

STEDENBOUWKUNDIGE  
VOORSCHRIFTEN

# COLOFON

**Dit document is een publicatie van:**

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

**Ontwerper - Ruimtelijk Planner:**

Merel Goossens  
Griet Lannoo

**In samenwerking met:**

Jelle Scheerlinck  
Lieven Van Horebeek - ruimtelijk planner, stad Kortrijk  
Robert Schneider - stedenbouwkundig ontwerper, stad Kortrijk

**Opdrachtgever:**

Stad Kortrijk

**Burgemeester:**

Vincent Van Quickenborne

**Voorzitter Gemeenteraad:**

Helga Kints

**Algemeen Directeur:**

Carlo Daelman

## 1. OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

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

- de volgende omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden (voorheen verkavelingsvergunningen) gelegen binnen het plangebied worden opgeheven:
  - KOR251 voor het deel binnen het plangebied
- de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen en gelegen binnen de begrenzing van het plangebied van het huidige ruimtelijke uitvoeringsplan. Het gaat om de bestemmingen
  - woongebied
  - parkgebied

## 2. VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

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

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

**O. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN****O.1. RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID**

Er dient altijd en overall gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning zal dan ook worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig, zuinig en compact ruimtegebruik
- inpassing in de landschappelijke context
- impact op de privacy en daglichttoetreding van omwonenden
- de architecturale en beeldkwaliteit van het geheel van de gebouwen
- een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein en afwerking van de gebouwen met duurzaam en gepast materiaalgebruik
- bij de aanleg van een terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt
- de invloed op de mobiliteit, de verkeersontsluiting en het parkeren van zowel fietsers als voertuigen

Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken. De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.

Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.

Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel over aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting...

**O.2. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT**

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

Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies...

**O.3. BESTAANDE BEBOUWING, FUNCTIES EN INRICHTINGEN**

Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt.

De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.

Enkel vergund (geachte) constructies vallen onder deze regeling. Voor de definitie van vergund (geachte) constructies: zie wetgeving terzake.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p><b>O.4. INTEGRAAL WATERBEHEER EN WATERHUISHOUDING</b></p> <p>Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.</p>
<p><b>O.5. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VOOR HERNIEUWBARE ENERGIE</b></p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone. De inplanting van grootschalige windturbines is niet toegelaten.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, beo-veld, warmtepompen, warmtenetten...</p>
<p><b>O.6. V/T-INDEX</b></p> <p>Voor de berekening van de V/T index worden volgende definities gehanteerd:</p> <p>V = totale bruto-vloeroppervlakte, exclusief terrassen</p> <p>T = de oppervlakte van de bestemmingszone</p> <p>De totale bruto-vloeroppervlakte omvat enkel bouwlagen die volledig bovengronds worden gerealiseerd. Bouwlagen die ondergronds of gedeeltelijk onder het maaiveld worden voorzien worden bijgevolg niet meegerekend.</p>	


**0.7. WONINGTYPOLOGIEËN**

Onderstaande woningtypologieën komen voor in de stedenbouwkundige voorschriften. Voor elke woningtypologie wordt de definitie geformuleerd.

- eengezinswoning: elk gebouw dat bestaat uit één zelfstandige woning.
- meergezinswoning: een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.
- eengezinswoning op verdieping: eengezinswoning met private toegang op verdieping en met gemeenschappelijke toegang naar het publiek domein
- gestapelde woning: een woning die onderdeel is van een gebouw dat bestaat uit twee of meer met elkaar verweven zelfstandige woningen, waarbij elke woning:
  - geheel of gedeeltelijk op de begane grond is gebouwd
  - volledig onafhankelijk functioneert
  - een eigen hoofdtoegang naar het openbaar domein heeft
  - over een voldoende grote eigen tuin of terras beschikt

**0.8. NEVENFUNCTIE**

Een nevenfunctie is een aan de hoofdfunctie complementaire functie, die een geringere oppervlakte dan de hoofdfunctie beslaat.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>1. PROJECTZONE VOOR MEERGEZINSWONINGEN</b>		hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied
<b>1.1. BESTEMMING</b>  Binnen deze projectzone is wonen onder de vorm van meergezinswoningen de hoofdfunctie.  Naast de hoofdfuncties worden ook volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten, onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• mits de activiteit ondergeschikt is aan de hoofdfunctie</li> <li>• mits een beperkte vloeroppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup></li> </ul> Naast wonen is deze zone ook bestemd voor (groene en verharde) buitenruimtes. De buitenruimtes kunnen zowel een publiek als privaat karakter hebben. De weergave van de inrichting van de buitenruimtes maakt integraal deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning.  Deze zone wordt als één project uitgewerkt en kan gefaseerd gerealiseerd worden.		Meergezinswoningen: meergezinswoningen en de bijbehorende uitrusting (private tuinen, garages, balkonnen...)   Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, voet- en fietspaden...  Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen...  Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, garagewegen, tuinpaden...
<b>1.2. MINIMALE ONBOUWDE EN ONVERHARDE OPPERVLAKTE</b>  Het aandeel verhardingen (inclusief halfverhardingen) moet steeds tot een minimum worden beperkt.		
<b>1.3. WONINGDICHTHEID</b>  De vloerterreinindex (V/T-index) van de projectzone mag maximum 1,65 bedragen.		
<b>1.4. WONINGTYPOLOGIE</b>  Volgende woningtypes zijn toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• meergezinswoningen</li> </ul>		

**1.5. BOUWVOORSCHRIFTEN**

- Alle bouwvolumes worden minimaal 2 meter van de rooilijn van de Loofstraat opgetrokken. Uitgezonderd kan in de noord-oostelijke hoek van de projectzone, ter hoogte van het kruispunt van de Loofstraat met de Pater Beckstraat, beperkt tot op de rooilijn worden gebouwd.
- Bouwvolumes welke op de rooilijn of op maximaal 7 meter van de rooilijn worden ingeplant hebben een maximale kroonlijsthoogte van 16 meter t.o.v. het maaiveld van de Loofstraat.
- Bouwvolumes die verder dan 7 meter van de rooilijn t.o.v. de Loofstraat zijn ingeplant bestaan uit maximaal 5 bouwlagen. Uitgezonderd is er één hoogte-accent mogelijk aan de zuidzijde van de bestemmingszone, flankerend aan het park, van 7 bouwlagen.
- Een halfondergrondse bouwlaag kan worden gebruikt om niveauverschillen op het terrein op te vangen.
- Enkel de bovengrondse bouwlagen tellen mee als bouwlaag. Een ondergrondse bouwlaag mag maximaal 1,5 m boven het maaiveld van de Loofstraat uitkomen.
- De verplichte dakvorm is een plat dak. Uitzonderlijk is een niet-bewoonbaar teruggetrokken dakvolume toegelaten waarin beperkte functies kunnen worden voorzien.
- De zone is ook bestemd voor groene en verharde buitenruimtes. De buitenruimtes kunnen zowel een publiek als privaat karakter hebben. De aanleg van de buitenruimtes vormt een kwalitatief geheel dat evenwichtig aansluit bij de achterliggende zone voor park.
- In functie van de appartementen op het gelijkvloers is private buitenruimte toegelaten.
- De perceelsbegrenzing van de private tuinen of terrassen op het gelijkvloers dient te worden uitgevoerd als levende haag.
- Tussen de bouwvolumes worden één tot twee noord-zuid georiënteerde publiek toegankelijke doorsteken voorzien, die de Loofstraat met het park verbinden.

Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw of tussen vloer en dak. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.

Richtinggevend wordt meegegeven dat:

- Een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m. Dit is de ruimte tussen dorpel en vloerpeil van de eerste verdieping of tussen dorpel en de kroonlijst van het dak.
- Vanaf de eerste verdieping een maximale bruto-hoogte van 3,5 m geldt. Dit is de ruimte tussen vloerpeil van de verdieping en vloerpeil van de bovenliggende verdieping of kroonlijst van het dak.

Een ondergrondse bouwlaag is niet bewoonbaar, en kan bijvoorbeeld een bergingskelder, fietsparking, toegang tot het bouwblok of een parkeergarage bevatten.

Het maaiveld van de Loofstraat komt overeen met de bovenkant van de boordsteen.

Binnen het niet-bewoonbaar teruggetrokken dakvolume zijn o.a. volgende beperkte functies toegelaten: technische installaties, circulatieruimte, berging, toegang tot het dak...

Binnen het niet-bewoonbaar teruggetrokken dakvolume zijn o.a. volgende functies niet toegelaten: polyvalente ruimte, bar...



**1.6. PARKEERVOORZIENINGEN**

Alle private en publieke parkeervoorzieningen worden ondergronds voorzien. De ondergrondse parkeergarage heeft één gezamenlijke in- en uitrit, of kan verbonden worden met de ondergrondse parking van een andere bouwcluster binnen het plangebied.

De parkeerbehoefte en het parkeeraanbod moeten steeds gemotiveerd worden in een mobiliteitstoets die deel uitmaakt van de inrichtingsstudie, conform voorschrift 1.7.

Voor nieuwbouwprojecten gelden de verplichtingen voor parkeervoorzieningen van personenwagens per wooneenheid zoals opgelegd in de algemeen stedenbouwkundige verordening van stad Kortrijk.

**1.7. INRICHTINGSSTUDIE**

Bij vergunningsaanvragen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie wordt steeds voor de volledige projectzone opgemaakt.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- het openbaar domein: openbare wegenis en pleinen, openbare groenzones, openbare parkeervoorzieningen en andere openbare nutsvoorzieningen
- alle collectieve ruimtes onder privaat beheer: collectieve tuinen en terrassen, tuinpaden, ondergrondse parkeergarage
- het woonweefsel: woningtypes, aantal bouwlagen en aantal wooneenheden
- de onderlinge positionering van de verschillende gebouwen in functie van een optimale bezonning
- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en bestemmingen

Het feit dat de inrichtingsstudie voor de volledige projectzone wordt opgemaakt, betekent niet dat de volledige projectzone ook in één vergunningsaanvraag moet worden ingediend.

---

**VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN****TOELICHTING**

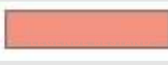
---

- de invloed op de mobiliteit, de verkeersleefbaarheid en het parkeren, in het bijzonder op het stimuleren van de overstap naar alternatieve modi
- de opmaak van een mobiliteitstoets waarin de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod gemotiveerd worden
- de maatregelen i.f.v. vertraagde afvoer van het hemelwater: hergebruik, infiltratie, en/of buffering van het hemelwater
- een duurzame energievoorziening waarbij er maximaal gestreefd wordt naar energieneutraliteit. In de beschrijvende nota dient bijkomend aangetoond te worden hoe de elektriciteits- en warmtebevoorrading (sanitair en woningverwarming) zal worden georganiseerd.

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

De overstap naar alternatieve modi heeft betrekking op het reduceren van het autogebruik en/of het bevorderen van alternatieve verkeers- en vervoersmodi (te voet, per fiets, openbaar of collectief vervoer).

Het energieconcept dient volwaardig in de ontwerpfase te worden meegenomen zodat dit integraal deel uitmaakt van het ontwerp.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p><b>2. PROJECTZONE VOOR GESTAPELDE WONINGEN</b></p> 	<p>hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied</p>
<p><b>2.1. BESTEMMING</b></p> <p>Binnen deze projectzone is wonen onder de vorm van gestapelde woningen de hoofdfunctie.</p> <p>Naast de hoofdfunctie worden ook volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten, onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mits de activiteit ondergeschikt is aan de hoofdfunctie</li> <li>• mits een beperkte vloeroppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>In de projectzone zijn tevens geen private of publieke bovengrondse parkeerplaatsen toegelaten.</p> <p>Naast wonen is deze zone ook bestemd voor (groene en verharde) buitenruimtes. De buitenruimtes kunnen zowel een publiek als privaat karakter hebben. De weergave van de inrichting van de buitenruimtes maakt integraal deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning.</p> <p>De projectzone voor gestapelde woningen wordt als één geheel ontwikkeld, volgens dezelfde typologie, materialisatie en vormtaal. De uiterlijke verschijningsvorm is één geheel.</p>	<p>Gestapelde woningen: een woning die onderdeel is van een gebouw dat bestaat uit twee of meer met elkaar verweven zelfstandige woningen, waarbij elke woning:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• geheel of gedeeltelijk op de begane grond is gebouwd</li> <li>• volledig onafhankelijk functioneert</li> <li>• een eigen hoofdtoegang naar het openbaar domein heeft</li> <li>• over een voldoende grote eigen tuin of terras beschikt</li> </ul> <p>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, voet- en fietspaden...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen...</p> <p>Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, garagewegen, tuinpaden...</p>
<p><b>2.2. ONBEBOUWDE EN ONVERHARDE OPPERVLAKTE</b></p> <p>Het aandeel verhardingen (inclusief halfverhardingen) moet steeds tot een minimum worden beperkt.</p>	
<p><b>2.3. WONINGDICHTHEID</b></p> <p>De vloerterreinindex (V/T-index) van de projectzone mag maximum 1,70 bedragen.</p>	
<p><b>2.4. WONINGTYPOLOGIE</b></p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gestapelde woningen</li> <li>• eengezinswoningen</li> </ul>	

