

Stad Kortrijk  
RUP 't Hoge

**Stedenbouwkundige voorschriften**



september 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:  
Griet Lannoo

in samenwerking met:  
Marieke Detienne (stad Kortrijk)

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 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:
  - deelplan 't Hoge**
    - regionale gemengde zone voor diensten en handel
    - woongebied
    - industriegebied
    - gebied voor milieubelastende industrieën
  - deelplan Bellegem Bredenmolenweg**
    - woongebied met landelijk karakter
    - landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- alle stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Kortrijk Zonevreemde bedrijven - deelplannen 51 (M.B. 27/09/20014)
- de stedenbouwkundige voorschriften van het provinciaal RUP solitaire vakantiewoningen, voor zover gelegen binnen het plangebied van dit RUP
- alle stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP Kortrijk nr. 4 Bellegem Bredenmolenweg (9/10/2008)
- 

## 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.


### 3. Begrippenlijst

- **Bouwhoogte:** de hoogte van een bouwwerk, die wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaand maaiveld of voorliggende stoep tot de nok van het dak, of de dakrand in geval van een plat dak. Indien het terrein hellend is, dan zal het grondpeil worden vastgelegd in de verordenende voorschriften ter zake, zodat hierover geen discussie kan ontstaan.
- **Bouwlaag:** de ruimte tussen twee vloeren of tussen vloer en dak.
- **Bruto-vloeroppervlakte:** de bruto-vloeroppervlakte is de volledige oppervlakte van de verschillende bouwlagen van een bouwvolume, dus inclusief dragende muren, vides, gevels, trappenhallen en noem zo maar op. Dit is exclusief parking (auto en fiets), technische ruimtes die in (half-)ondergrondse bouwlagen worden voorzien.
- **Eengezinswoning:** elk gebouw dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin.
- **Groothandel:** handel tussen ondernemingen; niet rechtstreeks aan de particuliere eindgebruiker (dus geen particulier met een BTW-nummer). Groothandel kan zowel betrekking hebben op volumegoederen als op kleine goederen.
- **Hemelwater:** verzamelnaam voor regen, sneeuw, hagel, met inbegrip van dooiwater.
- **Herbouwen:** een constructie volledig afbreken, of méér dan 40% van de buitenmuren van een bestaande constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.
- **Hoofdfunctie:** de dominante, grootste functie in een gebouw of op een perceel.
- **Infiltratie:** het doorsijpelen van hemelwater in de bodem.
- **Kantoren:** met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.
- **Kleinhandel:** elke vorm van commerciële activiteit met verkoopsoppervlakte die zich in hoofdzaak richt op de particuliere eindverbruiker.
- **Meergezinswoning:** (of een appartementsgebouw) is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.
- **Netto handelsoppervlakte:** is de ruimte die bestemd is voor verkoop van goederen en die publiek toegankelijk is. Bijvoorbeeld een kassazone of inkomzone valt onder de berekening van het oppervlakte. Een magazijn valt niet onder de berekening, maar er moet een duidelijke afscheiding zijn tussen publiek toegankelijk gedeelte en het magazijn.
- **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. Dit houdt in dat een nevenfunctie maximum 50% van de totale vloeroppervlakte mag bedragen.
- **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.
- **Overdruk:** de cartografische aanduiding van een stedenbouwkundig voorschrift bovenop de grondkleur die de 'bestemmingszone' aangeeft. De overdruk geeft aan dat in deze gebieden bijkomende stedenbouwkundige voorschriften geldig zijn zonder dat de stedenbouwkundige voorschriften van de grondkleur hun geldigheid verliezen.
- **Plantseizoen:** de periode van 15 oktober tot en met 15 april.
- **Rooilijn:** de huidige of toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen. De rooilijn is m.a.w. de grens tussen privaat en openbaar domein.
- **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).
- **Toegang:** 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.
- **Tuin:** private ruimte in open lucht die zich situeert op begane grond en één aaneensluitend geheel vormt.
- **Verbouwen:** wijzigen van een bestaand bouwwerk, het anders bouwen ervan zonder dat het volledig wordt afgebroken of herbouwd. De aanpassingswerken worden doorgevoerd binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarbij de buitenmuren voor ten minste 60% behouden blijven.
- **Verkeersgenererende activiteit:** een activiteit die veel verplaatsingen veroorzaakt, hetzij verplaatsingen van goederen, hetzij verplaatsing van mensen (personeel, klanten, bezoekers, enz.).
- **Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:** het geldende Vlaams-decreet kader, van kracht sinds 1 september 2009. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is raadpleegbaar op [www.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be)
- **Voorgevel:** elke gevel gericht op de voorliggende weg, met uitzondering van garagewegen of voetwegen.

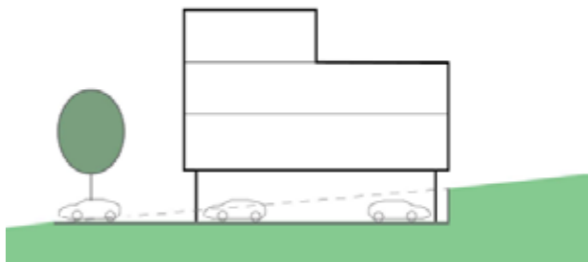
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
0. Algemene voorschriften	
<p>0.1. Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging te gebeuren ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.</p> <p>Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning zal dan ook worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zorgvuldig, zuinig en compact ruimtegebruik</li> <li>- inpassing in de landschappelijke context</li> <li>- impact op de privacy en bezonning van omwonenden</li> <li>- de architecturale en beeldkwaliteit van het geheel van de gebouwen</li> <li>- een harmonische overgang naar bestaande bebouwing</li> <li>- een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein en afwerking van de gebouwen met duurzaam en gepast materiaalgebruik</li> <li>- bij de aanleg van een terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt</li> <li>- de invloed op de mobiliteit, de verkeersontsluiting en het parkeren van zowel fietsers als voertuigen</li> </ul>	<p>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot omgevingsvergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de vergunningverlenende overheid om over de goede ruimtelijke ordening (cfr. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) te waken.</p> <p>De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.</p> <p>Zorgvuldig, 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 het aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik (harmonische samenhang en eenvoud), het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting...</p>
<p>0.2. Constructies en inrichtingen van openbaar nut</p> <p>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.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: ingrepen i.f.v. openbare wegenis, straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies...</p>
<p>0.3. Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen</p> <p>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.</p>	<p>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</p> <p>Enkel vergund (geachte) constructies vallen onder deze regeling. Voor de definitie van vergund (geachte) constructies: zie wetgeving terzake.</p>
<p>0.4. groenbeheer</p> <p>Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen, biodiversiteitsrijk en bijenvriendelijk is.</p>	
<p>0.5. 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. 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 de geldende verordening(en) ter zake.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>0.6. Constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie</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.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen, warmtenetten...</p>

## zonevoorschriften : deelplan 1 - 't hoge

1. zone voor wonen in ruime zin		hoofdcategorie: wonen
<p>1.1. Bestemming</p> <p>Binnen deze zone is wonen (met de private groene en verharde ruimten) de hoofdfunctie.</p> <p>Enkel essentiële diensten en openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en -diensten en voedingszaken zijn eveneens toegelaten als hoofdfunctie.</p> <p>Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: kantoren en diensten, buurtondersteunende kleinhandelszaken, horeca, kleine bedrijven, recreatieve en socio-culturele voorzieningen.</p> <p>Per perceel zijn de nevenfuncties toegelaten in zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen, op voorwaarde dat wonen aanwezig is. De nevenfuncties zijn inpasbaar en niet hinderlijk voor de omgeving.</p> <p>De netto-handelsoppervlakte van buurtondersteunende kleinhandelszaken bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>.</p> <p>Voor voedingszaken geldt een maximale oppervlakte van 400m<sup>2</sup>.</p>		<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting (tuinen, tuinhuisjes, garages...). Onder huurwonen wordt ook studentenhuusvesting geïntegreerd (cfr. het Vlaams woninghuurdecreet).</p> <p>Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden...</p> <p>Enkel kindercrèches en gezondheidspraktijken zoals kine-, dokters- en tandartspraktijken (groeps/individueel) worden beschouwd als essentiële functies.</p> <p>Netto-handelsoppervlakte: zie begrippenlijst</p> <p>Diensten: haarkapper, dokterspraktijk (individueel/groepspraktijk), verzekeringskantoor, apotheek...</p> <p>Kantoren: bv. voor architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor...</p> <p>Buurtondersteunende kleinhandelszaak: bv. voedingszaak (bakker, slager...), buurtwinkel...</p> <p>Horeca: hotels of andere kamergebonden logies, restaurants, cafés...</p> <p>Recreatieve voorzieningen: sport- en fitnesscentra...</p> <p>Kleine bedrijven: lokale of ambachtelijke bedrijven (loodgieter, elektricien, timmerman), werkateliers, opslagruimtes...</p> <p>De netto-handelsoppervlakte is de oppervlakte bestemd voor de verkoop en toegankelijk voor het publiek, met inbegrip van de niet-overdekte oppervlakten.</p>
<p>1.2. Woningtypologie</p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen en meergezinswoningen in aaneengesloten en halfopen bebouwing.</p> <p>Bij halfopen bebouwing moet aan één zijde van het hoofdgebouw een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd worden.</p>		<p>De stad Kortrijk gebruikt bij de beoordeling van residentiële omgevingsvergunningen of verkavelingsvergunningen de zogenaamde woningtypetoets. De woningtypetoets wordt gehanteerd als leidraad, als argumentatiekader voor het antwoord op de vraag of het voorgestelde woningtype de meest geschikte, valabele, respectvolle optie is op die ligging, in die situatie, m.a.w. of het voorgestelde woningtype 'goede ruimtelijke ordening' kan worden genoemd.</p>
<p>1.3. Bouwvoorschriften</p> <p>Hoofdvolume: maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume.</p> <p>De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving. Indien gekozen wordt voor een hellend dak, dan is de maximum helling 45°. Een dakuitbouw mag worden voorzien over maximum 1/3 van de gevelbreedte mits deze dakuitbouw ondergeschikt blijft aan het dakvlak.</p> <p>Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen moet er harmonisch worden aangesloten op die aanpalende bebouwing. Dit betekent dat er rekening wordt gehouden met de voorbouwlijn, de kroonlijsthoogte, de dakhelling, de nokhoogte en de bouwdiepte van de aanpalende bebouwing.</p> <p>Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-) ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag.</p> <p>In de vrije zijtuinstrook naast het hoofdgebouw zijn enkel open carports toegelaten.</p>		<p>Richtinggevend wordt meegegeven dat een bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m.</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>



