

Gemeente Wevelgem
RUP 10-1 Gullegem Roterij



augustus 2011, **definitieve vaststelling**



Colofon

Dit document is een publicatie van:
Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16 - fax +32 56 22 89 03
stedenbouw@leiedal.be

Ontwerpers:

Wilfried Vandeghinste

Opdrachtgever:

Gemeente Wevelgem

De Burgemeester:

Jan Seynhaeve

De Schepen van Ruimtelijke Ordening:

Mathieu Desmet

De Gemeentesecretaris:

Kurt Parmentier

Formele procedure

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
24 november 2010

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de
gemeenteraadszitting van: 8 april 2011

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
29 april 2011 tot en met 28 juni 2011

Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO):
4 juli 2011

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de
gemeenteraadszitting van:

Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

Het document van dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit een toelichtingsnota,
verordenende stedenbouwkundige voorschriften en een grafisch verordenend plan

Alle onderdelen maken deel uit van de goedkeuring van de Bestendige Deputatie van de
provincie West-Vlaanderen.

Inhoudsopgave

1.	Situering	4
1.1.	Onderwerp van het RUP en ligging van het plangebied	4
1.2.	Begrenzing van het plangebied	6
2.	Feitelijke toestand	8
2.1.	Ruimtelijke informatie	8
2.2.	Sfeerbeelden	10
3.	Juridische toestand	12
4.	Planningscontext	16
4.1.	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	16
4.2.	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen	16
4.3.	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	16
4.4.	Gemeentelijk woonplan	17
5.	Planningsopties	18
5.1.	Programmatorische vragen	18
5.2.	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	18
5.3.	Visie en ruimtelijke concepten	18
5.4.	Inrichtingsplan	20
5.5.	Onderzochte alternatieven	25
6.	Technische screening	26
6.1.	Buurtwegentoets	26
6.2.	Watertoets	26
6.3.	Screening plan-MER	26
7.	Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften	31
8.	Ruimtebalans	31
9.	Planbaten, planschade, kapitaalschade, gebruikerscompensatie	31
9.1.	Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planbaten	31
9.2.	Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planschade	31
9.3.	Percelen die in aanmerking kunnen komen voor kapitaalschade of gebruikersschade	31
10.	Verordenend grafisch plan en verordenende stedenbouwkundige voorschriften	33

Figurenindex

figuur 01: Situering	5
figuur 02: Orthofoto	7
figuur 03: Bebouwde omgeving	8
figuur 04: Open ruimte	8
figuur 05: Ontsluiting	9
figuur 06: Reliëf	9
figuur 07: Fotoreportage	11
figuur 08: Gewestplan	12
figuur 09: BPA detail	12
figuur 10: Bouwkundig erfgoed	13
figuur 11: Atlas der buurwegen	13
figuur 12: Herbevestiging agrarische gebieden	13
figuur 13: Gewestelijk RUP voor het domein Bergelen, i.k.v. de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk	13
figuur 14: GRS	17
figuur 15: Inrichtingsplan	20
figuur 16: Screening Plan-MER	27
figuur 17: Waterhoofdstuk	28
figuur 18: Waterhoofdstuk	29
figuur 19: Grafisch register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die kan aanleiding geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade	30
figuur 20: Verordenend plan	32

1. Situering

1.1. Onderwerp van het RUP en ligging van het plangebied

Dit RUP Wevelgem nr. 10-1 Gullegem Roterij wordt opgemaakt ter uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

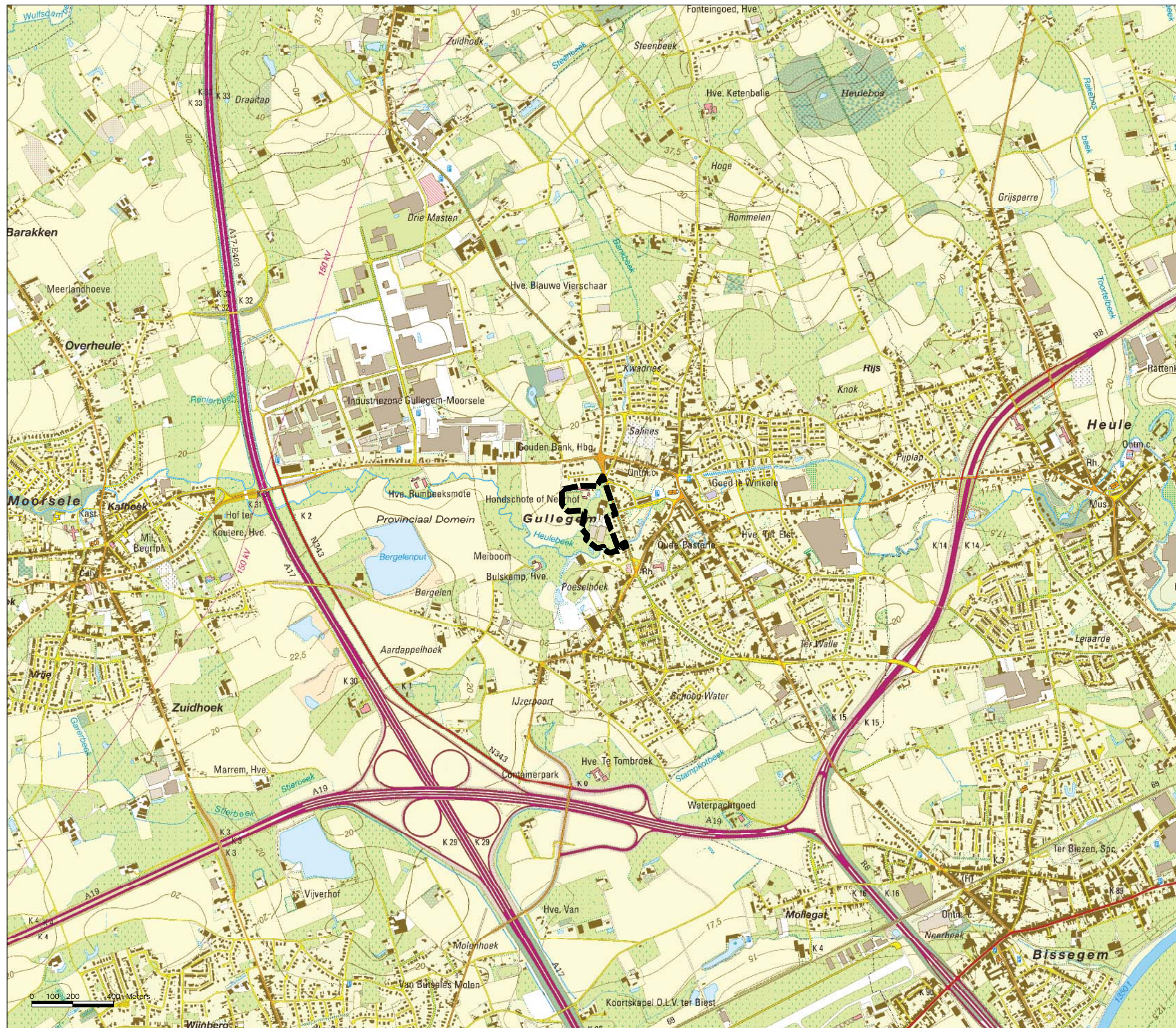
Het gebied is gelegen op een strategische plaats. Het is gelegen op 300 m van het centrum van de deelgemeente Gullegem. Het vormt de grens tussen de bebouwing en het provinciaal domein de Bergelen. Op het terrein staan restanten van een oude roterij met bijhorende bedrijfsgebouwen. Twee vlasschuren sluiten aan op de vallei van de Heulebeek. Een van de schuren werd gebouwd met een tijdelijke vergunning die verlopen is op 28 april 1990. Het plangebied bevat ook de historische hoeve "het Neerhof van Hondschote".

