein

Artikel 63: Werken op, onder en aan het openbaar domein

Het stadsbestuur (of een aannemer, die hiervoor door het stadsbestuur aangesteld is) voert alle werken uit op, onder en aan het openbaar domein. Tot deze werken behoren onder meer het maken van rioolaansluitingen, het overwelfen van (baan)grachten, het aanpassen van trottoirs, het vellen van bomen,... al deze werken worden uitgevoerd op aanvraag en op kosten van de bouwheer.

Voor meer informatie kan u contact opnemen met de directie Mobiliteit en Infrastructuur van de stad Kortrijk (056 27 93 00).

Artikel 64: Afvoerkanalen en uitlaten

§1. Lucht of dampen, afkomstig uit bedrijfs- en horecaruimten waarin eetwaren bereid worden, en verbrandingsgassen van verwarmingstoestellen (met uitzondering van de toestellen, die werken op aardgas) moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen. De kanalen moeten uitmonden in de open lucht.

§2. De uitlaat van kanalen zoals bedoeld in §1 van dit artikel moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal beperkt wordt. Het aanbrengen van afvoerkanalen in de gevels is verboden, met uitzondering van verluchtingsroosters. Indien deze laatste worden gebruikt voor het afvoeren van waterdampen kunnen ze enkel worden toegelaten in de achtergevel en dit voor zover zij geen hinder vormen voor de omgeving.

§3. De uitlaat van kanalen zoals bedoeld in §1 van dit artikel moet zich situeren minstens boven de kroonlijst van het eigen gebouw (gemeten vanaf de uitlaat), en in ieder geval twee meter boven de bovenrand van alle deur-, venster en ventilatieopeningen, die zich binnen een straal van 4m bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

Dampen en gassen kunnen hinder veroorzaken en soms zelfs de gezondheid van bewoners, gebruikers en omwonenden schaden. Daarom dient de afvoer van gassen, die niet al onder de milieuwetgeving vallen, ook geregeld te worden.

De verordening legt specifieke eisen op voor de uitmonding van uitvoerkanalen gassen en dampen.

Deze voorschriften zijn gericht op het vermijden van hinderlijke afvoer van gassen en dampen, ten eerste voor de gebruikers van het trottoir. Ten tweede wordt ook vermeden dat gassen en dampen rechtstreeks terugslaan in de raam- en deuropeningen van naburige panden.

Artikel 65: Airconditioningtoestellen, koelgroepen en warmtepompen

§1. Om de geluidshinder en visuele hinder voor de omwonenden te beperken, is in woongebieden (in ruime zin) de plaatsing in de open lucht van de buitenunit met ventilatoren van oa. een airconditioningtoestel, koelgroep, warmtepomp,... verboden, tenzij het in open lucht gemeten geluidsniveau ter hoogte van de buitenunit hoogstens 35 decibel bedraagt, de voorgestelde oplossing aanvaardbaar is op esthetisch vlak en het wooncomfort van de omwonenden niet bedreigt.

§2. De betrokken installaties zijn in elk geval niet zichtbaar vanaf de openbare weg.

Hoofdstuk 2- Hemel- en afvalwater

Artikel 66: Gescheiden afvoerstelsels voor afval- en hemelwater

§1. De bouwheer is verplicht een privaat en gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden. Dit aangepaste of nieuwe afvoerstelsel moet volledig water- en luchtdicht zijn.

§2. Indien het bouwperceel grenst aan het openbaar domein, waarin een openbare riolering ligt, dan moet het privaat afvoerstelsel voor afvalwater rechtstreeks (dit is volledig via het eigen perceel) uitmonden op het openbaar domein.

§3. Voor de aanleg van het privaat afwateringsstelsel moet de bouwheer bij de stedelijke technische dienst de nodige informatie opvragen in verband met de aansluitmogelijkheden van het privaat afwateringsstelsel op het openbaar rioolstelsel. Deze informatie betreft onder meer de ligging en de aard van de riolen (gemengd of gescheiden), de eventuele aanwezigheid van wachtaansluitingen, aansluitdieptes,...

Voor meer informatie kan u contact opnemen met de directie Mobiliteit en Infrastructuur van de stad Kortrijk (056 27 93 00).

Artikel 67: Hemelwaterput

§1. Onverminderd de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten (vastgesteld bij Besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004) moet elk gebouw voorzien zijn van een hemelwaterput. Dit moet het geval zijn bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen aan de gelijkvloerse verdieping en/of aan de kelder, waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.

***Verstrenging t.o.v. gewestelijke verordening:** het voorzien van een gescheiden afvoerstelsel is niet enkel verplicht bij nieuwbouw maar ook bij ingrijpende verbouwingen.*

§2. Deze verplichting geldt niet voor de uitbreiding van een gebouw of constructie, gelegen op een perceel met een maximale oppervlakte van 100m²

***Verstrenging t.o.v. de gewestelijke verordening:** enkel grondige verbouwingswerken en/of uitbreidingswerken op percelen kleiner dan 100m² worden vrijgesteld van het plaatsen van een hemelwaterput, i.p.v. alle werken op percelen kleiner dan 300m².*

Bij nieuwbouw op een perceel met een maximale oppervlakte van 100m² is een hemelwaterput dus wel vereist.

De vrijstelling voor uitbreidingen met maximaal 50m² blijft ongewijzigd behouden tenzij daarnaast ook grondige verbouwingswerken aan het bestaande gebouw zullen gebeuren.

§3. De grootte van de hemelwaterput is afhankelijk van de totale horizontaal geprojecteerde dakoppervlakte.

Indien de totale horizontaal geprojecteerde dakoppervlakte kleiner is dan 100 m², volstaat een hemelwaterput van 5.000 liter.

Vanaf een totale horizontaal geprojecteerde dakoppervlakte van 100 m² moet de aanvrager een hemelwaterput van minstens 10.000 liter plaatsen.
Bij een horizontaal geprojecteerde dakoppervlakte boven de 200 m² moet de hemelwaterput een inhoud van 5.000 liter per begonnen 100 m² krijgen.

Verstrenging t.o.v. de gewestelijke verordening:

Bij dakoppervlaktes kleiner dan 100m² wordt een hemelwaterput van 5000l (ipv 3000l) gevraagd, bij dakoppervlaktes tussen 101m² en 200m² wordt 10 000l (ipv 5000l à 7500l) gevraagd en vanaf 201m² een 5000l per 100m².

Vb. voor een dakoppervlakte van 230m² moet een hemelwaterput van 15 000l geplaatst worden.

Vanaf een dakoppervlakte van 200m² kon (cfr. de gewestelijke verordening) ook overgegaan worden op infiltratie of vertraagde afvoer.

Niet alleen bij nieuwbouw maar ook wanneer er grondige verbouwingen gebeuren aan het bestaande gebouw en/of er wordt een uitbreiding van meer dan 50m² gerealiseerd dan wordt de totale horizontaal geprojecteerde dakoppervlakte in rekening gebracht, niet enkel de uitbreiding. Reeds aanwezige nog functionele hemelwaterputten die voorzien in hergebruik, kunnen tevens in rekening gebracht worden.

§ 4. Het nuttige gebruik van hemelwater door de aansluiting van de hemelwaterput als watertoevoer op toiletten, wasinstallaties, dienstkranen, ... moet maximaal worden voorzien.

Artikel 68: Infiltratie- en buffervoorzieningen

§1. Als er bij bestaande complexen en/of nieuwe gebouwen, constructies en/of verharde oppervlaktes worden voorzien (eventueel na afbraak van bestaande gebouwen, constructies en/of verharde oppervlaktes), dan wordt als referentieoppervlakte voor het berekenen van het minimale volume, de minimale oppervlakte van de infiltratievoorziening, van het minimale buffervolume en van het maximale afvoerdebiet rekening gehouden met de kleinste van volgende twee oppervlaktes:

- 2 x OPP (DV)nieuw (dus twee maal nieuwe dak- en verhardingsoppervlakte)
- OPP (DV)nieuw + OPP (DV)bestaand (dus som nieuwe en bestaande en te behouden dak- en verhardingsoppervlakte).

Vb. de bestaande verharding bedraagt 270m², de uitbreiding bedraagt 150m².

- $2 \times 150\text{m}^2 = 300\text{m}^2$
- $270\text{m}^2 + 150\text{m}^2 = 420\text{m}^2$

Er wordt in dit geval rekening gehouden met een referentieoppervlakte van 300m².

Vb. de bestaande verharding bedraagt 270m², de uitbreiding bedraagt 500m².

- $2 \times 500\text{m}^2 = 1000\text{m}^2$
- $270\text{m}^2 + 500\text{m}^2 = 770\text{m}^2$

Er wordt in dit geval rekening gehouden met een referentieoppervlakte van 770m².