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2.	zone voor kantoren en diensten	hoofdcategorie: bedrijvigheid
	<b>A/B/C</b>	
2.1.	<p><b>Bestemming</b></p> <p><u>Hoofdbestemming</u> Deze zone is bestemd voor kantoren en diensten, als autonome kantoren of als uitbreiding van bestaande kantooractiviteiten op het aangrenzende Beneluxpark. Deze bestemming is van toepassing voor alle deelzones (A, B en C) binnen de zone 2, maar er gelden specifieke voorschriften per deelzone. Aanvullend is als nevenbestemming reca toegelaten, dit tot een maximale bruto-vloeroppervlakte van 80m<sup>2</sup>. De reca dient mee geïntegreerd te worden in het bouwvolume van de kantoren en diensten. Naast de bebouwing is de zone bestemd voor parking, ontsluiting, groenaanleg en waterbuffering (zie artikels 2.3 en 2.4). In zone 2B zijn daarnaast ook sportvelden toegelaten als ondersteunende functie bij de golf (zie overdruk artikel 10).</p> <p><u>Zonevreemde woningcluster</u> Voor de bestaande zonevreemde woningen gelegen binnen de deelzones 2A en 2C zijn de geldende regelgeving en decretale bepalingen m.b.t. zonevreemde constructies van toepassing. Hiermee kan worden afgeweken van het art. 0.3 voor wat betreft "herbouw". Zolang de woning bewoond is, blijft wonen de hoofdfunctie. Functiewijzigingen aan woningen gelegen binnen de bestaande woningcluster zijn niet toegestaan. Vanaf het moment dat een woning wordt verkocht, kan dit woonperceel worden ingericht en uitgebaat voor kantoren en diensten, mits voldaan wordt aan de voorschriften van de zones 2A en 2C.</p>	<p>Deze zone maakt deel van het grotere Beneluxpark, dat is bestemd als regionale gemengde zone voor diensten en handel. Een groot deel van het Beneluxpark is reeds bebouwd. De zone maakt deel uit van de randstedelijke overgangszone tussen stad en open ruimte. Specifiek vormt deze kantorenstrip de afwerking van het kantorenpark naar de zone voor openlucht recreatie.</p> <p>Met kantoren en diensten wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. Kantoren met een loketfunctie zijn niet toegelaten.</p> <p>De hierna volgende voorschriften voor de deelzone 2C zijn afgestemd op de voorschriften opgenomen in de structuurschets voor het Beneluxpark (29/01/2002).</p> <p>Het voorzien van een (gedeeld, niet-publiek toegankelijk) bedrijfsrestaurant of refter met bijhorende keuken maakt inherent deel uit van de kantoren- of dienstenfunctie en kan dus ten allen tijde worden voorzien.</p> <p>Onder reca wordt begrepen het inrichten van een publiek toegankelijke reca, zoals broodjeszaak. De bruto-vloeroppervlakte dient meegerekend te worden in de totale bruto-vloeroppervlakte van de kantoren en diensten per deelzone. De maximale bruto-vloeroppervlakte van de reca is inclusief bijhorende berging, keuken,...</p> <p>Bruto-vloeroppervlakte: zie begrippenlijst</p>
2.2.	<p><b>bouwvoorschriften</b></p> <p>Volgende bruto-vloeroppervlakte is van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De maximale bruto-vloeroppervlakte voor bebouwing in deelzone 2A bedraagt 4.200 m<sup>2</sup></li> <li>• De maximale bruto-vloeroppervlakte voor bebouwing in deelzone 2B bedraagt 4.000 m<sup>2</sup></li> <li>• Voor deelzone 2C dient een minimale V/T van 0,4 worden gerealiseerd.</li> </ul> <p>De bebouwing moet in harmonie zijn met de bebouwing in de omgeving.</p> <p>Voor de <u>deelzones 2A en 2B</u> zijn volgende voorschriften van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er wordt uitgegaan van 2 bouwlagen. De (half-)ondergrondse bouwlaag wordt hierbij niet in rekening gebracht. Een 3e bouwlaag over maximum 70% van de vloeroppervlakte van de onderliggende tweede bouwlaag is toegelaten als dit bijdraagt aan het architecturale concept.</li> <li>• De architectuur van de gebouwen gelegen binnen deze zones maken gebruik van het aanwezige niveauverschil. Reliëfaanpassingen zijn toegelaten in functie van de landschappelijke inpassing van de bouwvolumes.</li> <li>• Er wordt een hedendaagse, kwalitatieve architectuur met hoge beeldkwaliteit gevraagd, waarbij wordt ingezet op duurzaamheid en landschappelijke integratie van de bebouwing. De bebouwing dient zich zo te positioneren dat het groen vanuit de zone voor sport en recreatie (zone 5) tot in deze bouwzone binnendringt.</li> <li>• De bebouwing van deelzones 2A en 2B vormen een samenhangend geheel naar de zone voor sport en recreatie. Alle gevels worden ontworpen als volwaardige gevels, waarbij zicht- en functionele relaties naar de zone voor sport en recreatie als meerwaarde worden beschouwd.</li> </ul>	<p>Een bouwlaag bedraagt maximum 4m.</p> <p>In de deelzones 2A en 2B is een hellend reliëf aanwezig, stijgend van het Beneluxpark naar de zone voor sport en recreatie (zone 5). De snede hieronder is een indicatieve aanduiding van invulling van het terrein, waarbij wordt voorgesteld om de parking in de (half-)ondergrondse bouwlaag van het gebouw te voorzien, als een zogenaamde 'parkeerplint'.</p>  <p>Om te vermijden dat één ononderbroken lange bebouwing/gevelwand van kantoren wordt gebouwd op de grens met de zone voor sport en recreatie wordt opgelegd dat het groen vanuit de zone voor sport en recreatie binnendringt (als groene vingers) in de zone.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

Voor deelzone 2C gelden volgende bouwvoorschriften:

- Er wordt een hedendaagse, kwalitatieve architectuur met hoge beeldkwaliteit gevraagd, waarbij wordt ingezet op duurzaamheid en landschappelijke integratie van de bebouwing binnen het bestaande Beneluxpark fase 1.
- Minimale voorbouwlijn te respecteren t.o.v. de perceelsgrens met Beneluxpark : 23 m
- De gebouwen zijn maximum drie bouwlagen hoog, met een kroonlijsthoogte tussen 6,5 en 12 m.

De te respecteren voorbouwlijn geldt niet t.o.v. de plaatselijke toegangsweg tot Barco en de Panoramaweg.

2.3. parkeren en ontsluiting

Parkeren:

De parking van zowel voertuigen als fietsen in functie van de aanwezige activiteiten wordt opgevangen binnen de zone.

In deelzone 2B dient de parking de parkeervraag voor zowel de kantoren en diensten als de golf (en later de nabestemming - zie artikel 5.1) op te vangen. Een complementair gebruik is hierbij het leidende principe.