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 5 ha 47 a. Circa 2ha 45 a zijn gelegen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk' in de bestemmingszone randstedelijk groengebied. 2 ha 20 a zijn gelegen in woongebied volgens het gewestplan Kortrijk. Indien 25 woningen/ha gerealiseerd worden betekent dit een aanbod van minimaal 54 woningen.

Zoals aangeduid in het woonplan van de gemeente Wevelgem maakt de site Devos, samen met het stedelijke woongebied "IJzerpoort" en de projecten Himmos en CET-motoren deel uit van een reeks potentiële projecten die een belangrijk aandeel vertegenwoordigen van het aanbod aan nieuwe bouwgronden op korte en middellange termijn. De site Primus en de site Decoene-Idealspun zijn mogelijke projecten op lange termijn.

Het is aangewezen dat de overheid bij de realisatie van dergelijke projecten sturend optreedt voor wat betreft de gewenste woondichtheid, doelgroepen, woontypologie en groenstructuur. Dit kan best door het opmaken van een inrichtingsplan en het verankeren van de belangrijkste stedenbouwkundige randvoorwaarden in een RUP.

Voor de site Devos wordt gedacht aan een gemengd project met een gedifferentieerd aanbod aan woonegelegenheden. Het stedenbouwkundig plan moet voorzien in een groene verbinding tussen het centrum van Gullegem en de Bergelen. De opties vastgelegd in het project Heerlijke Heulebeek worden geïntegreerd in het plan (voetgangers- en fietsersdoorgang, overstromingsgebieden, natuurgebieden, ...).

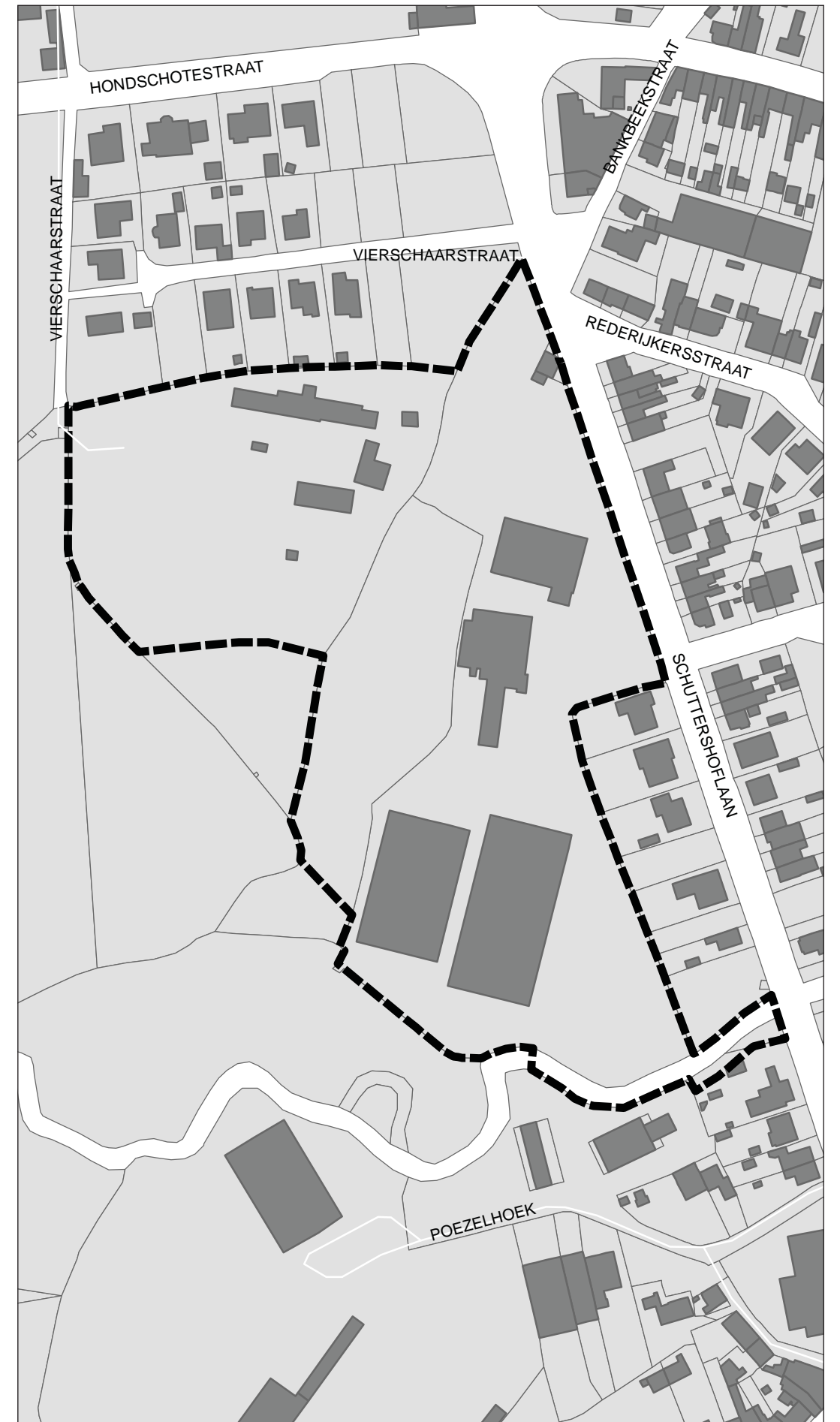


figuur 01: Situering

1.2. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt begrensd door:

- Oosten: de Schuttershoflaan en de perceelsgrenzen van bestaande woningen
- Noorden: de perceelsgrenzen van bestaande woningen
- Zuiden: de Heulebeek
- Westen: volgt de begrenzing de perceelsgrens in het verlengde van de Vierschaarstraat tot waar vermoedelijk het opperhof van de Heerlijkheid Hondschote gelegen was. Verder volgt de grens de Bankbeek tot aan de Heulebeek.





figuur 02: Orthofoto

2. Feitelijke toestand

2.1. Ruimtelijke informatie

Bebouwde ruimte

De bebouwing in het plangebied is vrij beperkt. Enerzijds zijn er de gebouwen van de voormalige vlasroterij. Anderzijds zijn er de hoevegebouwen die nu in gebruik zijn als woning met bijgebouwen.

