

RUP Kortrijkstraat

Toelichtingsnota - stedenbouwkundige voorschriften

Definitief

BESLUIT:

Enig artikel :

Het gemeentelijk RUP Kortrijkstraat, voor de gemeente Ingelmunster bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota, wordt **goedgekeurd**.

Gedaan te Brugge in zitting van 27/01/2011

Voor de provinciegriffier (afwezig)
De financieel beheerder,
(get.) Patrick Braet

De provinciegouverneur-voorzitter
(get.) Paul Breyne

VOOR EENSLOTEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,
Stephaan Barbery
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning



Gemeente Ingelmunster
Oostrozebekestraat 4
8770 Ingelmunster

Grontmij Vlaanderen
Brugge, oktober 2010

<p>Het RUP is voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Ingelmunster in vergadering van 27 / 04 / 2010</p>	<p>Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner</p> <p>Rik Rousseau</p> 
<p>Het RUP heeft voor iedereen ter inzage gelegen gedurende het openbaar onderzoek van 03 / 06 / 2010 tot 02 / 08 / 2010</p>	<p>Goedgekeurd door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen op</p>
<p>Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Ingelmunster in vergadering van 23 / 11 / 2010</p> <p>Op bevel,</p> <p>De Secretaris Ir. D. Ronse</p> <p>De Burgemeester Y. Verduyven</p>  <p>Zegel van de gemeente</p>	

Verantwoording

Titel : RUP Kortrijkstraat

Projectnummer : 243206

Referentienummer : 243206_DEF12_RRO

Revisie : Definitief

Datum : Oktober 2010

Auteur(s) : Karel Vanackere – Christophe Pieters – Ilse Demeulenaere – Rik Rousseau

E-mail adres : rik.rousseau@grontmij.be

Gecontroleerd door : RRO

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door :

Paraaf goedgekeurd :

Contact Oostendse Steenweg 146
B-8000 Brugge
T +32 50 45 79 80
F +32 50 45 79 90
brugge@grontmij.be
www.grontmij.be

7 VERORDENEND DEEL

7.1 Algemene bepalingen

7.1.1 Inplantingen van openbaar nut

Het oprichten van beperkte gebouwen, constructies en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van de desbetreffende zone. Hun noodzaak moet om technische of sociale redenen kunnen worden aangetoond door een verklarende toelichtingsnota, die wordt toegevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. De maximale hoogte bedraagt 2,50m. De maximale totale grondoppervlakte binnen het plangebied bedraagt 20m². De materialen dienen natuurlijk van aard en esthetisch verantwoord te zijn. Het gebouwtype dient zich te integreren in het landschap en aan te sluiten bij de omgevende bouwwerken.

7.1.2 Waterhuishouding en integraal waterbeheer

Werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw gebeuren en passen binnen een integraal waterbeheer zijn in het volledige plangebied toegelaten. Regenwater moet maximaal kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van regenwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen. Er wordt maximaal gewerkt met waterdoorlatende verhardingen tenzij vanuit vigerende sectorale wetgeving andere eisen worden gesteld. Afvalwater afkomstig van de bebouwde delen in het plangebied dient aangesloten te worden op het bestaande rioleringsnet of dient op de site zelf gezuiverd. De vergunningsaanvraag wordt dan afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater. In alle zones is het naast de hoofdbestemming toegelaten waterpartijen en afwateringsgrachten te voorzien ten behoeve van de waterhuishouding in het gebied. Deze waterpartijen en afwateringsgrachten hebben bij voorkeur een verbindende ecologische waarde, een uitgesproken spelwaarde (waterhindernissen) en een landschappelijke (esthetische) meerwaarde.

7.1.3 Referentiepeil

Het referentiepeil is het peil van het aanpalend openbaar domein (de aanpalende weg) gemeten ter hoogte van het betreffende perceel.

