

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN SDW - 5 HANDELSBEURS GEDEELTELIJKE WIJZIGING

3e DIRECTIE

Afdeling 33 - nr. RUF/2003/Gaw P/171005
Gezien om gevoegd te worden als bijlage bij
het besluit van de Bestendige Deputatie van
de Provincieraad dd. **08 APR. 2004**
De Provinciegriffier,

Albert DE SMET



Opgemaakt door de dienst **STEDENBOUW** en **RUIMTELIJKE PLANNING** van de stad **GENT**

Stedenbouwkundig ontwerper: **Joost Aerts**
Tekenaar: **Koorosh Alipour**

wnd Directeur-Manager

Gezien door de ondergetekende
wnd.Directeur-Generaal
van de Technische Diensten
van het Hoofdbestuur

Joost Aerts

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad
in de zitting van 24 juni 2003

De Stadssecretaris

voor De Burgemeester

Paul TEERLINCK
Stadssecretaris

Karin TEMMERMAN
schepen

Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig
plan ter inzage van het publiek op het stadhuis werd neergelegd van
11 augustus 2003 tot 10 oktober 2003

De Stadssecretaris

voor De Burgemeester

Paul TEERLINCK
Stadssecretaris

Karin TEMMERMAN
schepen

Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad
in de zitting van 26 januari 2004

De Stadssecretaris

voor De Burgemeester

Paul TEERLINCK
Stadssecretaris

Karin TEMMERMAN
schepen

Inhoud

1. HOOFDSTUK 1: ALGEMENE BEPALINGEN

- 1.1 Begrenzing van het plangebied
- 1.2 Wijze van meten
- 1.3 Gehanteerde begrippen

2. HOOFDSTUK 2 : BESTEMMINGS- EN BOUWVOORSCHRIFTEN

2.1 Algemene bepalingen

- 2.1.1 AARD VAN DE ZONES
- 2.1.2 ONBEBOUWDE GRONDEN
- 2.1.3 SPECIFIEKE ALGEMENE BEPALINGEN
- 2.1.4 AANPLANTINGEN EN VEGETATIEDAKEN
- 2.1.5 INSTALLATIES VOOR ALTERNATIEVE ENERGIEOPWEKKING
- 2.1.6 UITHANGBORDEN EN PUBLICITEIT
- 2.1.7 PARKEERPLAATSEN
- 2.1.8 BEPALINGEN VOOR ALLE GEBOUWEN IN HET PLANGEBIED

2.2 Zone voor openbare wegen

2.3 Zone voor buffergroen

2.4 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

2.5 Zone voor handelsbeursactiviteiten en grootschalige activiteiten

2.6 Zone voor wonen

2.7 Zone voor bouwvrije tuinen en parking

2.8 zone voor handel, diensten en/of kantoren

2.9 Zone voor fiets- en wandelpad

2.10 Zone voor tram- en busbaan (indicatief)

2.11 Zone voor bedieningswegen (indicatief)

Inleiding

De voorschriften van dit bestemmingsplan zijn opgebouwd uit drie hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat **algemene bepalingen** die bij elke bouw of verbouwing in het plangebied van toepassing zijn.

Hoofdstuk 2 bevat de **bestemmingsvoorschriften** en de **bouwvoorschriften** welke aanduidingen geven over de toegelaten functies, de inplanting van de gebouwen, de volumes, de vormgeving, de bezetting, de materialen, de inrichting...voor de verschillende bestemmingszones zoals aangeduid op het bestemmingsplan.

1. Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen

1.1 Begrenzing van het plangebied

De begrenzing is aangeduid op het plan.

1.2 Wijze van meten

Bebouwingspercentage: Een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein binnen een bepaalde zone aangeeft dat mag worden bebouwd (= zonebezetting)

Bouwhoogte : de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de onderzijde van de goot of de kroonlijst. De dakhoogte wordt hierin niet meegerekend. Wanneer men spreekt van “totale of maximum bouwhoogte” is dit wel inclusief de dakhoogte.