Ten noorden en ten westen van het plangebied ligt de bebouwde omgeving van Gullegem.

De bebouwde omgeving bestaat in hoofdzaak uit woningen; vrijstaande en rijwoningen. Daarnaast zijn er, ter hoogte van het noordelijk kruispunt, enkele horeca-gerelateerde zaken aanwezig (frituur, café en traiteur). Ten zuiden van het plangebied is er, ook ter hoogte van het kruispunt, een grootwarenhuis. Achter het grootwarenhuis liggen de gemeentelijke gebouwen van de technische dienst, de gebouwen bij de voetbalvelden en nog verder ligt de Ponyhoeve. De hoeve wordt grondig verbouwd door de provincie en zal in gebruik genomen worden voor toeristisch-recreatief en educatief medegebruik van de open ruimte bij de Bergelen.

De bebouwing in het rond van het plangebied is 1 à 2 bouwlagen hoog. Er komen vrijwel geen appartementen voor in de onmiddellijke omgeving van het plangebied. Recent werd een vergunning verleend voor een appartementsgebouw met drie bouwlagen + dak op de hoek van de Schuttershoflaan met de K. Fabiolastraat. Iets verderop, langs de Koningin Fabiolastraat en in de Kerkstraat, zijn er wel hogere

gebouwen aanwezig, met name: appartementen en de gebouwen van het rust- en verzorgingstehuis.

Open ruimte

De open ruimte ligt vooral aan de westelijke zijde van het plangebied. De open ruimte bestaat uit akkers en graslanden. Ten zuiden van het plangebied zijn er voetbalvelden gelegen.

Het plangebied ligt op het kruispunt van twee waterlopen: de Heulebeek en de Bankbeek. De Bankbeek is door middel van een 'by-pass' stroomopwaarts verbonden met de Heulebeek, waardoor in dit gedeelte van de Bankbeek enkel water komt wanneer het waterpeil van de Heulebeek hoog staat. Dit deel van de Bankbeek dient eigenlijk als een 'overloop' voor de Heulebeek.

Langsheen deze waterlopen zijn op verschillende plaatsen kleine en minder kleine poelen te vinden. Rondom de Ponyhoeve ligt een gracht.

Het hoogstammig groen is vaak terug te vinden rond de poelen en langs de Heulebeek en de Bankbeek. Daarnaast is er ook hoogstammig groen aangelegd rond de voetbalvelden. De bosrijke omgeving van Bergelenput sluit aan op de bomen rond de Ponyhoeve.

Verder kan in de open ruimte ook de vrij aanzienlijke oppervlakte aan verharding opgemerkt worden. Afgezien van de straten is er vrij veel verharding rond de bedrijfsgebouwen van de voormalige roterij, in de omgeving van het grootwarenhuis en de voetbalvelden en in de Kerkstraat. Veel van deze verharding is in gebruik als parkeerplaats bij de kerk, het grootwarenhuis en de voetbalvelden.

Legende

figuur 03: Bebouwde omgeving

- woningen
- horeca-gerelateerde activiteiten
- oude Vlasroterij
- grootwarenhuis
- gemeenschapsvoorzieningen
- sport, toerisme en recreatie
- verharding

figuur 04: Open ruimte

- grasland
- akker
- voetbalvelden
- hoogstammig groen
- verharding
- water



Ontsluiting

Het plangebied is gelegen tussen drie belangrijke invalswegen voor Gullegem: de Hondschotestraat ten noorden van het plangebied, de Schuttershoflaan ten oosten en de Koningin Fabiolastraat ten zuiden.

Het terrein is toegankelijk vanuit de Schuttershoflaan.

Vanuit de Schuttershof zijn er verbindingen naar de omgeving van de kerk (de Rederijkerstraat en de Kerkstraat), en naar de verkaveling ten noorden van het plangebied (de Vierschaarstraat).

De hoeve in het plangebied sluit aan op de Vierschaarstraat.

In het plangebied zelf zijn er geen voetwegen of wandelpaden aanwezig.

Aansluitend op de Vierschaarstraat is er wel een aardeweg die tussen de akkers naar het westen leidt.

Ten zuiden van het plangebied is er een wandelpad dat vanuit de omgeving van de sportterreinen, via de Ponyhoeve naar de Bergelen leidt.

Vanuit het kruispunt van de Vierschaarstraat met de Schutterhoflaan loopt een privaat wandelpad langs de bankbeek naar de hoeve.