7.1.4 Regelmatig vergunde gebouwen, verhardingen en andere elementen

Bestaande gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn, kunnen qua plaats, bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven in huidige toestand. Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie in functie van een aldaar gevestigde regelmatig vergunde activiteit geschieden.

Instandhouding -en verbeteringswerken aan deze gebouwen en elementen zijn toegelaten. Bij werken die omwille van hun omvang dermate ingrijpend zijn zodat er sprake is van vervangingsbouw, dienen de voorschriften van onderhavig RUP nageleefd te worden.

7.1.5 Gebouwen met erfgoedwaarde

Voor gebouwen met erfgoedwaarde zoals op het grafisch plan aangeduid met asterisk (*) geldt dat bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen rekening wordt gehouden met de beeldkwaliteit. Deze gebouwen kunnen slechts vervangen worden door gebouwen met minstens gelijkwaardige architecturale kwaliteiten. Dit betekent dat in geval van vervangende nieuwbouw de waarde van het straatbeeld moet verhogen. Gelijkwaardige architecturale kwaliteit betekent niet noodzakelijk dat de stijl moet worden nagebootst. Positieve contrasten en een hoogwaardige eigentijdse vormgeving zijn evenzeer mogelijk.

7.1.6 Materiaalgebruik

De gebruikte materialen van al de bouwdelen (hoofd- en bijgebouwen en bouwwerken die geen gebouwen zijn) dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn alsook moeten ze harmonisch worden ingepast ten opzichte van de omringende gebouwen. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze nagestreefd.

Voor bouwdelen zichtbaar van op het openbaar domein dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen of er positief mee contrasteren.

7.2 Bijzondere bepalingen

7.2.1 Artikel 1: Centrumgebied (Gebiedscategorie wonen)

Voorschriften verordenend	Toelichting
<p>I. Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> Huisvesting onder de vorm van eengezinswoningen en meergezinswoningen bestaande uit diverse typologieën en voor het wonen niet hinderende functies zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening, handel, horeca en kleinschalige ambacht. Deze functies moeten voldoende laagdynamisch zijn zodat ze compatibel blijven met de woonomgeving. Bijgebouwen in functie van berging en hokken voor dieren worden toegelaten. 	<p>Met 'compatibiliteit met de woonomgeving' wordt onder ander bedoeld dat de nevenfunctie geen overmatige parkeerdruk mag veroorzaken.</p>
<p>II. Inrichting</p> <p><u>Bebouwingswijze:</u> Gesloten bebouwing tenzij de huidige bebouwing een andere bebouwingswijze verantwoordt</p> <p><u>Inplanting hoofdgebouwen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>Ten opzichte van de rooilijn:</i> bouwen op de rooilijn is verplicht tenzij een uiterste grens voor bebouwing is aangeduid op plan. In functie van architecturale accenten kan afgeweken worden van de verplichting tot bouwen op de rooilijn voor maximaal 30% van de gevellengte en voor zover de insprong niet meer dan 3 m bedraagt. <i>Ten opzichte van de zijkavelgrens:</i> aanbouw verplicht tenzij de toestand op het aanpalend perceel dit onmogelijk maakt. In voorkomend geval dient ten opzichte van vrije zijgevels waarin zichten worden geplaatst steeds een bouwvrije afstand van 3 m te worden gerespecteerd. <i>Ten opzichte van de achterkavelgrens:</i> vrij voor gelijkvloerse verdiepingen, minimum 8 m bouwvrije afstand bij verdiepingen. 	<p>Hiermee kan bedoeld worden op naastliggende percelen met open bebouwing of met vrije zijgevels (waarin zichten worden geplaatst).</p> <p>Indien betwisting bestaat over zij- of achterkavelgrens wordt met achterkavelgrens de kavelgrens verstaan tegenover de rooilijn waarlangs het perceel toegankelijk is (hoofdtoegang).</p>