**2.5. BOUWVOORSCHRIFTEN**

- Alle bouwvolumes bestaan uit maximaal 3 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag voor maximum 2/3 van de oppervlakte van de footprint van het gebouw.
- Aanpalend aan de zone voor wonen met beperkte nevenfuncties (art. 6) mogen de bouwlagen over een strook van 6 m breed bestaan uit maximaal 2 bouwlagen.
- Elke wooneenheid heeft toegang via het publiek domein.
- Een halfondergrondse bouwlaag kan worden gebruikt om niveaunderschillen op het terrein op te vangen.
- Enkel de bovengrondse bouwlagen tellen mee als bouwlaag. Een ondergrondse bouwlaag mag maximaal 1 m boven het maaiveld uitkomen.
- Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.
- Bij alle gebouwen is de dakvorm vrij te kiezen. Indien wordt gekozen voor een hellend dak, dan is de maximum helling 45°.
- De zone is ook bestemd voor groene en verharde buitenruimtes. De buitenruimtes kunnen zowel een publiek als privaat karakter hebben. De aanleg van de buitenruimtes vormt een kwalitatief geheel dat evenwichtig aansluit bij de achterliggende zone voor park.
- Per wooneenheid wordt een totale minimale private buitenruimte van 25 m<sup>2</sup> voorzien, waarvan minstens één buitenruimte van minimaal 15 m<sup>2</sup>.
- Perceelsbegrenzings aan het openbaar domein dienen in kwaliteitsvolle materialen te gebeuren. De maximale hoogte van de perceelsbegrenzing bedraagt 2 m. De perceelsbegrenzing aan het openbaar domein dient te worden uitgevoerd als bakstenen muur of als levende haag.
- Tussen de wooneenheden door worden minstens twee publiek toegankelijke doorsteken voorzien, waarvan zeker één noord-zuid georiënteerd is. Deze doorsteken verbinden het park met de omgeving rond de kapel.

Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw of tussen vloer en dak. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.

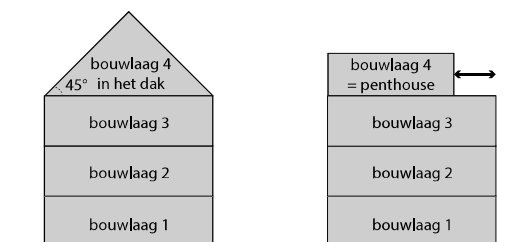
Richtinggevend wordt meegegeven dat:

- Een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m. Dit is de ruimte tussen dorpel en vloerpeil van de eerste verdieping of tussen dorpel en de kroonlijst van het dak.
- Vanaf de eerste verdieping een maximale bruto-hoogte van 3,5 m geldt. Dit is de ruimte tussen vloerpeil van de verdieping en vloerpeil van de bovenliggende verdieping of kroonlijst van het dak.

Een ondergrondse bouwlaag is bijvoorbeeld een bergingskelder of een parkeergarage.

Een toegang tot publiek domein kan op meerdere manieren voorzien worden: gelijkvloers, trap naar eerste verdiep...

Volume met drie bouwlagen + vierde bouwlaag onder hellend dak  
OF met plat dak voor maximum 2/3 van de oppervlakte van de footprint van het gebouw



**2.6. PARKEERVOORZIENINGEN**

Alle private en publieke parkeervoorzieningen worden ondergronds voorzien. De ondergrondse parkeergarage heeft één gezamenlijke in- en uitrit, of kan verbonden worden met de ondergrondse parking van een andere bouwcluster binnen het plangebied.

De parkeerbehoefte en het parkeeraanbod moeten steeds gemotiveerd worden in een mobiliteitstoets die deel uitmaakt van de inrichtingsstudie, conform voorschrift 2.7.

**2.7. INRICHTINGSSTUDIE**

Bij vergunningsaanvragen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie wordt steeds voor de volledige projectzone opgemaakt.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- het openbaar domein: openbare wegenis en pleinen, openbare groenzones, openbare parkeervoorzieningen en andere openbare nutsvoorzieningen
- alle collectieve ruimtes onder privaat beheer: collectieve tuinen en terrassen, tuinpaden, ondergrondse parkeergarage
- het woonweefsel: woningtypes, aantal bouwlagen en aantal wooneenheden
- de onderlinge positionering van de verschillende gebouwen in functie van een optimale bezonning
- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en bestemmingen

Het feit dat de inrichtingsstudie voor de volledige projectzone wordt opgemaakt, betekent niet dat de volledige projectzone ook in één vergunningsaanvraag moet worden ingediend.

---

## VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

## TOELICHTING

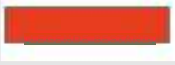
---

- de invloed op de mobiliteit, de verkeersleefbaarheid en het parkeren, in het bijzonder op het stimuleren van de overstap naar alternatieve modi
- de opmaak van een mobiliteitstoets waarin de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod gemotiveerd worden
- de maatregelen i.f.v. vertraagde afvoer van het hemelwater: hergebruik, infiltratie, en/of buffering van het hemelwater
- een duurzame energievoorziening waarbij er maximaal gestreefd wordt naar energieneutraliteit. In de beschrijvende nota dient bijkomend aangetoond te worden hoe de elektriciteits- en warmtebevoorrading (sanitair en woningverwarming) zal worden georganiseerd.

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

De overstap naar alternatieve modi heeft betrekking op het reduceren van het autogebruik en/of het bevorderen van alternatieve verkeers- en vervoersmodi (te voet, per fiets, openbaar of collectief vervoer).

Het energieconcept moet volwaardig in de ontwerpfase meegenomen worden zodat dit integraal deel uitmaakt van het ontwerp.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>3. PROJECTZONE VOOR GEMENGDE FUNCTIES</b>		hoofdcategorie: wonen, kantoren en diensten subcategorie: detailhandel, horeca, socio-culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen
<b>3.1. BESTEMMING</b>  Deze projectzone is bestemd voor een stedelijke mix aan functies.  Naast wonen zijn ook kantoren en diensten als hoofdfuncties toegelaten. Het aantal m <sup>2</sup> kantoren en diensten in deze projectzone wordt beperkt tot een maximum van 3000m <sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte.  Naast de hoofdfuncties worden ook volgende nevenfuncties toegelaten: kleinhandel, horeca, socio-culturele voorzieningen, kleinschalige recreatieve voorzieningen, onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• maakt fysisch onderdeel uit van het totaalproject</li> <li>• inpasbaar in en niet hinderlijk voor de woonomgeving</li> <li>• Volgende activiteiten worden <u>niet</u> toegelaten, noch als hoofdfunctie, noch als nevenfunctie:</li> <li>• grootschalige horeca met lawaaihinder voor de omgeving</li> <li>• grootschalige recreatieve voorzieningen zoals indoor speelpleinen, sportvelden, sportcomplexen...</li> <li>• kleinschalige bedrijven</li> <li>• openbare en private gemeenschapsvoorzieningen</li> <li>• private of publieke bovengrondse parkeerplaatsen</li> <li>• Naast bovenstaande hoofd- en nevenfuncties is deze zone ook bestemd voor (groene en verharde) buitenruimtes. De buitenruimtes kunnen zowel een publiek als privaat karakter hebben. De weergave van de inrichting van de buitenruimtes maakt integraal deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning.</li> </ul>		Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages...  Kleinhandel: voedingzaak, kledingzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt  Horeca: hotel, restaurant, café  Socio-culturele voorzieningen: buurthuis, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eriedienstgebouw, bibliotheek, volkstuinjes...  Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, sport- en fitnesscentra...  Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, voet- en fietspaden  Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen...  Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, garagewegen, tuinpaden...  Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, rust- en verzorgingsinstellingen...  Kleinschalige bedrijven: stapelplaatsen, werkateliers, ambachtelijke bedrijven...