Voor de deelzones 2A en 2B geldt dat het parkeren geen impact mag hebben op de beeldkwaliteit van de omgeving. Het parkeren voor de kantoorfuncties dient prioritair onder de bebouwing te worden gerealiseerd, (half-)ondergronds door gebruik te maken van het aanwezige reliëf.

Voor de deelzone 2C moeten het parkeren worden voorzien in overeenstemming met de parkeerprincipes toegepast op Beneluxpark fase 1, met aandacht voor groeninkleding en duurzaam ruimtegebruik.

Parkeren op het maaiveld wordt op een kwalitatieve manier gerealiseerd, met waterdoorlatende verharding en ruimte voor groen- en boomintegratie. De inrichting van de parkeerzones in open lucht maakt deel uit van de integrale vormgeving van de buitenaanleg.

Er worden overdekte, veilige fietsenstallingen voorzien, bij voorkeur geïntegreerd in het bouwvolume.

Er dient een parkeernota (zowel voor gemotoriseerd verkeer als fietsers) per afzonderlijke deelzone worden opgemaakt. In deze parkeernota wordt de parkeerbehoefte gemotiveerd. Deze nota maakt onderdeel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning.

Ontsluiting

Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en (reliëf)wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg en het functioneren van of aanpassingen aan de ontsluiting van de deelzones.

Alle functies binnen deelzones dienen verplicht te ontsluiten richting Beneluxpark, met uitzondering van de zonevremde woningen gelegen binnen deelzone 2A en 2C.

Voor de ontsluiting van de kantoren en diensten in de deelzones 2A en 2B is van toepassing:

- bij autonome kantoren: via de Katteputstraat naar het Beneluxpark
- als uitbreiding van bestaande kantooractiviteiten op het aangrenzende Beneluxpark, dan is een ontsluiting via dit aangrenzende bedrijfsperceel ook een mogelijkheid

De ontsluiting van deelzone 2C gebeurt via het openbaar domein van het Beneluxpark.

Voor de parkeernormen in functie van het kantoorprogramma wordt verwezen naar de stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk.

Waterdoorlaatbare verharding zijn alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben. Voorbeelden zijn: waterdoorlaatbare klinkers of betonstraatstenen, dolomiet, grind, verhardingen met brede voegen, grindgazon...

Voor de specifieke voorwaarden en vereisten rond groen- en boomintegratie (o.a. groeninrichting van parking) wordt verwezen naar de stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk.

Voor deelzone 2B dient de parkeernota de parkeerbehoefte voor zowel de kantoren en diensten (deelzone 2B) als de zone voor laagdynamische sport en recreatie in openlucht (waaronder de golf) (zone 5) weer te geven, waarbij wordt aangetoond hoe de parking complementair kan worden ingezet.

Onder aanhorigheden van ontsluitingsinfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, erfplein, wegsignalisatie, verlichting, afwatering, beplantingen, straatmeubilair...

De bestaande zonevremde woningen gelegen binnen de deelzones 2A en 2C behouden ten alle tijde hun basisrecht om te ontsluiten respectievelijk via de Liefdeweg en via de Panoramaweg.

De kantoren- en dienstzone en de zone voor laagdynamische sport en recreatie in openlucht (waaronder de golf) (inclusief de ondersteunende sportvelden) dienen te worden ontsloten via de Katteputstraat richting Beneluxpark, met uitzondering van deelzone 2C. Deze verbinding moet hiervoor verder worden uitgebouwd (verbreding + doortrekking).

## 2.4. inrichtingsvoorschriften

Voor deelzones 2A en 2B gelden volgende voorschriften:

- Buiten de toegelaten bebouwing, verharding i.f.v. parking en ontsluiting én sportvelden in geval van deelzone 2B (zie overdruk artikel 10), is enkel strikt noodzakelijke verharding toegelaten, met name i.f.v. toegangen tot de gebouwen. Terrassen dienen geïntegreerd te worden in het bouwvolume.
- Minstens 25% van de oppervlakte van de afzonderlijke deelzone moet worden voorzien voor groen- en boomintegratie en ruimte voor (opvang van) water(-infiltratie en -buffering). Dit groenpercentage moet bestaan uit één of meerdere aaneengesloten groenzones, waarbij alle vormen van verharding zijn uitgesloten.
- De bestaande gracht wordt op een kwalitatieve manier geïntegreerd in de omgevingsaanleg.
- Afsluitingen zijn niet toegelaten. Natuurlijke afsluiting zoals bv. een gracht, haag, begroeiing zijn uiteraard wel mogelijk.

In lijn met het reeds gerealiseerde deel van het Beneluxpark staat een kwalitatieve inrichting van deelzone 2C voorop. Op de grens met het openbaar domein dient verplicht een beukenhaag worden aangeplant van 1,5m hoog. In de haag mag een opening worden voorzien met een maximale breedte van 6 m ifv toegankelijkheid. De toegang tot het bedrijfsperceel dient rekening te houden met de aangeplante bomen op het openbaar domein.

Soortkeuze beplanting: er wordt gekozen voor streekeigen beplanting.

Op elke deelzone vormen de bebouwing en buitenaanleg een harmonieus geheel dat zich landschappelijk integreert in de omgeving.

De exacte ligging, inrichting en maatvoering van de buitenaanleg maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunningsaanvraag.

In deze omgeving moet ongewenste verharding zoveel mogelijk worden vermeden. Om deze reden wordt verharding tot het strikt minimum beperkt en enkel toegelaten waar de noodzaak kan worden geduid voor het functioneren van de site. Bv. de toegangsweg tot parking mag worden verhard, verharding voor parkeervakken moet maximaal in waterdoorlaatbare materialen worden voorzien.

De omgevingsaanleg van de zones 2A en 2B dient te worden afgestemd op de inrichting van zone 5, waarbij gewerkt wordt met 'groene vingers' die vanuit de zone voor sport en recreatie binnendringen in de zones 2A en 2B.

De groenzones moeten zoveel mogelijk aaneengesloten worden aangelegd, om te vermijden dat alleen versnipperd groen aanwezig is in de deelzone en plantvakken e.d. op de parking ook worden meegeteld binnen het groenpercentage.

Voor de ruimte voor waterinfiltratie en -buffering in functie van de verharde oppervlakte wordt verwezen naar algemeen geldende gewestelijke hemelwaterverordening.

Voor de specifieke voorwaarden en vereisten rond groen- en boomintegratie (o.a. groeninrichting van parking) wordt verwezen naar de stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk.

De bestaande gracht, die zich op de westelijke zijde van het terrein situeert, wordt op een kwalitatieve manier geïntegreerd in de zone. Hierbij wordt de laagst gelegen grond van de zone voor kantoren en diensten, grenzend aan het bestaande Beneluxpark (bij voorkeur) voorbehouden voor de aanleg van waterbuffering i.f.v. de opvang van hemelwater. Op deze manier ontstaat ook een natuurlijke overgangszone tussen het bestaande kantorenpark en de nieuwe ontwikkeling.

Gezien een deel van de zone onder helling ligt, mogen reliëfaanpassingen in functie van de landschappelijke inpassing van de bouwvolumes.

## 2.5. inrichtingsstudie

Voor alle deelzones dient een totaalinrichting per afzonderlijke deelzone worden opgemaakt aan de hand van een inrichtingsstudie, ook al wordt de realisatie in fases uitgevoerd. Deze inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot omgevingsvergunning.

Voor deelzone 2B dient deze studie (ook bij opstart van de golf in zone 5) een geïntegreerde inrichting van zowel de zone voor kantoren en diensten (zone 2B) als de zone voor laagdynamische sport en recreatie in openlucht (waaronder de golf) (zone 5) te bevatten.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de omgevingsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan:

- de efficiënte en duurzame inrichting van de zone, waarbij complementair gebruik voorop staat, en dit in het bijzonder voor wat betreft het parkeren als het integraal waterbeheer
- de maatregelen i.f.v. de (landschappelijke) integratie van de bebouwing in de omgeving
- het voorzien van voldoende nuttig en aaneengesloten groen, waarbij wordt weergegeven hoe de (groen/zicht)relaties tussen de zone 2A/zone 2B en naastliggende zones worden gerealiseerd.
- het doordacht vrijwaren van de mogelijkheid om resterende niet-bebouwde delen in een latere fase te ontwikkelen.

Elke nieuwe vergunningsaanvraag voor deze zone kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Voor deelzone 2B geldt specifiek dat de inrichting voor deze zone in ruimtelijke samenhang moet worden ontworpen met de zone voor laagdynamische sport en recreatie in openlucht (waaronder de golf) (zone 5).


Bij de eerste aanvraag tot omgevingsvergunning wordt een totaalinrichting per afzonderlijke deelzone ingediend. Vervolgens wordt het noodzakelijke detailniveau van de daaropvolgende inrichtingsstudie afgestemd op de aard van de aanvraag; dit zal bv. beperkter zijn i.f.v. een bijgebouw dan in het geval van uitbreiding van het kantoorgebouw op de zone.