Voorschriften verordenend	Toelichting
<p><u>Inplanting bijgebouwen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bijgebouwen dienen steeds achter het hoofdgebouw te worden opgericht • minimale bouwvrije afstand van 2 m ten opzichte van de perceelsgrenzen • In geval van bijgebouwen tot 12 m² met een kroonlijsthoogte van maximaal 2,5 m kan de bouwvrije afstand tot 1m gereduceerd worden. • Bijgebouwen kunnen eveneens in gekoppelde vorm worden opgericht. <p><u>Afmetingen hoofdgebouwen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bouwdiepte: vrij voor het gelijkvloers en maximaal 15 m voor de verdieping. Voorbij de 15^{de} m kunnen in een aansluitende strook van 2 m open terrassen en/of balkons worden voorzien. • Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> ◦ <i>In de egaal gekleurde zone</i> maximum drie bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 10 m waarna het gebouwvolume kan toenemen onder een hoek van 45° tot een maximale hoogte van 16 m ten opzichte van het referentiepeil. ◦ <i>In de gearceerde deelzone met 2 bouwlagen</i> geldt een beperking tot maximaal 2 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6 m waarna het gebouwvolume kan toenemen onder een hoek van 45° tot een maximale hoogte van 12 m ten opzichte van het referentiepeil. <p><u>Afmetingen bijgebouwen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vloeroppervlakte: maximum 30m² behalve in geval van collectieve garages, dan geldt de oppervlaktebeperking niet. • Kroonlijsthoogte: maximum 3m • Nokhoogte: maximum 5m <p><u>Dakvorm:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vrij te kiezen • Het integreren van zonnepanelen en het plaatsen van dakvlakramen is 	<p>Dit impliceert dat mits toestemming van de buur, op de perceelgrens mag gebouwd worden</p> <p>Deze gabarietregel laat toe hetzij met een hellend dak, hetzij met een achteruitspringende bouwlaag en plat dak te werken.</p>

Voorschriften verordenend	Toelichting
<p>toegelaten</p> <p><u>Parkeervoorzieningen</u></p> <ul style="list-style-type: none">• In geval van nieuwbouwprojecten dienen per woongeenheid minstens 1,5 parkeerplaatsen per woongeenheid te worden voorzien, af te ronden naar de hogere eenheid.• In geval van meergezinswoningen zijn ondergrondse parkeergarages toegelaten, op voorwaarde de in- en uitrit van de ondergrondse parkeerruimte beperkt wordt tot één in- en uitrit met een totale maximale breedte van 6m	

7.2.2 Artikel 2: zone met beeldbepalend karakter (Gebiedscategorie wonen)

Voorschriften verordenend	Toelichting
<p>I. Bestemming</p> <p>De zone met beeldbepalend karakter kan als totaalproject worden gerealiseerd waarbij het beeldbepalend karakter ten opzichte van de stationsomgeving, de Parochiekerk en het beschermd monument Kapelhof maatgevend is.</p>	
<p>II. Inrichting</p> <p><u>Bebouwingswijze:</u> Gesloten bebouwing</p> <p><u>Inplanting:</u> Er mag gebouwd worden tot op de zonegrens.</p> <p><u>Maximaal bezettingspercentage:</u> 100%</p> <p><u>Afmetingen</u> Er geldt een bouwhoogte van maximum drie bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 10 m waarna het gebouwvolume kan toenemen onder een hoek van 45° tot een maximale hoogte van 16 m ten opzichte van het referentiepeil. In functie van een hoogwaardig kwalitatief project bestaat de mogelijkheid om voor maximaal 30% architecturale accenten te integreren waarbij een maximum van 5 bouwlagen en een hoogte van maximaal 20 m wordt gehanteerd.</p> <p><u>Inrichtingsstudie</u> Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat, wordt aan het verkavelingsplan of de stedenbouwkundige vergunning steeds een globale</p>	<p>Binnen deze zone ligt de nadruk op het behoud en de bescherming van het architecturaal waardevol erfgoed. Deze gabarietregel beoogt een maximale ruimtelijke integratie van de parochiekerk (+ site) in haar omgeving met de mogelijkheid een architecturaal accent te creëren.</p> <p>Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunning met eenvoudige dossiersamenstelling hebben betrekking op beperkte bouwwerken, verbouwingen of aanlegwerken die geen wezenlijke impact hebben op de organisatie van de zone. In dit geval is een inrichtingsstudie niet relevant.</p>