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p><b>3.2. MINIMALE ONBEBOUWDE EN ONVERHARDE OPPERVLAKTE</b></p> <p>Het aandeel verhardingen (inclusief halfverhardingen) moet steeds tot een minimum worden beperkt.</p>	
<p><b>3.3. WONINGDICHTHEID</b></p> <p>De vloerterreinindex (V/T-index) van de projectzone mag maximum 3,21 bedragen.</p>	
<p><b>3.4. WONINGTYPOLOGIE</b></p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• eengezinswoningen</li><li>• meergezinswoningen</li></ul>	



**3.5. BOUWVOORSCHRIFTEN**

- De uiterlijke verschijningsvorm van de projectzone is een architecturaal geheel dat zich manifesteert t.h.v. de Doorniksewijk.
- Ter hoogte van de noord-westelijke hoek met het park is een accent van minimaal 8 tot maximaal 10 bouwlagen toegelaten. Dit volume dient zowel vanuit de Pater Beckstraat als het kruispunt 't Kanon een slank aanzicht te hebben.
- Een halfondergrondse bouwlaag kan worden gebruikt om niveauverschillen op het terrein op te vangen.
- Enkel de bovengrondse bouwlagen tellen mee als bouwlaag. Een ondergrondse bouwlaag mag maximaal 1 m boven het maaiveld uitkomen.
- Bij alle gebouwen is de dakvorm vrij te kiezen. Indien wordt gekozen voor een hellend dak, dan is de maximum helling 45°.
- De zone is ook bestemd voor groene en verharde buitenruimtes. De buitenruimtes kunnen zowel een publiek als privaat karakter hebben. De aanleg van de buitenruimtes vormt een kwalitatief geheel dat evenwichtig aansluit bij zowel de achterliggende zone voor park als de stedelijkheid van de Doorniksewijk.

Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw of tussen vloer en dak. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.

Richtinggevend wordt meegegeven dat:

- Een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m. Dit is de ruimte tussen dorpel en vloerpeil van de eerste verdieping of tussen dorpel en de kroonlijst van het dak.
- Vanaf de eerste verdieping een maximale bruto-hoogte van 3,5 m geldt. Dit is de ruimte tussen vloerpeil van de verdieping en vloerpeil van de bovenliggende verdieping of kroonlijst van het dak.

Een ondergrondse bouwlaag is bijvoorbeeld een bergingskelder of een parkeergarage.

**3.6. PARKEERVOORZIENINGEN**

Alle private en publieke parkeervoorzieningen worden ondergronds voorzien. De ondergrondse parkeergarage heeft één gezamenlijke in- en uitrit, of kan verbonden worden met de ondergrondse parking van een andere bouwcluster binnen het plangebied.

De parkeerbehoefte en het parkeeraanbod moeten steeds gemotiveerd worden in een mobiliteitstoets die deel uitmaakt van de inrichtingsstudie, conform voorschrift 3.7.

**3.7. INRICHTINGSSTUDIE**

Bij vergunningsaanvragen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.


De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie wordt steeds voor de volledige projectzone opgemaakt.

Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- het openbaar domein: openbare wegenis en pleinen, openbare groenzones, openbare parkeervoorzieningen en andere openbare nutsvoorzieningen
- alle collectieve ruimtes onder privaat beheer: collectieve tuinen en terrassen, tuinpaden, ondergrondse parkeergarage
- het woonweefsel: woningtypes, aantal bouwlagen en aantal wooneenheden
- de onderlinge positionering van de verschillende gebouwen in functie van een optimale bezonning
- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en bestemmingen.

Het feit dat de inrichtingsstudie voor de volledige projectzone wordt opgemaakt, betekent niet dat de volledige projectzone ook in één vergunningsaanvraag moet worden ingediend.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<ul style="list-style-type: none"> <li>• de invloed op de mobiliteit, de verkeersleefbaarheid en het parkeren, in het bijzonder op het stimuleren van de overstap naar alternatieve modi</li> <li>• de opmaak van een mobiliteitstoets waarin de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod gemotiveerd worden</li> <li>• de maatregelen i.f.v. vertraagde afvoer van het hemelwater: hergebruik, infiltratie, en/of buffering van het hemelwater</li> <li>• een duurzame energievoorziening waarbij er maximaal gestreefd wordt naar energieneutraliteit. In de beschrijvende nota dient bijkomend aangetoond te worden hoe de elektriciteits- en warmtebevoorrading (sanitair en verwarming) zal worden georganiseerd.</li> </ul> <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van vergunningsaanvraag en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	<p>De locatie van de HOV-halte in de Doorniksewijk is nog niet definitief bepaald. Verdere afstemming met de stad hieromtrent is nodig.</p> <p>De overstap naar alternatieve modi heeft betrekking op het reduceren van het autogebruik en/of het bevorderen van alternatieve verkeers- en vervoersmodi (te voet, per fiets, openbaar of collectief vervoer).</p> <p>Het energieconcept moet volwaardig in de ontwerpfase meegenomen worden zodat dit integraal deel uitmaakt van het ontwerp.</p>

<b>4. ZONE VOOR STEDELIJK WONEN</b>		hoofdcategorie: wonen subcategorie: kantoren en diensten, detailhandel, horeca, socio-culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen
<b>4.1. BESTEMMING</b>  Binnen deze zone is wonen de hoofdfunctie.  Op het gelijkvloers zijn naast de hoofdfuncties ook volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten, kleinhandel, horeca, socio-culturele voorzieningen, kleinschalige recreatieve voorzieningen, onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• maakt fysisch onderdeel uit van het totaalproject</li> <li>• inpasbaar in en niet hinderlijk voor de woonomgeving</li> <li>• het aantal m<sup>2</sup> kantoren en diensten beperkt blijft tot 750 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte</li> </ul> Volgende activiteiten worden <u>niet</u> toegelaten, noch als hoofdfunctie, noch als nevenfunctie: <ul style="list-style-type: none"> <li>• grootschalige horeca met lawaaihinder voor de omgeving</li> <li>• grootschalige recreatieve voorzieningen zoals indoor speelpleinen, sportvelden, sportcomplexen...</li> <li>• kleinschalige bedrijven</li> <li>• openbare en private gemeenschapsvoorzieningen</li> <li>• private of publieke bovengrondse parkeerplaatsen</li> </ul> Naast bovenstaande hoofd- en nevenfuncties is deze zone ook bestemd voor (groene en verharde) buitenruimtes. De buitenruimtes kunnen zowel een publiek als privaat karakter hebben. De weergave van de inrichting van de buitenruimtes maakt integraal deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning.		Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages...  Kleinhandel: voedingszaak, kledingzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt  Horeca: hotel, restaurant, café  Kleinschalige bedrijven: stapelplaatsen, werkateliers, ambachtelijke bedrijven...  Socio-culturele voorzieningen: buurthuis, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes...  Kleinschalige recreatieve voorzieningen: speelpleinen, sport- en fitnesscentra  Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden...  Openbare en private gemeenschapsvoorzieningen: school, buurthuis, woon- en zorgcentra, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes...  Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen...  Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden...
<b>4.2. MINIMALE ONBEBOUWDE EN ONVERHARDE OPPERVLAKTE</b>  Het aandeel verhardingen (inclusief halfverhardingen) moet steeds tot een minimum worden beperkt.		