§2. De oppervlakte van de infiltratievoorziening moet minstens 5 m² per begonnen 100 vierkante meter referentieoppervlakte van de verharding bedragen.

§3. Het maximale afvoerdebiet van het vertraagd af te voeren hemelwater mag maximaal 360 liter per uur en per 100 m² bedragen.

Artikel 69: Afwijkingen

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunning verlenende overheid afwijkingen toestaan op de bepalingen van dit hoofdstuk indien de plaatselijke omstandigheden, de specifieke eisen van technische aard of bijzondere nieuwe technieken een andere bouwwijze vereisen of verantwoorden, zonder uiteraard af te wijken van de Vlare II-bepalingen of de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Hoofdstuk 3- Tijdelijke constructies

Artikel 70: Voorwaarden

§1. Wie een stedenbouwkundige vergunning voor tijdelijke of voorlopige constructies aanvraagt moet vermelden voor welke gebruiksduur hij deze vergunning aanvraagt. De vergunningverlenende overheid bepaalt in de vergunning expliciet de geldigheidsduur van de vergunning.

In hoofdstuk 7 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, worden een aantal tijdelijke handelingen vrijgesteld van vergunning.

De gebruiksduur zal in veel gevallen echter langer zijn dan 90 dagen waardoor deze tijdelijke handelingen niet in aanmerking kunnen komen voor vrijstelling van vergunning.

§2. Beperkt de aanvrager de gebruiksduur tot 6 maanden, dan moet een gunstig brandweeraadvies over de uitbatingveiligheid en de evacuatiemogelijkheden verkregen worden.

§3. Beperkt de aanvrager de gebruiksduur niet tot 6 maanden of wordt de betrokken constructie ook als slaapgelegenheid gebruikt, dan moet een gunstig brandweeraadvies over de uitbatingveiligheid, de evacuatiemogelijkheden én de structurele brandweerstand verkregen worden.

§4. Na het verlopen van de geldigheidsduur moet een volledig nieuw aanvraagdossier voor een stedenbouwkundige vergunning voor een al bestaande 'tijdelijke of voorlopige' constructie ingediend worden. De door de aanvrager vermelde gebruiksduur kan nooit meermaals beperkt worden tot 6 maanden voor dezelfde constructie.

Deel 5: Projecten met infrastructuurwerken

Hoofdstuk 1- Overeenkomsten en verbintenissen

Afdeling 1: Overeenkomsten en verbintenissen

Artikel 71

Artikel 72

Artikels 71 en 72 werden bij besluit van de deputatie uitgesloten.

Artikel 73: Borgstelling

§1. Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase of een lot uit een vergund globaal bouwproject kan enkel verkocht worden, verhuurd worden voor meer dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat het college van Burgemeester en Schepenen een verkoopbaarheidsattest heeft afgeleverd.

§2. Om een verkoopbaarheidsattest te kunnen verkrijgen moet de ontwikkelaar een financiële borg stellen, tot zekerheid van de uitvoering en betaling van het elektriciteitsnet, het gasnet, de openbare verlichting, het waterbedelingsnet, het telefonie- en TV-distributie-net, de riolerings- en wegenwerken, de groene ruimten, de recreatieve ruimten, de pleinen en de trottoirs, verder "infrastructuurwerken" genoemd of het bewijs leveren dat voornoemde infrastructuurwerken uitgevoerd en betaald zijn.

Deze borg wordt door de Stad vastgesteld op (de raming van) de kostprijs van de infrastructuurwerken (op basis van recente aanbestedingsprijzen), verhoogd met de BTW.

Infrastructuurwerken:

- de aanleg van wegenis en riolering met bijhorigheden (inclusief grondwerken);
- de aanleg van trottoirs en beplantingen;
- de aanleg en aanpassing van nutsleidingen (inclusief leveren en plaatsen cabines, versterkers en netaansluitingen);
- de aanleg van gebruiksgroen, de (her)beplantingen en onderhoud;
- de voor bovenstaande werken benodigde grondafstand;
- de afpaling van de bouwkavels;
- de opmaak van een as built-plan (zie artikel 82. §1).

§3. De ontwikkelaar zal op eerste vraag van de stad, een aanvullende borg stellen, in geval bij de aanbesteding (prijsopgave maatschappijen) zou blijken dat de gestelde financiële borg zoals omschreven in §1 van dit artikel ontoereikend zou zijn. Het bedrag van deze aanvullende borg zal gelijk zijn aan het verschil tussen de aanbestedingsprijs (prijsopgave maatschappijen) en het bedrag dat voor dit werk in de oorspronkelijke borgstelling voorzien is.

§4. De borg wordt vrijgegeven pro rata van de uitgevoerde infrastructuurwerken (op 5% na, zie artikel 75 van deze verordening) en voor zover de betreffende werken effectief gerealiseerd en voorlopig opgeleverd zijn.

Artikel 74: Infrastructuurwerken uitgevoerd door de Stad Kortrijk

Indien het stadsbestuur, op vraag van de ontwikkelaar, beslist zelf infrastructuurwerken uit te voeren, die noodzakelijk zijn voor de volledige uitrusting van de verkaveling, nl. rioleringswerken en/of wegenis, dan zal het stadsbestuur hiervoor de betaling van een forfaitair bedrag eisen van de ontwikkelaar. Dit bedrag wordt als volgt vastgesteld: de kosten van de betrokken infrastructuurwerken worden geraamd door het stadsbestuur op basis van recente

aanbestedingsprijzen inclusief BTW en worden verhoogd met 2 % studie- en administratiekosten (indien er geen ontwerp voor de infrastructuurwerken dient opgemaakt te worden) of met 10% studie- en administratiekosten (indien er een ontwerp voor de aanleg van de infrastructuurwerken dient opgemaakt te worden).

Artikel 75: Werken tijdens de waarborgtermijn

§1. De stad houdt 5% van de totale borgstelling onder artikel 73 van deze verordening in voor de eventuele herstelling van verborgen gebreken en voor werken die nog tijdens de waarborgtermijn moeten uitgevoerd worden. Dit deel van de borgsom wordt vrijgegeven bij de definitieve oplevering van alle infrastructuurwerken die voorwerp van de overeenkomst zijn.

§2. Indien er ~~conform artikel 72 van deze verordening~~ een fasering van de realisatie van de verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning werd toegestaan zal er 5% van de totale borgstelling per fase ingehouden worden. Dit deel van de borgsom wordt vrijgegeven bij de definitieve oplevering van alle infrastructuurwerken die voorwerp van de overeenkomst zijn.

Artikels 71 en 72 werden bij besluit van de deputatie uitgesloten.

Hoofdstuk 2- Aanleg

Afdeling 1: Aanleg openbaar domein

Artikel 76: Aanleg trottoirs en beplantingen

Tenzij anders overeengekomen in de overeenkomst moeten alle infrastructuurwerken opgelegd aan de ontwikkelaar binnen 5 jaar na de eerste inschrijving, van een bewoner van de verkaveling in het bevolkingsregister, aangelegd worden voor de volledige verkaveling.

Wanneer 70% van het totale aantal bouwkavels al bewoond is voor het verstrijken van deze periode van 5 jaar, moeten de resterende infrastructuurwerken op het toekomstig openbaar domein op eerste verzoek van de Stad aangelegd worden.

Artikel 77: Afpaling bouwkavels

De bouwkavels moeten door de ontwikkelaar afgepaald worden langs de rooilijn, voorafgaand aan de verkoop van de kavels. Dat gebeurt met merkpalen in duurzaam materiaal.

Artikel 78: Aanleg nutsleidingen

§1. De ontwikkelaar moet instaan voor de aanleg en de aanpassing van de nutsleidingen in functie van de verkaveling of het globale bouwproject. Deze verplichting houdt in dat ieder lot van de verkaveling of het globale bouwproject ten minste voorzien is van elektriciteit, gas, tv-distributie, telefoon, water, openbare verlichting met inbegrip van de eventuele cabines en de aansluitingen op het net.

§2. De nutsleidingen moeten ondergronds gelegd worden. De bestaande bovengrondse nutsleidingen worden ondergronds gebracht wanneer de te verkavelen gronden samen een minimumbreedte hebben van 40,00 m of minstens 3 kavels omvatten.

§3. De aanleg en de aanpassing van de nutsleidingen moeten gebeuren volgens de eisen van de betrokken nutsmaatschappijen. Bij bestaande nutsleidingen moet de verkavelaar instaan voor de betaling van een aandeel in de cabines en/of versterkers volgens de geldende regels van de betrokken nutsmaatschappijen.

De verkavelaar-vergunninghouder heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder, strikt na te leven, voor zover verenigbaar met het gemeenteraadsbesluit van 8 juli 2005, punt 1.5.