Bruto-vloeroppervlakte of bvo: is de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw. Deze oppervlakte volgt uit de buitenomtrek van de aan het gebouw begrenzende bouwdelen op vloerhoogte. Hierbij zijn de buitenvlakken van de begrenzing bepalend. Oppervlakten van trappen, liften en dergelijke moeten ook op elk vloerniveau tot de bruto-vloeroppervlakte worden gerekend. De oppervlakte van zolder en kelder verdieping wordt als bruto-vloeroppervlakte mee in rekening gebracht op voorwaarde dat ze als een functionele bouwlaag kunnen worden aangewend. Voor woningen is dit het geval in de mate dat ze woonentiteiten kunnen bevatten die voldoen aan de samenstelling en de afmetingen van de respectievelijke woonentiteit (inzonderheid de voorwaarden inzake oppervlakte en vrije hoogte tussen muur en plafond) of voldoen aan de voorwaarden om als woonlokaal deel uit te maken van woonentiteiten.

Ondergrondse of halfondergrondse parkings komen niet in aanmerking voor deze berekening.

Netto-vloeroppervlakte: de som van de vloeroppervlakten van alle vloerniveaus gemeten tussen de begrenzende bouwdelen die voor bewoning of voor andere functies in aanmerking komen (zie ook onder bvo)

Diepte van de gebouwen : de diepte van de gebouwen wordt gemeten van de bouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw; deze afstanden worden loodrecht op de bouwlijn gemeten.

Oppervlakte van de gebouwen : de oppervlakte wordt gemeten aan de buitenzijde van de gevelvlakken en het midden van de scheidingsmuren.

Vloer-terreinindex : is de som van de bruto-vloeroppervlakte (bvo) van alle bouwlagen (V) gedeeld door de terreinoppervlakte (T). Voor de definitie van bruto-vloeroppervlakte (bvo) : zie boven

1.3 Gehanteerde begrippen

Appartement: een appartement of flat is een wooneenheid in een meergezinswoning waarin de verschillende leeffuncties verdeeld zijn over verschillende ruimten.

Bedrijven: niet hinderlijke bedrijven die de woonkwaliteit niet bedreigen en die de materiële uiting zijn van een economische activiteit. Een bedrijf is het gebouw of de ‘inrichting’ waarin een bepaalde economische activiteit wordt uitgeoefend. Deze bedrijven zijn gevestigd in een specifieke inrichting en kunnen gerangschikt worden in verschillende categorieën. Het gaat hier uitsluitend om *verzorgende bedrijven*.. Deze behoren tot de normale uitrusting van een stedelijk woongebied. Volgende soort bedrijfsactiviteiten vallen hieronder :

ambachtelijke bedrijven zijn werkplaatsen waar de verwerking, bereiding en opslag van levensmiddelen plaatsvindt , kleding wordt vervaardigd, bewerkt of hersteld, drukkerijen en grafische nijverheden, werkplaatsen voor ijzer-, hout en metaalbewerking, ateliers voor kunstenaars, herstelplaatsen voor voertuigen, ...

opslagplaatsen dienen voor opslag van goederen ten dienste van klein- en groothandel en bedrijven

mens- en milieuvriendelijke bedrijven zijn bedrijven die de hun werkzaamheid en productie richten op een ecologisch proces.

Bestemming: de bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt. De hoofdbestemming moet steeds gerealiseerd worden en dit voor ten minste de helft van de bruto-vloeroppervlakte tenzij dit in de voorschriften anders gespecificeerd is. Nevenbestemmingen zijn nooit verplicht maar steeds toegelaten te realiseren bestemmingen.

Bijgebouw: bijgebouwen zijn uitbreidingen van het hoofdgebouw maar met een lagere bouwhoogte.

Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op een gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd.

Bouwlijn: lijn die de voorste grens van de bebouwing aangeeft.