<p><b>4.3. WONINGDICHTHEID</b></p> <p>De vloerterreinindex (V/T-index) van de projectzone mag maximum 2,35 bedragen.</p>	
<p><b>4.4. WONINGTYPOLOGIE</b></p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• meergezinswoningen</li> <li>• eengezinswoningen</li> <li>• eengezinswoningen op verdieping</li> </ul>	
<p><b>4.5. BOUWVOORSCHRIFTEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De bouwvolumes bestaan uit maximaal 5 bouwlagen.</li> <li>• De bouwvolumes die in het zuiden van deze zone worden opgetrokken, langs de zijde van het koetshuis, bestaan uit maximaal 3 bouwlagen.</li> <li>• Een halfondergrondse bouwlaag kan worden gebruikt om niveauverschillen op het terrein op te vangen.</li> <li>• Enkel de bovengrondse bouwlagen tellen mee als bouwlaag. Een ondergrondse bouwlaag mag maximaal 1,5 m boven het maaiveld uitkomen.</li> <li>• Het is toegelaten om eengezinswoningen op het verdiep te voorzien, en hiervoor een gemeenschappelijke toegang te gebruiken.</li> <li>• Per eengezinswoning wordt een totale minimale private buitenruimte van 25 m<sup>2</sup> voorzien, waarvan minstens één buitenruimte van minimaal 20 m<sup>2</sup>.</li> <li>• De zone is ook bestemd voor groene en verharde buitenruimtes. De buitenruimtes kunnen zowel een publiek als privaat karakter hebben. De aanleg van de buitenruimtes vormt een kwalitatief geheel dat evenwichtig aansluit bij de achterliggende zone voor park.</li> <li>• De maximale hoogte van de perceelsbegrenzing bedraagt 2 m. De perceelsbegrenzing van de private tuinen of terrassen op het gelijkvloers dient te worden uitgevoerd als levende haag of bakstenen muur.</li> </ul>	<p>Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw of tussen vloer en dak. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>Richtinggevend wordt meegegeven dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een gelijkgrondse bouwlaag een bruto-hoogte heeft van 4 m. Dit is de ruimte tussen dorpel en vloerpeil van de eerste verdieping of tussen dorpel en de kroonlijst van het dak.</li> <li>• Vanaf de eerste verdieping een maximale bruto-hoogte van 3,5 m geldt. Dit is de ruimte tussen vloerpeil van de verdieping en vloerpeil van de bovenliggende verdieping of kroonlijst van het dak.</li> </ul> <p>Een ondergrondse bouwlaag is bijvoorbeeld een bergingskelder of een parkeergarage.</p>

#### 4.6. PARKEERVOORZIENINGEN

Alle private en publieke parkeervoorzieningen i.f.v. nieuwbouwprojecten worden ondergronds voorzien. De ondergrondse parkeergarage heeft één gezamenlijke in- en uitrit.

De parkeerbehoefte en het parkeeraanbod moeten steeds gemotiveerd worden in een mobiliteitstoets die deel uitmaakt van de inrichtingsstudie, conform voorschrift 4.7.

Voor alle bouwprojecten gelden de verplichtingen voor parkeervoorzieningen van personenwagens per wooneenheid zoals opgelegd in de algemeen stedenbouwkundige verordening van stad Kortrijk.

#### 4.7. INRICHTINGSSTUDIE

Bij vergunningsaanvragen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.


Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- het openbaar domein: openbare wegenis en pleinen, openbare groenzones, openbare parkeervoorzieningen en andere openbare nutsvoorzieningen
- alle collectieve ruimtes onder privaat beheer: collectieve tuinen en terrassen, tuinpaden, ondergrondse parkeergarage
- het woonweefsel: woningtypes, aantal bouwlagen en aantal wooneenheden

- de onderlinge positionering van de verschillende gebouwen in functie van een optimale bezonning
- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en bestemmingen
- de invloed op de mobiliteit, de verkeersleefbaarheid en het parkeren, in het bijzonder op het stimuleren van de overstap naar alternatieve modi
- de opmaak van een mobiliteitstoets waarin de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod gemotiveerd worden
- de maatregelen i.f.v. vertraagde afvoer van het hemelwater: hergebruik, infiltratie, en/of buffering van het hemelwater
- een duurzame energievoorziening waarbij er maximaal gestreefd wordt naar energieneutraliteit. In de beschrijvende nota dient bijkomend aangetoond te worden hoe de elektriciteits- en warmtebevoorrading (sanitair en woningverwarming) zal worden georganiseerd.

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

Het energieconcept moet volwaardig in de ontwerpfase meegenomen worden zodat dit integraal deel uitmaakt van het ontwerp.

<b>5. ZONE VOOR WONEN EN CENTRUMFUNCTIES</b>		hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied
<b>5.1. BESTEMMING</b>  Binnen deze zone zijn wonen en centrumfuncties de hoofdfuncties. De centrumfuncties mogen de schaal en de draagkracht van de omgeving niet overschrijden.  Onder centrumfuncties worden verstaan: diensten, kantoren, buurtgerichte detailhandelszaken, horeca, kleine bedrijven, openbare en private gemeenschapsvoorzieningen, recreatieve voorzieningen...  Alle toegelaten activiteiten en voorzieningen kunnen als hoofdfunctie of als nevenfunctie voorkomen, zowel in hoofdgebouwen als in bijgebouwen.  Volgende activiteiten worden niet toegelaten, noch als hoofdfunctie, noch als nevenfunctie: <ul style="list-style-type: none"> <li>• grootschalige detailhandel</li> <li>• (grootschalige) horeca met lawaaihinder en/of mobiliteitshinder voor de omgeving</li> <li>• bedrijven met een grote impact op vlak van ruimte (geen grootschalige bedrijven), op vlak van milieu (geen milieubelastende of vervuilende bedrijven) en/of op vlak van mobiliteit (geen sterk verkeersgenererende bedrijven)</li> </ul>		Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting (tuinen, tuinhuisjes, garages...)  Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden...  Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen...  Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parking of buurtparking, garagewegen, tuinpaden...  Diensten: bv. kindercrèche, haarkapper, dokterspraktijk (individueel/ groepspraktijk), kinesitherapeut, apotheek...  Kantoren: bv. voor architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor...  Buurtgerichte detailhandelszaak: bv. voedingszaak (bakker, slager...), buurtwinkels...  Horeca: hotels of andere kamergebonden logies, restaurants, cafés...  Kleine bedrijven: lokale of ambachtelijke bedrijven (bv. loodgieter, elektricien, timmerman), opslagruimten, werkateliers...  Openbare en private gemeenschapsvoorzieningen: school, buurthuis, woon- en zorgcentra, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuinjes...  Recreatieve voorzieningen: sportterreinen, buurtparkjes, speeltoestellen, sport- en fitnesscentra...
<b>5.2. MINIMALE ONBEBOUWDE EN ONVERHARDE OPPERVLAKTE</b>  Het aandeel verhardingen (inclusief halfverhardingen) moet steeds tot een minimum worden beperkt.		Dit voorschrift heeft als doel om het ruimtebeslag te beperken en zo voldoende ruimte voor natuurlijk groen (geen kunstmatig groen) en waterinfiltratie toe te laten waar mogelijk.