Indien de realisatie in fases zal gebeuren, dan dient telkens per fase ook de volledige inrichting van de buitenaanleg (o.a. complementair gebruik parking, waterbuffering, groenintegratie...) in de inrichtingsstudie worden geduid. Dit zal worden meegenomen bij de verlening van de omgevingsvergunning.

Bijvoorbeeld: verharding van de parking in zone 2 B - Als de golf en padel voorafgaand wordt aangelegd aan de kantoren, dan zal enkel een deel van de parking definitief mogen worden aangelegd, gezien het complementair gebruik van de parking.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3.	zone voor kmo	hoofdcategorie: bedrijvigheid
3.1.	<p><b>Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor maximum twee bedrijfspercelen of één bedrijfsverzamelgebouw of een combinatie van beide, telkens met een verplichte ontsluiting via de Liefdeweg naar de N50.</p> <p>Volgende soorten bedrijven zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Detailhandel en groothandel</li> <li>• Autonome kantoren</li> <li>• Afvalverwerking</li> <li>• Milieuhinderlijke en SEVESO-bedrijven</li> <li>• Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten</li> <li>• Bedrijven die sterk verkeersgenererend zijn</li> <li>• Transport</li> <li>• Verwerking en bewerking van mest, slib, delfstoffen en/of bodemsoorten</li> </ul> <p>Kantoren, detailhandel en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van het bedrijf zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. Deze activiteiten dienen geïntegreerd te zijn in het bedrijfsgebouw.</p>	<p>In de zone is reeds een bestaande KMO aanwezig. Deze activiteit wordt bevestigd. Het aangrenzende onbebouwde perceel wordt ook voor de ontwikkeling en exploitatie van KMO-activiteiten bestemd. Dit perceel kan worden ingericht i.f.v. een nieuwe KMO of er kan een bedrijfsverzamelgebouw worden opgericht, al dan niet met inname van de volledige KMO-zone (na afbraak van de bestaande KMO).</p> <p>In een bedrijfsverzamelgebouw zitten meerdere bedrijven (multi-tenant gebouw), onderverdeeld in verschillende units. Een bedrijfsverzamelgebouw wordt meestal per unit uitgehuurd. Een bedrijfsverzamelgebouw is vaak een incubator voor start-ups waarbij gebruik kan worden gemaakt van gezamenlijke faciliteiten.</p>
3.2.	<p><b>Bouwvoorschriften</b></p> <p>Maximale bouwhoogte: 10 m. Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben.</p> <p>Bij keuze voor een bedrijfsverzamelgebouw bedraagt de minimale vloeroppervlakte per bedrijfsunit 200 m<sup>2</sup>.</p> <p>Het is verplicht voldoende aandacht te besteden aan de architecturale en duurzame kwaliteit van de gebouwen. De gebouwen dienen op een goede wijze te worden geïntegreerd in de omgeving. Er moet gestreefd worden naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur voor de buitengevelafwerking.</p>	
3.3.	<p><b>inrichtingsvoorschriften</b></p> <p>De opslag van goederen moet maximaal binnen het bedrijfsgebouw te worden georganiseerd. De opslag mag niet gebeuren zichtbaar vanaf het openbaar domein.</p> <p>De activiteit is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens. Er dienen ook voldoende overdekte fietsenstallingen te worden voorzien.</p> <p>Wanneer een bedrijfsverzamelgebouw wordt opgericht, dient een mobiliteitstoets aan de omgevingsvergunning worden toegevoegd.</p> <p>Waar mogelijk op de zone moet gebruik worden gemaakt van waterdoorlaatbare verharding.</p> <p>Ten opzichte van de bouwzones 1 en 2 dient een groenbuffer van minimum 3 m te worden aangeplant, bestaande uit streekeigen groen.</p>	<p>De opslag buiten het gebouw is slechts beperkt toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de omgeving. Desgevallend moeten aanvullende inrichtingen en constructies (zoals keermuren of luifels) worden aangebracht om de hinder t.o.v. de omgeving te beperken.</li> <li>• De opslag mag de vrije doortocht ten behoeve van brandbestrijding niet belemmeren.</li> </ul> <p>Voor de parkeernormen wordt verwezen naar de stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk.</p> <p>De mobiliteitstoets moet de vergunningsverlenende overheid voldoende informatie geven over de te verwachten verkeersbewegingen, om zo de impact van de in- en uitbewegingen op de gewestweg 't Hoge (N50) te kunnen bepalen. D</p> <p>Voor de ruimte voor waterinfiltratie en -buffering in functie van de verharde oppervlakte wordt verwezen naar algemeen geldende gewestelijke hemelwaterverordening.</p> <p>Voor de plaatsing van afsluiting wordt verwezen naar de stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4.	zone voor detailhandel en bedrijvigheid	hoofdcategorie: bedrijvigheid
4.1.	<p><b>Bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor bedrijfs- en handelsactiviteiten. Er is slechts één economische activiteit toegelaten, met een verplichte ontsluiting via de Liefdeweg naar de N50.</p> <p><u>Indien de zone wordt ingericht in functie van een bedrijfsactiviteit, zijn volgende voorschriften van toepassing:</u></p> <p>Toegelaten bedrijfsactiviteiten: productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen, inpasbaar in en niet hinderlijk voor de omgeving.</p> <p>Volgende soorten bedrijven zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Autonome kantoren</li> <li>• Afvalverwerking</li> <li>• Milieuhinderlijke en SEVESO-bedrijven</li> <li>• Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten</li> <li>• Bedrijven die sterk verkeersgenererend zijn</li> <li>• Transport</li> <li>• Verwerking en bewerking van mest, slib, delfstoffen en/of bodemsoorten</li> </ul> <p>Kantoren, detailhandel en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van het bedrijf zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. Deze activiteiten dienen geïntegreerd te zijn in het bedrijfsgebouw.</p>	<p>Op vandaag is een handelsfunctie gevestigd op deze site. Om de flexibiliteit van de zone te behouden, wordt in het RUP zowel bedrijvigheid als detailhandel toegelaten in de zone.</p> <p>Er is slechts één economische activiteit toegelaten. Specifiek voor detailhandel houdt dit in dat de site niet mag worden opgesplitst in functie van meerdere detailhandelszaken.</p>
	<p><u>Indien de zone wordt ingericht in functie van een handelsactiviteit, zijn volgende voorschriften van toepassing:</u></p> <p>Groothandel is toegelaten.</p> <p>Detailhandel heeft enkel betrekking op speciality-goederen. Speciality-goederen voorzien in de secundaire behoeften van de consument; ze worden ook wel uitzonderlijke goederen genoemd. Dit soort goederen hebben over het algemeen een grote geldwaarde, de aankoop ervan vergt heel wat tijd en komt soms ver van de eigen woonplaats voor. Speciality-goederen hebben een beperkte verkeersaantrekkung, zowel qua leveringen als klantenverkeer.</p> <p>Een handelsfunctie die zich richt op verkoop van shoppinggoederen of voedingszaken met een netto-handelsoppervlakte van meer dan 1.000m<sup>2</sup> zijn niet toegelaten.</p>	<p>Voorbeelden van speciality-goederen zijn meubels, doe-het-zelfartikelen, wooninrichting, audiovisuele en huishoudapparatuur.</p> <p>De handelsactiviteit omvat alles wat een normale werking mogelijk maakt: winkelruimte, opslag, herstellingsruimte...</p> <p>De handelsfunctie heeft geen betrekking op shopping-goederen. Shopping-goederen voorzien net als de speciality-goederen in de secundaire behoeften van de consument; ze worden ook wel meerkeuze goederen genoemd. Men is bereid om meer tijd te besteden bij de aankoop van deze goederen dan bij dagdagelijkse goederen en men zal, ondanks de gemiddelde geldwaarde, de goederen sterk vergelijken voor de daadwerkelijke aankoop. Shopping-goederen hebben een grote verkeersaantrekkung, zowel qua leveringen als klantenverkeer. Voorbeelden van shopping-goederen zijn kleding en schoenen.</p>
4.2.	<p><b>Bouwvoorschriften</b></p> <p>Maximale bouwhoogte: 10 m. Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben.</p> <p>Het is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale en duurzame kwaliteit van het gebouwencomplex. De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de omgeving. Er moet worden gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de buitengevelafwerking. Voor de gevel die zich richt naar de N50 't Hoge wordt een hedendaagse, kwalitatieve architectuur met hoge beeldkwaliteit gevraagd.</p> <p>Indien wordt gekozen voor een handelsfunctie, dan geldt een netto-handelsoppervlakte van minstens 400 m<sup>2</sup> tot maximum 2.200 m<sup>2</sup>, op voorwaarde dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn i.f.v. de specifieke handelsactiviteit.</p>	<p>Netto-handelsoppervlakte: zie begrippenlijst</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING	
<p>4.3. inrichtingsvoorschriften</p> <p>De opslag van goederen moet binnen het bedrijfsgebouw worden georganiseerd.</p> <p>De activiteit is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens. Er dienen ook voldoende overdekte fietsstallingen te worden voorzien.</p> <p>Waar mogelijk moet gebruik worden gemaakt van waterdoorlaatbare verharding.</p>	<p>Voor de parkeernormen wordt verwezen naar de stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk.</p> <p>Voor de ruimte voor waterinfiltratie en -buffering in functie van de verharde oppervlakte wordt verwezen naar algemeen geldende gewestelijke hemelwaterverordening.</p> <p>Voor de plaatsing van afsluiting wordt verwezen naar de stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk.</p>	
<p>5. zone voor laagdynamische sport en recreatie in openlucht</p>		<p>hoofdcategorie: recreatie</p>
<p>5.1. Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor laagdynamische openluchtrecreatie. De zone 5 moet in zijn geheel worden aangelegd.</p> <p>Alle maatregelen moeten worden genomen om hinder t.a.v. de omgeving te vermijden (lichthinder, geluidshinder...).</p> <p><u>Hoofdbestemming</u></p> <p>Deze zone is bestemd voor de ontwikkeling, aanleg en exploitatie van een golfterrein met bijhorende accommodatie en infrastructuur i.f.v. een golfschool.</p> <p><u>Nabestemming</u></p> <p>Van zodra de uitbating van de site als golfschool voor meer dan 1 jaar onderbroken is, treedt de nabestemming in werking. Vanaf dit moment kan het terrein verder worden ingericht en uitgebaat voor andere laagdynamische sport en recreatie in open lucht.</p> <p><u>Bestaande woningclusters</u></p> <p>De bestaande woningclusters binnen de zone 5 kunnen behouden blijven. Hiermee kan worden afgeweken van het art. 0.3 voor wat betreft "herbouw".</p> <p>Zolang de woning bewoond is, blijft wonen de hoofdfunctie. Functiewijzigingen aan woningen gelegen binnen de bestaande woningclusters zijn niet toegestaan.</p> <p>Vanaf het moment dat een woning wordt verkocht, kan dit woonperceel worden ingericht en uitgebaat voor laagdynamische sport en recreatie in open lucht, mits voldaan wordt aan de voorschriften van zone 5.</p>	<p>De gronden binnen deze zone worden prioritair voorbehouden voor een golfterrein met bijhorende accommodatie en infrastructuur i.f.v. golfschool (maximum 8 holes) . De golfschool/golfacademie wordt in eerste instantie uitgebouwd als een opleidingscentrum voor golfspelers, maar kan ook deels een recreatieve functie vervullen, waarbij het golfspel wordt beoefend als vrijetijdsbesteding. Aanvullend wordt gedacht aan de aanleg van een fine piste rondom de driving range.</p> <p>Bij ontwikkeling van de golfinfrastructuur is het niet mogelijk om enkel de driving range met afslagzone te realiseren zonder de inrichting van het geheel van het golfschool terrein. Beide dienen gelijktijdig gerealiseerd te worden.</p> <p>Indien deze functie uitdooft, dan zijn als nabestemming andere laagdynamische sport en recreatie in openlucht toegelaten.</p> <p>Dit betreft lage-impact recreatie en spel- en ontspanningsactiviteiten in openlucht zoals een mountainbiketerrein.</p> <p>De aanvullende sporten ondergeschikt aan de golf zijn in deze zone niet toegelaten, maar kunnen wel, indien gewenst, worden aangelegd, als overdrukzone op de zone 2B. Deze sportvelden zijn enkel toegelaten ondergeschikt en ondersteunend aan de golfactiviteiten.</p>	