Voorschriften verordenend	Toelichting
<p>inrichtingsstudie gekoppeld die een beeld geeft van de inrichting van de totaliteit van het gebied. Deze studie is een informatief document die de overheid toelaat de aanvraag ten gronde te beoordelen. In deze inrichtingsstudie gaat specifiek aandacht uit naar de architecturale beeldwaarde van het project vanuit de omgeving, naar de erfgoedwaarde van de kerk en de integratie ervan in het project.</p>	

7.2.3 Artikel 3: zone voor ambachtelijke activiteit met nabestemming wonen (Gebiedscategorie wonen)

Voorschriften verordenend	Toelichting
<p>I. Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> Binnen deze zone kunnen de bestaande ambachtelijke activiteiten als hoofdbestemming worden bestemd. In kader van mogelijke uitbreiding van deze ambachtelijke activiteiten is het toegelaten nieuwe bebouwing te voorzien achter het hoofdgebouw. <p>Bij stopzetting van de ambachtelijke activiteiten gelden de voorschriften zoals deze omschreven in artikel 1: centrumgebied.</p>	
<p>II. Inrichting</p> <p>Voor de bebouwing langs de straatzijde (hoofdgebouwen) gelden dezelfde voorschriften als deze omschreven in artikel 1.</p> <p>Voor de bebouwing achter of aansluitend op het hoofdgebouw geldt het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>Inplanting</u>: tot op de perceelsgrenzen of tot op een bouwvrije afstand van minimum 3m ten opzichte van de perceelsgrenzen <u>Bouwhoogte</u> : maximum 1 bouwlaag met een maximum bouwhoogte van 3m indien ingeplant op de perceelgrens, en maximum 6m indien ingeplant op een minimale afstand van 3m t.o.v de zonegrens. <u>Dakvorm</u>: plat dak <p>De bedrijfsactiviteit dient binnen de grenzen van de zonering alle noodzakelijke voorzieningen voor het functioneren van het bedrijf te voorzien.</p> <p>Inzake het materiaalgebruik van de bedrijfsgebouwen wordt er specifiek rekening gehouden met een optimale inpassing in het omgevend woonweefsel, waarbij er maximaal gewerkt wordt met materialen eigen aan een woonomgeving;</p>	<p>Het betreft o.a. laad- en losactiviteiten, parking voor het personeel, de nodige voorzieningen voor hulpdiensten eigen aan de bedrijfsactiviteit, voorzieningen in functie van milieureglementering eigen aan de bedrijfsactiviteit.</p>

7.2.4 Artikel 4: residentieel woongebied (Gebiedscategorie wonen)

Voorschriften verordenend	Toelichting
<p>I. Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> • Huisvesting onder de vorm van eengezinswoningen, bestaande uit diverse hoofdzakelijk vrijstaande bebouwing • Het uitoefenen van functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening is toegelaten voor zover het een geringere oppervlakte beslaat dan de te behouden woonfunctie, met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m². Deze nevenfunctie moet voldoende laagdynamisch zijn zodat ze compatibel blijft met de woonomgeving. • Handel, horeca en ambacht zijn niet toegelaten. • Bijgebouwen in functie van berging en hokken voor dieren zijn toegelaten. 	<p>Dit betekent onder meer dat de nevenfunctie geen overmatige parkeerdruk mag veroorzaken.</p>
<p>II. Inrichting</p> <p><u>Bebouwingswijze</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vrijstaande, halfopen en gesloten bebouwing. <p><u>Inplanting hoofdgebouwen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Ten opzichte van de rooilijn</i>: een bouwvrije afstand van minimum 5 m moet worden gerespecteerd tenzij een uiterste grens voor hoofdbebouwing is aangeduid op het grafisch plan. • <i>Ten opzichte van de zijkavelgrens</i>: ten opzichte van vrije zijgevels waarin zichten worden geplaatst dient steeds een bouwvrije afstand van minimaal 3 m te worden gerespecteerd. In de andere gevallen kan ervoor geopteerd worden op de zijkavelgrens te bouwen. Indien niet wordt aangebouwd moet de wand als gevel worden afgewerkt • <i>Ten opzichte van de achterkavelgrens</i>: minimum 8 m. • Een afwijkende inplanting is toegelaten in geval de bestaande perceelsconfiguratie, bij toepassing van de bouwvrije afstanden, 	