**5.3. MAXIMALE OPPERVLAKTE VAN  
DETAILHANDELSZAKEN**


De netto-winkelvloeroppervlakte van een detailhandelszaak bedraagt maximum 400 m<sup>2</sup>.

De netto-winkelvloeroppervlakte is de vloeroppervlakte bestemd voor de verkoop en toegankelijk voor het publiek, met inbegrip van de niet-overdekte oppervlakten.


**5.4. PERCEELSAFSLUITINGEN**

Perceelsafsluitingen hebben bij voorkeur een natuurlijk groen karakter, zo niet moeten deze in kwaliteitsvolle materialen worden opgetrokken.

Bij de inrichting dient met zorg te worden omgegaan met de perceelsafsluitingen en vooral deze die zichtbaar zijn vanaf publieke plaatsen. Om deze reden worden geen houten panelen, doekafsluiting, kokosmatten... toegelaten op de grenzen met de overdrukzones voor voetgangers- en fietsersverbindingen.

<b>6. ZONE VOOR WONEN MET BEPERKTE NEVENFUNCTIES</b>		hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied
<b>6.1. BESTEMMING</b>  Binnen deze zone is wonen de hoofdfunctie.  Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en diensten op schaal van de buurt zijn eveneens toegelaten als hoofdfunctie.  Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: kantoren.  Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekking worden toegelaten.  Nevenfuncties moeten functioneel en ruimtelijk gekoppeld zijn aan de hoofdfunctie. Nevenfuncties zijn niet toegelaten in bijgebouwen.	Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting (tuinen, tuinhuisjes, garages...)  Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden...  Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen...  Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden...  Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen op schaal van de buurt: kleine school, buurthuis, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuintjes...  Diensten: bv. kindercrèche, haarkapper, dokterspraktijk (individueel/ groepspraktijk), kinesitherapeut, apotheek...  Kantoren: bv. voor architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor...	
<b>6.2. MAXIMALE OPPERVLAKTE VAN NEVENFUNCTIES</b>  Nevenfuncties hebben een maximale vloeroppervlakte van 100 m <sup>2</sup> .	Nevenfuncties zijn functies die nevenschikt zijn aan de dominante woonfunctie binnen de zone. Het heeft geen zin de nevenschiktheid te beoordelen in termen van oppervlakte per perceel. De woningoppervlakte kan met andere woorden in sommige gevallen kleiner zijn dan de oppervlakte van de nevenfunctie.	
<b>6.3. WONINGTYPOLOGIE</b>  In deze zone zijn enkel eengezinswoningen toegelaten.  De woningtypologie op de aanpalende percelen is bepalend voor de woningtypologie op het perceel in kwestie.		

<p><b>6.4. PERCEELSAFSLUITINGEN</b></p> <p>Perceelsafsluitingen hebben bij voorkeur een natuurlijk groen karakter, zo niet moeten deze in kwaliteitsvolle materialen worden opgetrokken. De maximale hoogte van de perceelsbegrenzing bedraagt 2 m.</p> <p>De perceelsbegrenzing aan het openbaar domein dient te worden uitgevoerd als bakstenen muur of als levende haag (eventueel gecombineerd met een staalraadafsluiting).</p>	<p>Bij de inrichting dient met zorg te worden omgegaan met de perceelsbegrenzings. Om deze reden worden geen houten panelen, doekafsluiting, kokosmatten... toegelaten op de grenzen met het openbaar domein. Bij woningen met een voortuin wordt de tuinmuur of de haag bij voorkeur laag gehouden (bv. 70 cm). Bij toepassing van een nieuwe woontypologie (bv. patiowoningen), zal een uniforme ommuring van 2 m bijdragen tot de architecturale kwaliteit van het project.</p>
<p><b>6.5. BOUWVOORSCHRIFTEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoofdgebouwen: maximum 2 bouwlagen + 1 bouwlaag in het dakvolume.</li> <li>• Bij aaneengesloten bebouwing moet de bouwdiepte op de verdiepingen harmonisch aansluiten op de aanpalende gebouwen.</li> <li>• Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten. Per definitie mag het plafond van een half-ondergrondse bouwlaag maximum 1 m boven het maaiveldniveau worden gebouwd.</li> <li>• Nieuwe rijwoningen hebben een perceelsbreedte van minimum 6 m.</li> <li>• De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving.</li> <li>• Indien gekozen wordt voor hellend dak, dan is de maximum helling 45°. Het hellend dak mag maximaal voor de helft van de gevelbreedte worden doorbroken door een dakuitbouw mits deze dakuitbouw ondergeschikt blijft aan het dakvlak, zich op minimum 0.50 m van de zijdelingse perceelsgrenzen bevindt en de kroonlijst niet wordt doorbroken.</li> <li>• Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen moet er kwaliteitsvol worden aangesloten op die aanpalende bebouwing. Dit betekent dat er rekening wordt gehouden met de voorbouwlijn, de kroonlijsthoogte, de dakhelling en de nokhoogte van de aanpalende bebouwing.</li> </ul>	<p>Richtinggevend wordt meegegeven dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m. Dit is de ruimte tussen dorpel en vloerpeil van de eerste verdieping of tussen dorpel en de kroonlijst van het dak.</li> <li>• Vanaf de eerste verdieping een maximale bruto-hoogte van 3,5 m geldt. Dit is de ruimte tussen vloerpeil van de verdieping en vloerpeil van de bovenliggende verdieping of kroonlijst van het dak.</li> </ul> <p>Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage...</p>

<p><b>7. ZONE VOOR PARK</b></p>		<p>hoofdcategorie: overig groen subcategorie: parkgebied</p>
<p><b>7.1. BESTEMMING</b></p> <p>De zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park. Dit parkgebied moet openbaar toegankelijk zijn.</p> <p>Binnen deze zone zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevenschikte functies toegelaten. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.</p> <p>De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.</p> <p>Een ondergrondse parkeergarage wordt niet beschouwd als verharding en kan worden toegelaten binnen deze zone.</p>		<p>Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied wordt als randvoorwaarde ingeschreven.</p> <p>Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een nevenschikte functie en geen enige functie noch de enige hoofdfunctie.</p> <p>De Engelse landschapstuin werd in 2003 vastgesteld als een beschermd monument. In 2009 werden zowel de Engelse landschapstuin als de koetshuizen aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed. Met betrekking tot deze delen van het plangebied kan niet afgeweken worden van de sectorale wetgeving die hierop van toepassing is.</p>

## **7.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN**

Het algemene karakter van de zone moet doorlopend onverhard, groen en beplant zijn. Hiervoor wordt geen enkele uitzondering voorzien ter hoogte van de ondergrondse parkeergarages, behoudens voor de verhardingen in functie van de bovenlokale (art17) en lokale fietsroutes (art 18) en de gebruikelijke wandelpaden.