## 5.2. bouwvoorschriften

Bebouwing

Met uitzondering van de bestaande woningclusters binnen de zone (zie hieronder), is de totale toegelaten bebouwing binnen de zone 5 het geheel van het hoofdgebouw (zie hieronder), bijhorende constructies en overkappingen, bijgebouwen i.f.v. de beoefening van de sport en/of recreatie.

De som van bruto-vloeroppervlakte van de totale toegelaten bebouwing en de oppervlakte van bijhorende verharding i.f.v. toegangen en functionele ruimte (o.a. terrassen) bedraagt maximum 4.000 m<sup>2</sup>. Dit is inclusief de afslagzone van de driving range bij uitbating van de golf.

De bebouwing moet ruimtelijk zoveel mogelijk één aaneengesloten fysisch geheel vormen (met uitzondering van de bijgebouwen - zie hieronder), heeft de nodige architecturale kwaliteit en past zich binnen de groene omgevingsaanleg van de openluchtrecreatie. Reliëfaanpassingen zijn toegelaten in functie van de landschappelijke inpassing van de bouwvolumes.

De bebouwing heeft een maximale bouwhoogte tot + 53 m TAW. Alle bebouwing dient minstens een afstand van 20 m t.o.v. de Elleboogstraat te respecteren.

Bij inrichting van de golf dient de afslagzone van de driving range op minimum 50 m afstand van de woonclusters worden ingepland. Deze afslagzone moet verplicht worden gebouwd met een gesloten gevel naar de wooncluster gelegen langs de Elleboogstraat.

Hoofdgebouw

Het hoofdgebouw maakt deel uit van totale toegelaten bebouwing en bedraagt maximum 2.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte. De footprint van het hoofdgebouw bedraagt maximum 1.000 m<sup>2</sup>.

De architectuur van het hoofdgebouw maakt gebruik van het aanwezige niveauverschil.

In het hoofdgebouw moet zoveel mogelijk de accommodatie i.f.v. de uitbating van de bestemming worden gebundeld. De locatie van het hoofdgebouw wordt met een overdruk aangeduid (zie artikel 12). Autonoom werkende kantoren, autonoom werkende horeca en autonoom werkende meeting facility zijn hier niet toegelaten.

Bij de inplanting van het hoofdgebouw dient een duidelijke visuele relatie te zijn tussen de parking (gelegen binnen de zone 2B) en de toegang tot het hoofdgebouw.

Bijgebouwen

Bijgebouwen en constructies, verspreid over de zone, zijn beperkt toegelaten tot 100 m<sup>2</sup> i.f.v. de organisatie en het functioneren van de bestemming en voor zover de functies niet kunnen worden geïntegreerd in het hoofdgebouw.

Volgende bouwvoorschriften zijn van toepassing:

- De bouwhoogte bedraagt maximum 2,5 m
- Bruto-vloeroppervlakte per bijgebouw: maximum 15 m<sup>2</sup>
- Bijgebouwen moeten afgewerkt worden zodat deze inpassen in het landschap.

Bijhorende constructies en overkappingen i.f.v. de beoefening van de sport en/of recreatie: dit zijn bv. overkappingen van verharde sportvelden, driving range golf... Het betreft geen volledig gesloten volumes.

De driving range is het oefenterrein waar golfspelers ballen kunnen slaan over grotere afstand, vaak voorzien van meerdere afslagplaatsen naast elkaar; ook wel 'practice range' genoemd. Het is ook de plaats waar lesruimte is gesitueerd. De afslagzone kan in openlucht, maar wordt meer en meer overdekt voorzien om zo in alle weeromstandigheden te kunnen oefenen. De afslagzone wordt op de begane grond en vaak met een verdieping erboven gebouwd. Rond het veld van de driving range worden hoge balvangers voorzien. Gezien hier de focus ligt op een golfschool/golfacademie is de driving range de centrale functie van het golfterrein, waarbij een ruime overdekte afslagzone wordt beoogd.

Een bouwhoogte van +53 m TAW komt overeen met 6 m boven de gemiddelde hoogte van de afslagzone van de driving range (+47 m TAW).

Het hoofdgebouw is het gebouw dat naar ligging en gebruik als het belangrijkste gebouw binnen de zone kan worden aangeduid.

Onder accommodatie voor de uitbating van het golfterrein (en ondersteunende sport) wordt begrepen het clubhuis, d.i. onthaal, horeca, sanitaire functies, kantoor- en vergaderruimte, beperkte shop, simulatieruimte, fietsenstalling, berging en technische ruimten, allemaal in functie van de uitbating van de golf. Ook bij invullen van een nabestemming dient het programma in het hoofdvolume een directe relatie met de sportieve en/of recreatieve werking van de zone te hebben of een complementair sportief/recreatief programma te omvatten. Enkel horeca die ondersteunend is voor de laagdynamische openluchtrecreatie (en ondersteunende sport), en waarbij de uitbating ervan te allen tijde verbonden is aan de recreatie, is toegelaten. Autonome bedrijfsevents of andere feestactiviteiten niet verbonden aan laagdynamische openlucht recreatie zijn hier niet toegelaten.

