

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 22_1

STEDELIJK WOONGEBIED Slijpbeek

colofon



Gemeentebestuur Zwevegem
Dienst Ruimtelijke Ordening en Huisvesting
Otegemstraat 100
85500 Zwevegem

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Stedelijk woongebied Slijpbeek

- Plenaire vergadering voorontwerp GRUP: 28 mei 2008
- Voorlopige vaststelling 1^{ste} ontwerp GRUP: 24 november 2008
- Openbaar onderzoek van 1^{ste} ontwerp GRUP: 08 december 2008 – 06 februari 2009
- Definitieve vaststelling gemeentelijk RUP: 22 juni 2009
- Goedkeuring gemeentelijk RUP:

De ontwerper,

Johan Braet

Inhoudsopgave

1. Inleiding	6
2. Toelichtingsnota	7
2.1. Planningscontext	7
2.1.1. Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	7
2.1.2. Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘afbakening stedelijk gebied Kortrijk’	7
2.1.3. Afbakening van de gebieden van de agrarische en natuurlijke structuur van Vlaams niveau	10
2.1.4. Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen	10
2.1.5. Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	12
2.2. Bestaande feitelijke en juridische toestand	14
2.2.1. Situering	14
2.2.2. Begrenzing van het plangebied	15
2.2.3. Bestaande structuur en ruimtelijk structurerende elementen	16
2.2.4. Bestaande juridische toestand	23
2.3. Visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling	25
2.3.1. Inrichtingsstudie SW I Stedelijk Woongebied Slijpbeek – Stedestraat	25
2.3.2. Inrichtingsprincipes en doelstellingen	25
2.3.3. Waterhuishouding de watertoets	28
2.4. Inrichtingsplan	31
2.4.1. De ruimtelijke structuur, het opzet van de wijk en het openbaar domein	31
2.4.2. De nagestreefde beeldkwaliteit	33
2.5. Vertaling in stedenbouwkundige voorschriften	36
2.6. Overeenstemming met de bepalingen van het gewestelijk RUP	37
2.6.1. Ruimtelijke kwaliteit	37
2.6.2. Woondichtheid	37
2.6.3. Sociaal wonen	38
2.6.4. Bouwvrije toegankelijke strook langs Slijpbeek	39
3. Stedenbouwkundige voorschriften	40
3.1. Artikel 0: Algemene bepaling Stedelijk woongebied Slijpbeek	40
3.2. Artikel 1: Stedelijk Woongebied	42
3.3. Artikel 2: Gemengd openruimtegebied	52
3.4. Artikel 3: Openbaar Domein en waterbuffering	54
3.5. Artikel 4: Openbaar groen	57
3.6. Artikel 5: Openbaar Domein – Wegenis	59
3.7. Artikel 9: Bestaande hoogspanningsleiding	62
3.8. Artikel 10: Bestaande waterloop	63
4. Op te heffen bepalingen	64
4.1. Gewestplan	64
4.2. Verkavelingen en rooilijnenplan	64
5. Ruimteboekhouding	64
6. Begrippenlijst	65

Lijst met figuren


Figuur 1: Uittreksel GRUP Afbakening stedelijk gebied Kortrijk: SW Slijpbeek	9
Figuur 2: De watermolen voor de werken van 1995	17
Figuur 3: Uittreksel atlas trage wegen	17
Figuur 4: Bestaande groenelementen.....	20
Figuur 5: Bestaande waterhuishouding – waterproblematiek	20
Figuur 6: Groen/blauw netwerk als structurele drager voor het plan	21
Figuur 7: Morfologie van hoeven en erven met toepad	21
Figuur 8: Beeldwaarden en blikvelden.....	22
Figuur 9: Synthese structuurbepalende elementen – stramien voor het plan.....	22
Figuur 10: concept ruimtelijke organisatie (rand)stedelijk woongebied	26
Figuur 11: Publieke voorzieningen waterhuishouding	28
Figuur 12: Situering waterproblematiek en ruimtelijke structurele oplossing	29
Figuur 13: Principe afgraving winterbed voor Slijpbeek.....	29
Figuur 14: Inrichtingsplan.....	32
Figuur 15: Evolutie van het aantal sociale huurwoningen in Zwevegem in de periode 1997-2007 (bron: eigen tellingen).	38

Lijst met kaarten

Kaart 1: Situering op macroniveau
Kaart 2: Situering op orthofoto (opname 2005)
Kaart 3: Situering op topografische kaart
Kaart 4: Juridische toestand – gewestplan
Kaart 5: Juridische toestand – water
Kaart 6: Juridische toestand – biologische waarderingskaart
Kaart 7: Juridische toestand – overige
Kaart 8: Watertoets

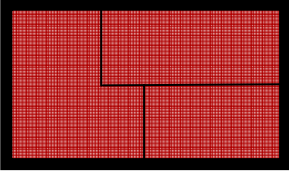
3. Stedenbouwkundige voorschriften

3.1. Artikel 0: Algemene bepaling Stedelijk woongebied Slijpbeek

Ruimtelijke opties	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het voorschrift uit het GRUP geldt als voorafgaande verordenende bepaling in dit RUP. Het voorschrift van het GRUP wordt onderstaand integraal weergegeven:</p> <p>§1 De gebieden binnen de op het grafisch plan aangeduide contour zijn bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en diensten, parkeer- en openbaar vervoervoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.</p> <p>§2 Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen. <p>§3 Binnen een afstand van twintig meter gemeten vanuit het midden van de Slijpbeek is geen bebouwing toegelaten. Deze strook wordt ingericht als een groene ruimte die voor het publiek toegankelijk is. Enkel werken en handelingen in functie van het behoud, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van natuurwaarden en het toegankelijk maken van het gebied, met inbegrip van de overbrugging van de Slijpbeek, in functie van fietsers en wandelaars, zijn toegelaten.</p>	 <p>CONTOUR GRUP STEDELIJK WOONGEBIED SLIJPBEEK</p> <p>ARTIKEL 0. STEDELIJK WOONGEBIED SLIJPBEEK (CFR. GRUP)</p> <p>Alle bepalingen van het gewestelijk RUP blijven van toepassing. De verordende voorschriften moeten gelezen worden als een verfijning van het GRUP.</p>