Deze zone is bouwvrij met uitzondering van de bestaande bebouwing en alle aanhorigheden om deze in stand te houden (zie artikel 10: behoud bestaande waardevolle gebouwen), van de inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang of kleine constructies in functie van het recreatieve gebruik en onderhoud van het park.

Binnen de zone zijn openbare pleinen, fiets- en wandelpaden met bijhorende inrichting toegelaten.



De plaatsing van speelpleinconstructies en beperkte reliëfwijzigingen in functie van sport- en speelmogelijkheden zijn toegelaten.

De verharding in het gebied blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegankelijkheid en rond sport-, speel-, of rustconstructies. Ook in functie van het bereikbaar maken en functioneren van de bestaande gebouwen, kan verharding worden toegelaten.

## **7.3. INRICHTINGSSTUDIE**

Bij vergunningsaanvragen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Een beplantingsplan maakt deel uit van deze inrichtingsstudie.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

<b>8. ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS</b>		
<b>8.1. BESTEMMING</b>  Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.  In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.  Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.		Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de geluidswerende constructies, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.  Alle werken, handelingen en wijzigingen worden bij voorkeur ontworpen en gerealiseerd volgens de principes van natuurtechnische milieubouw.
<b>8.2. INRICHTING</b>  Er dient altijd en overal te worden gestreefd naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg, die is aangepast aan de functie en categorisering van de weg.		
<b>9. OVERDRUK: ZUIDELIJKE TOEGANG TOT PARK</b>		
<b>9.1. BESTEMMING</b>  In deze woonzone (art.5) is enkel wonen de hoofdfunctie met nevenfunctie kantoren en diensten, waarbij de nevenfunctie steeds beperkt blijft tot 100m <sup>2</sup> en steeds ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.		
<b>9.2. WONINGTYPOLOGIE</b>  Voor deze woonzone (art. 5) zijn enkel eengezinswoningen en gestapelde woningen toegelaten.  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voor eengezinswoningen is de dakvorm vrij te kiezen, maar dient het dak bewoonbaar te zijn. Dakterrassen zijn niet toegelaten.</li> <li>- De accenten bestaan uit 3 bouwlagen, met een plat of lessenaarsdak tot maximaal 15° hellingsgraad.</li> </ul>		



### **9.3. BOUWHOOGTE**

De bouwhoogte is beperkt tot 2 bouwlagen, plaatselijk kan gewerkt worden met accenten tot 3 bouwlagen.

### **9.4. INRICHTINGSSTUDIE**

Voor de volledige zone van de overdruk moet een inrichtingsstudie worden opgemaakt. Deze inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. Daarbij moet ten minste aandacht besteed worden aan:

- het openbaar domein: openbare wegenis en pleinen, openbare groenzones, openbare parkeervoorzieningen en andere openbare nutsvoorzieningen
- alle collectieve ruimtes onder privaat beheer: collectieve tuinen en terrassen en tuinpaden
- het woonweefsel: woningtypes, aantal bouwlagen en aantal wooneenheden en specifiek de aanpalende bebouwing
- de onderlinge positionering van de verschillende gebouwen in functie van een optimale bezonning en het garanderen van een zeker mate van privacy, eigen aan het wonen in een stedelijke context, en de wijze waarop bestaande en nieuwe groenstructuren hieraan kunnen bijdragen
- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en bestemmingen
- de invloed op de mobiliteit, de verkeersleefbaarheid en het parkeren, in het bijzonder op het stimuleren van de overstap naar alternatieve modi
- de maatregelen i.f.v. vertraagde afvoer van het hemelwater: hergebruik, infiltratie, en/of buffering van het hemelwater
- een duurzame energievoorziening waarbij er maximaal gestreefd wordt naar energieneutraliteit. In de beschrijvende nota dient bijkomend aangetoond te worden hoe de elektriciteits- en warmtebevoorrading (sanitair en woningverwarming) zal worden georganiseerd
- de perceelconfiguratie van het perceel en specifiek de perceeldiepte
- de parkeeroplossing, waarbij deze te organiseren is via de projectzone voor gemengde functies.

<b>10. OVERDRUK: HERBESTEMMING KONGREGATIEKAPEL EN KOETSHUIS</b>		
<b>10.1. BESTEMMING</b>  De herbestemming van de kongregatiekapel en het koetshuis laat enkel publiek toegankelijke functies als hoofdfunctie toe.  Naast de hoofdfunctie worden complementaire nevenfuncties aan de hoofdfunctie toegelaten.		Wonen en andere niet publiek toegankelijke functies zijn uitgesloten als hoofdfunctie. Deze functies kunnen wel als complementaire nevenfunctie toegelaten worden.
<b>10.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b>  De herbestemming van de kongregatiekapel en het koetshuis moet rekening houden met het erfgoedkarakter van de panden, de relatie tot het park en de omgeving.		
<b>11. OVERDRUK: PANDEN MET ERFGOEDWAARDE</b>		
11.1. Waar dit symbool voorkomt op het grafisch plan is er een pand aanwezig met erfgoedwaarde. Het behoud ervan staat voorop. Er kan enkel mits grondige motivatie een afwijking gevraagd worden van dit principe. Dit wordt gemotiveerd in de contextnota.		Enkel op basis van een zeer grondige motivatie in een contextnota kan bij uitzondering een afwijking gevraagd worden van het principe van het behoud van erfgoedpanden en de principes met betrekking tot de omgang met bouwkundig erfgoed. Deze mogelijkheid om een afwijking van de principes te vragen, kan op geen enkele manier worden ingeroepen om een eventuele verbouwing of sloop af te dwingen.



## 11.2. CONTEXTNOTA

Bij elke handeling aan een pand met erfgoedwaarde moet de keuze voor verbouwing, gedeeltelijke of volledige sloop gemotiveerd worden door middel van een contextnota die aan de aanvraag tot omgevingsvergunning wordt toegevoegd. Deze contextnota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van haar erfgoedbeleid.

De contextnota omvat minstens volgende onderdelen:

- Ontwerpvisie: de inhoud van de aanvraag en de visie op het ontwerp wordt bondig uiteengezet.
- Analyse van de site of het pand: in de analyse wordt de erfgoedwaarde van het pand in kaart gebracht en wordt het eventuele inventarisnummer vermeld. Als de aanvraag over de gedeeltelijke of volledige sloop gaat, wordt dit gemotiveerd met volgende documenten:
  - foto's van de actuele toestand van het gebouw, zowel van gevel als interieur, of van de onderdelen die eventueel beschreven staan in de inventaris
  - beknopte historische nota die inzicht geeft in het ontstaan en de ontwikkeling van de gebouwen. Indien het project besproken werd op een overleg met erfgoeddeskundigen, dan wordt het verslag toegevoegd
  - beschrijving van wat gesloopt of veranderd wordt en wat er behouden moet blijven omwille van de cultuurhistorische erfgoedwaarde en hoe het nieuwe ontwerp de bestaande waardevolle elementen ondersteunt
  - motivatie waarom er eventueel tot (gedeeltelijk) slopen wordt overgegaan en waarom er geen sterk ontwerp mogelijk zou zijn met behoud van alle erfgoedelementen