Artikel 79: Verdeelkasten en cabines

De ontwikkelaar zal in voorkomend geval de grond, nodig voor het oprichten van verdeelkasten en bijkomende cabines, kosteloos ter beschikking stellen van de betrokken nutsmaatschappijen. De inplanting gebeurt in gezamenlijk overleg.

Artikel 80: Gebruiksgroen

§1. Bij een verkaveling of bij een woningbouwproject vanaf 20 bouwkavels of vanaf 20 woningen moet de nodige grond voor de aanleg van groene ruimten, recreatieve ruimten of pleinen voorzien worden. Dit is een niet-bebouwde ruimte, die permanent publiek toegankelijk en maximaal aaneengesloten is, in functie van een recreatief gebruik. Deze ruimtes worden verder "gebruiksgroen" genoemd.

Het gebruiksgroen omvat niet de noodzakelijke ruimte voor buffervoorzieningen, met uitzondering van groenzones, die als waterbuffer/Infiltratievoorziening functioneren, zoals wadi's.

De benodigde oppervlakte voor gebruiksgroen bedraagt minstens 8% van de totale oppervlakte van de verkaveling of het globale bouwproject.

§2. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid afwijkingen toestaan op de bepalingen van §1 van dit artikel als de verkavelingsaanvraag of stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft op gronden, die gelegen zijn in de nabijheid van een openbaar toegankelijke groenzone, die toereikend is in oppervlakte, of als het vereiste gebruiksgroen in een volgende fase van het te verkavelen woongebied voorzien wordt.

§3. De ontwikkelaar van gronden, die een afwijking toegestaan krijgt, moet ter compensatie een bedrag storten aan de Stad dat 8% (of dat deel van 8%, dat niet als gebruiksgroen aangelegd wordt) bedraagt van de waarde van de totale verkoopbare oppervlakte van de kavels. De waarde wordt vastgesteld door een beëdigd schatter die door beide partijen in gezamenlijk overleg aangeduid wordt op kosten van de ontwikkelaar.

Artikel 81: Aanleg beplantingen

§1. De vergunning verlenende overheid zal aan een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingvergunning, die begeleid wordt door een overeenkomst ~~volgens artikel 71 van deze verordening~~, bijzondere voorschriften of voorwaarden koppelen met betrekking tot beplantingen.

§2. Deze stedenbouwkundige aanvragen of verkavelingaanvragen, die begeleid worden door een overeenkomst ~~volgens artikel 71 van deze verordening~~, moeten vergezeld zijn van een beplantingsplan, dat de volledige site omvat.

Artikels 71 en 72 werden bij besluit van de deputatie uitgesloten.

§3. Voor de aanleg van een groenscherm, beplantingen,... moeten waar opportuun inheemse of autochtone beplantingen gebruikt worden.

De (her)beplantingen, die de stedenbouwkundige vergunning of verkavelingvergunning oplegt, moeten uitgevoerd worden, uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op de voltooiing en/of ingebruikname van de werken.

§4. Wanneer (her)beplantingen, die uitgevoerd worden in functie van de bepalingen van deze verordening, niet gedijen, moeten zij in het eerstvolgende plantseizoen heraan geplant worden. De ontwikkelaar moet, in overleg met de stad, deze werkwijze herhalen tot de beplantingen de voorgeschreven aard hebben verkregen.

Hoofdstuk 3- Overdracht

Artikel 82: Grondafstand

§1. De ontwikkelaar moet de uitgeruste gronden die deel zullen uitmaken van het openbaar domein (en gebruikt worden voor wegen, waterafvoer, trottoirs, fietspaden, groene ruimten, pleinen, ...) kosteloos afstaan aan de stad.
Hiervoor zal de ontwikkelaar binnen de maand, na de voorlopige oplevering van alle werken, aan de stad een as-builtonplan voorleggen. Dit as-builtonplan maakt deel uit van de akte tot kosteloze grondafstand.

§2. De ontwikkelaar staat in voor de as-builtonplannen voor deze grondafstand en voor de afpaling van de over te dragen gronden.

§3. Alle kosten i.v.m. de opmaak van het as-builtonplan en de opmaak van de akte zijn ten laste van de ontwikkelaar

Artikel 83: Akteringsplicht

De ontwikkelaar verbindt er zich toe om in alle akten, die een overdracht inhouden van het eigendomsrecht of een ander zakelijk recht met betrekking tot de kavels, de uit te voeren werken en leveringen in functie van de verkaveling of het globale bouwproject, correct en volledig te vermelden.

Deel 6: Diverse bepalingen

Hoofdstuk 1- Aanvraagdossier

Artikel 84: Vereiste bijlagen

§1. Elke aanvraag om stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning dient te gebeuren conform de vigerende wetgeving.

De verklarende nota van de architect dient te voldoen aan de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004, en latere wijzigingen, betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Het gemeentebestuur heeft, rekening houdende met de bepalingen van voormeld besluit een model van verklarende nota uitgewerkt (*zie bijlage 9*).

Iedere aanvraag "uitgebreide dossiersamenstelling" dient vergezeld te zijn van dergelijke modelnota of van een verklarende nota die minstens evenveel informatie verstrekt op een even gestructureerde wijze.

§2. Bijkomend moeten aan het aanvraagdossier onderstaande documenten worden toegevoegd:

1° De aanvrager moet, indien de aanvraag afwijkt van deze verordening, zijn aanvraagdossier aanvullen met een motivatienota, die duidelijkheid geeft over de gewenste afwijking(en), over de verantwoording voor deze eventuele afwijking(en) en over de impact ervan. Deze motivatienota bestaat minstens uit:

- een opsomming van de bepalingen van de algemene stedenbouwkundige verordening, waarvan de aanvrager wenst af te wijken
- de beschrijving van de afwijking(en)
- de omstandige verantwoording van de afwijking(en), zodat onderbouwd wordt waarom niet aan de algemene stedenbouwkundige verordening voldaan wordt, waarom de afwijking(en) een noodzaak dan wel een verbetering is (zijn) en hoe de kwalitatieve doelstellingen van de algemene stedenbouwkundige verordening gerespecteerd blijven.

Deze motivatienota kan geïntegreerd worden in de verklarende nota van de architect, zoals beschreven in §1 van dit artikel.

De vergunning verlenende overheid zal omstandig ingaan op de inhoud van deze motivatienota en expliciet de vergunbaarheid van de afwijking(en), indien van toepassing, verantwoorden.

De mogelijkheid voor de vergunningverlenende overheid om afwijkingen toe te staan, wordt expliciet in de algemene stedenbouwkundige verordening opgenomen. Hierdoor wordt het mogelijk om, mits grondige motivering, afwijkingen toe te staan op deze specifieke artikels. Om deze mogelijkheid te bekomen zal de aanvrager echter een uitdrukkelijke aanvraag moeten formuleren in de vorm van een motiveringsnota, horende bij de stedenbouwkundige aanvraag.

Met dergelijke mogelijkheid tot afwijken mag echter niet lichtzinnig worden omgegaan om te vermijden dat de afwijking de regel wordt. De beslissing tot afwijking wordt daarom uitdrukkelijk gemotiveerd in de adviezen van de stedenbouwkundig ambtenaar aan de vergunningverlenende overheid en in de beslissing tot vergunning van deze vergunningverlenende overheden. Op deze manier wordt de manier waarop met de afwijkingsmogelijkheden wordt omgegaan openbaar gemaakt.

2° Een mobiliteitseffectenrapport (MOBER), waarvoor de ondergrens (voor het object van de aanvraag voor het bouwen of uitbreiden) bepaald wordt in het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 3 juli 2009 en waarvan de vereisten opgenomen zijn in het Richtlijnenhandboek Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER d.d. oktober 2009, uitgegeven door het Departement Mobiliteit en Openbare Werken, Afdeling Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid. Dit richtlijnenhandboek is raadpleegbaar via

<http://www.mobielvlaanderen.be/vademecums/mober.php>

Of

een **mobilitetstoets**, waarvoor als ondergrens (voor het object van de aanvraag voor het bouwen of uitbreiden) geldt:

- 20 woningen
- 4.000 m² netto-vloeroppervlakte bedrijvigheid/KMO
- 400 m² netto-vloeroppervlakte (volgens aan te vragen socio-economische vergunning) handel in dagelijkse sector
- 1.000 m² netto-vloeroppervlakte kantoren
- 800 m² netto-vloeroppervlakte (volgens aan te vragen socio-economische vergunning) handel in niet-dagelijkse sector
- 1.000 m² netto-vloeroppervlakte scholen, ziekenhuizen, zorgcentra, cultuur-, entertainment- en sportinfrastructuur

en waarvan de vereisten opgenomen zijn in het Richtlijnenhandboek Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER d.d. oktober 2009, uitgegeven door het Departement Mobiliteit en Openbare Werken, Afdeling Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid en meer bepaald in het invulformulier.