Bvo: zie Bruto-vloeroppervlakte

Diensten: naar bestemmingen toe worden diensten aangeduid als activiteiten gericht op een frequente (een groot deel van de dag voor en een groot deel van de werkzaamheden) dienstverlening (met een onmiddellijke en ter plaatse bediening) naar de bevolking (loketfuncties). Het betreft ondermeer vrije beroepen, wasserijen, kapsalons, banken en verzekeringen, reisbureaus en bemiddelingsadvies en andere... Nachtbars en aanverwante activiteiten kunnen niet onder deze noemer gevat worden.

Gemeenschapsvoorzieningen: dit zijn dienstverleningen met een openbaar karakter: het betreft ondermeer alle vormen van onderwijs (van kleuter, lager tot hoger, van dag tot avondonderwijs, ...), cultuur en erediensten (museum, cultureel centrum, tentoonstellings- en congresruimten, bibliotheek, ...), overheidsdiensten (politie, administratie, opslag, bescherming, ...), verzorging (polyklinieken, materniteiten, ziekenhuizen en bijbehorende diensten, ...), voorzieningen (recreatieve- en sportinfrastructuur, nutsvoorzieningen, ...).

Hoofdbestemming: zie bestemming

Horeca: afkorting voor hotels, restaurants en cafés.

Kantoren: kantoren zijn ruimten waar “hoofdarbeid” wordt uitgevoerd. Het betreft ondermeer ruimten van banken, verzekeringsgroepen, immobielkantoren, vrije beroepen, studie- en adviesbureaus en andere...

Kleinhandel: gebouwen waar goederen en/of diensten verhandeld worden en die gericht zijn op een cliënteel.

Kroonlijst: een geaccentueerd (dikwijls uitstulpend) deel van het gevelvlak dat het bovenste deel van de gevel aanduidt, de beëindiging van de gevel van het gebouw naar boven.

Kleine verbouwingen: dit zijn verbouwingen die vrijgesteld zijn van de bemoeienis van een architect.

Nachtbars en aanverwante activiteiten: deze activiteiten behelzen onder meer nachtbars en bordelen, cabarets, lunaparken en gokhallen.

Nevenbestemming : zie bestemming

Nokhoogte: de totale hoogte van de bebouwing met inbegrip van lift- en trappenhuisen, centrale verwarmings- en ventilatie-inrichtingen, lichtkappen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen.

Onderhoudswerken: Onderhouds- of instandhoudingswerken zijn werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.

Perceel: een aaneengesloten al dan niet bebouwd stuk grond.

Perceelsgrens: een grens van het (bouw)perceel. De perceelsgrenzen kunnen door middel van herverkavelingen steeds worden aangepast.

Het plan: het bestemmingsplan van het plangebied.

Reca: verwijst naar de restaurants en cafés.

Rooilijn: deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen hetzij overeenkomstig de actuele eigendomstoestand, hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.

Vegetatiedaken: vegetatiedaken zijn daken die ontworpen en gebouwd zijn om er een natuurlijke begroeiing op aan te brengen en deze te onderhouden.

Verbouwingen: wanneer een bestaande constructie wordt aangepast, uitgebreid of gewijzigd (met uitzondering van onderhoudswerken) met het doel een aangepast, beter of ander functioneel gebruik of zicht te realiseren, valt dit onder de term verbouwingen.

Verharding: behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en dolomiet.

Vernieuwbouw: vernieuwbouw of wederopbouw betreft de heropbouw van constructies na afbraak (dezelfde planbasis en opbouw).

Woningen: woon- of verblijfplaatsen van een of meerdere personen.

Zichtas: een in het ontwerp getrokken denkbeeldige lijn, vanuit de as van symmetrie van een huis of ander uitgangspunt naar een bepaald karakteristiek punt in het verschiet getrokken, waarlangs het uitzicht vrij is.

Zone: een op plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming.