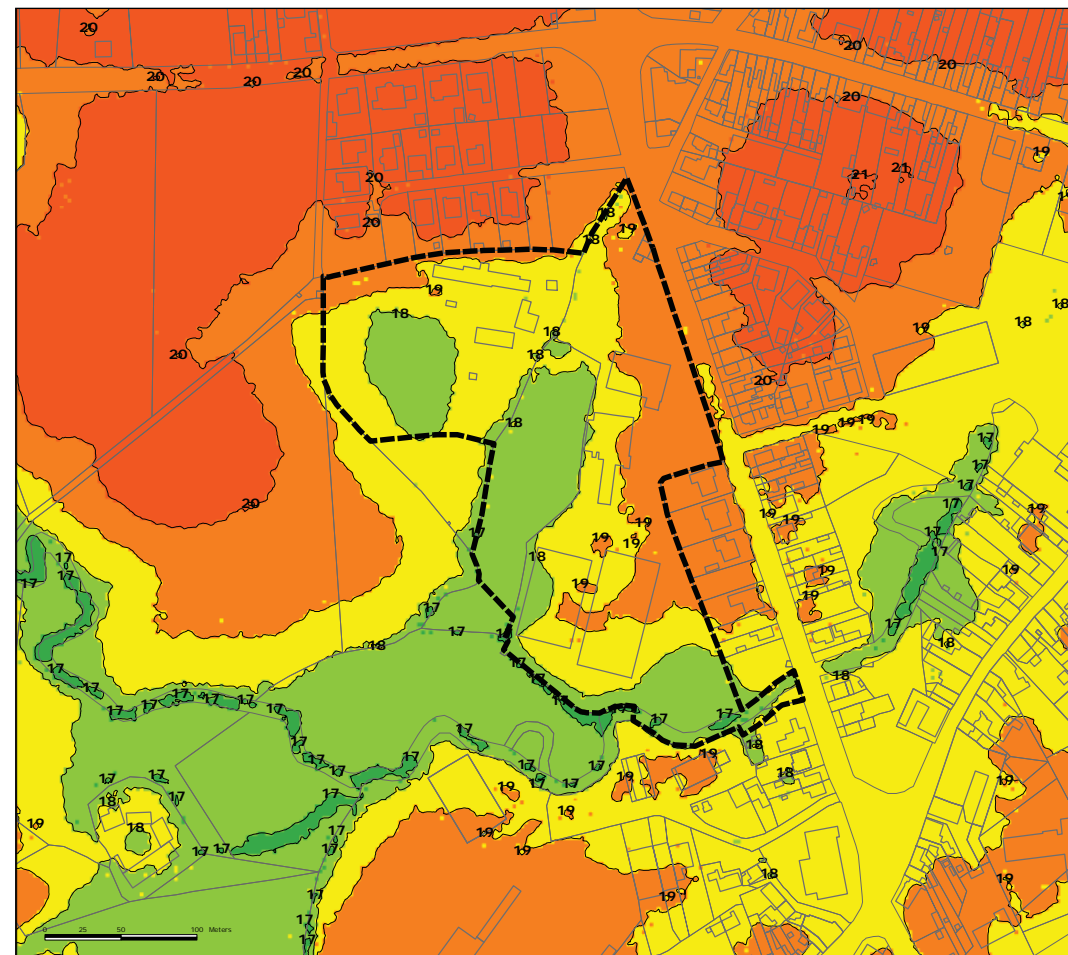
Reliëf

In het terrein zijn er hoogteverschillen tot 2 m. De laagstgelegen zones liggen langs de beekvalleien; de hoogst gelegen delen liggen langs de Schuttershoflaan. De gebouwen van de vlasroterij liggen in, of aan de rand van de beekvalleien. De naastliggende hoeve ligt buiten de beekvalleien.

Rond het plangebied valt op dat het noordelijk deel hoger gelegen is dan het zuidelijk deel.

De terreinen die in gebruik zijn als akker zijn gelegen op hogere gronden.

Door de bouw van de schuren van de vlasroterij werd het natuurlijk reliëf gewijzigd. Er is een sterk talud op het terrein tussen de schuren en de Bankbeek.



Legende

figuur 05: Ontsluiting

- Invalswegen
- Overige wegen

figuur 06: Reliëf

- 17 m hoogte
- 18 m hoogte
- 19 m hoogte

2.2. Sfeerbeelden

figuur 07: Fotoreportage



De roterij is een verzameling van bedrijfsgebouwen, schuren, een schouw en diverse constructies in functie van de bedrijfsvoering.



De gebouwen hebben omwille van de technische constructies een bijzonder herkenbaar voorkomen.



De roterij is gelegen langs de Schuttershoflaan en is ook vrij zichtbaar vanuit de straat.



Vanuit de hoeve naast de roterij zijn fragmenten van de roterij zichtbaar.



De hoeve is een karaktervolle site met schuren, stallen, woongebouw en diverse kleinere constructies.



Vanuit de koer van de hoeve is het zicht op de site van de roterij vrij beperkt.



De noordelijke en oostelijke omgeving van het plangebied is een woonomgeving. Een wandelpad bakent de verkaveling ten noorden van het plangebied af.

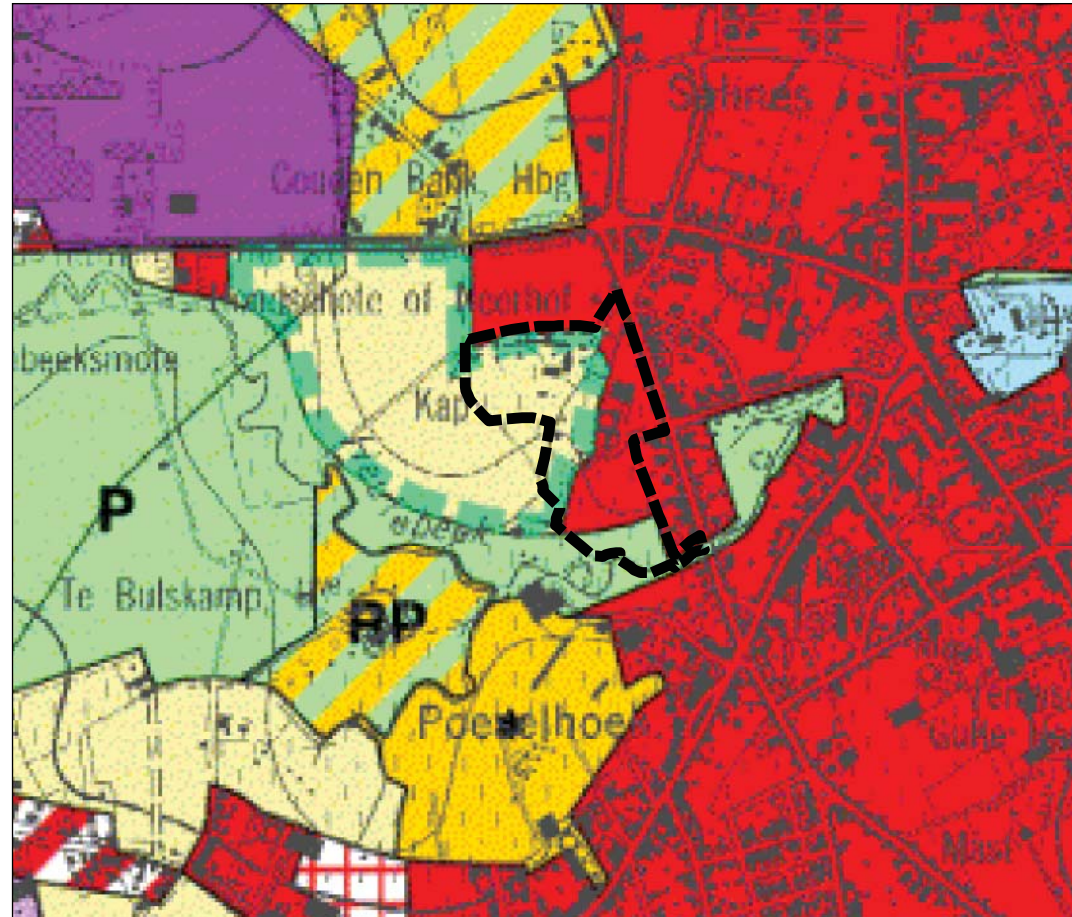


De open ruimte van de omgeving van de Bergelen strekt zich uit ten westen van het plangebied.



