

STEDENBOUWKUNDIGE
VOORSCHRIFTEN

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

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

Ontwerpers - Ruimtelijk Planners:

Nele Vandaele
Joran Lombahe Jus'Have
Bram Tack

Opdrachtgever:

Gemeente Wevelgem

Burgemeester:

Jan Seynhaeve

Voorzitter Gemeenteraad:

Jo Libeer

Algemeen directeur:

Kurt Parmentier

1. OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven:

De stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen en gelegen binnen de begrenzing van het plangebied van het RUP. Het gaat om de bestemmingen:

- Woongebied
- Milieubelastende industrie
- Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- Parkgebied
- Woongebied met landelijk karakter
- Woonuitbreidingsgebied
- Gebieden voor dagrecreatie
- Agrarische gebied

De stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP:

- RUP Gullegem Marktplaats

De stedenbouwkundige voorschriften van deze BPA's:

- Gedeeltelijk: Gul003g-Centrum
- Gedeeltelijk: Gul005c-Peperstraat
- Gul005d-Peperstraat
- Gul007b-De Gouden Bank
- Gul008-1d-Kortrijkstraat
- Gul017-Maddens Reke
- Gedeeltelijk: Gul018a-Schoon Water
- Gul019-Grote Ieperstraat
- Gedeeltelijk: Gul019a-Grote Ieperstraat (ander gedeelte is vervangen door het GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk - deelplan IJzerpoort)
- Wev003h-Centrum
- Wev34-Sectoraal BPA

De volgende verkavelingsvergunningen gelegen binnen het plangebied worden opgeheven:

VERK. NR.	GEMEENTENR.	DATUM
5/34041/1017.3/FR/FR	1017	
058.385	G0385	
5/34041/1196.1	1196	
558.1016	G1016	
5/34041/1217.1	1217	
558.1034	G1034	
058.367	G0367	17/06/1964
058.378	G0378	
058.409	G0409	
558.1102	G1102	
	5085	18/03/2015
058.383	G0383	
058.065	G0065	15/10/1963
058.068	G0068	11/02/1964
058.345	G0345	21/04/1967
058.370	G0370	03/03/1964
5/34041/1157.1/FR/AMC	1157	
058.079	G0079	23/04/1963
058.305	G0305	25/11/1970
058.419	G0419	
058.425	G0425	
5.00/34041/1225.1	5009	
5/34041/1137/VV/KM	1137B	
5/34041/1175.3	1175B	
5/34041/1175.4	1175C	
5/34041/1203.1	1203	
558.1013	G1013	
558.1020	G1020	
558.1021	G1021	
558.1070/FS/AMC	G1070	
VK VIVAG	1137A	
	5033	26/03/2008
	5048	30/09/2009
5055	5055	23/03/2011
	5060	10/08/2011
	1130B	
	1130A	
	5037	24/04/2009
5/34041/1163.2/FR/AMC	1163	
5/34041/1200	1200	

5/34041/1215	1215	
5/34041/1090.2	G1090	
	5024	
058.407	G0407	
058.416	G0416	
5/34041/1175.6	1175E	
058.308	G0308	07/02/1968
058.377	G0377	
058.379	G0379	
058.402	G0402	
058.417	G0417	
058.418	G0418	
058.420(2)	G0420	
058.424	G0424	
058.426	G0426	
5/34041/1169.1	1169	
5/34041/1175	1175A	
5/34041/1175.5/FR/FDW	1175D	
5/34041/723.3	G0423	
558.1014	G1014	
558.1033	G1033	
558.1045	G1045	
558.1057	G1057	
	5017	13/09/2005
058.428	G0428	
	5059	22/06/2011
058.427	G0427	
	5030	19/12/2007
	5051	
	5100	17/02/2016
	5103	15/06/2016
	5102	14/09/2016

2. VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is bindend. De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar zijn niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.

De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. In de zones waar de inhoud van een voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de betreffende zone is dit voorschrift logischerwijs niet van toepassing.