De grenswaarden voor de opmaak van een MOBER worden bepaald in het Besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009:

- *het bouwen van 250 woongelegenheden of meer;*
- *het bouwen van gebouwen of gebouwcomplexen voor handel, horeca, kantoorfuncties en diensten met een totale bruto vloeroppervlakte na de werkzaamheden van ten minste 7.500m², of het uitbreiden van dergelijke gebouwen of gebouwcomplexen, als de totale bruto vloeroppervlakte door die uitbreiding de drempel van 7.500m² of een veelvoud ervan overschrijdt;*
- *het bouwen van gebouwen of gebouwcomplexen voor de vestiging van industrie, kmo en ambacht met een bruto-vloeroppervlakte na de werkzaamheden van ten minste 15.000m², of het uitbreiden van dergelijke gebouwen of gebouwcomplexen, als de totale bruto-vloeroppervlakte door die uitbreiding de drempel van 15.000m² of een veelvoud ervan overschrijdt;*
- *het aanleggen van ten minste 200 parkeerplaatsen, of het wijzigen van een bestaande parkeergelegenheid als het aantal parkeerplaatsen door de wijziging de drempel van 200 parkeerplaatsen of een veelvoud ervan overschrijdt.*

Het Richtlijnenhandboek Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER is raadpleegbaar via <http://www.mobielvlaanderen.be/vademecums/mober.php>

3° Een hemelwaternota betreffende oppervlaktes en volumes, hemelwateropvang en verwerking en waarin het maximaal nuttige gebruik van het hemelwater (aansluiting van de hemelwaterput als watertoevoer op toiletten, sanitaire installaties, dienstkranen,...) omstandig aangetoond wordt.

Deze hemelwaternota kan geïntegreerd worden in de verklarende nota van de architect, zoals beschreven in §1 van dit artikel.

Dit ter verduidelijking van en/of aanvullend op de aanstipijst voor de controle van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

4° De aanvrager moet, indien de aanvraag het plaatsen, verplaatsen of vervangen van publiciteit betreft, zijn aanvraagdossier aanvullen met volgende gegevens: volledig adres, naam van de eigenaar, een schriftelijke goedkeuring van de eigenaar, naam van de plaatser en exploitant van de publiciteit.

5° de aanvrager moet, indien de aanvraag het vellen van bomen betreft, zijn aanvraagdossier aanvullen met een begeleidende nota die een motivatie geeft voor het vellen van de bomen en ook 4 foto's.

Artikel 85: Vormvereisten plannen

§1. Aantal woningen.

Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, waarbij het aantal woningen wijzigt, moeten zowel op het plan, dat de bestaande toestand weergeeft, als op het plan, dat de gewijzigde toestand weergeeft, de woningen en de gemeenschappelijke delen aangeduid worden.

Hierbij kan een logische nummering van de woningen helpen bij het begrijpen van de plannen.

Het aantal woningen voor- en na de werken moeten duidelijk bij de aanvraag vermeld worden.

§2. Oppervlaktes binnen- en buitenruimten.

Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen, verbouwen, herbouwen en/of uitbreiden van een pand moeten alle relevante maten, oppervlaktes, berekeningen,... vermeld worden op het plan en/of de beschrijvende nota.

Bij woningen moeten kookruimte, leefruimte, toilet, badkamer en slaapruiimte(s) op het plan aangeduid worden.

Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of melding voor het bouwen, verbouwen, herbouwen en/of uitbreiden van een meergezinswoning of kamerwoning moeten plannen en doorsnedes van alle verdiepingen worden ingediend, zelfs als de gevraagde werken slechts op een deel van het gebouw betrekking hebben. Hierdoor moet duidelijk worden hoeveel bouwlagen en hoeveel woningen het gebouw telt. Daarnaast moet ook duidelijk worden gemaakt hoe de woning(en) waarop de aanvraag betrekking heeft bereikt kan/kunnen worden. Tevens dienen de nodige gegevens op de plannen vermeld te worden om het brandvoorkomingsadvies te kunnen opmaken.

§3. Functies.

Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, waarbij de functie van een gedeelte van het gebouw wordt gewijzigd, moeten de overige functies in het gebouw en op het perceel, en de wijze, waarop deze functies rechtstreeks vanaf de openbare weg bereikbaar zijn, op het plan worden vermeld en aangeduid.

§4. Bestaande hoogstammen.

Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of melding moeten zowel de aanwezige bomen op het privédoain als op het openbaar domein palend, aan het perceel, op plan aangeduid zijn.

§5. Vellen van bomen.

Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning waarbij één of meer bomen worden geveld, moeten de te behouden en de te vellen bomen op het plan aangeduid worden (met vermelding van de boomsoort) en moet de stamomtrek van de te vellen bomen (gemeten ter hoogte van het maaiveld en op 1,00m hoogte boven het maaiveld) vermeld worden.

§6. Beplantingsplan.

Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingvergunning volgens artikel 81. §2 van deze verordening, moet een beplantingsplan deel uitmaken van het dossier. Op het plan wordt beplanting ingetekend met aanduiding van beplantingsnummer en het aantal, alsook op het plan dient een plantenlijst aanwezig te zijn, bestaande uit plantnummer-wetenschappelijke naam-maat-hoeveelheden-eventuele opmerkingen.

§7. Hemelwaterputten.

Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning geeft het plan in voorkomend geval niet enkel de exacte inplanting, de inhoud van de hemelwaterput (in liter), de dakoppervlakte en de verhardingsoppervlakte (in m²) aan, maar ook de aftappunten van het hemelwater.

§8. Bufferbekken.

Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingvergunning worden in voorkomend geval op de plannen, naast de exacte inplanting, volgende zaken vermeld:

- omvang en diepte infiltratie- of buffervoorziening
- buffervolume infiltratie- of buffervoorziening (in liter)
- dak- en verhardingsoppervlaktes (in m²).

§9. Rioleringsplan.

Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingvergunning, waarbij een afvoerstelsel van afvalwater en/of hemelwater moet worden voorzien, moet het rioleringsplan een gedetailleerde weergave bevatten van het gescheiden afvoerstelsel van afvalwater en hemelwater, met aanduiding van het tracé van de afvoerbuizen, de diameter, de hellingsgraad, het gebruikte materiaal en het aansluiting- of lozingspunt van beide stelsels aan de grens met het openbaar domein, alsook van de ligging en de afmetingen van de hemelwaterput en van de ligging van de individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA).

Indien een aansluiting voorzien is op het openbare rioolstelsel, moet het plan de ligging en het hoogtepeil van de afvoerbuizen ter hoogte van de grens met het openbaar domein weergeven.

§10. Auto- en fietsstaanplaatsen

Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning, waarbij auto- en fietsstaanplaatsen worden voorzien, moet het inrichtingsplan aanduiding van de afmetingen én een nummering van de staanplaatsen bevatten.

§11. Publiciteit

Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of bij een melding, waarbij publiciteitsinrichtingen worden voorzien, moeten op het plan alle relevante afmetingen en materialen vermeld worden.

Artikel 86: specifieke vormvereisten verkavelingsaanvraag

§1. Bij het indienen van een nieuwe verkaveling of bij een verkavelingswijziging van de lotstructuur, moet de verkavelaar, naast een papieren versie, kosteloos het plan digitaal aanleveren.

§2. Het digitaal plan dient gegeorefereerd (Belge Lambert72) zijn en moet bestaan uit een .dxf en/of een .shp formaat (esri). Andere formaten kunnen enkel mits expliciete toelating.

De intekening gebeurt bij voorkeur overeenkomstig de GRB skeletbestekken (AGIV).

De opmaak dient minimaal te bevatten én telkens opgemaakt als afzonderlijke shape (gesloten polygonen)

- een contour van de volledige verkaveling
- deelcontouren van elk lot met aanduiding van de lotnummers
- deelcontouren van de bouwzones
- deelcontouren van de verschillende bestemmingszones.

Hoofdstuk 2- Overige bepalingen

Artikel 87: opheffingsbepaling

Op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze algemene stedenbouwkundige verordening zullen voor het toepassingsgebied van deze verordening alle gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen, gemeentelijke stedenbouwkundige reglementen, aanvullingen en wijzigingen, sedert de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen (Gemeenteraad 30 juli 1935; 13 november 1949 en 19 juni 1950 en latere wijzigingen) worden opgeheven, met uitzondering van:

- De verordening op het vellen van hoogstammige bomen aangenomen door de gemeenteraad van 5 april 1974 (KB van 19 juli 1974);
- De verordening op het vellen van hoogstammige bomen aangenomen door de gemeenteraad van 9 december 1977 (KB van 27 februari 1978);

Van de opmaak van de algemene stedenbouwkundige verordening is gebruik gemaakt om een aantal bestaande en afzonderlijke reglementen aan te passen en in een geactualiseerde vorm op te nemen in de algemene stedenbouwkundige verordening. Dit betekent dat de oorspronkelijke afzonderlijke verordeningen en reglementen ophouden te bestaan en opgeheven moeten worden.