2. Hoofdstuk 2: Bestemmings- en bouwvoorschriften

2.1 Algemene bepalingen

2.1.1 Aard van de zones

Volgende bestemmingszones zijn opgenomen in het plangebied :

- zone voor openbare wegen
- zone voor buffergroen
- zone voor gemeenschapsvoorzieningen
- zone voor handelsbeursactiviteiten en grootschalige activiteiten
- zone voor wonen
- zone voor bouwvrije tuinen en parking
- zone voor handel, diensten en/of kantoren
- zone voor fiets- en wandelpad
- zone voor tram- en busbaan (indicatief)
- zone voor bedieningsweg voor de brandweerpost (indicatief)

2.1.2 Onbebouwde gronden

Zijn verboden op onbebouwde gronden

- afgravingen of aanvullingen tenzij in functie van vergunde bouwwerken, sanering of totaalaanleg.
- storten van vuilnis of afvalproducten, opslag van materialen, vloeistoffen, gassen of schroot (van welke aard ook) behalve het tijdelijk stockeren van groen- en ander afval afkomstig van het parkonderhoud.

Uithangborden en publiciteit mogen niet op onbebouwde gronden geplaatst worden tenzij anders vermeld in de voorschriften.

Het gebruik van dergelijke gronden voor parkeerdoeleinden is eveneens verboden.

Al deze bepalingen zijn niet van toepassing op openbaar domein (wegen en pleinen...).

2.1.3 Specifieke algemene bepalingen

Kleine nutsvoorzieningen behorende tot de normale uitrusting van het gebied zoals elektriciteits- en gaskabines, telefooncellen, pompgemalen e.d. mogen binnen elke zone voorzien worden mits voldoende aandacht

wordt geschonken aan de integratie van de constructies in de omgeving en de omvang ervan (hoogte, terreininname) beperkt blijft.

Het hierbijgaand plan is opgemaakt op basis van grafische kadastrale gegevens en is dus benaderend. Alvorens tot de verwezenlijking van dit plan over te gaan zullen terreinmetingen de verdere onmisbare gegevens verstrekken.

2.1.4 Aanplantingen en vegetatiedaken

Het begroenen van gevels met begroeiingen van aanplantingen is in het gehele plangebied toegestaan. De aanleg van vegetatiedaken is verplicht op alle platte daken met een min. opp; van 100 m² en dit voor minstens 50% van de dakoppervlakte tenzij anders bepaald in de voorschriften voor een bepaalde zone.

2.1.5 Installaties voor alternatieve energieopwekking

Installaties van zonnepanelen (warmwaterproductie) en zonnecellen (electriciteitsproductie) op of in de daken of gevels van gebouwen zijn toegelaten mits optimale integratie in het architecturaal ontwerp of indien deze voldoende aan het zicht worden onttrokken.

Windturbines zijn in dit gebied niet toegelaten.

2.1.6 Uithangborden en publiciteit

Volgende begrippen worden gehanteerd :

Aanplakborden: aanplakborden zijn borden waarop publiciteit (werving voor het kopen van merkproducten) wordt aangeplakt.

Reclameinrichtingen : dragers van merknamen van producten die te koop worden aangeboden

Uithangborden : uithangborden verwijzen naar de ter plaatse uitgeoefende activiteit. Ze vermelden de activiteiten en/of de naam van de zaak gevestigd in het kantoor of van de dienstverlenende activiteit. Symbolen van zorgenvestrekkingen (apotheek, dierenarts, ...) zijn hier niet in vervat.

Haakse panelen: Haakse panelen gebruikt als reclame inrichting of uithangbord zijn dwars aangebracht op de gevel (meestal) met een hoek van 90°.

Vlakke panelen: Vlakke panelen gebruikt als reclame inrichting of uithangbord zijn evenwijdig met en onmiddellijk tegen het gevelvlak aangebracht.