Ruimtelijke opties	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>§4 Voor het deelplan 'Slijpbeek' is een recht van voorkoop als bedoeld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing. In uitvoering van artikel 63 van dat decreet wordt de rangorde voor de toepassing van het voorkooprecht vastgesteld als volgt: de gemeente Zwevegem op het eigen grondgebied.</p> <p>Procedurele aspecten Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2ha en/of 50 woongelegenheden wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p>	

3.2. Artikel 1: Stedelijk Woongebied

Ruimtelijke opties	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>[Hoofdcategorie 1 – Wonen]</p> <p>Andere functies dan “wonen” (met uitzondering van vrije beroepen in nevenactiviteit) zijn niet toegelaten langs de dwarsstraten.</p> <p>Een aandeel van 25% van de geplande ontwikkelingen wordt voorbehouden voor sociale woningbouw. Om dit te bewerkstelligen wordt een onteigeningsplan toegevoegd aan dit RUP, waarbij de gemeente wordt aangeduid als te onteigenen instantie;</p>	 <p>ARTIKEL 1. STEDELIJK WOONGEBIED</p> <p>§1. Bestemming</p> <p>§1.1 Het stedelijk woongebied is bestemd voor wonen, aan het wonen verwante voorzieningen en openbare en private groene en verharde ruimten. Het gebied wordt opgesplitst in een aantal deelzones (a-g).</p> <p>§1.2 Bij een woongelegenheden is een kantoor- of dienstenfunctie mogelijk als complementaire nevenfunctie, voor zover:</p> <ul style="list-style-type: none"> - deze op de gelijkvloerse verdieping wordt ingericht; - de complementaire functie maximaal 50% van de bebouwde oppervlakte beslaat; - de woonfunctie in zijn totaliteit een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie. <p>§1.3 De inbreng van aan het wonen verwante voorzieningen wordt beperkt tot de deelzone [e] ten zuiden van de centrale openbare ruimte, voor zover dit beperkt wordt tot het gelijkvloers. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en diensten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.</p> <p>§1.4 Binnen dit nieuw te ontwikkelen stedelijk woongebied moet voorzien worden in een minimum sociaal woonaanbod. De deelzones [d] en [g] zijn bestemd voor realisatie van sociale woongelegenheden. Binnen de deelzone [h] dient eveneens een minimumaanbod van 10% sociale woongelegenheden voorzien te worden.</p>

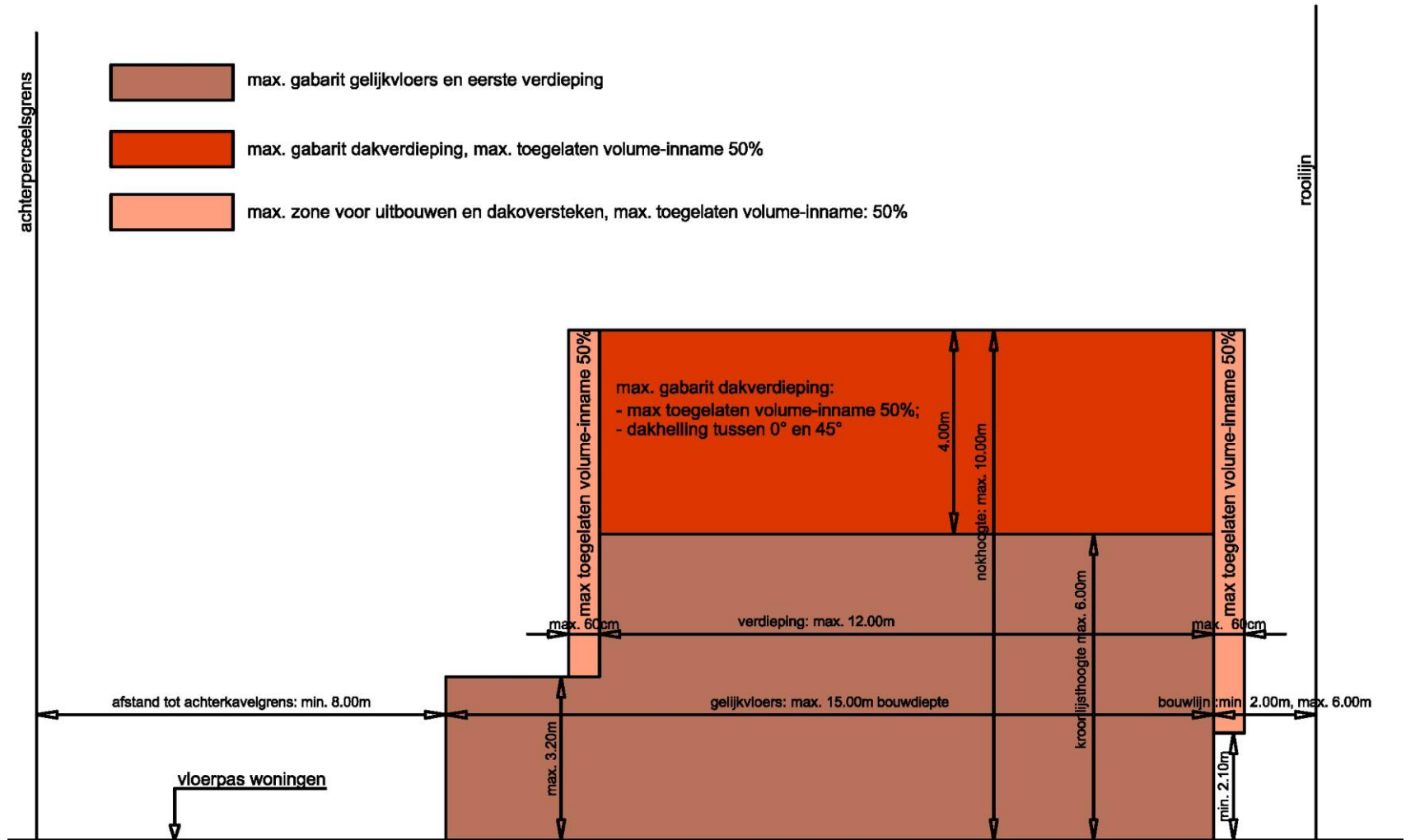
Ruimtelijke opties	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Sociaal woonaanbod: het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hierna volgende voorwaarden:</p> <p>a) zij zijn volledig onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;</p> <p>b) zij worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot de oprichting van een woning die tot hoofdverblijfplaats zal worden bestemd.</p> <p>Aandachtspunten bij de inrichting van de bouwvelden zijn voldoende vrijheden en richtlijnen om voldoende verscheidenheid en samenhang in het straatbeeld te krijgen.</p>	<p>Indien binnen een andere deelzone van het stedelijk woongebied (plangebied) een aantal sociale woonegelegenheden gerealiseerd wordt, mag het minimum sociaal woonaanbod in de betrokken deelzone d/g/h evenredig verminderd worden met het aantal sociale woonegelegenheden dat werd gerealiseerd in die andere deelzone.</p> <p>Dit sociaal woonaanbod kan niet verlegd worden naar andere terreinen buiten het stedelijk woongebied (plangebied).</p> <p>§2. Inrichting en bouwvoorschriften</p> <p>§2.1 Algemene voorschriften</p> <p>Bij nieuwbouw van aaneengesloten en gekoppelde woningen moet de bebouwing een grote mate van homogeniteit vertonen; de op te richten of de te verbouwen gebouwen moeten zodanig worden ontworpen dat ze harmoniëren met de bestaande gebouwen die door hun uiterlijk en aantal de bestaande architectuur van de wijk of de straatwand bepalen.</p> <p>Bij de inplanting van grondgebonden ééngezinswoningen moet een duurzame en kwalitatieve oriëntatie van de tuinen en aanpalende woonruimtes worden nagestreefd. Bij duplex- en gestapelde woningen geldt dit voor de oriëntatie van de terrassen en aanpalende woonruimtes. Enkel bij de rij- en gekoppelde woningen is het bouwen op de zijperceelsgrenzen toegelaten.</p> <p>De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn.</p>