Begrippenlijst

- **Bouwhoogte:** de hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf de dorpel tot de kroonlijst van het gebouw of de dakrand in geval van een plat dak. De inkomdorpel ligt maximaal 1 m hoger dan de as van de openbare weg.
- **Bouwlaag:** de ruimte tussen twee vloeren of tussen vloer en dak.
- **Distributie:** de bedrijfsactiviteit die goederen verdeelt, in hoofdzaak van de producent (of een tussenschakel) naar de verkoper. Kleinhandel wordt niet begrepen onder distributie.
- **Eengezinswoning:** elk gebouw dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin.
- **Groepswoningbouw:** het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn.
- **Groothandel:** handel tussen ondernemingen; niet rechtstreeks aan de particuliere eindgebruiker. Groothandel kan zowel betrekking hebben op volumegoederen als op kleine goederen.
- **Hemelwater:** verzamelnaam voor regen, sneeuw, hagel, met inbegrip van dooiwater.
- **Herbouwen:** een constructie volledig afbreken, of méér dan 40% van de buitenmuren van een bestaande constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.
- **Hoofdfunctie:** de dominante, grootste functie in een gebouw of op een perceel.
- **Infiltratie:** het doorsijpelen van hemelwater in de bodem.
- **Kantoren:** Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.
- **Kleinhandel:** elke vorm van commerciële activiteit met verkoopoppervlakte die zich in hoofdzaak richt op de particuliere eindverbruiker.
- **Meergezinswoning:** (of een appartementsgebouw) is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.
- **Nevenfunctie:** Nevenfuncties zijn functies die nevens geschikt zijn aan de dominante hoofdfunctie binnen de zone. Het heeft geen zin de nevensgeschiktheid te beoordelen in termen van oppervlakte per perceel. De oppervlakte van de hoofdfunctie kan met andere woorden in sommige gevallen kleiner zijn dan de oppervlakte van de nevenfunctie.
- **Nieuwbouw:** als nieuwbouw worden beschouwd ofwel een volledig nieuw op te richten constructie, ofwel het herbouwen van een gebouw, waarbij meer dan 40% van de bestaande buitenmuren worden afgebroken en binnen het bestaande bouwvolume een nieuwe constructie wordt gebouwd. Ook een uitbreiding die groter is dan de helft van de bestaande oppervlakte wordt beschouwd als nieuwbouw.
- **Oprit:** de inrichting van het openbaar domein en het privédomein, die het privédomein toegankelijk maakt voor mechanisch verkeer vanaf de rijweg. Dit kan ook het geschikt maken van de strook tussen rijweg en voorbouwlijn inhouden.
- **Overdruk:** de cartografische aanduiding van een stedenbouwkundig voorschrift bovenop de grondkleur die de 'bestemmingszone' aangeeft. De overdruk geeft aan dat in deze gebieden bijkomende stedenbouwkundige voorschriften geldig zijn zonder dat de stedenbouwkundige voorschriften van de grondkleur hun geldigheid verliezen.
- **Plantseizoen:** de periode van 15 oktober tot en met 15 april.
- **Rooilijn:** de huidige of toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen. De rooilijn is m.a.w. de grens tussen privaat en openbaar domein.
- **Publiciteit:** verzamelnaam voor alle vormen van commerciële, wervende of informerende boodschappen waarmee men het publiek tracht te bereiken en/of een zaak en/of product onder de aandacht te brengen.
- **Scheidingsmuur:** een muur die twee eigendommen, al dan niet bebouwd, van elkaar scheidt.
- **Streekeigen beplanting:** Voor de streek kenmerkende soorten die aangepast zijn aan de klimatologische omstandigheden en (overwegende) bodemgesteldheid van de streek. De streekeigen soorten bestaan uit de inheemse bomen en struiken (maken deel uit van de oorspronkelijk wilde flora, die na de laatste ijstijden op eigen kracht de regio gekoloniseerd hebben), aangevuld met de soorten die sinds geruime tijd ingeburgerd zijn (door toedoen van de mens ingeburgerd; ondertussen traditioneel en spontaan verspreid).
- **Terreinbezetting:** de verhouding van de bebouwde oppervlakte ten opzichte van de perceelsoppervlakte (of ten opzichte van de gecombineerde oppervlakte van aangrenzende kadastrale percelen die één functionele - economische eenheid vormen). Voor de terreinbezetting wordt alle bovengrondse bebouwing (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw) en alle niet-waterdoorlaatbare verharding in rekening gebracht.
- **Tuin:** private ruimte in open lucht die zich situeert op begane grond en één aaneensluitend geheel vormt.
- **Verbouwen:** wijzigen van een bestaand bouwwerk, het anders bouwen ervan zonder dat het volledig wordt afgebroken of herbouwd. De aanpassingswerken worden doorgevoerd binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarbij de buitenmuren voor ten minste 60% behouden blijven.
- **Verkeersgenererende activiteit:** een activiteit die veel verplaatsingen veroorzaakt, hetzij verplaatsingen van goederen, hetzij verplaatsing van mensen (personeel, klanten, bezoekers, enz.).
- **Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:** het geldende Vlaams-decreet kader, van kracht sinds 1 september 2009.
- **Voorgevel:** elke gevel gericht op de voorliggende weg, met uitzondering van garagewegen of voetwegen.
- **Wachtgevel:** blinde gevel waar effectief kan worden tegen gebouwd en die zich bevindt op of tegen een kadastrale perceelsgrens.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>O. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN</p>	
<p>O.1. RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging te gebeuren ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.</p> <p>Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning zal dan ook worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zorgvuldig, zuinig en compact ruimtegebruik • inpassing in de landschappelijke context • impact op de privacy en bezonning van omwonenden • de architecturale kwaliteit van het geheel van de gebouwen • een harmonische overgang naar bestaande bebouwing • kwalitatief en gepast materiaalgebruik • een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein en afwerking van de gebouwen • het ruimtelijk en landschappelijk voldoende bufferen • bij de aanleg van een terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt • de impact op de verkeerssituatie en de verkeersleefbaarheid • de parkeerbehoefte (fietsen, personenvoertuigen, vrachtwagens) voor zowel personeel, bezoekers als leveranciers moet op privaat terrein worden opgevangen 	<p>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot omgevingsvergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de vergunningverlenende overheid om hierover te waken.</p> <p>De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.</p> <p>Zorgvuldig, zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.</p> <p>Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel over het aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik...</p> <p>Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen. Dit kan onder meer gebeuren door:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse gevels • de harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen <p>Voor de maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen wordt ondermeer verwezen naar de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater.</p> <p>Uit de stedenbouwkundige aanvraag moet blijken dat het gebruik van groenaanplantingen en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van de functies ten opzichte van de woonomgeving.</p>
<p>O.2. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT</p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, buurtgroen, speelconstructies, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies...</p>

O.3. INTEGRAAL WATERBEHEER EN WATERHUISHOUDING

Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer.

Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.

Onder infiltratie wordt verstaan: het doorsijpelen van hemelwater in de bodem.

Volgende principes maken deel uit van integraal waterbeheer:

- In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: afstroom vermijden, opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.
- Elke aanvraag tot omgevingsvergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in de vigerende wetgeving.
- Er dient kritisch gekeken te worden in welke mate verharde oppervlakten en dakoppervlakten effectief op riolering/oppervlaktewaterstelsel aangesloten moeten worden. Indien bepaalde verharde oppervlaktes of daken niet worden aangesloten op riolering of oppervlaktewaterstelsel, is het belangrijk om voldoende groene onverharde randzones te voorzien.
- Afstroom vermijden kan door verharding te beperken, drainage te beperken, ...
- Voorzieningen voor vertraagde afvoer worden bij voorkeur in open profiel aangelegd.

Het centrum van Gullegem werd gebouwd langs een beekvallei en is gedeeltelijk mogelijk en/of effectief overstromingsgevoelig. Voldoende aandacht voor de waterhuishouding is aan de orde.

O.4. PUBLICITEIT

Publiciteit kan worden aangebracht tegen de gevel van het gebouw of naast het gebouw. Publiciteit dient maximaal geïntegreerd te zijn in de globale architectuur van de inrichtingen en constructies. Dit aspect maakt integraal deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning.

Onder publiciteit wordt begrepen: reclamepanelen op de gevels, vlaggenmasten, losstaande publiciteitsborden, lichtreclames, bedrijfslogo's enz. Deze lijst is niet limitatief.

O.5. GROENBEHEER

Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen, bestaat dit groen uit streekeigen en klimaatrobuust groen dat de biodiversiteit bevordert.