Binnen het plangebied worden er noch aanplakborden noch reclameinrichtingen toegelaten.

Uithangborden zijn toegelaten onder volgende voorwaarden :

- ze mogen zich enkel bevinden binnen de zones waarbinnen gebouwd mag worden.

- ze worden geplaatst op of langs de voorzijde van de gebouwen (= langsheen een rooilijn).
- per bedrijf of instelling bedraagt de maximale opp. 2m².
- zowel haakse als vlakke panelen zijn toegelaten. Vlakke panelen moeten op min. 1,5m en op max. 8m hoogte t.o.v. van het peil van het maaiveld geplaatst worden. Haakse panelen mogen evenwel niet meer dan 60 cm uit het gevelvlak steken en nooit aangebracht worden op vooruitspringende delen van de gevel (balkon, erker). Haakse panelen zullen ook op een minimum hoogte van 2,5m geplaatst worden.
- mogen nooit tot een daling van de leef- en woonkwaliteit leiden. Dit houdt in dat de plaatsing van dergelijke constructies nabij ramen van i.h.b. van woningen zeer nauwkeurig moet worden afgewogen.
- moeten zich op een kwaliteitsvolle wijze inpassen in het architecturale geheel van de gevel, en moeten een duidelijke en herkenbare relatie hebben met het gebouw of de plaats waar ze zijn aangebracht.

2.1.7 Parkeerplaatsen

- Ondergrondse parkeergarages mogen enkel gerealiseerd worden in de zone voor handel, diensten en/of kantoren, de zone voor wonen en de zone voor openbare wegen.

Met uitzondering voor de zones met openbaar karakter wordt het aantal parkeerplaatsen beperkt tot deze noodzakelijk voor het functioneren van het (de) project(en) of de instelling(en) zelf.

2.1.8 Bepalingen voor alle gebouwen in het plangebied

Elke verbouwing of nieuwbouw in het plangebied moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleding), de dakvorm (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. Dit contextuele inpassen duidt niet op het kopiëren van een bestaande typologie.

Het onderzoek van de geslaagdheid van de contextuele inpassing wordt onder meer gebaseerd op:

- ⇒ de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project,
- ⇒ de ruimtelijke draagkracht,
- ⇒ de relatie tussen de oude en de nieuwe architectuur en het bestaande weefsel (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend).

2.2 Zone voor openbare wegen (z1)

Alle werken nodig voor het optimaal functioneren en afwikkelen van het verkeer en ook alle werken tot het verhogen van de verkeersveiligheid en het verfraaien van de openbare ruimte zijn toegestaan. Binnen de aangeduide zone voor tram- en busbaan (indicatieve aanduiding), mogen ook alle infrastructuurwerken noodzakelijk voor de uitbouw van een tram en/of busbaan uitgevoerd worden. In functie van de concrete aanleg van deze tram- en busbaan kan het tracee ook, binnen beperkte marges, buiten de indicatieve zone aangelegd worden.

Langsheen de omgelegde Pools Winglaan is het toegelaten van parkeergelegenheid te voorzien voor lokale behoeften.

Een voetgangers- en fietserstunnel onder de Kortrijksesteenweg door ter hoogte van de ingang van de school Don Bosco is eveneens toegelaten.

In deze zone worden heel wat verschillende infrastructuren voorzien (wegen, tramlijn, fietspad, parking ...) die door het feit dat ze niet overal parallel lopen of op mekaar aansluiten een vrij omvangrijk openbaar domein doen ontstaan en op verschillende plaatsen onaangewende “restzones”. Voor het gehele openbare domein dient er voorzien te worden in een globale en kwalitatieve aanleg met speciale aandacht voor de restzones welke maximaal voorzien te worden van aangepaste groenaanleg.

In de “restzone” ter hoogte van het kruispunt Derbystraat met de Kortrijksesteenweg is de aanleg van een tractiestation voor de tram eveneens toegelaten. Het gebouw mag niet groter zijn dan 100 m² en hoger dan 4,5 m en moet daar ingeplant worden waar het de verkeersfunctie het minst stoort en voldoende diep t.o.v. de Kortrijksesteenweg.