Ruimtelijke opties	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften			
<p>Naar aanleiding van de gewenste ruimtelijke diversiteit en inrichting worden drie bouwtypes onderscheiden: A, B en C. Binnen elk bouwtype is nog een grote variatie en diversiteit aan woningen mogelijk, zowel op vlak van woningtype als woninggrootte.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bouwtype A: grondgebonden ééngesinswoningen of duplexwoningen; - Bouwtype B: grondgebonden ééngesinswoningen of gestapelde woningen; - Bouwveld type C: gestapelde woningen; <p>Het merendeel van het plangebied wordt ingevuld met bouwtype A.</p>	§2.2 Per deelzone worden volgende parameters verordenend vastgelegd (zie ook grafisch plan):			
	Deelzone	Min/Max aantal woningen	Bouwtype	% sociaal
	a	60/63	A	0
	b	38/42	A	0
	c	26/30	A	0
	d	42/50	C	100
	e	20/38	B	0
	f	70/75	A	10
	g	32/40	B	100
	h	4/4	B	0

Ruimtelijke opties	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p data-bbox="1048 225 2007 256"><u>§2.3 BOUWTYPE A: GRONDGEBONDEN EENGEZINS- OF DUPLEXWONINGEN</u></p> <p data-bbox="1048 304 1267 336"><i>Terreinbezetting:</i></p> <ul data-bbox="1093 344 2007 651" style="list-style-type: none"> - minstens 80 % van het aantal te realiseren woonegelegenheden moet bestaan uit grondgebonden ééngezinshuizen; - maximum 20% mag bestaan onder de vorm van duplexwoningen; - Minstens 1 autobergplaats per woonelegenheden [ondergronds niet toegestaan] - Afstand bouwlijn autobergplaats - rooilijn: min. 5m - Bijgebouwen [tuinhuizen, aparte garages, ...]: <ul style="list-style-type: none"> - afstand tot achter- en zijkavelgrens: min. 1m of op perceelsgrens <p data-bbox="1048 703 1406 735"><i>Bebouwing en constructies:</i></p> <ul data-bbox="1093 743 1697 946" style="list-style-type: none"> - Hoofdgebouw: zie gabarit - Bijgebouwen [tuinhuizen, aparte garages, ...]: <ul style="list-style-type: none"> - oppervlakte: max. 21m² - kroonlijsthoogte: max. 3m - nokhoogte: max. 4,5m <p data-bbox="1048 999 1361 1031"><i>Niet-bebouwde stroken:</i></p> <ul data-bbox="1093 1038 2007 1257" style="list-style-type: none"> - de niet bebouwde delen van de percelen worden aangelegd en ingericht als tuin; - het maximum verhardingspercentage van de niet-bebouwde stroken bedraagt 33%; - afsluiting van voortuinen is enkel toegelaten met haagplanten met max. hoogte 1,2m.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