Om de impact van de bebouwing landschappelijk te beperken, wordt verplicht dat het hoofdgebouw aansluit op de zone voor kantoren en diensten. Zo wordt vermeden dat de bebouwing zich teveel manifesteert naar de open ruimte toe.

Bijgebouwen kunnen bestaan uit schuilhuisjes, pompinstallatie...

Bestaande woningclusters

Onderstaande voorschriften zijn enkel van toepassing voor bestaande, hoofdzakelijk vergund(e) (geachte), niet verkrotte woningen gelegen binnen de bestaande woningclusters in de zone 5.

Onderhoudswerken zijn altijd toegelaten. Verbouwingen (waaronder stabiliteitswerken), herbouw op de bestaande woonoppervlakte of/en uitbreiding zijn vergunningsplichtig. Deze werken zijn toegelaten op voorwaarde dat:

- het huidige aantal woonegelegenheden niet vermeerderd wordt
- bij herbouwen of uitbreiden het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m<sup>3</sup> (bij verbouwen geldt deze eis niet).

Bij het herbouwen op een gewijzigde plaats van de woning gelden nog extra voorwaarden:

voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar:

- de woning is getroffen door een rooilijn
- de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone
- de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept

én ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld:

- de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie
- de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

Herstel na brand kan op voorwaarde dat:

- de woning bewoond werd in het voorafgaande jaar
- de aanvraag gebeurt binnen de 5 jaar na het optreden van de vernieling of beschadiging
- het bouwvolume van de herstelde woning beperkt blijft tot het vergund(e) (geachte) bouwvolume, met een maximum van 1.000m<sup>3</sup>
- het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het voor de vernietiging of de beschadiging bestaande aantal.

De bouwvoorschriften voor de woningen gelegen binnen de bestaande woningcluster langs de Elleboogstraat binnen de zone 5 zijn naar analogie met de huidige decretale bepalingen m.b.t. zonevreemde woningen.

Herbouwen op een gewijzigde plaats: dit is van toepassing als de nieuwe woning minder dan drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.

## 5.3. inrichtings- en beheersvoorschriften

Deze zone heeft een hoofdzakelijk groen natuurlijk karakter, waarbij de onbebouwde ruimte wordt aangelegd, onderhouden en in stand gehouden in functie van het golfspel, inclusief buffering en landschappelijke inkleding. De aanleg van sportvelden in kunstgras is hierbij niet toegelaten.

Bij inwerking treding van de nabestemming blijft een groene inrichting van het terrein prioritair, waarbij bestaande waardevolle beplanting, bomen en andere landschapselementen zoveel mogelijk worden geïntegreerd in de nieuwe invulling.

Reliëfaanpassingen aan het terrein zijn toegelaten in functie van de sport en recreatie in open lucht en de landschappelijke inpassing van de bouwvolumes, zolang ze het bestaande reliëf niet dusdanig aantasten waardoor de natuurlijke waterafvoer van het terrein drastisch wijzigt.

De sport- en recreatiezone dient een kwalitatieve overgangszone te vormen tussen het stedelijk weefsel (kantorenpark) en de open ruimte (agrarisch gebied). Er wordt gestreefd naar een maximaal groene inrichting van het project.

Bij invulling met de nabestemming kan ondertussen waardevol groen aanwezig zijn op de site (aanplantingen i.f.v. golfterrein). Deze beplanting wordt zoveel mogelijk behouden, mits onderbouwde motivering i.f.v. de nieuwe invulling met sport en/of recreatie een afwijking hiervoor toelaat.



Groenaanplantingen: er wordt gekozen voor streekeigen beplanting.

- Langs de perceelsbegrenzing met het openbaar domein mag groen worden aangeplant (haag, struweel...), al dan niet voorzien van haagsteun (paal met draad), om het terrein gecontroleerd betreedbaar te maken. Gesloten afsluitingen zijn niet toegelaten.
- Langs de perceelsgrenzen van de bestaande woonclusters dient een kwalitatieve groenaanplant met een minimale breedte van 4 m te worden aangelegd. Deze buffer heeft een esthetische en afschermende functie. Er zal een beplantingsplan en een beheersplan opgemaakt worden. Samen met het inrichting van het (golf)terrein (of nabestemming), zal deze onderdeel uitmaken van de aanvraag tot omgevingsvergunning.

Bij inrichting van de golf, dient rondom de driving range een visuele groenbuffer te worden voorzien. Om voldoende buffering te garanderen, moeten de groenstroken bestaan uit hoogstammig groen, aangevuld met wintergroene hagen en struiken. Voor de groenbuffer gelden volgende breedtes, op volgende respectievelijke locaties:

- Groenstrook langs Elleboogstraat (excl beek langs de weg) : 6 m
- Groenstrook langs zone 1 : 8 m
- Groenstrook langs zone 2A: 4 m (excl. Liefdeweg)

Dit zijn ook de minimale te respecteren afstanden voor het plaatsen van de benetting t.o.v. de Elleboogstraat en desbetreffende zones.

Het voorzien van gesloten afsluitingen en benetting rond specifieke delen van het terrein zijn enkel toegelaten omwille van veiligheidsmaatregelen en dienen op een kwalitatieve manier te worden geïntegreerd, waarbij de visuele aanwezigheid ervan wordt beperkt.

De bestaande trage weg doorheen de zone mag worden verlegd in functie van een betere organisatie van de sportactiviteiten en/of recreatieve functies. De trage weg wordt indicatief aangeduid met een overdruk (zie artikel 11).

Met uitzondering van deze trage weg is andere verharding enkel toegelaten i.f.v. de toegankelijkheid van de zone. De verhardingen dienen aangelegd te worden in waterdoorlaatbare materialen.

De bestaande grachten dienen op een kwalitatieve manier behouden en geïntegreerd te worden in het project.

Enkel de noodzakelijke technische installaties en constructies zijn toegelaten i.f.v. de inrichting van sportvelden in openlucht. Hierbij dienen de beste beschikbare technieken te worden toegepast om de overlast naar de omgeving te beperken. De verlichting moet hierbij strikt gericht worden zodanig dat er een minimale verstoring plaatsvindt voor de omgeving.

De omgevingsaanleg van de zone voor sport en recreatie dient te worden afgestemd op de inrichting van zones 2A en 2B, waarbij gewerkt wordt met 'groene vingers' die vanuit deze zone binnendringen in de zones 2A en 2B.

Voor de ruimte voor waterinfiltratie en -buffering in functie van de verharde oppervlakte wordt verwezen naar algemeen geldende gewestelijke hemelwaterverordening. Waterbuffers mogen voor de besproeiing van de zone worden gebruikt.

Voor de specifieke voorwaarden en vereisten rond groen- en boomintegratie (o.a. groeninrichting van parking) wordt verwezen naar de stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk.

Aangezien sommige woningen momenteel met hun raampartijen aansluiten of uitkijken op de omringende open ruimte, dient de voorziene beplanting bij toekomstige inrichting van de golf of nabestemming als openluchtrecreatie hiermee rekening te houden, zodat voldoende licht- en zoninval kan worden gegarandeerd, evenals (beperkte) uitzichten op de toekomstige activiteiten. Anderzijds dient de groenbuffer zodanig aangelegd te worden dat de privacy van de aanwezige woonclusters wordt gerespecteerd.

Aangezien bij de wooncluster Elleboogstraat het noordelijk deel van de Liefdeweg aansluitend op de woningen ook de publieke toegang is tot de woningen, dient dit stuk van de Liefdeweg behouden te blijven. Dit zal mee worden geïntegreerd in het inrichtingsplan van het terrein.

Gesloten afsluiting is afsluiting van minstens 1,20 m hoog die ondoordringbaar is en ervoor zorgt dat een terrein wordt afgebakend. Een gesloten afsluiting kan zowel ondoorzichtig (houten panelen, muren, betonnen platen) als doorzichtig (draadpanelen of draadafrastering, benetting sportvelden) zijn. Balvangnetten rond een driving range bij golf kunnen tot 20 m hoog zijn. Om deze reden moet worden gekozen voor netten met zo weinig mogelijk visuele impact. Daarnaast moet ook gezorgd worden voor een groene inkleding ivf landschappelijke integratie.

Bij uitbating als golfterrein wordt ter hoogte van de driving range de nodige benetting toegelaten om de veiligheid te garanderen. Deze wordt op een kwalitatieve manier landschappelijk geïntegreerd (bv. door aanplant bomenrijen). Overige benetting is niet toegelaten (bv. langs de voetweg).

Dit betreft de ingeschreven voetweg sentier 59. In functie van een optimale inrichting van de zone voor laagdynamische openluchtrecreatie zal een verlegging van de voetweg noodzakelijk zijn. De definitieve locatie van de nieuwe trage weg zal deel uitmaken van de inrichtingsstudie (zie artikel 5.4) voor de openluchtrecreatie.

