

Stad Kortrijk
RUP Park N50

Stedenbouwkundige voorschriften



november 2024, **Definitieve vaststelling**

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:

Ewout Vanvooren
Griet Lannoo

In samenwerking met:

Jelle Scheerlinck

Opdrachtgever:

Stad Kortrijk

Burgemeester:

Vincent Van Quickenborne

Voorzitter Gemeenteraad:

Helga Kints

Algemeen Directeur:

Carlo Daelman

Stedenbouwkundige voorschriften

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: HEU008 / HEU007 / HEU131 / HEU130 / HEU 129 / HEU 130-1 / HEU 126
- 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.


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.



- **Hoofdfunctie:** de dominante, grootste functie in een gebouw of op een perceel.
- **Nevenfunctie:** een ondersteunende en complementaire activiteit bij de hoofdfunctie. Bij zones waar een hoofd- en nevenfunctie worden toegelaten, dient de hoofdfunctie altijd als bestemming te worden gerealiseerd.
- **Overdruk:** de cartografische aanduiding van een stedenbouwkundig voorschrift bovenop de grondkleur die de 'bestemmingszone' aangeeft. De overdruk geeft aan dat in deze gebieden bijkomende stedenbouwkundige voorschriften geldig zijn zonder dat de stedenbouwkundige voorschriften van de grondkleur hun geldigheid verliezen.
- **Streekeigen beplanting:** Voor de streek kenmerkende soorten die aangepast zijn aan de klimatologische omstandigheden en (overwegende) bodemgesteldheid van de streek. De streekeigen soorten bestaan uit de inheemse bomen en struiken (maken deel uit van de oorspronkelijk wilde flora, die na de laatste ijstijden op eigen kracht de regio gekoloniseerd hebben), aangevuld met de soorten die sinds geruime tijd ingeburgerd zijn (door toedoen van de mens ingeburgerd; ondertussen traditioneel en spontaan verspreid).
- **Tuin:** private ruimte in open lucht die zich situeert op begane grond en één aaneensluitend geheel vormt.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
0. Algemene voorschriften	
<p>0.1. Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</p> <p>Bij de beoordeling van vergunningsaanvragen staan ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid voorop.</p>	<p>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot omgevingsvergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de bevoegde overheid om hierover te waken. De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en inpassing in de landschappelijke context, impact op gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning.</p> <p>Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.</p> <p>Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel over aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting...</p>
<p>0.2. Integraal waterbeheer en waterhuishouding</p> <p>Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem.</p>	<p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in de geldende verordening(en) ter zake.</p> <p>In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>
<p>0.3. Groenbeheer</p> <p>Bij de inrichting, de aanleg en het beheer wordt streekeigen en biodiversiteitsrijk groen toegepast</p>	<p>Het groenbeheer en de inrichting ervan is bijenvriendelijk.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1. Zone voor wonen in de ruime zin		hoofdcategorie: wonen
<p>1.1. Bestemming</p> <p>Binnen deze zone zijn wonen, kindercrèches en dokters-, tandartsen- en dierenartsenpraktijken (individueel/groepspraktijk) en de bijhorende groene en verharde ruimten de hoofdfuncties.</p> <p>Nuts- en gemeenschapsvoorzieningen op schaal van de buurt zijn eveneens toegelaten als hoofdfunctie.</p> <p>Nevenfuncties als diensten, kantoren, handelszaken, horeca, kleine bedrijven, recreatieve voorzieningen zijn toegelaten.</p>		<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting (tuinen, tuinhuisjes, garages...).</p> <p>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermten...</p> <p>Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garage-wegen, tuinpaden...</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen op schaal van de buurt: kleine school, buurthuis, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuintjes...</p> <p>Diensten: bv. haarkapper, kinesitherapeut, apotheek...</p> <p>Kantoren: bv. voor architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor...</p> <p>Handelszaken: bv. voedingszaak (bakker, slager...), fietsenzaak, buurtwinkel (kruidenierszaak)... Het strategisch commercieel plan 'Kortrijk handelt' wordt hierbij gehanteerd als leidraad.</p> <p>Horeca: hotels of andere kamergebonden logies, restaurants, cafés...</p> <p>Kleine bedrijven: lokale of ambachtelijke bedrijven (bv. loodgieter, elektricien, timmerman), opslagruimten, werkateliers...</p> <p>Recreatieve voorzieningen: sportterreinen, buurtparkjes, speeltoestellen, sport- en fitnesscentra...</p> <p>De stad streeft het behoud na van bestaande ruimtes voor ondernemers. Het behoud van die ruimtes primeert in regel op de herbestemming naar andere functies zoals woningen. Bestaande ruimtes kunnen vervangen worden door gelijkaardige en goed inpasbare nieuwe ruimtes voor dezelfde functies.</p> <p>Daarnaast is de zone ook bestemd voor openbare en private wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p>
<p>1.2. Woontypologie</p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen, zorgwoningen, meergezinswoningen en gestapeld wonen in:</p> <ul style="list-style-type: none"> – aaneengesloten bebouwing. – halfopen bebouwing. Bij halfopen bebouwing moet aan één zijde van het hoofdgebouw een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd worden. – open bebouwing. Bij open bebouwing moet aan twee zijdes van het hoofdgebouw een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd worden. <p>De woningtypologie op de aanpalende percelen is richtinggevend voor de woningtypologie op het perceel in kwestie.</p> <p>In de vrije zijtuinstrook naast het hoofdgebouw zijn enkel open carports en tuinbergingen toegelaten.</p>		<p>De stad Kortrijk gebruikt bij de beoordeling van omgevingsvergunningen de woningtypetoets en de algemene stedenbouwkundige verordening.</p> <p>De woningtypetoets wordt gehanteerd als leidraad, als argumentatiekader voor het antwoord op de vraag of het voorgestelde woningtype het meest geschikte, valabele, respectvolle, ... op die ligging, in die situatie is, of het voorgestelde woningtype 'goede ruimtelijke ordening' kan genoemd worden. De stad Kortrijk wil op die manier er op toezien dat de eengezinswoning de norm, de elementaire bouwsteen van de binnenstad, de dorpskernen, de perifere woonzones en het platteland blijft en legt de last van de verantwoording bij de meergezinswoningen, de kamerwoningen, de appartementen. Die worden geenszins verboden maar hun bestaansreden op een specifieke plaats moet gemotiveerd worden.</p> <p>De algemene stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk vormt een aanvulling op de regels van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Binnen de verordening worden specifieke regels opgelegd omtrent bouwen, uitzicht, verhardingen, parkeren,... De verordening is van toepassing op het volledige grondgebied van de stad Kortrijk.</p>
2. Zone voor begraafplaats		hoofdcategorie: gemeenschapsvoorzieningen
<p>2.1. Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor een publieke begraafplaats.</p>		
<p>2.2. Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van deze bestemming zijn toegelaten.</p>		