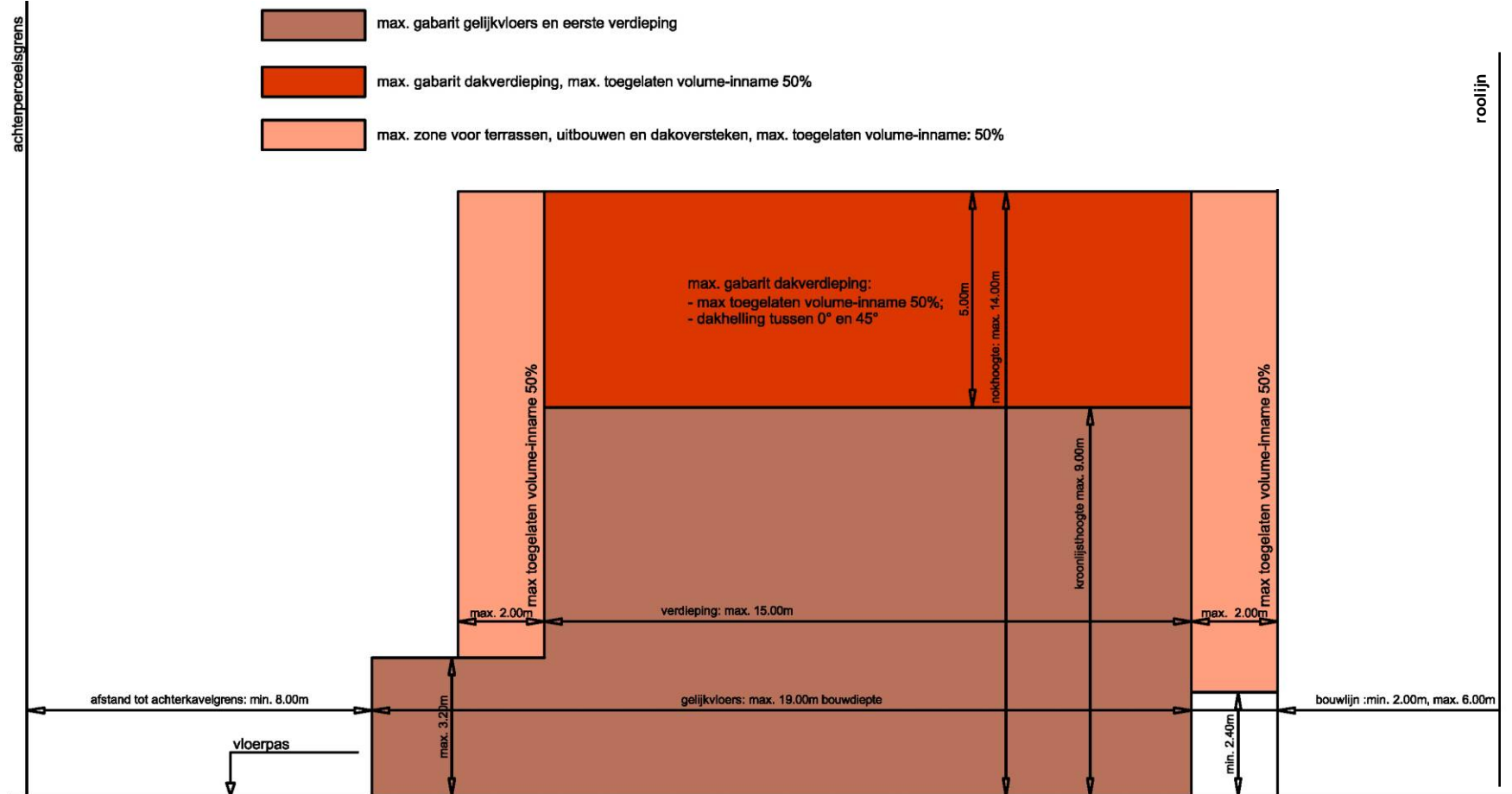
§2.3: Bouwtype A: grondgebonden eengezins- of duplexwoningen:



Ruimtelijke opties	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Bouwtype B veronderstelt een hogere woondichtheid dan bouwtype A. De hogere dichtheid wordt toegepast in functie van centrumvorming rondom de kerk langs de Stedestraat en ter hoogte van het centraal te realiseren plein in de geplande woonwijk.</p> <p>In deze ruimte zijn hogere woondichtheden, in de vorm van gestapelde woningbouw mogelijk en wenselijk.</p>	<p><u>§ 2.4 BOUWTYPE B: GRONDGEBONDEN EENGEZINSWONINGEN OF GESTAPELDE WONINGEN:</u></p> <p><i>Terreinbezetting:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bijgebouwen (tuinhuizen, aparte garages, ...) - afstand tot achter- en zijkavelgrens: min. 1m of op perceelsgrens - minstens 1 autobergplaats per woonegelegenheid. <p><i>Bebouwing en constructies:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoofdgebouwen: zie gabarit - Bijgebouwen: - oppervlakte: max. 21m² <ul style="list-style-type: none"> - kroonlijsthoogte: max. 3m - nokhoogte: max. 4,5m <p><i>Niet-bebouwde stroken</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - de niet bebouwde delen van de percelen worden aangelegd en ingericht als tuin; - het maximum verhardingspercentage van de niet-bebouwde stroken bedraagt 33%; - voortuin: moet afgesloten worden met haagplanten met max. hoogte 1,2m