Voorschriften verordenend	Toelichting
<p>aanleiding geeft tot de onmogelijkheid om te herbouwen.</p> <p><u>Inplanting bijgebouwen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bijgebouwen dienen steeds op een ruimtelijk verantwoorde manier ingeplant te worden, waarbij esthetische, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgestelde inplanting. De inplanting mag geenszins hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen. • Bijgebouwen kunnen eveneens in gekoppelde vorm worden opgericht waarbij de aaneenschakeling op en harmonieuze wijze dient te geschieden. <p><u>Afmetingen hoofdgebouwen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bouwdiepten voor hoofdgebouwen: maximum 20 m voor het gelijkvloers en maximum 15 m voor de verdieping (én rekening houdende met maximaal bebouwingspercentage per perceel). • Bouwhoogte: maximum twee bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6 m en een maximale nokhoogte van 12 m ten opzichte van het referentiepeil <p><u>Afmetingen bijgebouwen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De totale grondoppervlakte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 10% van de totale perceelsoppervlakte met als minimale toegestane grondoppervlakte 20 m² en als maximale toegestane grondoppervlakte 75 m² (én rekening houdende met maximaal bebouwingspercentage per perceel). • De bijgebouwen worden ingeplant losstaand van de hoofdbebouwing. • In geval van collectieve garages geldt de oppervlaktebeperking niet. • Kroonlijsthoogte: mag niet meer dan 3 m bedragen. De nokhoogte mag maximaal 4 m bedragen. 	

7.2.5 Artikel 5: Projectzone huisvesting (Gebiedscategorie wonen)

Voorschriften verordenend	Toelichting
<p>I. Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> • Huisvesting onder de vorm van eengezinswoningen • Binnen een strook – 30 meter vanaf de rooilijn – parallel aan de Kortrijkstraat zijn eveneens meergezinswoningen toegelaten. Deze meergezinswoningen worden ingeplant als afwerkende bebouwing aan de Kortrijkstraat ofwel als afwerkende bebouwing aan de te voorziene openbare toegangsweg. 	<p>Diverse typologieën kunnen hier aan bod komen.</p>
<p>II. Inrichting</p> <p><u>Algemeen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Dichtheid</u> <ul style="list-style-type: none"> ◦ <i>Gezamenlijke dichtheid</i> (projectzone I + II): minimum 25 woningen/ha ◦ <i>projectzone II</i>: minimum 15 woningen/ha, maximum 25 woningen/ha ◦ Er mag van de minimale woondichtheid binnen projectzone II worden afgeweken, op voorwaarde dat de gezamenlijke woondichtheid (projectzone I + II) minimum 25 woningen/ha is. Indien projectzone II pas in latere fase wordt ontwikkeld wordt bij de berekening van de gezamenlijke dichtheid voor zone II de minimale dichtheid in rekening gebracht. • <u>Bezetting</u> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Bij de inrichting van de zone dient minimum 1/3 van het totaal aantal woongelegenheden te bestaan uit grondgebonden ééngesinswoningen ◦ Maximaal 1/3 van de zone mag worden ingenomen door hoofdgebouwen. ◦ Minimaal 1/3 van de zone dient te bestaan uit groenvoorzieningen waarvan minstens 30% openbaar groen is. ◦ Het openbaar groen moet zo worden ingericht dat er een (visuele) link is met de oude spoorwegbedding. 	<p>In geval van gefaseerde realisatie zullen per deelfase de nodige garanties moeten worden ingebouwd dat de doelstellingen van dichtheid en verhouding grondgebonden eengezinswoningen en andere types worden gerealiseerd. Dit kan door de doelstellingen per deelfase te realiseren of door het bieden van voldoende garanties (borgstellingen) dat ze in de toekomst zullen worden gerealiseerd.</p> <p>Een grondgebonden ééngesinswoning is een ééngesinswoning die via een private inkom rechtstreeks toegankelijk is van op het maaiveld.</p> <p>Binnen de visie werd vooropgesteld het groen karakter van de spoorwegbedding (ecologische verbinding) door te trekken binnen de projectzone. Het openbaar groen binnen de projectzone staat in samenspel met de groene spoorwegbedding en vormt hier een verruiming van.</p>