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
3. Zone voor begraafplaats met nabestemming zone voor gemengd openruimtegebied 	hoofdcategorie: gemeenschapsvoorzieningen
<p>3.1. Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor een publieke begraafplaats.</p> <p><u>Nabestemming</u></p> <p>Indien de bestemming zone voor begraafplaats niet werd gerealiseerd tegen oktober 2036, dan is de nabestemming van toepassing. Vanaf dit moment kan het terrein verder worden behouden of ingericht als zone voor gemengd openruimtegebied.</p>	<p>Grenzend aan de noordzijde van de bestaande begraafplaats Heule Watermolen houdt de bestemming rekening met de mogelijkheid om een eventuele uitbreiding van deze begraafplaats op te vangen.</p> <p>De keuze om de bestaande begraafplaats uit te breiden is op vandaag nog niet gemaakt. Uit een onderzoek, uitgevoerd door de stad Kortrijk, blijkt wel dat de begraafplaats wellicht binnen aanzienbare tijd volzet zal zijn (zie meer info hierover in het hoofdstuk 'Feitelijke toestand' van de Toelichtingsnota).</p> <p>Indien dan een uitbreiding wenselijk is, kan daartoe de beslissing worden genomen, om bijkomende ruimte voor de begraafplaats te voorzien. Deze uitbreiding moet kaderen binnen een toekomstvisie voor de begraafplaats Heule Watermolen waarin de aard, de aanleg, de densiteit van de begraafplaats en de inpassing in de omgeving (als onderdeel van de ruimere stedelijke groenstructuur) uiteen wordt gezet.</p>
<p>3.2. Inrichtingsvoorschriften</p> <p><u>Bestemming</u></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van deze bestemming zijn toegelaten.</p> <p>De begraafplaats dient ingericht te worden als een begraafpark, waarbij het groene karakter overheerst; dit in functie van het tot stand brengen van een groene site in relatie met zijn omgeving, in bijzonder als onderdeel van de ruimere groenstructuur. Verharding in functie van toegankelijkheid en onderhoud van de begraafplaats wordt in waterdoorlaatbare of waterpasserende materialen uitgevoerd en tot het minimum beperkt.</p> <p><u>Nabestemming</u></p> <p>Bij in werking treding van de nabestemming, zijn de voorschriften van het artikel 4 - zone voor gemengd openruimtegebied van toepassing.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4. Zone : gemengd openruimtegebied		hoofdcategorie: overig groen subcategorie: gemengd openruimtegebied
4.1. Bestemming	Binnen dit gebied zijn landbouw, groenaanleg, recreatie, natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en waterbeheer gelijkwaardige functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.	
4.2. Inrichtingsvoorschriften	De zone is een bouwvrij gebied. Voor zover de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> – het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied; – het aanleggen en onderhouden van fiets- en wandelpaden met bijhorende inrichting en nutsleidingen; – het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw. Infrastructuur voor hoogdynamische dagrecreatieve of verblijfsrecreatie is niet toegelaten.	Tot kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied worden gerekend: speeltuigen, speelbossen en speelweiden, een (overdekte) picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken, beperkte sanitaire voorziening, toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, (weg) afsluitingen, informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten ... Kleinschalige infrastructuur voor landbouw of hobbylandbouw zoals schuilhokken en afsluitingen. Infrastructuur voor hoogdynamische dagrecreatieve of verblijfsrecreatie zoals golfterreinen, permanente kampeervoorzieningen...
5. Zone voor landbouw		hoofdcategorie: landbouw
5.1. Bestemming	De zone is bestemd voor landbouw.	Onder landbouw wordt verstaan: landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten (akkerbouw) of dieren (veeteelt).