In het plangebied zijn enkele vijvers gelegen.

figuur 08: Gewestplan



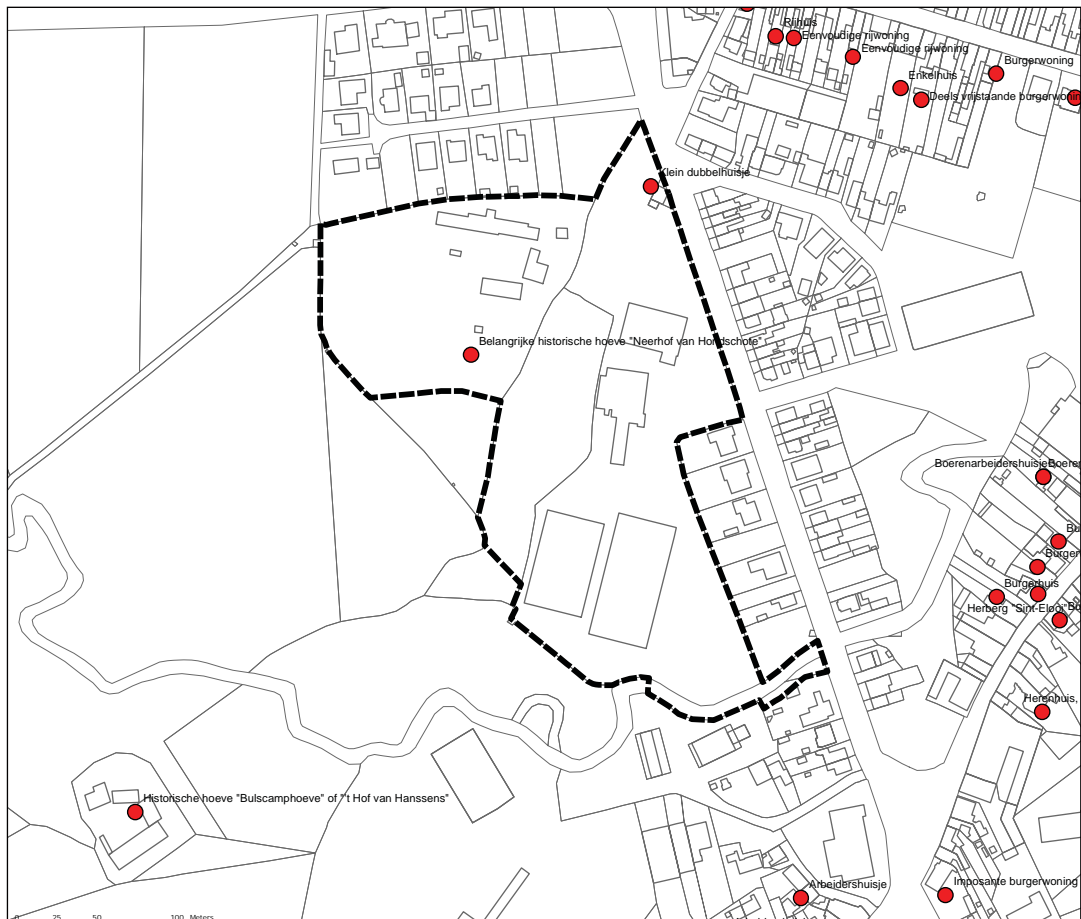
figuur 09: BPA detail



3. Juridische toestand

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels onder in: <ul style="list-style-type: none"> • woongebied • parkgebied • uitbreidingsgebied voor bos • agrarisch gebied
BPA	Het plangebied van dit RUP is gedeeltelijk opgenomen in BPA GUL 3g Centrum, MB 28/11/1995. Het BPA bestemt de zone voor een klein bedrijf, wonen en diverse open ruimtelfuncties.
RUP	Het overige deel is opgenomen in het gewestelijk RUP voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk, deelrup Bergelen.
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	Geen. Ten noorden van het plangebied is een verkaveling die ondertussen grotendeels gerealiseerd is.
Milieuvergunningen	
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	In het plangebied is er geen beschermd erfgoed aanwezig. Er zijn wel twee panden opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed; met name de historische hoeve 'Neerhof van Hondschoote' en een 'klein dubbelhuisje'
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied	Geen
Buurtwegen	Geen
Waterlopen (categorisering)	De Heulebeek: waterloop categorie 2 De Bankbeek (ondergronds): waterloop categorie 3.
VEN-gebied, IVON-gebied	Geen
Gemeentelijke verordeningen	Geen
Andere	Geen