Bij inrichting van de golf, wordt de driving range beperkt verlicht. Bij de keuze van verlichting voor de driving range dient gewerkt te worden met armaturen met afkappingen waarbij de verlichting neerwaarts wordt gericht en strooilicht moet worden vermeden worden. Bij de plaatsing en de keuze van het type verlichting moet steeds rekening worden gehouden met het beperken van de lichthinder voor de omgeving. De oefenholes buiten de driving range zullen niet worden voorzien van verlichting.

---

**VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN****TOELICHTING**

---

**5.4. inrichtingsstudie**

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

Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan:


- het efficiënt en duurzaam ruimtegebruik
- de maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de sportieve en recreatieve infrastructuur en bebouwing in de omgeving
- de maatregelen inzake het integraal waterbeheer en de waterhuishouding
- het voorzien van voldoende nuttig en aaneengesloten (buffer)groen
- de nodige maatregelen om hinder voor de omgeving te vermijden


Hierbij geldt dat de inrichting voor deze zone in ruimtelijke samenhang moet worden ontworpen met de zone 2B. In die zin dient bij de omgevingsaanvraag tot ontwikkeling en aanleg van de zone voor laagdynamische sport en recreatie in openlucht (waaronder de golf) een inrichtingsstudie worden opgemaakt waarbij een geïntegreerde inrichting van beide zones (zones 2B en 5) wordt opgenomen.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.


De initiële inrichting van de zone (bij opstart van de golf) dient binnen één inrichtingsstudie te worden uitgewerkt. Vervolgens is het noodzakelijk dat het detailniveau van de daaropvolgende inrichtingsstudie wordt afgestemd op de aard van de aanvraag (dit zal bv. beperkter zijn i.f.v. een bijgebouw dan in het geval van een totale herontwikkeling van de site).

## zonevoorschriften deelplan 2 : bellegem bredenmolenweg


<p>6. zone voor wonen met beperkte nevenfuncties</p>		<p>hoofdcategorie: wonen</p>
<p>6.1. Bestemming</p> <p>Binnen deze zone is wonen (met de private groene en verharde ruimten) de hoofdfunctie.</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en -diensten zijn eveneens toegelaten als hoofdfunctie.</p> <p>Een complementaire nevenfunctie van maximum 100 m<sup>2</sup> waarbij de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan deze functie is toegelaten. Kleinhandelszaken zijn niet toegelaten.</p> <p>In de bijgebouwen worden geen nevenfuncties toegelaten.</p>	<p>Aangesloten bebouwing geldt niet voor de vergund (geachte) bestaande vrijstaande woning langs de Bellegemstraat.</p> <p>Het betreft onder meer volgende nevenfuncties: kapper, verzekeringskantoor, dokterspraktijk...</p>	
<p>6.2. Woningtypologie</p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen in aaneengesloten en halfopen bebouwing.</p> <p>Bij halfopen bebouwing moet aan één zijde van het hoofdgebouw een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd worden..</p>	<p>De stad Kortrijk gebruikt bij de beoordeling van omgevingsvergunningen de woningtypetoets en de algemene stedenbouwkundige verordening. De woningtypetoets wordt gehanteerd als leidraad, als argumentatiekader voor het antwoord op de vraag of het voorgestelde woningtype de meest geschikte, valabele, respectvolle optie is op die ligging, in die situatie, m.a.w. of het voorgestelde woningtype 'goede ruimtelijke ordening' kan worden genoemd.</p>	
<p>6.3. Bouwvoorschriften</p> <p>Hoofdvolume: maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume. Een hellend dak is verplicht, dakhelling maximum 45°.</p> <p>Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-) ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag.</p> <p>Indien gekozen wordt voor hellend dak mag een dakuitbouw worden voorzien over maximum 1/3 van de gevelbreedte mits deze dakuitbouw ondergeschikt blijft aan het dakvlak.</p> <p>Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen moet er harmonisch worden aangesloten op die aanpalende bebouwing. Dit betekent dat er rekening wordt gehouden met de voorbouwlijn, de kroonlijsthoogte, de dakhelling, de nokhoogte en de bouwdiepte van de aanpalende bebouwing.</p> <p>Er geldt een verplichte voorbouwlijn op de rooilijn langs de Bellegemstraat.</p> <p>In de vrije zijtuinstrook naast het hoofdgebouw zijn enkel open carports toegelaten.</p> <p>Bijgebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag met een plat dak of hellend dak, dakhelling maximum 30°.</li> <li>- Voor garages bedraagt de verplichte bouwlijn ten opzichte van de garageweg 5 meter. Voor andere bijgebouwen bedraagt de verplichte bouwlijn vanaf de garageweg minimum 5 meter.</li> <li>- De bijgebouwen dienen te worden ingeplant op de perceelsgrens of op een afstand van minstens 1 m van de perceelsgrens. Indien aan één zijde van de perceelsgrens reeds een bijgebouw gebouwd is, dient daartegen te worden aangesloten.</li> </ul>	<p>Richtinggevend wordt meegegeven dat een bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m.</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> <p>De verplichte bouwlijn geldt niet voor de vergund (geachte) bestaande vrijstaande woning langs de Bellegemstraat.</p>	



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING	
<p>Afwerking naar de garageweg: De tuin wordt afgewerkt langs de garageweg met een groenscherm in inheemse beplanting. Het groenscherm kan onderbroken worden om toegang te nemen tot het perceel of tot de bijgebouwen. De breedte van de doorbraak wordt beperkt tot maximum 2 meter of tot de breedte van het bijgebouw, met een maximale opening van 6 m.</p>		
<p>7. zone voor economische functie of wonen</p>		<p>hoofdcategorie: wonen</p>
<p>7.1. Bestemming</p> <p><u>Economische functie</u></p> <p>Binnen deze zone wordt één van volgende bestemmingen toegelaten die verenigbaar zijn met de woonomgeving: kleinschalige bedrijven, horeca, kantoren en diensten, zorgfuncties, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele en recreatieve voorzieningen.</p> <p>Een toonzaal ondergeschikt en gekoppeld aan bedrijfsactiviteiten binnen deze zone is toegestaan. Een bedrijfswoning, gekoppeld aan de economische functie is eveneens mogelijk. Deze activiteiten dienen geïntegreerd te zijn in het bedrijfsgebouw.</p> <p>Volgende activiteiten worden niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- detailhandel en groothandel</li> <li>- grootschalige horeca met lawaaihinder voor de omgeving</li> <li>- milieuhinderlijke bedrijven</li> <li>- sterk verkeersgenererende functies</li> </ul> <p><u>Wonen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een totale herontwikkeling van de site in functie van wonen is ook mogelijk. Dan zijn de voorschriften van de zone voor wonen met beperkte nevenfuncties van toepassing.</li> <li>- In dit geval is de bestemming wonen met beperkte nevenfuncties enkel mogelijk langsheen de Belleghemstraat.</li> <li>- In dit geval is de overdruk 'parkeren en manoeuvreren voor economische functies' niet langer van toepassing.</li> </ul>	<p>Zorgfuncties zijn ondermeer dokters- en tandartsenpraktijken en andere paramedische functies, crèches, dierartsen, ...</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>7.2. <b>Bouwvoorschriften</b></p> <p>Onderstaande voorschriften zijn van toepassing voor de economische functie.</p> <p>Volumes zijn toegelaten tot maximum 2 bouwlagen met hellend dak (dakhelling maximum 45°) of plat dak. De (half-)ondergrondse bouwlaag telt mee als volwaardige bouwlaag.</p> <p>De nulpas van de bouwzone moet worden genomen op de hoek Bellegemstraat - Bredenmolenweg en is het referentie(nul)pas voor alle bebouwing op de zone.</p> <p>Het is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het gebouwencomplex. De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de omgeving, met bijzondere aandacht voor de aansluiting op de gevel van het aangrenzende waardevolle pand. Er moet worden gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de buitengevelafwerking.</p>	<p>Het perceel binnen deze bouwzone helt omhoog vanaf de Bellegemstraat naar de achterperceelsgrens. Dit laat 2 bouwlagen toe aan de voorzijde, aansluitend op de overheersende bebouwing langs de Bellegemstraat. Dezelfde bouwhoogte moet worden aangehouden tot achteraan het perceel, waardoor een (half-)ondergrondse bouwlaag mogelijk wordt. Deze bouwlaag wordt meegeteld als volwaardige bouwlaag.</p>
<p>7.3. <b>inrichtingsvoorschriften</b></p> <p>Onderstaande voorschriften zijn van toepassing voor de economische functie.</p> <p>De opslag van goederen moet binnen de bebouwing worden georganiseerd.</p> <p>De activiteit is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens. Er dienen ook voldoende overdekte fietsenstallingen te worden voorzien.</p> <p>Waar mogelijk moet gebruik worden gemaakt van waterdoorlaatbare verharding.</p> <p>Indien er wordt geopteerd om een afsluiting te plaatsen, dan bedraagt de maximale hoogte van de afsluitingen en poorten 1,5 m.</p>	