2.3 Zone voor buffergroen (z2)

Deze zone heeft de bedoeling om via een aangepaste inrichting, i.c. vooral beplanting, een scherm te vormen tussen enerzijds de woonwijk en het gebied met de handelsbeursactiviteiten.

De buffer zal als een dicht en hoog groenscherm van laag- en hoogstammig loofgroen aangelegd worden, eventueel aangevuld met een milieuberm. Bestaande beplanting in deze buffer wordt zo veel als mogelijk behouden. Het aanleggen van een milieuberm is toegelaten voor zover deze ook volledig beplant wordt met laag- en hoogstammig loofgroen. De hoogte van deze milieuberm mag max. 4m bedragen en de afstand tot de zonegrens min. 2m.

In deze zone is geen enkele verharding of constructie toegelaten behalve daar waar de “zone voor tram- en busbaan” en de “zone voor bedieningswegen” als een indicatieve zone binnen deze zone voor buffergroen staat aangegeven. De inplanting van een halteplaats met ev. met een schuilhokje is eveneens toegelaten. Het buffergroen wordt maximaal tot tegen de tram- en busbaan uitgebouwd en de tram- en busbaan wordt zelf minimaal verhard uitgevoerd en moet zich maximaal in het buffergroen integreren.

Binnen deze zone is het ook toegelaten, daar waar de “zone voor bedieningswegen” staat aangeduid, om de bestaande bedieningswegen voor de bestaande functies (brandweerpost, loods stad...) te behouden of een bijkomende busbaan die de verbinding vormt tussen Bovenhove en de Derbystraat aan te leggen. Deze tracees zijn ook indicatief aangegeven. Tussen de Derbystraat en de brandweerpost dient de brede

aanwezige wegenis versmald te worden tot max. 5m. De zelfde opmerkingen i.v.m. de integratie in de zone voor buffergroen als voor de tram- en busbaan zijn in dat geval ook van toepassing.

Doorheen deze zone zijn in principe geen voetgangers- of fietsersdoorgangen toegelaten. Om dit onmogelijk te maken zal het terrein adequaat moeten afgesloten worden echter rekening houdend met de noodzaak om het terrein van Flanders Expo toegankelijk te maken voor openbaar vervoer.

2.4 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen (z3)

De bestaande gebouwen in gebruik als lokale brandweerpost mogen hun huidige functie verder vervullen maar mogen geen andere functies krijgen.

Verbouwingen zijn toegelaten binnen de afgebakende zone en binnen het bestaand volume.

Binnen de zone omschreven als “terminusgebouw met perron” is het oprichten van een gebouw (= tramstationsgebouw) en een tramperron ter hoogte van dit gebouw toegestaan waarin de tramreizigers kunnen wachten of op- en afstappen. De maximale hoogte van dit gebouw bedraagt 10 m. Om een variabele inplanting in functie van de noden mogelijk te maken is de zone vrij ruim afgebakend maar mag er slechts 80% effectief bebouwd worden.

2.5 Zone voor handelsbeursactiviteiten en grootschalige activiteiten (z4)

Deze zone is uitsluitend bestemd voor de bij de handelsbeursactiviteiten horende parkeerfunctie en de hiervoor noodzakelijke circulatiewegen en installaties.

Binnen de aangeduide “zone voor tram-en busbaan” en de “zone voor bedieningswegen” (indicatieve zone), mogen ook alle infrastructuurwerken noodzakelijk voor de uitbouw van een tramlijn uitgevoerd worden of mag er een bijkomende busbaan die de verbinding vormt tussen Bovenhove en de Derbystraat aangelegd worden.

2.6 Zone voor wonen (z5)

Binnen deze zone mag één open bebouwing opgericht worden.