Streekeigen, biodiversiteitsbevorderlijk en klimaatrobuust groen:

- Onder streekeigen groen wordt verstaan: Voor de streek kenmerkende soorten die aangepast zijn aan de klimatologische omstandigheden en (overwegende) bodemgesteldheid van de streek. De streekeigen soorten bestaan uit de inheemse bomen en struiken (maken deel uit van de oorspronkelijk wilde flora, die na de laatste ijstijden op eigen kracht de regio gekoloniseerd hebben), aangevuld met de soorten die sinds geruime tijd ingeburgerd zijn (door toedoen van de mens ingeburgerd; ondertussen traditioneel en spontaan verspreid).
- Onder biodiversiteitsbevorderlijk groen wordt verstaan: Groen dat de verscheidenheid aan leven op alle biologische niveaus bevordert, ten voordele van het (reeds aanwezige) groen.
- Onder klimaatrobuust groen wordt verstaan: Een variëteit aan vegetatiesoorten die bestand is tegen de extreme en snel wijzigende klimatologische omstandigheden (hitte, droogte, wateroverlast...), rekening houdende met de specifieke omgevingsfactoren.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>0.6. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VOOR HERNIEUWBARE ENERGIE</p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen, warmtenetten...</p>
<p>0.7. Binnen het plangebied worden uitgesloten: aanvragen inzake stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - met betrekking tot de bouw van 1.000 of meer woongelegenheden, of - met een bruto-vloeroppervlakte van 5.000 m² handelsruimte of meer, of - met een verkeersgenererende werking van pieken van 1.000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur 	<p>Binnen het plangebied worden winkelcentra en grootschalige stadsontwikkelingsprojecten zoals gedefinieerd door het besluit van de Vlaamse Regering, houdende de vaststelling van de categorieën van projecten, onderworpen aan milieueffectrapportage, uitgesloten.</p>
<p>0.8. Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen, activiteiten en voorzieningen</p> <p>Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen, activiteiten en voorzieningen die afwijken van de specifieke zonevoorschriften mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden.</p>	<p>Enkel vergunde of vergund geachte gebouwen, activiteiten en voorzieningen vallen onder deze regeling.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
1. ZONE VOOR CENTRUMFUNCTIES	hoofdcategorie: wonen
1.1. BESTEMMING <p>Binnen deze zone zijn wonen, aan het wonen verwante activiteiten en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. Wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn nevensgeschikt aan elkaar. De aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen mogen de schaal en de draagkracht van Gullegem niet overschrijden.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: horeca, handelszaken, kleine bedrijven, kantoren en diensten, vrije beroepen, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen, openbare en private groene en verharde ruimten.</p> <p>Alle toegelaten activiteiten en voorzieningen kunnen als hoofdfunctie of als nevenfunctie voorkomen, zowel in hoofdgebouwen als in bijgebouwen.</p> <p>Volgende activiteiten worden niet toegelaten, noch als hoofdfunctie, noch als nevenfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven, bedrijven die storend en hinderlijk zijn - transportbedrijven - afvalverwerking met inbegrip van recyclage - verwerking en bewerking van mest, slib en grondstoffen 	<p>In deze zone wordt een verweving van functies nagestreefd.</p> <p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting (tuinen, tuinhuisjes, garages...).</p> <p>Horeca: hotels of andere kamergebonden logies, restaurants en cafés.</p> <p>Handelszaak: bv. voedingszaak (bakker, slager...), kledingzaak, bloemenwinkel, fietsenzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt...</p> <p>Kleine bedrijven: lokale of ambachtelijke bedrijven (bv. loodgieter, elektricien, timmerman...).</p> <p>Kantoren en diensten: bv. verzekeringskantoor, kindercrèche, reiskantoor...</p> <p>Vrije beroepen: advocatenkantoor, dokterspraktijk (individueel/groepspraktijk), architectenkantoor, landmeter, kinesitherapeut, apotheek, boekhoudkantoor...</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, rust- en verzorgingsinstellingen...</p> <p>Recreatieve voorzieningen: sportterreinen, buurtparkjes, speeltoestellen...</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes...</p> <p>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen...</p> <p>Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden...</p>
1.2. INRICHTING VAN WONINGPROJECTEN Woningtypologie <p>Zijn toegelaten: eengezinswoningen en meergezinswoningen in</p> <ul style="list-style-type: none"> - aaneengesloten bebouwing - halfopen bebouwing: bij halfopen bebouwing moet aan één zijde van de woning een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd worden - open bebouwing: bij open bebouwing moeten aan twee zijdes van de woning een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd worden 	<p>Of een meergezinswoning op een bepaalde locatie kan worden toegelaten, wordt getoetst via de "wegwijzer kwaliteitsvolle woonprojecten" van de gemeente Wevelgem.</p>