5.2. Bouwvoorschriften	In deze zone kunnen enkel bebouwing en constructies i.f.v. de landbouuitbating opgericht worden. Er dient met respect te worden omgegaan met de aanwezige erfgoedelementen.	De huiskavel van de landbouwer (met woning en bijhorende schuren en loodsen) behoort tot de landbouuitbating. Stad Kortrijk heeft een actieplan bouwkundig erfgoed. Hierin is een ontwikkelingsprofiel en een locuswaarde opgenomen voor de panden uit de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed. De historische hoeve 'Schapershoeve' (Watermolenwal 35) kreeg een hoge locuswaarde toegekend, als onderdeel van het beschermd stads- of dorpsgezicht 'Hof van Heule, Preetjesmolen, Heulebeek en omgeving'. Bij vergunningsplichtige werken aan de hoeve moet de beleidshouding ter zake rond behoud van bouwkundig erfgoed worden gevolgd.
6. Zone voor openbaar park en beekvallei		hoofdcategorie: overig groen
6.1. Bestemming	De zone is bestemd voor de ontwikkeling, het herstel en de instandhouding van een openbaar park en de beekvallei van de Heulebeek met zijn functie als overstromingsgebied. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van deze bestemming zijn toegelaten, voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.	
6.2. Inrichtingsvoorschriften	De plaatsing van spelconstructies 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 spelconstructies. Het algemene karakter van de zone moet onverhard en beplant zijn.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
7. Overdruk: Bouwvrije zone	
<p>De in overdruk aangeduide zone is bouwvrij.</p> <p>Met uitzondering van kleinschalige constructies is het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies niet toegelaten.</p>	<p>Het uitgangspunt voor deze gronden is om ze niet te bebouwen en zo het onbebouwde, open en groene karakter te bestendigen. Dit kadert binnen de ligging, context en inrichting van deze gronden als deel van en overgang naar de open ruimte rond het beschermd stads- of dorpsgezicht 'Hof van Heule, Preetjes Molen, Heulebeek en omgeving', de Heulebeekvallei en de ruimere stedelijke groenstructuur.</p> <p><u>De inrichting als bouwvrije zone wordt afgestemd op de onderliggende bestemming en betekent voor:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – de zone voor wonen in de ruime zin: inrichting als tuinen met kleine constructies bij de woningen langs de Izemgesestraat; – de zone voor begraafplaats met nabestemming zone voor gemengd openruimtegebied: inrichting als begraafpark met een groen karakter of in geval van nabestemming te behouden als open ruimte. – de zone voor landbouw: inrichting als akker of weiland. <p>Kleinschalige constructies zijn bv. een tuinhuis, schuilhuis voor vee, tijdelijke lage plastiektunnels voor het kweken van groenten.</p>
8. Overdruk: Aslijn voor fietsverbinding	
<p>8.1. Bestemming</p> <p>De aslijn geeft symbolisch aan waar een verbinding voor fietsers moet worden aangelegd. De pijlen leggen het begin- en eindpunt van deze verbinding vast; de exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen.</p> <p>De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk.</p>	<p>De fietsverbinding is geselecteerd als onderdeel van de Fietssnelweg F361 tussen Kortrijk en Roeselare. In kader van het project 'De Groene Verbinding' werd voor deze fietsverbinding in opdracht van de stad Kortrijk een startnota (fietsfonds) opgemaakt. Die startnota (fietsfonds) is voorgelegd aan en goedgekeurd door de projectstuurgroep, waarin onder andere vertegenwoordigd zijn de Provincie West-Vlaanderen, het Departement Mobiliteit en Openbare Werken, het Agentschap Wegen en Verkeer, de Vlaamse Milieumaatschappij, het Agentschap Onroerend Erfgoed en de stad Kortrijk.</p>
<p>8.2. Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De verharding is minimaal 4 meter breed, met aan weerszijden van de verharding een schrikstrook van 1 meter breed.</p> <p>De verharding bestaat uit een monolithisch materiaal, waarbij het hemelwater ter plaatse kan afvloeien en infiltreren.</p> <p>Ter hoogte van de kruising met de Heulebeekvallei (brugconstructie) kan gemotiveerd afgeweken worden van de schrikstrook en de materialisatie van de verharding.</p>	<p>De startnota m.b.t. de Fietssnelweg F361 legt onder andere de minimale richtlijnen en inrichtingsprincipes vast voor de fietsverbinding.</p>
9. Overdruk: Op te heffen verkavelingen	
<p>De in overdruk aangeduide verkavelingsvergunningen en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften worden opgeheven. Een overzicht van die verkavelingen is opgenomen onder het onderdeel 1. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften</p>	