Voorschriften verordenend	Toelichting
<p>verschillende typologieën en de relatie met de aanpalende residentiële bebouwing en groenstructuur. Dit vertaalt zich in een gedifferentieerd omgaan met typologie en bouwvolume, oriëntatie van tuinen en publiek domein en het integreren van groenelementen. Hierbij komen volgende kwalitatieve criteria minimaal aan bod:</p> <ul style="list-style-type: none"> • oriëntatie en bezonning • privacyaspecten • diversiteit van aanbod • kwalitatieve aanleg publiek domein • architecturale kwaliteit • de organisatie van de interne circulatie en het openbaar domein • de integratie in het project van groene ruimtes gekoppeld aan de oude • spoorwegbedding • aspecten integraal waterbeleid; • bij een gefaseerde ontwikkeling aantonen dat de niet opgenomen gronden alsnog kunnen worden ontwikkeld <p><u>Bebouwingswijze</u> Diverse bouwtypologieën dienen aan bod te komen binnen de projectzone.</p> <p><u>Inplanting:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>t.o.v (toekomstige) rooilijn:</u> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Bij de meergezinswoningen langs de Kortrijkstraat is bouwen op de rooilijn verplicht. ◦ Bij de meergezinswoningen langsheen de openbare toegangsweg: inplanting op hetzij de rooilijn, hetzij op een bouwvrije afstand van 5m. ◦ In functie van architecturale accenten kan afgeweken worden van de verplichting tot bouwen op de rooilijn voor maximaal 30% van de gevellengte en voor zover de insprong niet meer dan 3 m bedraagt. 	<p>Inzake integraal waterbeleid wordt er eveneens verwezen naar de vigerende gemeentelijke verkavelingsverordening met betrekking tot waterhuishoudingsmaatregelen bij de uitvoering van verkavelingen. Hierin wordt de opmaak van een hydrologische studie vereist.</p> <p>Hierbij wordt onder andere gedacht aan gekoppelde bebouwing, rijbebouwing met of zonder geïntegreerde garage, patiowoningen, geschakelde bebouwing, meergezinswoningen, duplexwoningen etc...</p>

