

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

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

Ontwerper - Ruimtelijk Planner:

Elyne Dewulf
Laurens Vandamme
Griet Lannoo

Griet Lannoo
(Authentication)

Digitally signed by
Griet Lannoo
(Authentication)
DN: cn=Griet Lannoo
(Authentication), c=BE
Date: 2023.05.17
12:38:17 +02'00'

Opdrachtgever:

Stad Kortrijk

Burgemeester:

Ruth Vandenberghe

Voorzitter Gemeenteraad:

Helga Kints

Algemeen Directeur:

Carlo Daelman

4.8. BOUWVOORSCHRIFTEN Hoofdvolumes: maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume. Bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag en 3,5 m hoog. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-) ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag. De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving. Indien gekozen wordt voor hellend dak, dan is de maximum helling 45°. Deze dakhelling kan slechts voor maximaal 1/3 van de gevelbreedte worden doorbroken door dakkappen en andere uitpandige constructies. Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan enkel worden voorzien onder een hellend dakvolume, maar kan ook worden toegelaten in een dakvolume met een plat dak (i.c. een 'penthouse' onder plat dak). Het volume van de bewoonbare bouwlaag in het dakvolume met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak passen. In de vrije zijtuinstroken zijn geen gesloten carports, garages of bergingen toegelaten, maar wel open carports en tuinbergingen tot op 1 m van de perceelsgrens.	Richtinggevend wordt meegegeven dat: • een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m. Dit is de ruimte tussen dorpel en vloerpeil van de eerste verdieping of tussen dorpel en de kroonlijst van het dak. • vanaf de eerste verdieping een maximale bruto-hoogte van 3,5 m geldt. Dit is de ruimte tussen vloerpeil van de verdieping en vloerpeil van de bovenliggende verdieping of kroonlijst van het dak. • Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage... Per definitie mag het plafond van een half-ondergrondse bouwlaag maximum 1 m boven het maaiveldniveau worden gebouwd.
5. ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN 5.1. BESTEMMING De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van deze bestemming zijn toegelaten. Daarnaast is de zone ook bestemd voor openbare en private wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die wegeninfrastructuur en aanhorigheden. De nadruk ligt op groenaanleg in functie van het tot stand brengen van een groene site in verbinding met zijn omgeving, in bijzonder stadsgroen Ghellinck. Waterlopen, grachten en buffervoorzieningen worden in open profiel aangelegd.	hoofdcategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk. Voorbeelden van openbare gemeenschaps- en nutsvoorzieningen zijn: woonzorgcentra, assistentiewoningen, begeleid wonen, schoolinfrastructuur, dagopvang, culturele centra, ontmoetingscentra, openbare diensten, parkeerplaatsen... Deze lijst is niet limitatief. De zone dient een visuele/fysieke relatie te garanderen ten opzichte van het stadsgroen. Zo dient de openheid rondom het Armengoed behouden te blijven om zichtassen te respecteren en dient de ontwikkeling op grond Beukenstraat zich op een kwalitatieve wijze af te werken richting stadsgroen. Bijgebouwen kunnen bestaan uit serres, kleinschalige gebouwen in functie van opslag landbouwwerktuigen... Speelinfrastructuur kan bestaan uit speelvelden, speelpleintjes, e.d. Er kunnen eventueel beperkte nivelleringen worden uitgevoerd hiervoor. Klein straatmeubilair kan bestaan uit banken, brievenbussen, verlichtingspalen, uitrusting voor speel-, sport- en rustplekken, e.d. Er wordt extra aandacht gevraagd voor de zone die grenst aan het randstedelijk groengebied zodat deze groenzone samen met het randstedelijk groengebied één groter groengeheel vormt.

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

5.5. INRICHTINGSSTUDIE Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies en gebouwen binnen de afgebakende zone wordt een inrichtingsstudie voor de site gevoegd. In de inrichtingsstudie moet ten minste aandacht worden besteed aan: - het efficiënt en duurzaam ruimtegebruik - de maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving - de gewenste maatregelen inzake het integraal waterbeheer en de waterhuishouding - het voorzien van voldoende nuttig en aaneengesloten groen in functie van de realisatie van een groene site - het vrijwaren van de mogelijkheid om resterende niet-bebouwde delen in een latere fase te ontwikkelen De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.	
6. ZONE VOOR OPENBAAR GROEN	 hoofdcategorie: overig groen
6.1. BESTEMMING De zone is bestemd voor de ontwikkeling, het herstel en de instandhouding van openbaar groen en recreatief medegebruik. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van deze bestemming zijn toegelaten, voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.	Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de groenfunctie van het gebied.
6.2. INRICHTING Binnen de zone zijn fiets- en wandelpaden met bijhorende inrichting toegelaten. Deze zone is bouwvrij met uitzondering van: - inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang - kleine constructies in functie van het sociale, educatieve en recreatieve gebruik en onderhoud van het park - spel- en beweegelementen - beperkte reliëfwijzigingen De verharding in het gebied blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke. Het algemene karakter van de zone moet onverhard en groen zijn. Er dient zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van waterdoorlatende verharding.	