Bouwvoorschriften

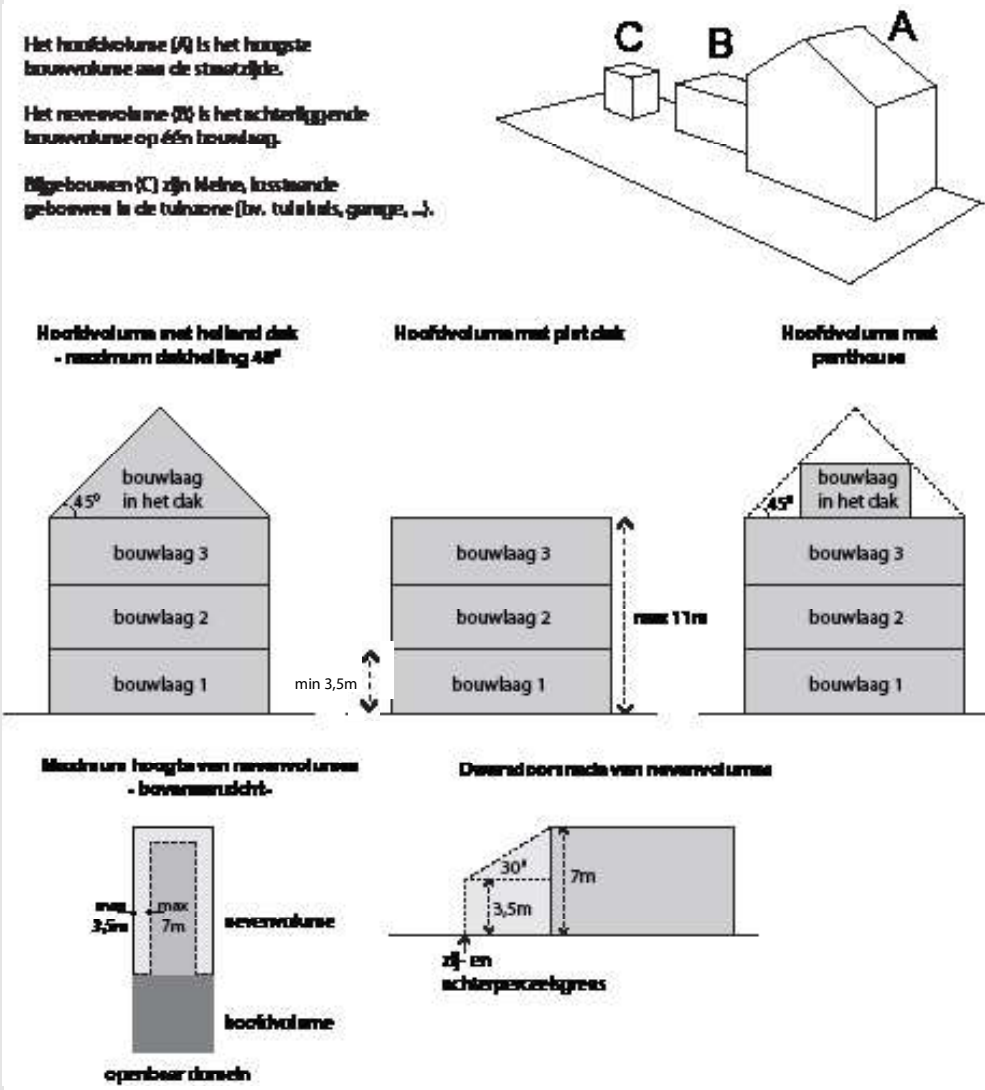
- Hoofdvolumes (A): maximum 3 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume OF een equivalente kroonlijsthoogte van maximum 11 m hoog.
De gelijkvloerse bouwlaag (plint) heeft een minimale bouwhoogte van 3.5 m.
De bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt maximum 15 m.
- Nevenvolumes (B) zijn maximum één bouwlaag en max. 4 m hoog op de zij- en achterperceelsgrens. Verder van deze perceelsgrenzen stijgt de maximale hoogte van nevenvolumes onder een denkbeeldige hoek van 30° tot maximum 7 m.
- Bijgebouwen (C) zijn maximum één bouwlaag en max. 4 m hoog.

Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag.

De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving.

Indien gekozen wordt voor een hellend dak, dan is de maximum helling 45°. Deze dakhelling kan slechts voor maximaal 1/3e van de gevelbreedte doorbroken worden door dakkappen en andere uitpandige constructies.

Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan worden voorzien onder een hellend dakvolume, maar kan ook toegelaten worden in een dakvolume met een plat dak (i.c. een 'penthouse' onder plat dak). Het volume van 'de bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak passen, maar kan verschoven worden in functie van zonerichtheid of architectuur.



Richtinggevend wordt meegegeven dat:

- een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m. Dit is de ruimte tussen dorpel en vloerpeil van de eerste verdieping of tussen dorpel en de kroonlijst van het dak.
- vanaf de eerste verdieping een maximale bruto-hoogte van 3,5 m geldt. Dit is de ruimte tussen vloerpeil van de verdieping en vloerpeil van de bovenliggende verdieping of kroonlijst van het dak.

Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage... Per definitie mag het plafond van een half-ondergrondse bouwlaag maximum 1 m boven het maaiveldniveau worden gebouwd.

1.3. INRICHTING VAN AAN HET WONEN VERWANTE ACTIVITEITEN EN VOORZIENINGEN**Maximum oppervlaktes**

- Maximum bebouwde oppervlakte van bedrijven en supermarkten blijft beperkt tot maximaal 1.000 m².

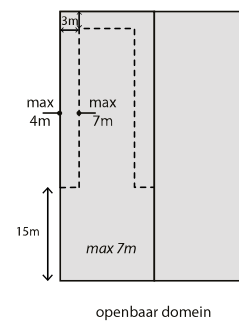
Maximum bouwhoogte

- In de eerste 15 m vanaf de rooilijn: maximum 7 m.
- Na de eerste 15 m vanaf de rooilijn: maximum 4 m op de zij- en achterperceelsgrens. Verder van deze perceelsgrenzen stijgt de maximale hoogte onder een denkbeeldige hoek van 45° tot 7 m.
- Dakvorm is vrij.

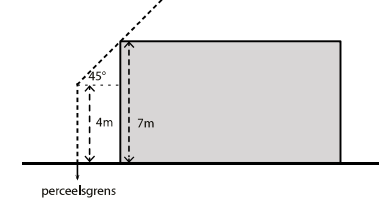
In de bebouwde oppervlakte wordt zowel de grondoppervlakte begrepen van gebouwen als verharde ruimtes voor het parkeren van voertuigen of opslag van materiaal. De footprint van het gebouw wordt beperkt om uitbreiding in de hoogte te stimuleren.

Een supermarkt is een zelfbedieningswinkel waar je onder andere voedingsproducten kan kopen.