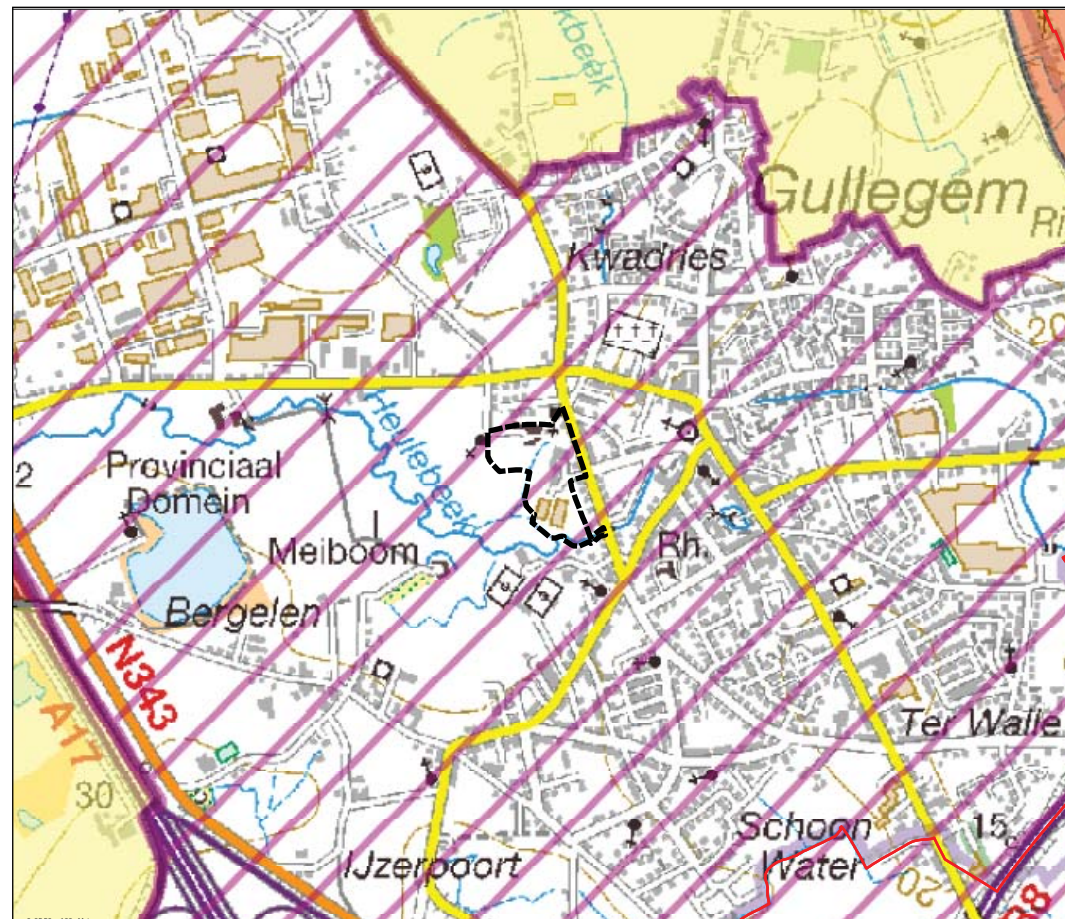


Linkerhelft

figuur 10: Bouwkundig erfgoed

● Gebouwen opgenomen in de inventaris
bouwkundig erfgoed

figuur 11: Atlas der buurwegen

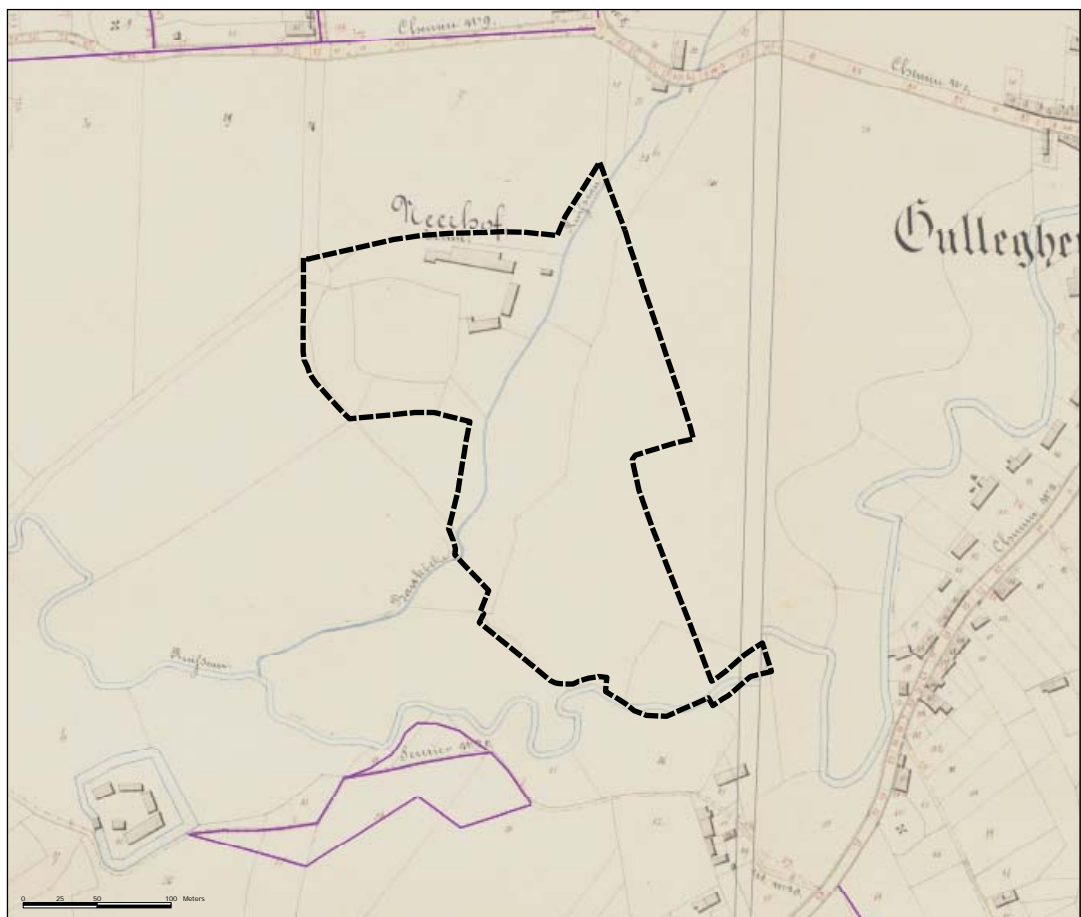


Rechterhelft

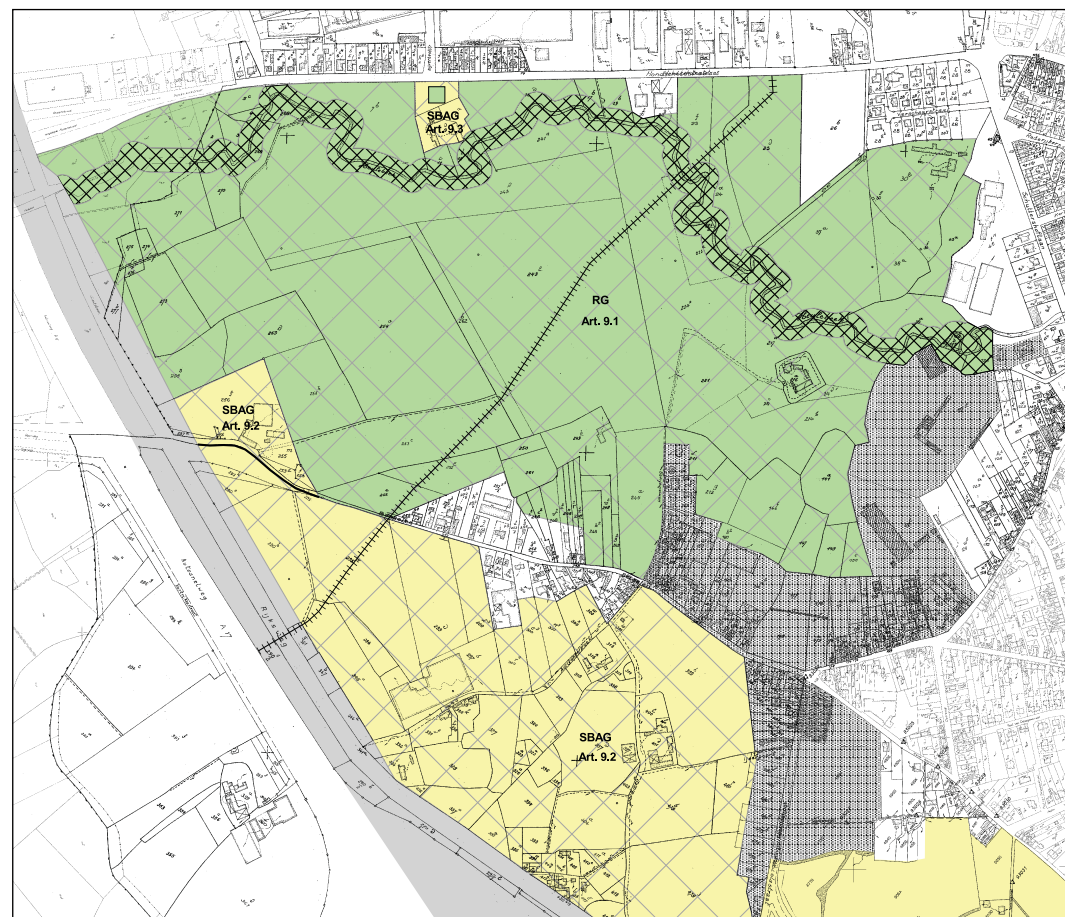
figuur 12: Herbevestiging agrarische gebieden