In het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is werden bepaalde handelingen vrijgesteld van vergunning. De stad Kortrijk wenst specifieke aspecten (het vellen van bomen) echter wel nog te onderwerpen aan de vergunningsplicht. Daarom blijven deze specifieke verordeningen blijven wel behouden.

Artikel 88: strafbepalingen

Elke inbreuk op deze stedenbouwkundige verordening wordt bestraft zoals bepaald in titel VI. Handhavingsmaatregelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.

Artikel 89: overgangsbepalingen

Deze algemene stedenbouwkundige verordening wordt aan de goedkeuring van de Deputatie onderworpen en zal overeenkomstig de Gemeentedecreet en overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bekend gemaakt worden.

Deze stedenbouwkundige verordening is geldig voor alle werken en/of handelingen aangevraagd vanaf de datum zoals expliciet vermeld in de publicatie in het Belgisch Staatsblad.

Bijlagen

Bijlage 1: Kortrijk Centrum

Bijlage 2: Aalbeke

Bijlage 3: Bellegem

Bijlage 4: Bissegem

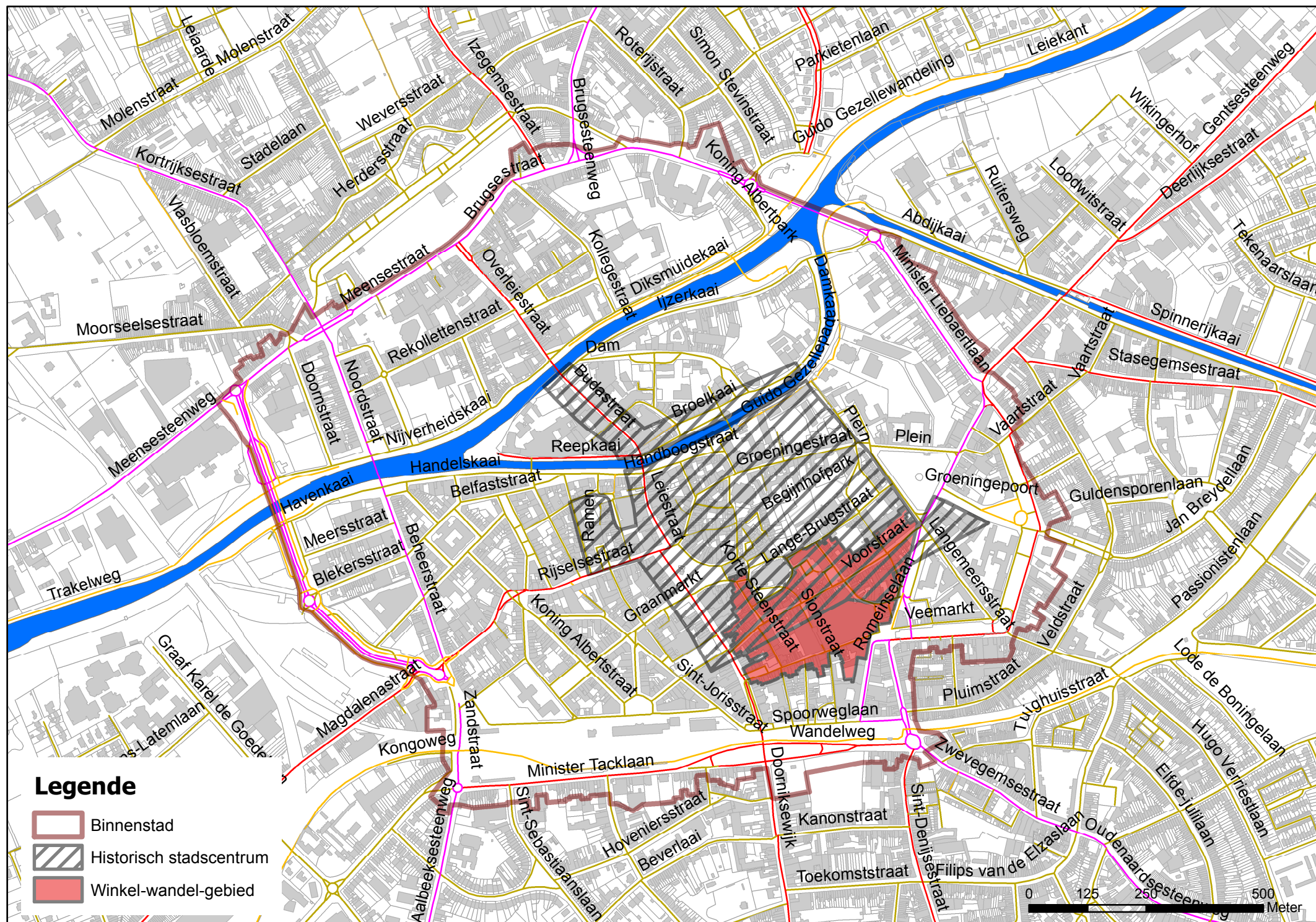
Bijlage 5: Heule

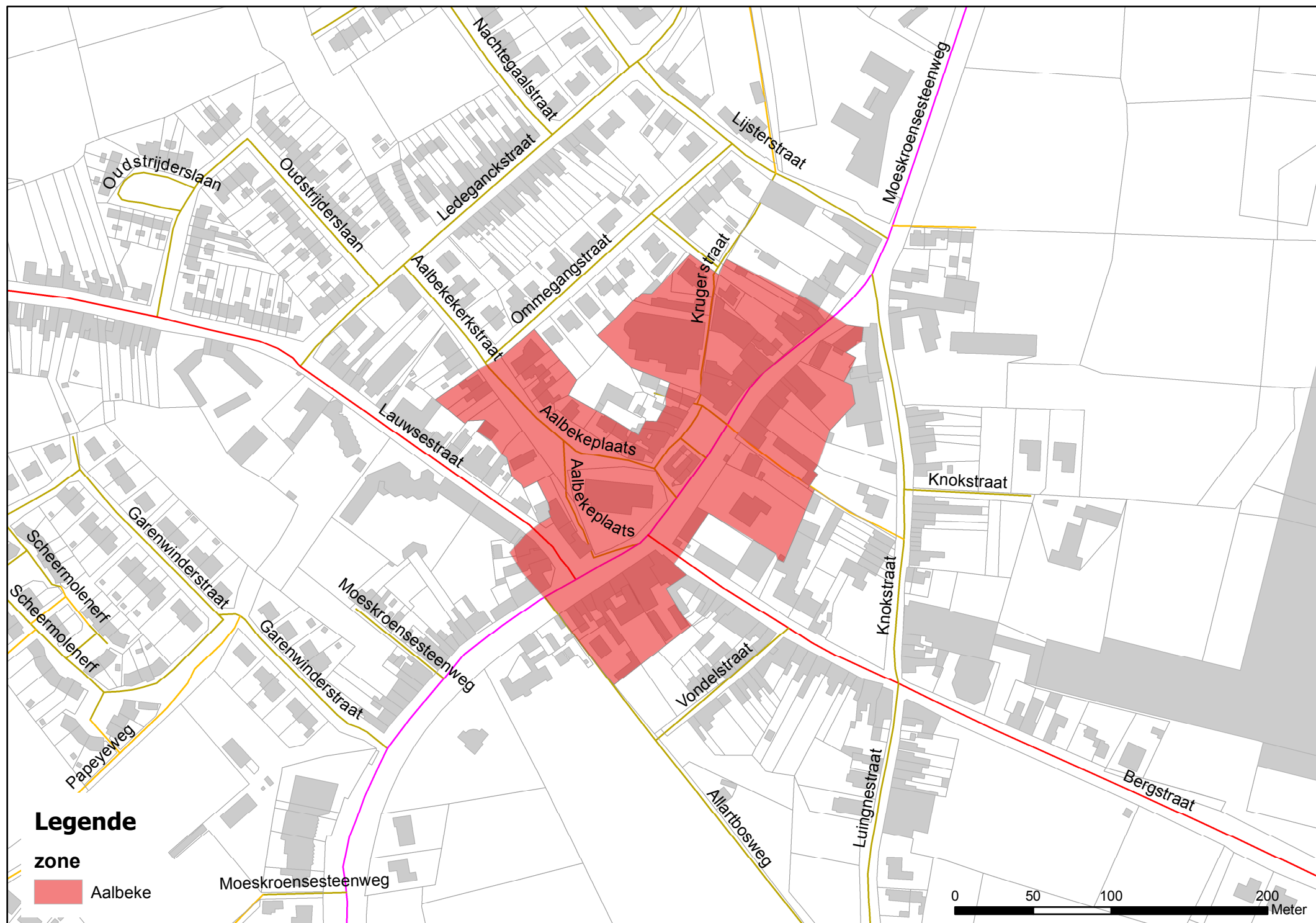
Bijlage 6: Kooigem

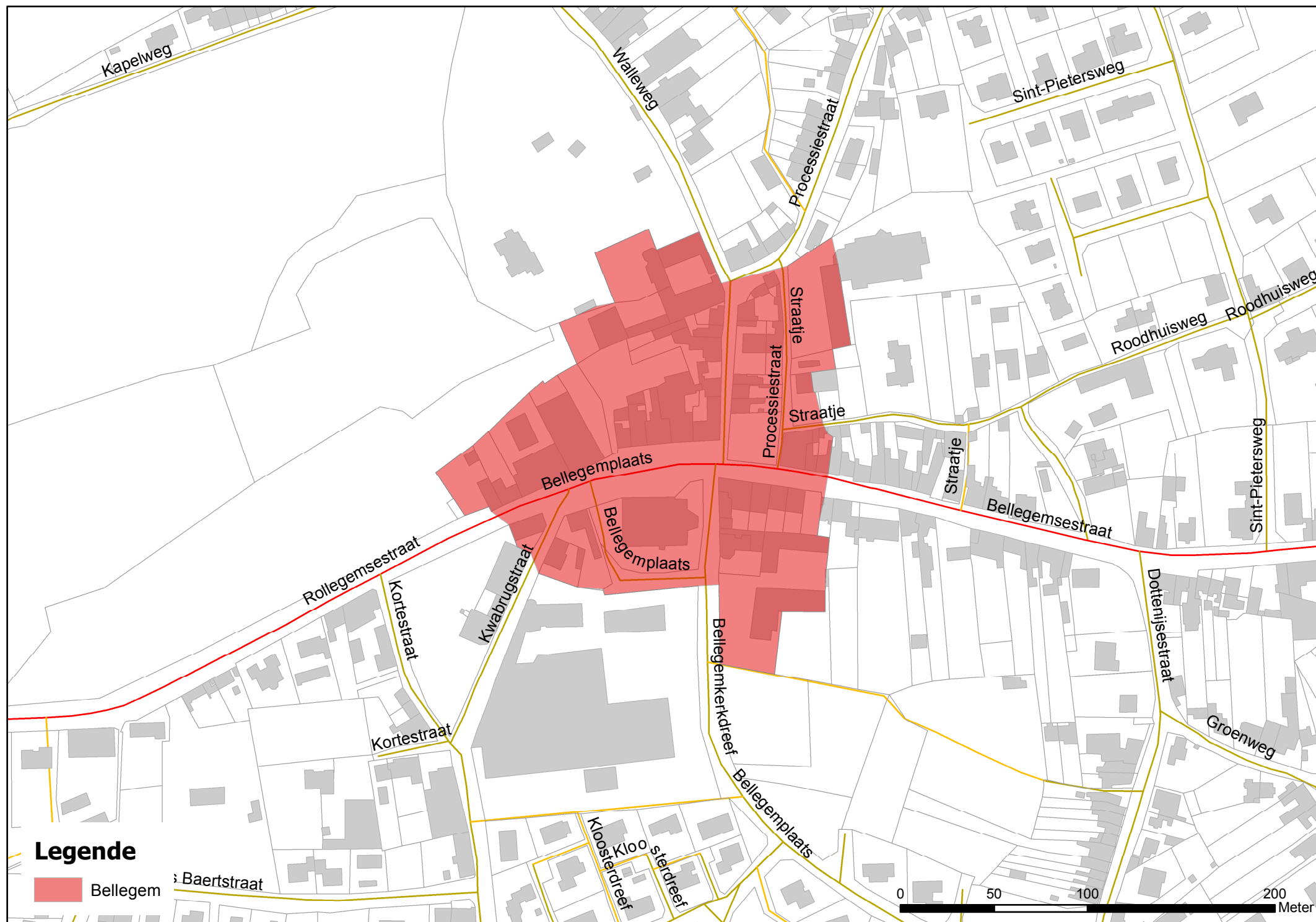
Bijlage 7: Marke

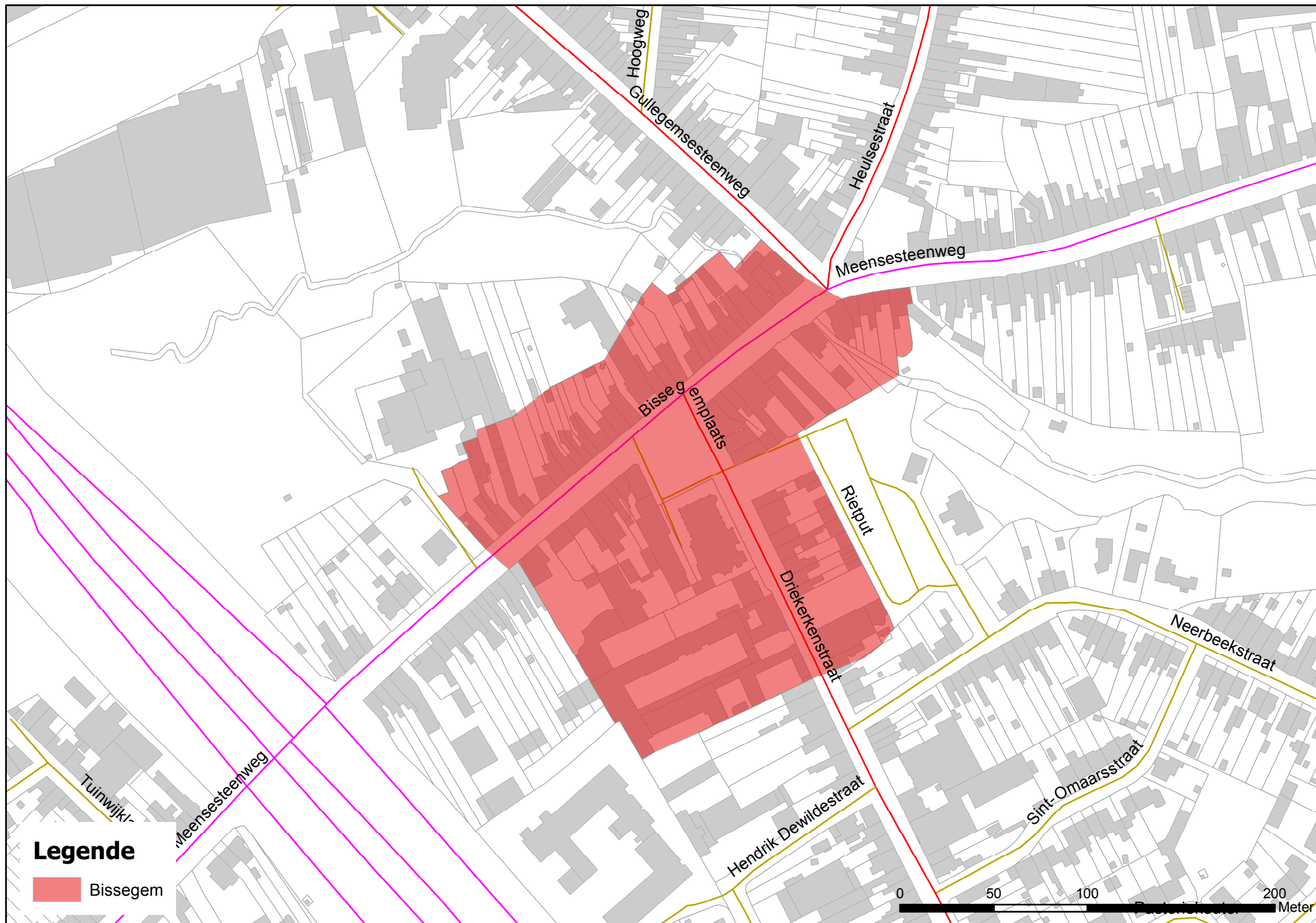
Bijlage 8: Rollegem

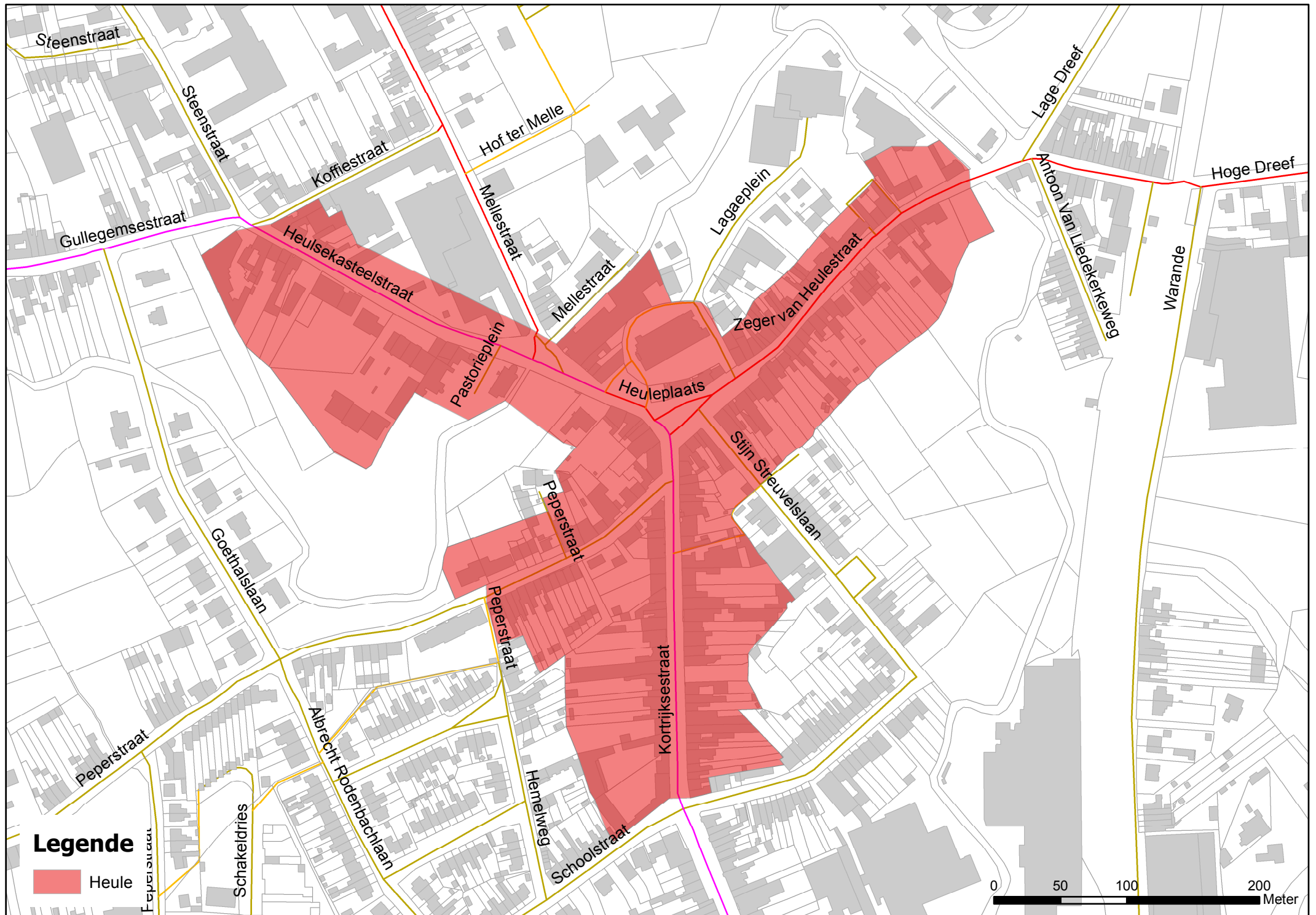
Bijlage 9: Verklarende nota

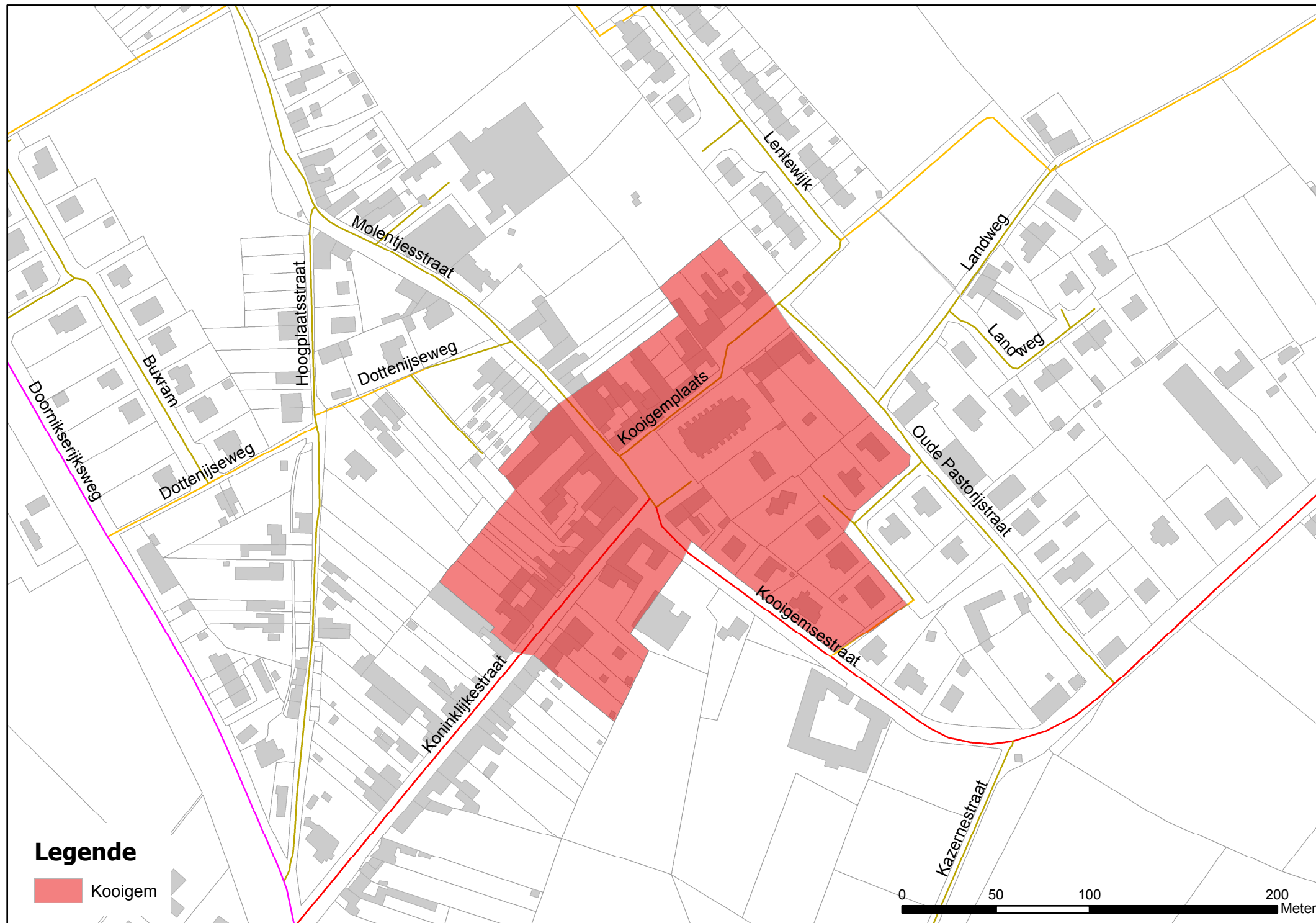


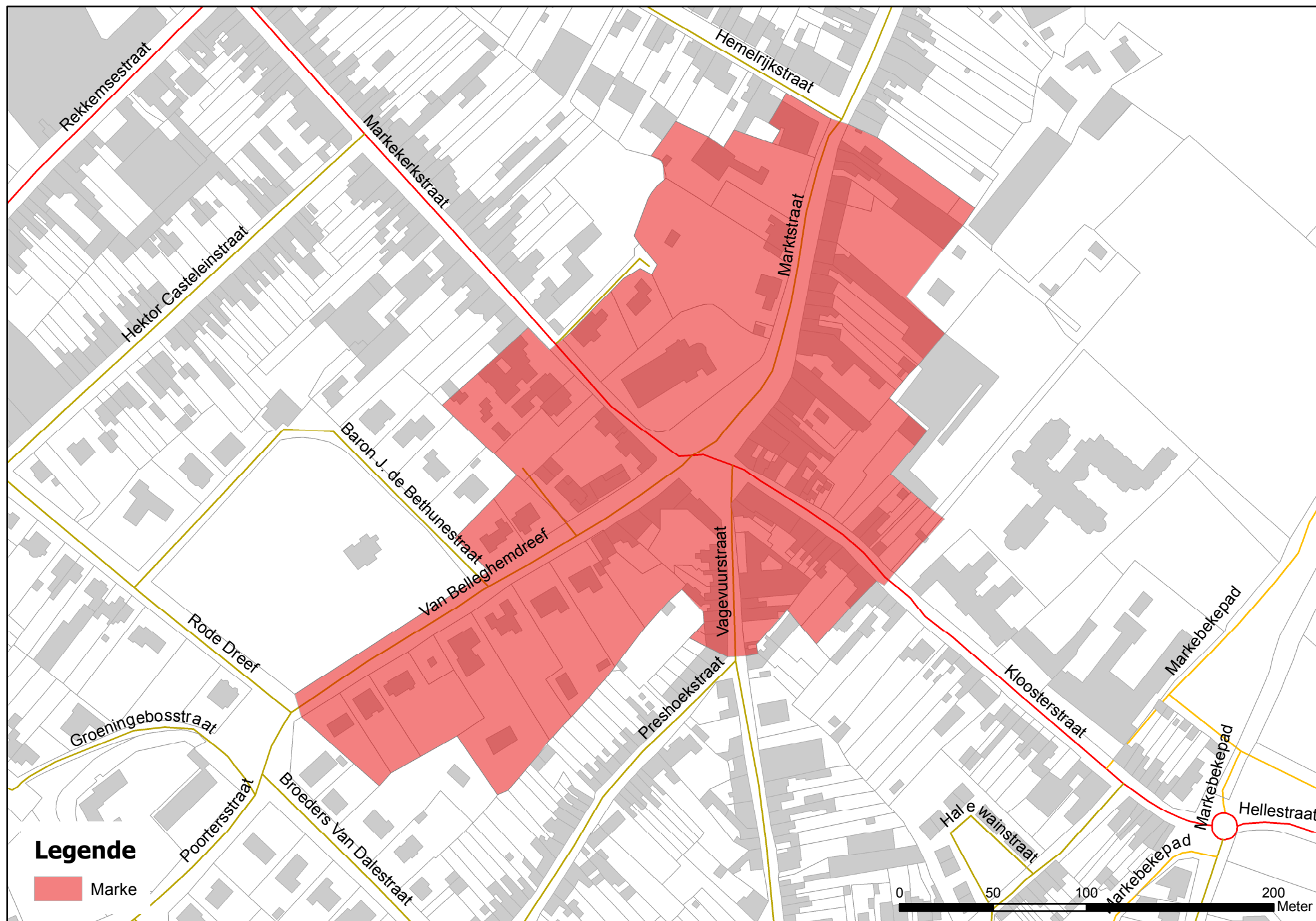


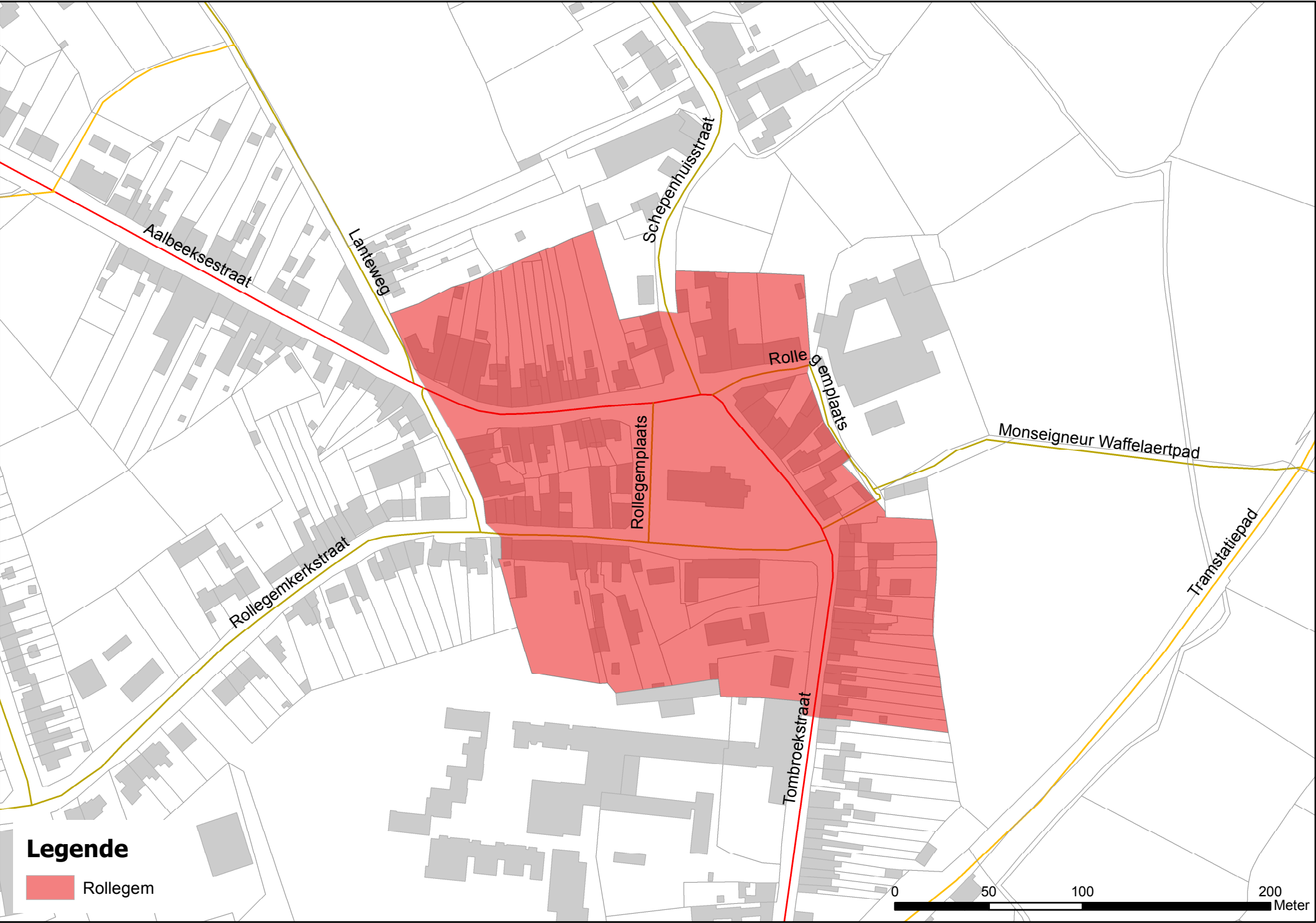












1. Beknopte gegeven over de aanvraag

Bouwheer:

- Adres:
- Telefoonnummer:
- E-mailadres:

Architect:

- Adres:
- Telefoonnummer:
- E-mailadres:

Bouwplaats

- Adres:
- Kadastrale ligging:

Onderwerp van de aanvraag:

2. Omschrijving van de geplande werken

Gedetailleerde omschrijving van de geplande werken:

- functie, aantal woongelegenheden/kamers, oppervlaktes van de verschillende verblijfsruimtes