**Maximum hoogte van aan het wonen
verwante activiteiten en voorzieningen
- bovenaanzicht -**



**Dwarsdoorsnede aan het wonen
verwante activiteiten en voorzieningen**



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
2. ZONE VOOR WONEN IN DE RUIME ZIN	hoofdcategorie: wonen
2.1. BESTEMMING De zone is bestemd voor wonen in de ruime zin. Binnen deze zone zijn wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten mogelijk. Naast wonen zijn ook volgende functies mogelijk als hoofdfunctie: kantoren, diensten, vrije beroepen en gemeenschapsvoorzieningen ter ondersteuning van de omliggende buurt en wijk (bv. buurthuis). Kantoren, diensten en vrije beroepen hebben steeds een beperkte verkeersaantrekkende werking, voorzien parkeren op eigen terrein en zijn inpasbaar in hun omgeving. Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: handelszaken, horeca, werkateliers, kleine bedrijven, opslagplaatsen, landbouwbedrijven. Per perceel zijn de nevenfuncties toegelaten in zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekkende werking worden toegelaten. Er kan ook voor gekozen worden om kantoren, diensten en vrije beroepen te organiseren als nevenfunctie.	Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting (tuinen, tuinhuisjes, garages...) Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden... Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, berm... Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden... Kantoren en diensten: bv. verzekeringskantoor, kindercrèche, reiskantoor... Vrije beroepen: advocatenkantoor, dokterspraktijk (individueel/groepspraktijk), tandartspraktijk (individueel/groepspraktijk), architectenkantoor, landmeter, kinesitherapeut, apotheek, boekhoudkantoor... Handelszaak: bv. voedingszaak (bakker, slager...), kledingzaak, bloemenwinkel, fietsenzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt... Horeca: hotels of andere kleinschalige kamergebonden logies, restaurants en cafés. Kleine bedrijven: lokale of ambachtelijke bedrijven (bv. loodgieter, elektricien, timmerman...).
2.2. INRICHTING VAN WONINGPROJECTEN Woningtypologie Zijn toegelaten: eengezinswoningen en meergezinswoningen in <ul style="list-style-type: none"> - aaneengesloten bebouwing - halfopen bebouwing: bij halfopen bebouwing moet aan één zijde van de woning een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd worden - open bebouwing: bij open bebouwing moeten aan twee zijdes van de woning een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd worden 	Of een meergezinswoning op een bepaalde locatie kan worden toegelaten, wordt getoetst via de "wegwijzer kwaliteitsvolle woonprojecten" van de gemeente Wevelgem.

Bouwvoorschriften

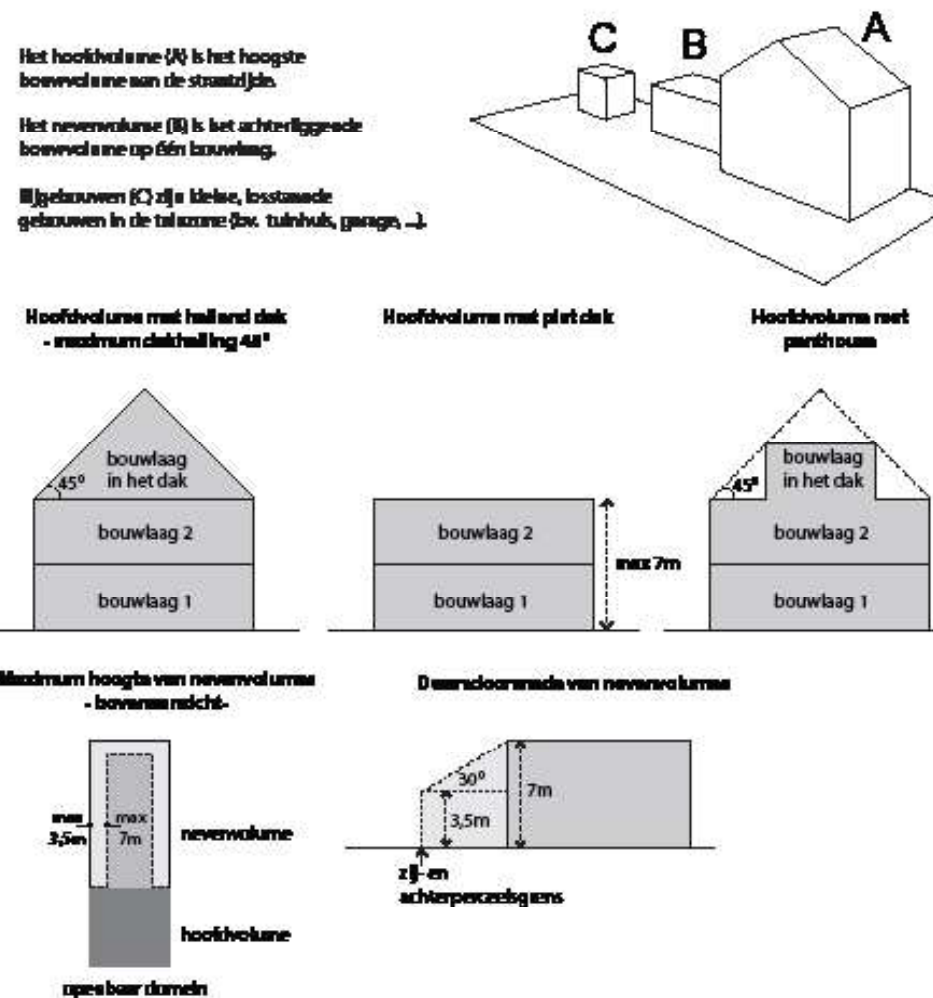
- Hoofdvolumes (A): maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume OF een equivalente kroonlijsthoogte van maximum 7 m hoog.
De bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt maximum 15 m.
- Nevenvolumes (B) zijn maximum één bouwlaag en 4 m hoog op de zij- en achterperceelsgrens. Verder van deze perceelsgrenzen stijgt de maximale hoogte van nevenvolumes onder een denkbeeldige hoek van 30° tot maximum 7 m.
- Bijgebouwen (C) zijn maximum één bouwlaag en 4 m hoog.

Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag.

De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving.

Indien gekozen wordt voor hellend dak, dan is de maximum helling 45°. Deze dakhelling kan slechts voor maximaal 1/3e van de gevelbreedte doorbroken worden door dakkappen en andere uitpandige constructies.

Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan voorzien worden onder een hellend dakvolume, maar kan ook toegelaten worden in een dakvolume met een plat dak (i.c. een 'penthouse' onder plat dak). Het volume van 'de bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak passen, maar kan verschoven worden in functie van zongerichtheid of architectuur.



Richtinggevend wordt meegegeven dat:

- een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m. Dit is de ruimte tussen dorpel en vloerpeil van de eerste verdieping of tussen dorpel en de kroonlijst van het dak.
- vanaf de eerste verdieping een maximale bruto-hoogte van 3,5 m geldt. Dit is de ruimte tussen vloerpeil van de verdieping en vloerpeil van de bovenliggende verdieping of kroonlijst van het dak.

Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage... Per definitie mag het plafond van een half-ondergrondse bouwlaag maximum 1 m boven het maaiveldniveau worden gebouwd.

2.3. INRICHTING VAN NEVENFUNCTIES (NIET-WOONFUNCTIES)

Voor alle nevenfuncties is er minimum één woning per bouwperceel of per aaneengesloten geheel van bouwpercelen van eenzelfde eigenaar verplicht.

Maximum oppervlaktes

- Alle nevenfuncties hebben een maximum oppervlakte van 200 m².