8. zone voor garageweg		hoofdcategorie: wonen
<p>8.1. <b>Bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor garageweg.</p> <p>De garageweg is ten allen tijde toegankelijk voor aangelanden.</p> <p>De toegang tot de aanpalende woonpercelen moet via de garageweg mogelijk zijn.</p>		
<p>8.2. <b>inrichtingsvoorschriften</b></p> <p>De verharding wordt uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.</p>		

## overdrukken: deelplan 1 - 't hoge

9. Overdruk - zone voor totaalproject		
<p>9.1. Bestemming</p> <p>In geval van een totaalproject, waarbij deze overdrukzone gedeeltelijk (d.i. voor minimaal 50% van de totale oppervlakte van de onderliggende zone) of volledig herontwikkeld wordt, is wonen niet langer verplicht als de hoofdbestemming.</p> <p>In dat geval zijn volgende bestemmingen mogelijk als hoofd- of nevenbestemming: wonen, kantoren en diensten, buurtondersteunende kleinhandelszaken met oppervlakte tot max. 100 m<sup>2</sup>, voedingszaken met een maximum netto-handelsoppervlakte van 400m<sup>2</sup>, horeca, kleine bedrijven, recreatieve voorzieningen en socio-culturele voorzieningen.</p> <p>In geval van een gedeeltelijke uitdoving dient het kwalitatief functioneren van zowel de nieuwe als bestaande functies te worden gegarandeerd.</p>	<p>Er wordt in dit geval bijzondere aandacht besteed aan de beeldkwaliteit van het project, dat dient te worden opgevat als 'toegangspoort' tot Hoog Kortrijk.</p>	
<p>9.2. inrichtingsvoorschriften</p> <p>Het bouwproject dient zich in te passen in de schaal van de omgeving.</p>	<p>De inpasbaarheid zal worden beoordeeld aan de hand van een inrichtingsstudie.</p>	
<p>9.3. inrichtingsstudie</p> <p>Bij elke vergunningsaanvraag voor een totaalproject binnen deze overdruk wordt een inrichtingsstudie voor de volledige zone gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het efficiënt en duurzaam ruimtegebruik</li> <li>- de maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving</li> <li>- de gewenste maatregelen inzake het integraal waterbeheer en de waterhuishouding</li> <li>- de invloed op de mobiliteit en de verkeersontsluiting voor alle weggebruikers</li> <li>- het parkeren van zowel voertuigen als fietsen</li> </ul> <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	<p>Het noodzakelijke detailniveau van de inrichtingsstudie is af te stemmen op de aard van de aanvraag (dit zal bv. beperkter zijn i.f.v. een bijgebouw dan in het geval van een totale herontwikkeling van de bebouwing binnen de overdrukzone).</p> <p>De stad beschikt over een algemene stedenbouwkundige verordening, waarin ondermeer groennormen en parkeernormen zijn opgenomen.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<p>10. indicatieve aanduiding - ondersteunende sportfaciliteiten aan de golf</p>		
<p>10.1. Bestemming</p> <p>Als overdrukzone op zone 2B wordt de mogelijkheid voorzien om verharde sportenvelden aan te leggen, mits ondergeschikt aan de golfinfrastructuur en dit zowel in uitbating als beperkt in ruimtegebruik. Deze ondersteunende sportfaciliteiten kunnen worden ingericht en geëxploiteerd minstens gelijktijdig of later dan de realisatie van zone 5.</p> <p>De bouwvoorschriften van deelzone 2B zijn van toepassing.</p> <p>De sportvelden (en dus ook padelvelden) kunnen indoor en/of overdekt worden voorzien, met vrije hoogte van maximum 8m. Het maximum bruto-vloeroppervlakte van de (indoor)sportvelden bedraagt 1.200m<sup>2</sup>. De aanzethoogte van de (indoor)sportvelden is lager dan of gelijk aan TAW +41,50m.</p> <p>Bij overdekte velden, moet de overkapping zich op een kwalitatieve manier integreren in de inrichting van deelzone 2B. Dit dient uitgewerkt tot worden in de inrichtingsstudie voor deelzone 2B.</p> <p>Bijhorende bebouwde accommodatie, zoals een clubhuis, moet opgenomen worden binnen het hoofdgebouw voorzien in zone 5, waarbij gedeeld gebruik voorop staat.</p>		<p>Dit voorschrift is enkel van toepassing bij uitbating van een golfterrein op de zone 5.</p> <p>Een voorbeeld van aanvullende sporten ondergeschikt aan de golf is een aantal padelvelden, deels overdekt en deels in open lucht aangelegd.</p> <p>Een padelveld is 10 meter breed en 20 meter lang en is omringd door wanden. In bijna alle gevallen zijn de wanden een combinatie van glas en een hekwerk.</p> <p>Voor de aanleg en uitbating van padelterreinen wordt verwezen naar de geldende "Code van goede praktijk – omgevingsaspecten bij aanleg en uitbating van padeltherreinen", opgemaakt door Tennis Padel Vlaanderen.</p> <p>Bruto-vloeroppervlakte: zie begrippenlijst</p>
<p>10.2. parkeren</p> <p>Het parkeren voor deze ondersteunende functies dient volledig opgelost te worden binnen de deelzone 2B. De parkeervoorschriften van deelzone 2B zijn van toepassing.</p>		
<p>11. indicatieve aanduiding - trage weg met vaste begin- en eindpunten</p>		
<p>Het tracé voor de publiek toegankelijke trage weg is indicatief en dient met de omgevingsvergunning definitief te worden bepaald.</p> <p>De begin- en eindpunten van de trage weg worden als volgt en conform verordend grafisch plan vastgelegd: t.h.v. Elleboogstraat, Katteputstraat, Panoramaweg en de Liefdeweg met aansluiting op de woonclusters.</p> <p>De ligging dient concreet uitgewerkt te worden in de inrichtingsstudie voor deelzone 2B en/of zone 5.</p> <p>De trage weg heeft een breedte van minimum 2,5 m.</p>		<p>Cfr. de huidige toestand dient de trage weg enerzijds de verbinding te maken tussen de Liefdeweg en Elleboogstraat en anderzijds de connectie te maken de Panoramaweg.</p> <p>Deze aanpak (indicatieve aanduiding met vaste begin- en eindpunten) biedt de nodige flexibiliteit over de ligging van de trage weg in de zone voor recreatie en biedt tegelijk voldoende garantie aan de omwonenden om te weten waar de toegangen naar de zone worden voorzien (op voldoende afstand van de woningen ivf privacy, op voldoende afstand van uitrit AVL ivf verkeersveiligheid, ...)</p> <p>Het decreet gemeentewegen is van toepassing. De verlegging van de trage weg zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan de Gemeenteraad.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

12. indicatieve aanduiding - hoofdgebouw in zone 5





Deze overdruk is een indicatieve aanduiding voor de locatie van het hoofdgebouw in zone 5. De locatie mag verschuiven langsheen de zonegrens i.f.v. een optimale ruimtelijke afstemming met de inrichting van zone 2 én mits rekening wordt gehouden met de algemene voorschriften rond bebouwing in zone 5.

Het hoofdgebouw, met bijhorende buitenterrassen, moet op minimum 50m afstand van de perceelsgrenzen van de nabijgelegen woningen worden ingepland.



## overdrukken: deelplan 2 - bellegem Bredenmolenweg

13. Overdruk - erfgoedwaarde		
13.1. Bestemming De bestaande woning binnen deze overdruk heeft een erfgoedwaarde.		
13.2. Bouwvoorschriften Bij verbouwingen moeten de waardevolle erfgoedelementen van dit gebouw behouden blijven.		
14. Overdruk - parkeren en manoeuvreren voor economische functies		
14.1. Bestemming Deze overdruk is bestemd voor parkeren, laden en lossen in functie van de zone voor economische gerelateerde functie.		Om voldoende garanties te hebben dat het parkeren en manoeuvreren van gemotoriseerd verkeer voor de toegelaten functies voldoende ruimte hebben op eigen terrein, wordt er voor gekozen om de bestaande parking te bestendigen.
14.2. inrichtingsvoorschriften Deze zone wordt gemeenschappelijk ontsloten via de Bredenmolenweg. De toegang heeft een maximale breedte van 7 meter. De parkeervakken worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Ten opzichte van de perceelsgrenzen moet een groenbuffer worden voorzien. De groenaanleg wordt uitgevoerd met streekeigen beplanting.		