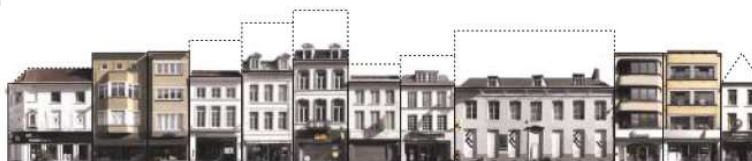
Mogelijke bronnen: Kortrijkse Beeldbank ([beeldbank.kortrijk.be](http://beeldbank.kortrijk.be)), historische plannen uit het stadsarchief, historische foto's en/of de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Bij de beoordeling van de motivatie tot (gedeeltelijk) slopen zal de afweging gebeuren aan de hand van volgende niet-limitatieve parameters:

- De principes van het lokale erfgoedbeleid
- De erfgoedwaarde van het specifieke pand: juridisch statuut van het pand binnen de Vlaamse inventaris bouwkundig erfgoed, historisch belang van het pand (datering, stijl, ontwerper, ...), mate waarin het pand het omliggend ruimtelijke weefsel ondersteunt (beeldwaarde, zichtlocatie, ligging nabij andere erfgoedpanden, ...)
- het architecturaal concept, het verkeerstechnisch aspect, de stedenbouwkundige integratie, het wooncomfort en de integratie met het omringende straatbeeld

- Referentiebeeld
  - een beschrijving van het referentiebeeld van de straat (kenmerken van het straatbeeld, pluspunten, kwaliteiten, ...) met vermelding of er beschermde monumenten en/of waardevol erfgoed in de omgeving aanwezig is
  - foto's die het referentiebeeld documenteren: zowel overzichtfoto's van het grotere geheel waartoe het onroerend goed behoort als detailfoto's van de voor- en achtergevels van directe burens
  - een beschrijving van hoe een mogelijke nieuwe invulling zich inpast in het referentiebeeld en hoe daarbij rekening wordt gehouden met de karakteristieke (erfgoed) waarden van het straatbeeld
- Energievoorziening: er dient aangetoond te worden hoe de elektriciteits- en warmtebevoorrading (sanitair water en ruimteverwarming) wordt georganiseerd. Daarbij dient voor woningverwarming gestreefd te worden naar verwarmingssystemen op lage temperatuur (max 40°). Indien dit niet mogelijk is dient dit bijkomend gemotiveerd te worden en:
  - dient de stookplaats zich op of nabij maaiveldniveau te bevinden en eenvoudig bereikbaar te zijn vanaf het openbaar domein;
  - of dienen er wachtleidingen voor warmteleidingen geplaatst te worden (voor aanvoer en retour) tot aan de (voor)bouwlijn van het openbaar domein zodat er kan aangesloten worden op een (toekomstig)warmtenet.

Het referentiebeeld is de weergave van het straatbeeld van het bouwblok waarvan het geïnventariseerde pand deel uitmaakt, en dit pand per pand, van straathoek tot straathoek. Men bekijkt het gebouw steeds vanuit een logisch geheel.





Met 'het grotere geheel' worden de al dan niet aansluitende gebouwen, de omgevende gronden en het straatbeeld verstaan.



## 12. OVERDRUK: BEHOUD ERFGOEDPAND EN TUIN





- 12.1. Het perceel aangeduid met deze overdruk, inclusief de woning en bijhorende tuin, blijven behouden omwille van hun erfgoedwaarde.
- 12.2. De woning kan verbouwd worden en opgesplitst worden.

Alle decretale bepalingen waaronder handelingen i.f.v. deze erfgoedpanden vallen, moeten ten allen tijde gerespecteerd worden.

<b>13. OVERDRUK: BOUWVRIJ GEBIED</b>		
<p>13.1. Het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies is niet toegelaten.</p> <p>13.2. De verharding in het gebied blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegankelijkheid en rond sport-, speel-, of rustconstructies. Het algemene karakter van de zone moet onverhard en beplant zijn.</p> <p>13.3. Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen wel toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer</li> <li>• de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden</li> <li>• bijgebouwen voor zover de totale oppervlakte aan bijgebouwen in deze zone beperkt blijft tot 40 m<sup>2</sup> en de hoogte beperkt wordt tot 3,5 m</li> <li>• open afsluitingen</li> <li>• tuinornamenten: speelconstructie...</li> <li>• beperkte reliëfwijzigingen</li> </ul>		
<b>14. OVERDRUK: TOEGANG TRAG VERKEER (INDICATIEF)</b>		
<p>14.1. Deze pijl geeft symbolisch aan dat ter hoogte van het koetshuis een trage doorsteek moet worden voorzien richting Doorniksewijk.</p>		

<b>15. OVERDRUK: PRIVATE TOEGANG (INDICATIEF)</b>		
<p>15.1. Deze pijl geeft symbolisch de toegang tot perceel 0190/00E000 weer. De toegang beperkt zich tot de bereikbaarheid van perceel 0190/00E000 en moet landschappelijk geïntegreerd worden in het park. De verharding moet steeds tot een minimum worden beperkt en is uit te voeren in waterdoorlatende verhardingen (inclusief halfverhardingen).</p>		<p>Dit voorschrift heeft als doel om de bestaande toegankelijkheid van perceel 0190/00E000 voor gemotoriseerd verkeer te garanderen. De inrichting en tracé van de toegang kan aangepast worden om de toegankelijkheid van het park en de aansluiting van het fiets- en wandelpad op het kruispunt Loofstraat – Sint-Sebastiaanslaan te verbeteren.</p>
<b>16. OVERDRUK: MINIMALE BOUWAFSTAND (INDICATIEF)</b>		
<p>16.1. Deze pijl geeft symbolisch aan dat ter hoogte van de ingang tot het park vanuit de Loofstraat een bouwafstand van minimaal 14,50 m moet worden bewaard.</p>		
<b>17. OVERDRUK: BOVENLOKALE FIETSRROUTE (INDICATIEF)</b>		
<p>17.1. De aslijn geeft symbolisch aan waar een bovenlokale fietsroute moet worden aangelegd.</p> <p>De pijlen leggen het begin- en eindpunt van deze verbinding vast; de exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen.</p> <p>De bovenlokale fietsroute heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk voor fietsers en voetgangers.</p> <p>De verharding van de bovenlokale fietsroute is minimaal 4 m breed.</p>		

<b>18. OVERDRUK: LOKALE FIETSRUTE (INDICATIEF)</b>		
<p>18.1. De aslijn geeft symbolisch aan waar een lokale fietsroute moet worden aangelegd.</p> <p>De pijlen leggen het begin- en eindpunt van deze verbinding vast; de exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen.</p> <p>De lokale fietsroute heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk voor fietsers en voetgangers.</p> <p>De verharding van de lokale fietsroute is minimaal 2,50 m breed.</p>		
<b>19. OVERDRUK: OP TE HEFFEN VERKAVELINGEN</b>		
<p>19.1. De in overdruk aangeduide verkavelingsvergunningen en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften worden opgeheven. Een overzicht van die verkavelingen is opgenomen onder het onderdeel 1. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften.</p>		