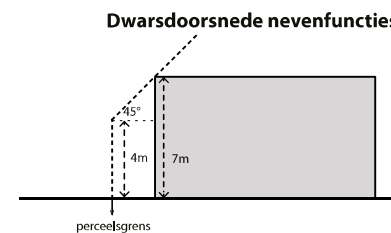
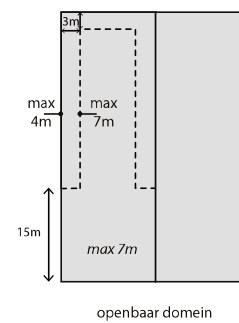
Maximum bouwhoogte

- In de eerste 15 m vanaf de rooilijn: maximum 7 m.
- Na de eerste 15 m vanaf de rooilijn: maximum 4 m op de zij- en achterperceelsgrens. Verder van deze perceelsgrenzen stijgt de maximale hoogte onder een denkbeeldige hoek van 45° tot 7 m.

Dakvorm is vrij.

Nevenfuncties zijn functies die nevenschikt zijn aan de dominante woonfunctie binnen de zone. Het heeft geen zin de nevenschiktheid te beoordelen in termen van oppervlakte per perceel. De woningoppervlakte kan met andere woorden in sommige gevallen kleiner zijn dan de oppervlakte van de nevenfunctie.

De netto-handelsoppervlakte is de oppervlakte bestemd voor de verkoop en toegankelijk voor het publiek, met inbegrip van de niet-overdekte oppervlakten.

Maximum hoogte van de nevenfuncties

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
3. ZONE VOOR ECONOMISCHE ACTIVITEITEN	hoofdcategorie: bedrijvigheid
<p>3.1. BESTEMMING</p> <p>De zone is bestemd voor economische activiteiten.</p> <p>Volgende soorten bedrijven zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kleine en middelgrote bedrijven <p>Volgende soorten bedrijven zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - autonome kantoren - kleinhandel - milieuhinderlijke bedrijven - transport, op- en overslag en fysieke distributie - afvalverwerking - verwerking en bewerking van bouwmaterialen, mest, slib, delfstoffen en/of bodemsoorten - SEVESO-bedrijven - bedrijven met een hoge verkeersgenererende werking <p>Naast de bedrijven is de zone ook bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - openbare weginfrastructuur en aanhorigheden. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare weginfrastructuur en aanhorigheden. - infrastructuur en voorzieningen in functie van integraal waterbeheer (inclusief vertraagde afvoer van het hemelwater). - de aanleg, het beheer en onderhoud van groenbuffers tussen de bedrijvenzone en de aanpalende functies. - gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan en op schaal van de bedrijvenzone. 	<p>Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.</p> <p>Onder aanhorigheden van weginfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, stationeer- en parkeerstroken, wegsignalisatie en wegbebakening, verlichting, afwatering, beplantingen, voetgangers- of fietsvoorzieningen, plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.</p> <p>Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, facility center, copy center, een mobipunt, een gemeenschappelijke parking.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>3.2. BOUWVOORSCHRIFTEN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de ruimere omgeving. Er moet worden gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen. • Er moet worden gestreefd naar het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat. • De minimale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 7 m. • De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 12 m. • In principe moet een groenbuffer worden voorzien t.o.v. alle aanpalende woonpercelen en openruimtegebieden (zie voorschrift "groenbuffer"). Waar bedrijfsgebouwen uitzonderlijk toch worden gebouwd of verbouwd tot op zij- en achterperceelsgrenzen, die palen aan woonpercelen, bedraagt de bouwhoogte maximum 3,5 m hoog. Verder van deze perceelsgrenzen stijgt de maximale hoogte van bedrijfsgebouwen onder een denkbeeldige hoek van 45° tot maximum 12 m. Het bepalen van de bouwhoogte houdt steeds rekening met de verenigbaarheid met de omgeving. • Naamaanduidingen, reclamepanelen, lichtreclames en logo's dienen te worden aangebracht tegen de gevel van het gebouw en niet boven op het gebouw. 	
<p>3.3. VOLGENDE ONDERGESCHIKTE ACTIVITEITEN WORDEN TOEGELATEN:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kantoren, detailhandel en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven. - Maximum één bedrijfswoning per bedrijf (of per bedrijfsverzamelgebouw), voor zover dit nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf en de bedrijfswoning geïntegreerd wordt in het bedrijfsgebouw. Het maximale bouwvolume bedraagt 1.000 m³. De bedrijfswoning moet steeds functioneel en ruimtelijk gekoppeld blijven aan het bedrijf. 	<p>Kantoren, detailhandel en toonzalen zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen autonome activiteiten uitmaken. Voorbeelden van bedrijven met ondergeschikte activiteiten zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een autoherstelplaats met een ondergeschikte activiteit van een toonzaal als verkooppunt van auto's - een productiebedrijf met kantoren voor administratie - een productiebedrijf met een bedrijfswoning
<p>3.4. MINIMALE EN MAXIMALE PERCELSOPPERSVLAKTE</p> <p>De minimale perceelsoppervlakte van één bedrijf bedraagt 400 m².</p> <p>De maximale perceelsoppervlakte van één bedrijf bedraagt 5.000 m².</p> <p>Uitzonderingen op de minimale of maximale perceelsoppervlakte zijn toegestaan voor percelen met bestaande vergunde bedrijfsgebouwen binnen de zone.</p> <p>Bij bedrijfsverzamelgebouwen bedraagt de vloeroppervlakte per bedrijfsunit minimum 200 m² en maximum 3.000 m².</p>	<p>Bedrijfsverzamelgebouwen: voorbeelden daarvan zijn gebouwen waarin verschillende bedrijven hun kantoren voor administratieve diensten groeperen en/of waarin meerdere bedrijfsunits zijn ondergebracht.</p>

3.5. GROENBUFFER

Waar de zone voor bedrijvigheid grenst aan woonpercelen en openruimtegebieden, moet verplicht een kwaliteitsvolle groenbuffer worden voorzien. De groenbuffer moet op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant met struiken en/of bomen. Het aanleggen van groentaluds en het oprichten van afsluitingen zijn ook toegelaten.

De groenbuffer heeft een breedte van minimum 4 meter. De groenbuffer kan beperkt plaatselijk worden versmald omwille van het verbouwen of in stand houden van bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing en constructies. Deze onderbrekingen of versmallingen worden beperkt tot het strikt noodzakelijke.

Bestaande waardevolle groenelementen moeten worden behouden.