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

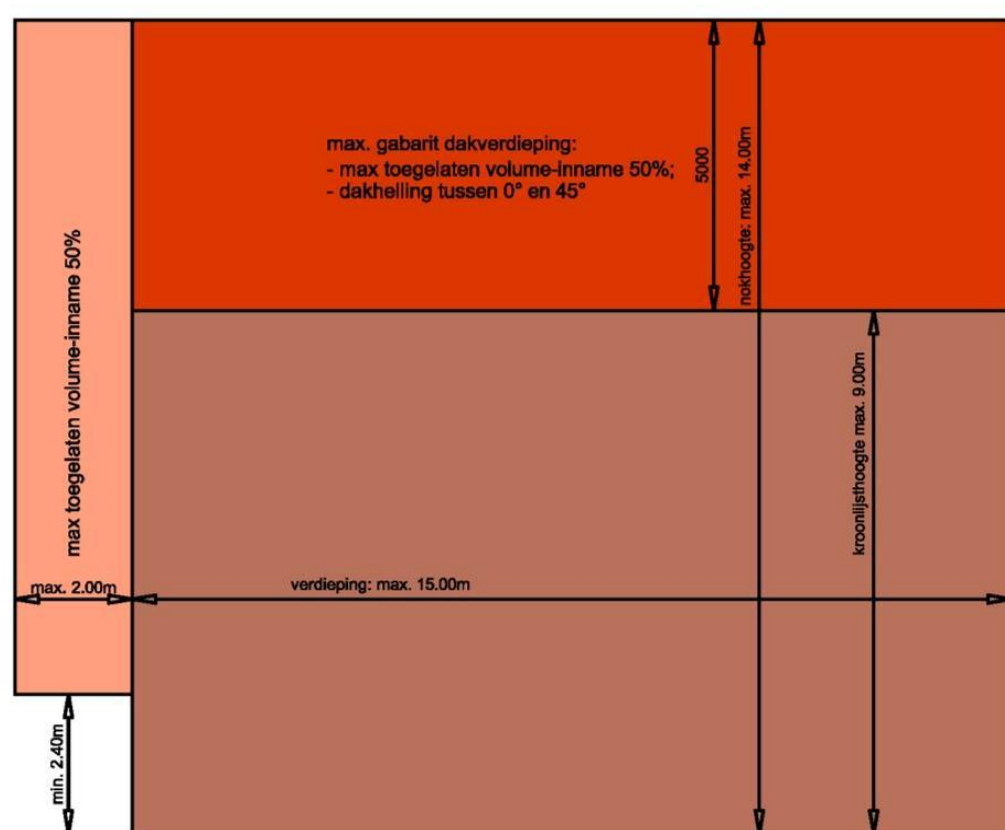
§2.4 Bouwtype B: Grondgebonden eengezinswoningen of gestapelde woningen:



Ruimtelijke opties	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Deze deelzone wordt ingevuld met een project voor sociale groepswooningbouw. Het betreft gestapelde woningtypes (appartementen).</p>	<p><u>§2.5 BOUWTYPE C: GESTAPELDE WONINGEN:</u></p> <p>Binnen het bouwveld d zijn meerdere losstaande woonvolumes toegelaten binnen onderstaand maximum gabarit. De woonvolumes moeten in totaliteit ontworpen worden. Fasering bij uitvoering is mogelijk.</p> <p>De maximale terreininname voor bebouwing binnen het bouwveld bedraagt 2000 m². De inplanting van de volumes is vrij binnen het bouwveld.</p> <p>Het maximaal gabarit wordt hieronder bepaald. Eventuele verbindingen tussen solitaire volumes kunnen slechts één bouwlaag bevatten. De minimale afstand tussen de volumes op de verdiepingen bedraagt 10m. In functie van de leefkwaliteit en de zichtassen dient het volume langs de beek minimum één bouwlaag lager te zijn dan de volumes langs de hoofdstraat.</p> <p>Er dient minstens 1 autobergplaats per woongegelegenheid te worden voorzien.</p> <p>Losse bijgebouwen zijn niet toegelaten.</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften:

§2.5 Bouwtype C: gestapelde woningen:



Ruimtelijke opties	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>De bouw van woningen kan slechts aanvangen vanaf het moment dat de noodzakelijke maatregelen gerealiseerd zijn voor het beheersen van de waterhuishouding in het gebied. Er zal ondermeer een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd worden in combinatie met een centraal bufferbekken (zie artikel 3).</p>	<p>§3. Beheer <i>Fasering</i> Voorafgaand aan de realisatie van bouwwerken in functie van woningbouw moet het centraal gelegen “gebied voor openbaar domein en waterbuffering” (art. 3), worden gerealiseerd.</p>

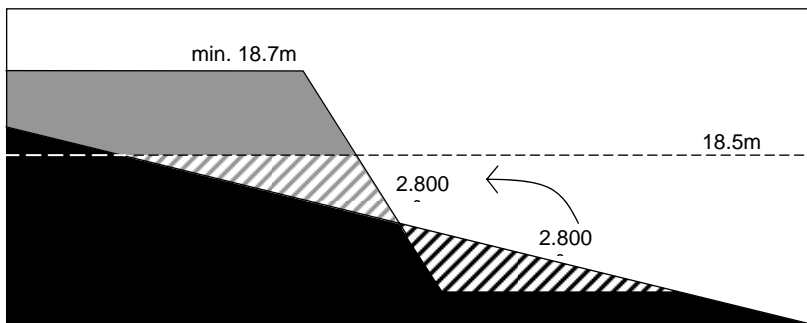
3.3. Artikel 2: Gemengd openruimtegebied