De hoofdbestemming is wonen. Zowel een ééngezinswoning als meergezinswoning is toegelaten. Toegelaten nevenbestemmingen zijn diensten en kantoren. Deze mogen maximaal 50% van de bvo innemen.

De oppervlakte van het gebouw zal maximaal 200m² bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6m. De dakvorm is vrij. In geval van een hellend dak zal de dakhelling max. 45° bedragen.

Het gebouw dient op minstens 8m van de rooilijn ingeplant te worden en op minstens 4m van de zij- en achterperceelsgrenzen.

Het niet bebouwde gedeelte van het perceel dient van groenaanleg voorzien te worden. Max. 30% van het niet bebouwde gedeelte van het perceel mag verhard worden voor opritten, parkeerplaatsen of terrassen.

2.7 Zone voor bouwvrije tuinen en parking (z6)

In deze zone zijn geen constructies toegelaten. Verhardingen zijn toegelaten i.f.v. de aanleg van toegangswegen, parkeerplaatsen en voetpaden. De zonebezetting bedraagt in dat geval evenwel maximaal 80%.

2.8 Zone voor kleinhandel, diensten en/of kantoren (z7)

Het gebouw mag vrij ingeplant worden binnen de zone.

De maximale zonebezetting bedraagt 60%. Een minimale afstand van 4m t.o.v. de zij- en achterperceelsgrenzen moet gerespecteerd worden.

De hierna volgende beperkingen komen voort uit de specifieke ligging van de zone t.a.v. de bestaande en voorziene infrastructuur en de noodzakelijke beperkingen die dit op mobiliteitsvlak met zich mee brengt.

Voor kleinhandel kunnen enkel zaken toegelaten worden met een gering verkeersaantrekkend karakter (showroom auto's, meubelzaak...) Kleinhandel met een belangrijk verkeersaantrekkend karakter zoals kledings-, voedingszaken e.d.m. zijn niet toegelaten.

Publiekstrekkende kantoren met loketfunctie zijn verboden.

De bouwhoogte bedraagt max. 10m met maximaal 2 functionele bouwlagen.

De gebouwen mogen voor het gemotoriseerd verkeer geen toegang krijgen langsheen de Kortrijksesteenweg maar enkel langsheen de (omgelegde) Poolse Winglaan.

De huidige activiteiten van de bestaande garage mogen verder gezet worden.

Het niet bebouwd gedeelte van het terrein mag voor 70% verhard worden. De resterende 30% dient voorzien te worden van de nodige groenaanleg.

2.9 Zone voor fiets- en wandelpad (z8)

De breedte van het fiets- en wandelpad zal min. 2m bedragen. Het niet verharde gedeelte dient voorzien te worden van een aangepaste groenaanleg.

2.10 Zone voor tram- en busbaan (indicatief) (z9)

Binnen deze indicatieve zone die in overdruk op een aantal andere bestemmingszones is aangegeven, is het toegelaten een tramlijn (enkel of dubbel spoor) aan te leggen. De breedte van deze zone is zo gekozen dat er een flexibele inplanting van de tramsporen mogelijk is.

Afhankelijk van de onderliggende bestemmingszone worden er een aantal specifieke voorschriften gegeven. Zie hiervoor de bepalingen bij de “zone voor buffergroen”, de “zone voor handelsbeursactiviteiten en grootschalige activiteiten” en de “zone voor openbare wegen”

2.11 Zone voor bedieningswegen (indicatief) (z10)

Binnen deze indicatieve zone die in overdruk op verschillende zones is aangegeven is het toegelaten de bestaande bedieningswegen voor de bestaande functies (brandweerpost, loods stad...) te behouden of een bijkomende busbaan die de verbinding vormt tussen Bovenhove en de Derbystraat aan te leggen

Zie hiervoor de bepalingen bij de “zone voor buffergroen” en de “zone voor handelsbeursactiviteiten en grootschalige activiteiten”