Legende

	plangebied
	categorie 0 : herbevestiging gewestplan
	categorie 1 : Rup's op korte termijn
	categorie 2 : Rup's na verder onderzoek
	categorie 3 : Rup's op lange termijn, geen acties op korte termijn
	grenslijn grootstedelijk gebied Gent en regionaalstedelijke gebieden Roeselare en Kortrijk



figuur 13: Gewestelijk RUP voor het domein Bergelen, i.k.v. de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk



Gewestelijk RUP voor het domein Bergelen

Volgende voorschriften zijn van toepassing in het plangebied:

Art. 9.1 randstedelijk groengebied



§1 Het gebied is bestemd als randstedelijk groengebied. Hoofdfuncties zijn natuur en recreatie.

De volgende bepalingen gelden:

- Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu zijn toegelaten.
- Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken voor het publiek, van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik of het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor recreatief verkeer zijn toegelaten.

In het gebied zijn geen stedenbouwkundige handelingen als bedoeld in artikel 99, §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening toegelaten, ongeacht of er een stedenbouwkundige vergunning vereist is.

Dit verbod is niet van toepassing op:

- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur i.f.v. natuureducatie en dagrecreatie en in functie van de parkeerproblematiek in het gebied
- Het verbouwen en uitbreiden van de bestaande bebouwing in functie van natuureducatie en dagrecreatie; bijkomende bebouwing dient zich te concentreren rond de bestaande bebouwing
- Uitbreidingen aan de bestaande kinder- en ponyboerderij met maximum 20% van de bestaande bebouwde oppervlakte
- De aanleg, het inrichten of uitrusten van wegen in waterdoorlatende verharding voor recreatief of natuureducatief fietsen of wandelen
- Werken en handelingen die passen binnen het behoud, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van natuurwaarden
- De afbraak van bestaande vaste inrichtingen of bouwwerken
- Het vellen van hoogstammige bomen
- Schuilhokken voor dieren en beperkte waterhuishoudingswerken in functie van het gebruik van het gebied

Voor de woningen gelegen binnen het randstedelijk groengebied zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - vergunbaar:

- Het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaande woning of bedrijfswoning binnen het bestaande bouwvolume (als herbouwen op dezelfde plaats wordt beschouwd: het herbouwen van een nieuw gebouw dat op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen met een woonfunctie, met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen), mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
 - (1) de woning was vóór de beschadiging of vernieling niet verkrot; (de woning wordt beschouwd als zijnde verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot herbouwen)
 - (2) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft
 - (3) het karakter, de verschijningsvorm en de functie van de woning behouden blijven
 - (4) het bouwvolume van de herbouwde woning beperkt wordt tot 1.000 m³ indien het bestaande bouwvolume meer bedroeg dan 1.000 m³

- Het verbouwen van bestaande woningen binnen het vergunde volume of het uitbreiden van bestaande woningen, mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
 - (1) de woning is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot; (de woning wordt beschouwd als zijnde verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen)
 - (2) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de

functie betreft

(3) de uitbreiding – met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel meevormen – leidt tot een maximaal bouwvolume van 1.000 m³ en de uitbreiding overschrijdt de volumevermeerdering niet met 100%.

- Het herbestemmen van een bedrijfswoning naar een woning, met behoud van het aantal wooneenheden; het afsplitsen van een bedrijfswoning van een actief bedrijf is niet toegelaten.

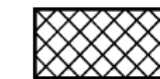
Indien een woning niet aangesloten is op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.

§2 Op het gehele gebied 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:

1. De provincie West-Vlaanderen
2. De gemeenten Wevelgem en Kortrijk voor hun grondgebied

In overdruk

Beekvallei



Binnen een strook met een breedte van tien meter aan weerszijden gemeten vanuit het midden van de beek zijn enkel werken en handelingen toegelaten die passen binnen het behoud, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van natuurwaarden, met uitzondering van constructies voor de overbrugging van de beek i.f.v. fietsers en wandelaars.

In overdruk

Natuurverwevingsgebied



Het gebied aangeduid in overdruk maakt deel uit van een natuurverwevingsgebied en is een onderdeel van het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk, in de zin van het decreet Natuurbehoud. Het is een natuurverwevingsgebied waarbij de functies natuur & recreatie hoofdfuncties zijn en waarbij deze functies evenwaardig zijn. Alle verordenende stedenbouwkundige voorschriften van de onderliggende bestemmingen zijn onverminderd van kracht.

In het in overdruk aangeduid gebied gelden volgende bijkomende bepalingen:

1° Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu zijn toegelaten.

Dit gebied wordt van rechtswege beschouwd als een natuurverwevingsgebied in de zin van het decreet Natuurbehoud. Alle bepalingen van het decreet Natuurbehoud betreffende natuurverwevingsgebied zijn van toepassing in dit gebied.

2° Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken voor het publiek, van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik of het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor recreatief verkeer zijn toegelaten.”

Opmerkingen bij de voorschriften van het gewestelijk RUP Domein Bergelen

1. Voorschriften - Decreet 1999 - Codex 2009

De voorschriften verwijzen naar het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

Sinds 1 september 2009 is het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening echter vervangen door de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Art. 99 §1 van het decreet van 18 mei 1999 kan nu teruggevonden worden in de Vlaamse codex ruimtelijke ordening onder art. 4.2.1.

Art. 63 van het decreet van 18 mei 1999 kan nu teruggevonden worden in de Vlaamse codex ruimtelijke ordening onder art. 2.4.1.

Met betrekking tot bestaande woningen zijn, ongeacht de voorschriften van dit gewestelijk RUP, de basisrechten voor zonevreemde constructies uit de Vlaamse codex ruimtelijke ordening van toepassing (zie art. 4.4.10 §2).

De mogelijkheden voor de woningen worden beschreven vanaf art. 4.4.12 van de Codex.