De groenbuffer is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten omwille van waterbeheersingswerken.

Een beplantingsplan voor de aanleg van de groenbuffer maakt integraal deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bedrijf. Het plan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

De aanvrager van de omgevingsvergunning staat in voor de aanleg van de groenbuffer. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning moet de groenbuffer aangelegd en beplant zijn.

Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van de bedrijvenzone in de directe omgeving. De groenbuffer zorgt voor voldoende visuele buffer tussen bedrijvigheid en aangrenzende percelen. De buffer zorgt voor integratie van het bedrijf door de seizoenen heen. Er is dus aandacht voor winterbestendige en groenblijvende soorten. De soortenkeuze van de groenbuffer verhoogt bovendien de biodiversiteit van de omgeving.

3.6. OPSLAG

De opslag van goederen dient maximaal binnen het gebouw te worden georganiseerd. De opslag buiten het gebouw is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de omgeving. Desgevallend moeten aanvullende inrichtingen en constructies (zoals keermuren of luifels) of passende maatregelen worden voorzien om de hinder t.o.v. de omgeving te beperken.
- De opslag mag niet gebeuren zichtbaar vanaf het openbaar domein.
- De opslag mag de vrije doortocht ten behoeve van brandbestrijding niet belemmeren.

3.7. RUIMTE OM TE PARKEREN, STATIONEREN EN CIRCULEREN

- Ieder bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.
- Er moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota, die bij de vergunningsaanvraag moet worden gevoegd. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.
- Elk bedrijf wordt ook verplicht om op eigen terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, bij voorkeur binnen het bedrijfsgebouw of desgevallend zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw.
- Per bedrijf mogen er maximum twee toegangen genomen worden van elk max. 4,5 meter breedte ter hoogte van de rooilijn, verplicht plaatselijk te verbreden met een vloeiende bochtstraal ter hoogte van de aansluiting op de rijweg.

Met eigen terrein wordt zowel eigen privaat bedrijfsterrein als collectief privaat bedrijventerrein (gegroepeerd voor verschillende bedrijven) bedoeld.

Om het fietsen te stimuleren is het ook aangewezen om in het bedrijfsgebouw ook kleedruimte en douches te voorzien voor fietsers.

Indien het functioneel noodzakelijk is, mogen twee toegangen tot één grotere toegang worden gekoppeld en wordt de breedte maximum 9 meter ter hoogte van de rooilijn. Dit is eveneens van toepassing indien twee aanpalende bedrijven opteren voor het bundelen van hun individuele toegangen tot één gemeenschappelijke toegang.

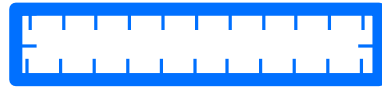
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
4. ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN	hoofdcategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
4.1. BESTEMMING De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Alle werken, handelingen, wijzigingen en ondersteunende constructies en inrichtingen die nodig of nuttig zijn voor deze bestemming zijn toegelaten. Daarnaast is de zone ook bestemd voor openbare en private wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die wegeninfrastructuur en aanhorigheden.	De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk. Voorbeelden van openbare gemeenschaps- en nutsvoorzieningen zijn: schoolinfrastructuur, dagopvang, culturele centra, religieuze gebouwen, begraafplaatsen, ontmoetingscentra, openbare diensten, parkeerplaatsen, jeugdlokalen, brandweer... Deze lijst is niet limitatief.
5. ZONE VOOR DAGRECREATIE	hoofdcategorie: recreatie
5.1. BESTEMMING De zone is bestemd voor een terrein voor dagrecreatie of openluchtrecreatie. Onder dagrecreatie wordt niet begrepen vrijetijdsbesteding in gemotoriseerde sporten. Geluidsproducerende sporten zijn niet toegelaten. Deze voorzieningen dienen verenigbaar te zijn met de woonomgeving. Deze gronden vormen functioneel en ruimtelijk één geheel met de aansluitende sportsite. Het is mogelijk nieuwe constructies en inrichtingen te voorzien in functie van het realiseren van noodzakelijke wegenis en nutsvoorzieningen om het terrein uit te baten. <ul style="list-style-type: none"> • De terreinbezetting bedraagt maximaal 20%. • Constructies bestaan maximaal uit 2 bouwlagen. • Constructies respecteren een minimale afstand van de perceelsgrens gelijk aan de hoogte van de constructie. 	Dagrecreatie: een vorm van vrijetijdsbesteding zonder dat er een overnachting mee gepaard gaat. Onder geluidsproducerende sporten worden onder meer verstaan: outdoor karting, rallycross, motorcross, schietstand in open lucht. Daarnaast zijn er ook andere sportactiviteiten die geluidshinder kunnen creëren, intrinsiek aan de sport (bv. padel) of door toeschouwers. In het kader van een vergunningsaanvraag dient steeds een afweging van zulke overlast te worden gemaakt en kunnen indien nodig maatregelen worden opgelegd. Constructies en inrichtingen omvatten alle publieke parkings, wandel- en fietspaden, verkleedruimtes, uitrusting van sportvelden (verlichting, schuilhuisjes, afsluitingen...) en andere permanente of tijdelijke accommodaties om de zone uit te baten.
5.2. TOEGESTANE WERKEN, HANDELINGEN EN WIJZIGINGEN Binnen de zone zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten met het oog op het uitbaten van deze bestemming, toegankelijk voor een breed publiek en met een recreatief doel.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
6. ZONE VOOR PARK, OPENBAAR GROEN EN BEEKVALLEI		hoofdcategorie: overig groen - subcategorie: gemend openruimtegebied
<p>De zone is bestemd voor de ontwikkeling, het herstel en de instandhouding van een park en/of openbare groenzone en/of de beekvallei van de Heulebeek met zijn functie als overstromingsgebied.</p> <p>Binnen deze zone zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies mogelijk.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van deze bestemming zijn toegelaten, voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.</p> <p>Deze zone is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang of kleine constructies in functie van het recreatief gebruik en onderhoud van het park.</p> <p>De bestaande vergunde gebouwen in de aanpalende zones voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen kunnen een uitbreiding verkrijgen binnen deze zone voor park en openbaar groen, op voorwaarde dat de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.</p> <p>Binnen de zone zijn fiets- en wandelpaden met bijhorende inrichting toegelaten.</p> <p>Ook de plaatsing van speelpleinconstructies en beperkte reliëfwijzigingen in functie van sport- en speelmogelijkheden is toegelaten.</p> <p>De verharding in het gebied blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegankelijkheid en rond sport-, speel-, of rustconstructies. Het algemene karakter van de zone moet onverhard en beplant zijn.</p>		<p>Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de groenfunctie van het gebied.</p>
7. ZONE VOOR LANDBOUW		hoofdcategorie: landbouw
<p>De zone is bestemd voor landbouw.</p>		<p>Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied.</p> <p>Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen akkerbouw, veeteelt, planten- en bomenkwekerijen...</p>
<p>De zone mag niet verhard worden en is bouwvrij, met uitzondering van kleine constructies ten behoeve van landbouwdieren.</p>		<p>Bijvoorbeeld: kleine schuilhokken voor vee.</p>