- inplanting, bouwdieptes, volumes,... voor en na de werken
- omschrijving van de wijziging van de muren op de perceelsgrenzen (met opgave van welke perceelsgrenzen, afwerkingswijze, schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaars)
- Berekening van het vereiste aantal parkeerplaatsen en/of fietsstaanplaatsen

3. Zoneringsgegevens

- Ligging volgens gewestplan, BPA, RUP, verkaveling
- Opname in de inventaris van het bouwkundig erfgoed

4. Verenigbaarheid met de wettelijke context

Conformiteit met de zoneringsgegevens:

- Bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van de aangegeven bestemmingsplannen, motivering van eventuele afwijkingen
- omgang met waardevol erfgoed

Conformiteit met de vigerende wetgeving:

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en zijn uitvoeringsbesluiten, motivering van eventuele afwijkingen
- Algemene Stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk, motivering van eventuele afwijkingen

Conformiteit met de burgerlijk wetboek:

- Erfdienstbaarheden
- Lichten en zichten

5. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

Integratie in de omgeving (inplanting, bouwvolume, verschijningsvorm, omgevingsaanleg,...)

6. Toegankelijkheid

- Opgave van de toegankelijke oppervlakte (welke ruimtes zijn publiek toegankelijk, aantal m²,...)
- Conformiteit met de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid, motivering van eventuele afwijkingen

7. Hemelwater

Algemene stedenbouwkundige verordening stad Kortrijk:

- verharde oppervlaktes (dak- en verharde oppervlakte, bestaand en bijkomend)
- berekening van het vereiste volume van de hemelwaterput, indien vereist
- motivering nuttig gebruik van het hemelwater (aansluiting watertoevoer op toiletten, sanitaire installaties, dienstkranen,...)
- berekening van de vereiste oppervlakte en het volume van de infiltratie- en buffervoorzieningen, indien vereist
- motivering van eventuele afwijkingen