Ruimtelijke opties	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>[Hoofdcategorie 6 – Overig Groen]</p> <p>Het agrarisch gebied op het gewestplan in de omgeving van het plangebied is door de Vlaamse Overheid aangeduid als te herbevestigen agrarisch gebied (HAG). Via gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen kunnen gemeenten en provincies de invulling op het terrein verder aanvullen, bijvoorbeeld door het aanduiden van ecologische infrastructuur van lokaal belang en het differentiëren van de agrarische gebieden.</p> <p>De aanduiding van het landbouwgebied als gemengd openruimtegebied dient in deze context begrepen te worden.</p> <p>Het RUP opteert om het landbouwgebied te bestemmen als 'Gemengd openruimtegebied'. In deze gebieden is het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied als openruimtegebied mogelijk.</p> <p>Tot kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied worden gerekend:</p> <ul style="list-style-type: none"> - speeltuigen, speelweiden, een (overdekte) picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken, ... - toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten ... - paden voor niet-gemotoriseerd verkeer: wandelen, fietsen, paardrijden ... Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding. - Kleinschalige infrastructuur voor landbouw of hobbylandbouw zoals schuilhokken, afsluitingen. <p>Infrastructuur voor hoogdynamische dagrecreatieve of verblijfsrecreatie is uitgesloten (sportvelden, golfterreinen, permanente</p>	<div data-bbox="1189 339 1471 502" style="text-align: center; border: 2px solid black; background-color: #00FF00; padding: 10px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p style="font-size: 2em; margin: 0;">GO</p> </div> <p>ARTIKEL 2. GEMENGD OPENRUIMTEGEBIED</p> <p>§1. Bestemming</p> <p>Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, landschapszorg, waterbeheersing, landbouw en recreatie nevensgeschikte functies. Voor zover ze door hun beperkte impact het waterbergend vermogen van de beekvallei niet doen afnemen, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies toegelaten.</p> <p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden zijn, in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder de aanleg, inrichting of uitrusting van paden voor recreatief verkeer en schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 30 m² met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie; - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw. - de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden.

kampeervoorzieningen...).

Waterbeheersing is een belangrijke functie in dit gebied. Voor werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen buiten de natuurlijke overstromingsgebieden of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden worden de stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor vermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.

Principe compensatie grondinname NOG door afgraving winterbed:



§2. Inrichting en beheer

§2.1 Langs de Slijpbeek wordt een buffer voorzien van minimaal 30m. In deze groenbuffer wordt grotendeels de bestaande inrichting behouden. Beekbegeleidende vegetatie blijft behouden.


§2.2 Het terrein wordt beter ontsloten door de introductie van een voet- en fietspad.

§2.3 In het noordelijk deel van het valleigebied wordt de bergingscapaciteit van de waterloop vergroot door het realiseren van een verruimd winterbed. Ter compensatie voor het innemen en ophogen van een mogelijk natuurlijk overstroombare zone [NOG] beneden het peil van 18,50 m TAW, dient het perceel tussen de geplande woonzone en de Slijpbeek, afgegraven en blijvend verlaagd als winterbed. Deze afgraving dient minimaal 2.800 m³ te bedragen wat overeenkomt met het volume beneden het peil 18,50 m TAW van de op te hogen zones.

§2.4 Het verruimd winterbed (§2.3) en de groene bufferzone langs de beek (§2.1) met inbegrip van de fietsverbinding (§2.2) moeten aangelegd worden door de verkavelaar en opgenomen in het openbaar domein.


3.4. Artikel 3: Openbaar Domein en waterbuffering

Ruimtelijke opties	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>[Hoofdcategorie 1 – Wonen]</p> <p>Binnen de woonwijk wordt langs de bestaande afvoergracht een centrale bouwvrije zone voorzien als structurerend landschappelijk element met als hoofdbestemming groene en verharde ruimten in functie van de aanleg van een bufferbekken. In alle geplande woonstraten worden RWA-leidingen voorzien die het regenwater afvoeren naar de centrale waterpartijen.</p> <p>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, wegmeubilair en bushokjes, de verlichting, de afwatering en de beplantingen.</p>	<div data-bbox="1048 331 1330 497" style="border: 2px solid black; background-color: #e0f2f7; padding: 10px; text-align: center; margin-bottom: 10px;"> <h2 style="margin: 0;">OD - Wa</h2> </div> <p>ARTIKEL 3. OPENBAAR DOMEIN EN WATERBUFFERING</p> <p>§1. Bestemming</p> <p>§1.1 Het gebied is bestemd voor de aanleg van een kwalitatief openbaar domein (groene en verharde ruimten, waterbuffering, ...).</p> <p>§1.2 In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatienetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>§1.3 Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de werken, handelingen en wijzigingen mogelijk die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van de beekvallei, - het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in het voor bebouwing bestemde gebied, - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructures tegen overstromingen.

<p>Conform het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 wordt een nuttige berging voorzien van 200 m³/ha verharde oppervlakte en een afvoerbegrenzing van 5 l/sec/ha verharde oppervlakte.</p> <p>Het gebied wordt op een kindvriendelijke wijze aangelegd. Dit houdt dat de watervoorziening en de groenvoorzieningen 'bespeelbaar' zijn. Bij voorkeur voorziet men daartoe het waterbekken van een zachte helling (1:4) die uitloopt op een strook van ca. 1,5m waar het water maximum 30cm diep is</p>	<p>§2. Inrichting</p> <p>§2.1 Maximaal 25% van de totale oppervlakte van het gebied mag verhard worden en ingericht worden voor wegen en paden, bruggen, pleinruimten en parkings. Het overige gedeelte wordt ingericht als publieke groenzone en moet fungeren als waterreservoir dat het regenwater van de wijk stockeert en vertraagd afvoert naar de Slijpbeek.</p> <p>§2.2 Binnen deze centrale zone moeten minimaal 35 publieke parkings aangelegd worden, geconcentreerd langs de deelzone [e] in functie van de aldaar gevestigde voorzieningen.</p> <p>§2.3 Het bufferbekken in functie van de opvang en vertraagde afvoer van hemelwater naar de Slijpbeek moet ingericht worden als waterreservoir met een permanente aanwezigheid van zichtbaar oppervlaktewater. Door een aaneenschakeling van open waterpartijen wordt een open afvoer gecreëerd voor het regenwater. In functie van de natuurlijke terreinhoogtes wordt het water van zowel de geplande woonzone alsook in latere fase de nog aan te leggen regenwaterleidingen, van de Stedestraat en omgeving, met verschillende niveaoverschillen [trappen] naar de Slijpbeek geleid. Deze waterpartijen of bekkens moeten worden uitgerust met debietsbegrenzers en noodoverlaten om als buffer voor het bergen en afvlakken van de piekdebieten van het regenwater te kunnen fungeren. Eén rand van het waterreservoir moet aangelegd worden met een zachte oever in functie van een kindvriendelijke aanleg en ter bevordering van het recreatief medegebruik.</p> <p>§2.4 Ter hoogte van de (<->) aanduiding op het grafisch plan moet een bruggetje worden voorzien voor voetgangers en fietsers in functie van het bevorderen van de oversteekbaarheid van het waterreservoir.</p> <p></p> <p>§2.5 Aansluitend op de Stedestraat, ter hoogte van bovenstaande aanduiding op het grafisch plan, wordt een publiek plein aangelegd met</p>
--	---