**8. OVERDRUK: CONTOUR VOOR
DETAILHANDEL**

Bovenop de functies die toegelaten zijn in de specifieke bestemmingszones geldt:

- detailhandel is toegelaten als autonome activiteit op het gelijkvloers, in de kelder en op de eerste verdieping..

**9. OVERDRUK: CONTOUR VOOR
INRICHTINGSSTUDIE****9.1. INRICHTINGSSTUDIE**

Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies en gebouwen binnen de afgebakende zone wordt een inrichtingsstudie voor de volledige zone gevoegd. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan:

- het efficiënt en duurzaam ruimtegebruik
- de gewenste woningdichtheid in de afgebakende contour, nl. minimum 25 en maximum 35 woningen per ha
- de maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving
- de gewenste maatregelen inzake het integraal waterbeheer en de waterhuishouding
- het voorzien van voldoende nuttig en aaneengesloten wijk- of buurtgroen
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersontsluiting voor alle weggebruikers
- het parkeren van zowel voertuigen als fietsen
- het vrijwaren van de mogelijkheid om resterende niet-bebouwde delen in een latere fase te ontwikkelen

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

De woningdichtheid moet worden verrekend over de bruto-oppervlakte van het desbetreffende woonproject (dit is de oppervlakte van de woonpercelen vermeerderd met de oppervlakte van het aanpalende openbaar domein binnen deze zone).

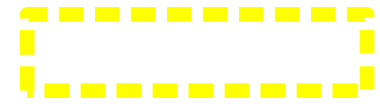
De gemeente Wevelgem beschikt over een wegwijzer voor nieuwe ontwikkelingen waarin ondermeer een stedenbouwkundige verordening is opgenomen waarin groennormen en parkeervoorschriften zijn opgenomen.

De gemeente Wevelgem beschikt over een woonprogrammatie met aantallen, types en timing. Bij de opmaak van een inrichtingsstudie wordt onderzocht of de woonprogrammatie van de gemeente een uitspraak doet over de desbetreffende site.

**10. OVERDRUK: HOGERE BOUWHOOGTE:
3 BOUWLAGEN + 1 BEWOONBARE
BOUWLAAG IN DAKVOLUME**

In de met overdruk aangeduide zone zijn - in afwijking van de onderliggende zonevoorschriften - gebouwen met maximum 3 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume toegelaten.

Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan worden voorzien onder een hellend dakvolume, maar kan ook toegelaten worden in een dakvolume met een plat dak (i.c. een 'penthouse' onder plat dak). Het volume van 'de bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak passen.

**11. OVERDRUK: HOGERE BOUWHOOGTE:
5 BOUWLAGEN + 1 BEWOONBARE
BOUWLAAG IN DAKVOLUME**

In de met overdruk aangeduide zone zijn - in afwijking van de onderliggende zonevoorschriften - gebouwen met maximum 5 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume toegelaten.

Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan worden voorzien onder een hellend dakvolume, maar kan ook toegelaten worden in een dakvolume met een plat dak (i.c. een 'penthouse' onder plat dak). Het volume van 'de bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak passen.

12. OVERDRUK: LANDBOUWBEDRIJVEN

In de met overdruk aangeduide zone zijn landbouwbedrijven toegelaten. Andere bedrijven zijn niet toegelaten.

13. OVERDRUK: BUURTGROEN (INDICATIEF)

Het symbool duidt indicatief de locatie aan voor de aanleg, het beheer en onderhoud van openbaar buurtgroen.

De exacte oppervlakte, inplanting en vorm van het openbaar buurtgroen moet bepaald worden bij de vergunningsaanvraag voor de ontwikkeling van het aanpalende gebied.

Het gebied is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang of kleine constructies in functie van het recreatieve gebruik en onderhoud van de openbare groenzone.

Binnen het gebied zijn fiets- en wandelpaden met bijhorende inrichting toegelaten.

De plaatsing van speelpleinconstructies en beperkte reliëfwijzigingen in functie van sport- en speelmogelijkheden zijn toegelaten.

De verharding in het gebied blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegankelijkheid en rond sport-, speel-, of rustconstructies. Het algemene karakter van de zone moet onverhard en beplant zijn.

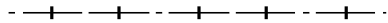

14. OVERDRUK: BESCHERMD MONUMENT (INDICATIEF)

Waar dit symbool voorkomt op het grafisch plan zijn er beschermde monumenten aanwezig.

De beschermde elementen van deze monumenten moeten worden behouden. Daarbij staan deze beschermde elementen niet op zich, maar vormen ze een onderdeel van een ensemble van gebouwen en de ruimere omgeving

15. OVERDRUK: FIETS- EN WANDELVERBINDING

De aslijnen geven informatief de fiets- en wandelverbindingen met een openbaar karakter weer.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
16. OVERDRUK: BESTAANDE AARDGASLEIDING (INDICATIEF)	
<p>Ter hoogte van deze indicatieve overdruk zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een aardgasleiding en haar aanhorigheden.</p> <p>De onderliggende bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, exploitatie en wijzigingen van de bestaande aardgasleiding niet in het gedrang worden gebracht.</p>	<p>Voor aardgasleidingen gelden erfdienstbaarheidsregels en veiligheidsafstanden. Gelieve het advies van de netwerkbeheerder Fluxys in te winnen voor omgevingsvergunningen en bij bouw-, graaf en constructie-activiteiten in de nabijheid.</p>
17. OVERDRUK: OP TE HEFFEN VERKAVELINGEN	
<p>De verkavelingen aangeduid op het verordenend plan worden met het van kracht worden van dit RUP opgeheven.</p>	