Voorschriften verordenend	Toelichting
<ul style="list-style-type: none"> ◦ <i>Ééngesinswoningen:</i> <ul style="list-style-type: none"> - inplanting op hetzij de rooilijn; - hetzij op een bouwvrije afstand van 5m van de rooilijn indien er een garage wordt voorzien; - hetzij op een afstand van 3m van de rooilijn, indien de garage achteruit springt tot op 5m van de rooilijn; • <i>t.o.v de zijkavelgrenzen:</i> <ul style="list-style-type: none"> ◦ meergezinswoningen: op de perceelgrens (gesloten bebouwing) ◦ <i>ééngesinswoningen:</i> ten opzichte van vrije zijgevels waarin zichten worden geplaatst dient steeds een bouwvrije afstand van minimaal 3 m te worden gerespecteerd. In de andere gevallen kan ervoor geopteerd worden op de zijkavelgrens te bouwen. Indien niet wordt aangebouwd moet de wand als gevel worden afgewerkt. • <i>Ten opzichte van de achterkavelgrens:</i> <ul style="list-style-type: none"> ◦ <i>Meergezinswoningen:</i> minimum 10 m ◦ <i>Ééngesinswoningen:</i> minimum 8 m <p><u>Afmetingen hoofdgebouwen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Bouwdiepten:</i> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Meergezinswoningen parallel aan de Kortrijkstraat: gelijkvloers maximum 20 m vanaf de rooilijn, verdiepingen maximum 16 m. Voorbij de 16^{de} m kunnen in een aansluitende strook van 2 m open terrassen en/of balkons worden voorzien. ◦ Meergezinswoningen langsheen de te voorziene openbare toegangsweg én <i>ééngesinswoningen:</i> maximaal 15 m vanaf de voorbouwlijn. • <i>Bouwhoogte:</i> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Meergezinswoningen parallel aan de Kortrijkstraat: maximum drie bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 10 m waarna het gebouwenvolume kan toenemen onder een hoek van 45° tot een maximale hoogte van 16 m ten opzichte van het referentiepeil 	

Voorschriften verordenend	Toelichting
<p>◦ Meergezinswoningen langsheen de te voorziene openbare toegangsweg én ééngezinswoningen: maximum twee bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6 m en een maximale nokhoogte van 12 m ten opzichte van het referentiepeil.</p> <p><u>Toegelaten bijgebouwen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij meergezinswoningen: geen bijgebouwen toegelaten • Bij ééngezinswoningen: <ul style="list-style-type: none"> ◦ De totale grondoppervlakte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 10% van de totale perceelsoppervlakte met als minimale toegestane grondoppervlakte 20 m² en als maximale toegestane grondoppervlakte 75 m² ◦ Bijgebouwen hebben een kroonlijsthoogte van maximaal 2,5 m en een nokhoogte van maximaal 4 m. De inplanting kan tot 1 m van de perceelsgrenzen achter het hoofdgebouw. Deze bijgebouwen kunnen eveneens in gekoppelde vorm worden opgericht. ◦ In functie van gegroepeerd stallen van voertuigen zijn bijgebouwen en constructies toegelaten voor zover ze een integrerend deel uitmaken van het project. ◦ • Op (delen van) percelen waar de bestemming 'projectzone huisvesting' nog niet gerealiseerd is (wegens een gefaseerde ontwikkeling) kunnen bijgebouwen geplaatst worden met een maximale oppervlakte van 30 m²; Deze bijgebouwen hebben een kroonlijsthoogte van maximaal 2,5 m en een nokhoogte van maximaal 4 m. De inplanting kan tot 1 m van de perceelsgrenzen. <p><u>Dakvorm</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vrij te kiezen • Het integreren van zonnepanelen en het plaatsen van dakvlakramen is toegelaten 	<p>Dit betekent dat het gebouw of de constructie een meerwaarde moet betekenen voor het project. Hierbij kan ondermeer gedacht worden aan een zeil-overkapping, open constructies met begroeiing etc.</p>

Voorschriften verordenend	Toelichting
<p><u>Parkeren:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Meergezinswoningen:<ul style="list-style-type: none">◦ Per woongegelegenheid dient minstens 1,5 parkeerplaats te worden voorzien◦ ondergronds parkeren verplicht:<ul style="list-style-type: none">– de in- en uitrit van de ondergrondse parkeerruimte wordt beperkt tot één in- en uitrit met een totale maximale breedte van 6 m;– de in- en uitrit verkeersveilig wordt ingericht met een zwakke hellingsgraad.• ééngezinswoningen:<ul style="list-style-type: none">◦ Per woongegelegenheid dient minstens 1,5 autoparkeerplaats te worden voorzien, bij voorkeur gegroepeerd.	