	<p>een minimum oppervlakte van 1200 m² als centrale inkompartij voor de nieuwe wijk. Het plein moet aangelegd worden in materialen die gekozen zijn in functie van de taak van het plein en uitgerust worden met kwalitatief straatmeubilair.</p>
--	--

3.5. Artikel 4. Openbaar groen

Ruimtelijke opties	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>[Hoofdcategorie 1 – Wonen]</p> <p>De kwalitatieve rand van de bestaande verkaveling 'Ten Akker' blijft behouden. Vanaf de grens van het plangebied wordt daartoe een bouwvrije strook gerespecteerd van minimum 8 meter.</p>	<div data-bbox="1048 316 1332 480" style="text-align: center;">  </div> <p>ARTIKEL 4. OPENBAAR GROEN</p> <p>§1. Bestemming</p> <p>Het gebied wordt bestemd als openbaar groen. Binnen dit gebied zijn landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies.</p> <p>In het gebied geldt een algemeen verbod voor oprichting van gebouwen.</p> <p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op de bufferende of recreatieve functie van het gebied, waaronder de aanleg, inrichting of uitrusting van paden voor recreatief verkeer, het aanleggen van taluds en speelpleintjes; - werken in functie van de lokale waterhuishouding. <p>§2. Inrichting en beheer</p> <p>§2.1 De groenbuffer aan de noordwestzijde van het plangebied is minimum 8 meter breed en wordt maximaal aangeplant met een houtkant bestaande uit streekeigen, hoogstammige beplanting.</p> <p style="text-align: center;">★</p> <p>§2.2 Op de locaties aangeduid op het grafisch plan met bovenstaand symbool moet een openbaar speelpleintje worden aangelegd, dat gelegen is langs de openbare weg.</p>

	<p>§2.3 Deze groenzone met inbegrip van de openbare speelpleintjes moeten aangelegd worden door de verkavelaar en opgenomen in het openbaar domein.</p>
--	---

3.6. Artikel 5. Openbaar Domein – Wegenis

Ruimtelijke opties	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>[Hoofdcategorie 1 – Wonen]</p> <p>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, wegmeubilair en bushokjes, de verlichting, de afwatering en beplantingen.</p>	<div data-bbox="1048 331 1330 491" style="border: 2px solid black; padding: 10px; text-align: center; margin-bottom: 10px;"> <p>OD- We</p> </div> <p>ARTIKEL 5. OPENBAAR DOMEIN - WEGENIS</p> <p>§1. Bestemming</p> <p>§1.1 Het gebied is bestemd voor de aanleg van een kwalitatief openbaar domein; groene en verharde ruimten. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatienetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>§2. Inrichting</p> <p>§2.1 De wegenis binnen de wijk bestaat uit een hoofdontsluiting, woonstraten en een aantal bijkomende ondersteunende voorzieningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hoofdontsluiting (artikel 6) - woonstraten (artikel 7) - voetgangers- en fietsdoorgang (artikel 8) <p>De op het verordenend plan aangeduide tracés zijn zuiver indicatief, zowel naar aantal, exacte ligging als vormgeving (pijpekop, doorlopende straat, pleintjes,...)</p>

In alle geplande woonstraten worden RWA-leidingen voorzien die het regenwater afvoeren naar de centrale waterpartijen.

Een concrete inrichting van en aanduiding van de wegenis wordt niet gegeven. Voor de aanleg gelden wel enkele principes.

Principe van minimale verharding en maximale waterdoorlaatbaarheid:



Het wegennet voor gemotoriseerd verkeer wordt aangevuld met een reeks voet- en fietspaden die de wijk doorkruisen. Het doel is de bewoners van zowel de bestaande als nieuwe wijk met elkaar in contact te brengen en met het natuurlijk kader van de Slijpbeek. Door het geheel van woonstraten en paden ontstaat een fijnmazig netwerk.



§2.2 Op de locatie aangeduid met bovenstaand symbool moet een openbaar pleintje worden aangelegd. Vanaf deze zone wordt een fysieke relatie gelegd via een voetgangers- en fietsersdoorgang (zie art. 8) met de “zone voor openbaar groen” (art. 4)



(symbolische aanduiding in overdruk)

ARTIKEL 6. HOOFDONTSLUITING:

De aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel is verplicht.

In functie van een kwalitatieve inrichting van het stedelijk woongebied moeten 2 structurerende hoofdontsluitingen voorzien worden. De nieuwe openbare wegen moeten aansluiten op de bestaande Stedestraat. De berijdbare weg moet integraal gelegen zijn in de zone OD-Wa van art.3 en een minimale breedte hebben van 6meter. Eventuele publieke parkings langs deze hoofdontsluiting moeten zich voornamelijk situeren ter hoogte van de deelzone [e] in functie van de aldaar gevestigde voorzieningen.



(symbolische aanduiding in overdruk)

ARTIKEL 7. WOONSTRATEN:

Om de woonzones te ontsluiten kunnen op verschillende plaatsen woonstraten worden gerealiseerd. De pijlen duiden symbolisch aan op welke plaatsen wegenis moet gerealiseerd worden. De woonstraten kunnen verschuiven ten opzichte van de aslijnen aangeduid op het grafisch plan.

De rijwegbreedte is maximaal 5 meter. De breedte van het openbaar domein is maximaal 8 meter.

Ter hoogte van de woonstraten is de aanleg van ondergrondse en bovengrondse leidingen toegelaten voor zover de doorgang niet belemmerd wordt.

← - - - - - (symbolische aanduiding in overdruk)

ARTIKEL 8. VOETGANGERS- EN FIETSERSDOORGANG:

Om functionele relaties te leggen worden op verschillende plaatsen verbindingen gerealiseerd voor de zachte weggebruiker. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.

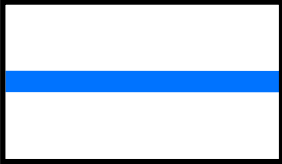
Paden voor voetgangers en fietsers moeten worden aangelegd in halfverharding of waterdoorlatende materialen.

Ter hoogte van deze doorgangen is de aanleg van ondergrondse en bovengrondse leidingen toegelaten voor zover de doorgang niet belemmerd wordt.

3.7. Artikel 9: Bestaande hoogspanningsleiding

Ruimtelijke opties	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>[Hoofdcategorie 8 – Lijninfrastructuur]</p> <p>Deze aanduiding betreft de bestaande en nieuwe (bovengrondse) hoogspanningsleidingen en aanhorigheden.</p> <p>Aanhorigheden van een hoogspanningsleiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.</p>	<div data-bbox="1048 363 1339 507" style="text-align: center;"> </div> <p>ARTIKEL 9. BESTAANDE HOOGSPANNINGSLEIDING</p> <p>§1. Bestemming</p> <p>§1.1 In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming.</p> <p>De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.</p>

3.8. Artikel 10. Bestaande waterloop

Ruimtelijke opties	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>[Hoofdcategorie 8 – Lijninfrastructuur]</p> <p>Onder aanhorigheden van waterwegen wordt onder andere verstaan: stuwen, spaar- en overloopbekkens, oevers, meetinstallaties voor waterpeil, debiet, stroomsnelheid en waterkwaliteit.</p>	 <p>ARTIKEL 10. BESTAANDE WATERLOOP</p> <p>§1. Bestemming</p> <p>§1.1 In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor het functioneren of aanpassing van de waterloop en aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor de waterloop en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming.</p> <p>De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover het functioneren van de bestaande waterloop niet in het gedrang worden gebracht.</p>

4. Op te heffen bepalingen

Het RUP vormt een verfijning van het goedgekeurd Gewestelijk RUP 'afbakening regionaalstedelijk gebied 'Kortrijk'. De voorschriften van voorliggend RUP zijn niet strijdig met de voorschriften van het gewestelijk RUP en moeten beschouwd worden als aanvullende verordenende bepalingen. Bij de inwerkingtreding van voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan blijven de voorschriften van het gewestelijk RUP van toepassing en worden aldus niet opgeheven.

4.1. Gewestplan

De volgende bestemmingen van het gewestplan Kortrijk KB 04/11/1977 binnen het plangebied worden opgeheven:

- agrarisch gebied
- woongebied (profiel Stedestraat)

4.2. Verkavelingen en rooilijnenplan

Binnen het plangebied bevinden zich geen goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen of rooilijnenplan.

5. Ruimteboekhouding

1,6ha van het plangebied is bestemd als 'agrarisch gebied' volgens het geldende gewestplan en behoort niet tot het GRUP. De bestemming 'agrarisch gebied' wordt opgeheven en vervangen door 'gemengd openruimtegebied' volgens categorie 6: [overig groen] van de gebiedsaanduidingen van de Vlaamse Overheid.

De bestemming SW (stedelijk woongebied) van het GRUP wordt verfijnd tot 4 deelbestemmingen in het RUP alle onder de categorie 1: [wonen].

6. Begrippenlijst

Bijgebouw: Op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Bouwdiepte: Afstand tussen de voorgevel en de achtergevel, aan de buitenzijde gemeten, exclusief balkons of terrassen, inclusief afdaken en uitbouwen.

Bouwhoogte: Hoogte gemeten vanaf het maaiveld tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, ...

Bouwlaag: Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de kelder en zolder.

Duplexwoning: Gebouw, waarin twee aparte woonegelegenheden zijn ondergebracht.

Eengezinswoning: Gebouw, bestaande uit één zelfstandige woning, waarbij de woning samenvalt met het volledige gebouw.

Gestapelde woningen: Hier worden minstens twee woonegelegenheden op verschillende wijzen verticaal gestapeld en/of horizontaal geschakeld. Iedere wooneenheid moet beschikken over een voldoende private buitenruimte. Dakterrassen zijn zeer geschikt.

Nevenbestemming: Onder nevenbestemming wordt verstaan een bestemming anders dan de hoofdbestemming die niet meer ruimte inneemt dan 50% van het totale bouwvolume.

Openbare groene ruimte: Onder openbare groene ruimte wordt verstaan: openbare groenvoorzieningen, parken, plantsoenen, grotendeels onverharde speelpleintjes en speeltuinen met kleinschalige speelinfrastructuur, groentaluds, infiltratiezones en bufferbekkens, inclusief alle bijhorende uitrustingen (meubilair, bruggen en kunstwerken)

Openbare verharde ruimte: onder openbare verharde ruimten wordt verstaan: openbare wegenis, pleinen, voet- en fietspaden, publieke parkeerterreinen,.... Openbare ruimten worden uitgerust met straatmeubilair, inclusief alle bijhorende uitrustingen (meubilair, bruggen en kunstwerken)