7.2.6 Artikel 6: Openbaar domein (Gebiedscategorie wonen)

voorschriften verordenend	toelichting
<p>I. Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deze zone is bestemd voor openbaar domein in functie van toegankelijkheid en lokale ontsluiting. • De gearceerde deelzone voor beperkt autoverkeer bestaat deels uit parkeerruimte en deels uit zachte verbindingen. 	
<p>II. Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> • De inrichting en het beheer van het gebied zijn gericht op de verblijfskwaliteit en de interne circulatie in de buurt, zowel voor voetgangers en fietsers als voor mechanisch verkeer. Alle werken en handelingen die deze doelstellingen ondersteunen zijn toegelaten. • Binnen de zones voor beperkt autoverkeer is de toegankelijkheid voor mechanisch verkeer beperkt. 	

7.2.7 Artikel 7: Openbaar groen (gebiedscategorie wonen)

voorschriften verordenend	toelichting
I. Bestemming Openbare groenvoorzieningen met inbegrip van wandel en fietspaden;	
II. Inrichting Het openbaar groen wordt ingericht in functie van de buurt en wijkrecreatie. De integratie van wandel en fietspaden en speeltoestellen is hierbij toegelaten evenals het voorzien van schuilhokken voor dieren.	

7.2.8 Artikel 8: overdruk groenstructuur (Gebiedscategorie wonen)

voorschriften verordenend	toelichting
<p>I. Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> • Onderliggende bestemming met bijzondere aandacht voor groenaankleding in functie van het vormen van een sterke ecologische groenstructuur. • Binnen deze zone geldt een bouwverbod. 	
<p>II. Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> • Behoud, herstel en opwaardering van de groenvoorzieningen in functie van het realiseren van een sterke groenstructuur die tevens als ecologische verbinding een functie vervult. • Inrichting met streekeigen bomen en planten. • Harde infrastructuur zijn niet toegelaten. • Enkel draadafsluitingen met of zonder haag zijn toegelaten. 	

7.2.9 Artikel 9: Gemeenschapsvoorzieningen (gebiedscategorie wonen)

voorschriften verordenend	Toelichting
I. Bestemming Lokale gemeenschapsvoorzieningen en door de lokale overheid georganiseerde diensten aan de bevolking.	
II. Inrichting <ul style="list-style-type: none">• De zone mag voor maximaal 50 % worden bebouwd. Ten opzichte van de zonegrenzen geldt een bouwvrije afstand van minimaal 5 m.• De maximale hoogte van de gebouwen bedraagt 8 m.• De architectuur, het kleur- en materiaalgebruik dienen een uiting te zijn van de functie.• De niet bebouwde delen van de zone dienen voor minstens 40 % te worden voorzien van groenaanleg.	

7.2.10 Artikel 10: indicatieve aanduiding fietsers- en voetgangersdoorgang (gebiedscategorie wonen)

voorschriften verordenend	toelichting
I. Bestemming Openbare wandel- en fietsverbinding	
II. Inrichting <ul style="list-style-type: none"> • Bij (re)organisatie van het openbaar groen, dienen wandel- en fietsverbindingen te worden gerealiseerd ter hoogte van de indicatieve aanduiding, waarbij de precieze locatie over een afstand van 1 m kan variëren ten opzichte van de as van de pijlaanduiding. • Er dient een minimale toegankelijke breedte van 2.5m te worden gerealiseerd. • De verharding dient te bestaan uit kleinschalige waterdoorlatende materialen. • Verlichting van de wandel- en fietspaden is toegelaten. 	<p>In de visievorming wordt een veilige doorsteek (trage verbinding) voor fietsers en voetgangers tot aan het stationsplein vooropgesteld.</p> <p>Voor de aanleg van een dubbelrichtingsfietspad wordt een minimale breedte van 2,5m voorgeschreven.</p>