2. Vergunningsplicht - melding- vrijstelling

In de voorschriften van het gewestelijk RUP worden stedenbouwkundige handelingen verboden, ongeacht of er een stedenbouwkundige vergunning vereist is.

Vanaf 1 december 2010 worden twee nieuwe uitvoeringsbesluiten van kracht, met name: een uitvoeringsbesluit over handelingen die vrijgesteld worden van een vergunning en een besluit over handelingen waarvoor enkel een melding nodig is in de plaats van een vergunning.

Gezien de voorschriften uitdrukkelijk verbod leggen op de bedoelde stedenbouwkundige handelingen, zijn bovenvermelde twee uitvoeringsbesluiten niet van toepassing in het plangebied, behalve dan voor de uitzonderingen van het verbod.

De stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijk RUP geven enkele uitzonderingen op het verbod op stedenbouwkundige handelingen. Zo kan bestaande bebouwing wel verbouwd worden en zelfs uitbreiden in functie van natuureducatie en dagrecreatie.

Concreet toegepast op dit plangebied betekent dit dat de hoeve kan verbouwen of uitbreiden in functie van natuureducatie en dagrecreatie. Concrete mogelijkheden zijn bijvoorbeeld de verbouwing van de schuur tot een leslokaal, of recreatief onthaalpunt of bijvoorbeeld de uitbreiding van de schuur met een ruimte voor volksspelen. Er is geen bovengrens opgelegd met betrekking tot de oppervlakte van de mogelijke uitbreiding.

Daarnaast kan opgemerkt worden dat wandelpaden/fietspaden kunnen worden aangelegd.

Het is niet nodig om bijkomende voorschriften op te nemen om de realisatie van wandelpaden mogelijk te maken.

Beperkte waterhuishoudingswerken zijn eveneens toegelaten. Het begrip 'beperkt' wordt in deze context niet verder gespecificeerd. Om duidelijkheid te bieden in de mogelijkheid van de waterpartij en de vernattingszone langs de Bankbeek, worden in dit RUP door middel van een overdruk op het gewestelijk RUP, voorschriften opgenomen.

3. Toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen

Gelet op het feit dat een Bed en Breakfast (B&B) door de diensten van het Vlaamse Gewest beschouwd wordt als zonevreemd aan de voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Stedelijk Gebied Kortrijk. Gelet op artikel 4.4.10.§2, 2de lid van de VCRO betreffende basisrechten voor zonevreemde constructies waarin onder andere gesteld wordt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan basisrechten van die aanvulling kan aanvullen en uitbreiden. Gelet op het feit dat de uitbating van een B&B geenszins een autonome horeca-zaak betreft en dat de impact op de omgeving van die aard is dat deze als een verrijking van de kwaliteit van het ruimere provinciaal domein De Bergelen kan beschouwd worden, dat derhalve het voorgestelde als een detaillering kan beschouwd worden. Gelet op bovenstaande en op de mogelijkheid, geboden in artikel 4.4.10, §2, 2de lid VCRO, om in een ruimtelijk uitvoeringsplan de basisrechten van die afdeling aan te vullen en uit te breiden, wordt voorgesteld dit bij de opmaak van dit ruimtelijke uitvoeringsplan te doen.

4. Verfijning van de voorschriften van het gewestelijk RUP

Om de bewoners van de hoeve de mogelijkheid te geven om op een comfortabele manier te voorzien in de nodige aanhorigheden bij de woning, alsook om de bezoekers op een comfortabele manier te kunnen ontvangen is het noodzakelijk om ook verharding, terrassen, speelconstructies en andere aanhorigheden bij de hoeve toe te laten.

Omwille van het waardevolle karakter van het hele hoevecomplex lijkt het noodzakelijk om de voorschriften van het gewestelijk RUP te verfijnen zodat ook de niet-woonconstructies kunnen herbouwd worden.

4. Planningscontext

4.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het grondgebied van Wevelgem behoort deels tot het regionaalstedelijk gebied Kortrijk en tot het stedelijk netwerk op Vlaams niveau van de regio Kortrijk. De regio Menen-Kortrijk-Waregem wordt onderkend als onderdeel van het grensoverschrijdend stedelijk netwerk Kortrijk-Rijsel-Roubaix-Tourcoing-Moeskroen.

Het RSV stelt voor stedelijke gebieden de volgende beleidsmatige benaderingen voorop:

- Het stimuleren en concentreren van activiteiten
- Het vernieuwen van de stedelijke woon- en werkstructuur door strategische stedelijke projecten
- Het ontwikkelen van nieuwe woningtypologieën en kwalitatieve woonomgevingen
- Het leefbaar en bereikbaar houden door andere vormen van stedelijke mobiliteit en door locatiebeleid
- Het verminderen van het ongeordend uitzwermen van functies

Het Vlaams gewest is bevoegd voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk (zie ook juridische context).

In het regionaalstedelijk gebied worden (rand)stedelijke groengebieden aangeduid. Het uitgangspunt is het ontwikkelen of versterken van randstedelijke groengebieden in de omgeving van het provinciaal domein Bergelen. De randstedelijke groengebieden worden opgevat als multifunctionele gebieden die drager zijn van verschillende functies. Door de omvang van Bergelen en omgeving is het gebied in staat deze verweving op te nemen. Het noordelijk deel van het plangebied wordt een gebied met de klemtoon op natuur, recreatie en bos. Daarbinnen wordt de Heulebeek versterkt als ruimtelijke-ecologische verbinding met de Leievallei (e.a. kleinere groengebieden of recreatieve infrastructuur) en het te ontwikkelen speelbos in Kortrijk.

4.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

Wevelgem behoort in het PRS-WV tot de Leieruimte waar dynamische stedelijke ontwikkelingen en kwalitatief wonen voorop staan in de toekomstvisie.

Volgende elementen zijn bepalend voor deze ruimte en het bijbehorende ruimtelijke beleid:

- De Leie als multifunctionele drager: economisch, natuurlijk en toeristisch-recreatief
- Wegeninfrastructuur als economische drager
- Stedelijke gebieden Kortrijk - Waregem - Menen als knooppunten van ontwikkeling, ondersteund door Wervik en Wielsbeke op vlak van bedrijvigheid
- Open-ruimteverbindingen als groene longen in de Leieband

De stedelijke gebieden Kortrijk, Waregem en Menen krijgen de nodige ondersteuning als knooppunten voor allerlei stedelijke ontwikkelingen. Aandachtspunten zijn de kwaliteit van de openbare ruimten, groen in de stad, mogelijkheden voor openbaar vervoer en fietsverkeer, clustervorming van economische activiteiten en tewerkstelling.

De versterking van beekvalleien in het stedelijke gebied, de uitbouw van de provinciale domeinen (Gavers, Bergelen) en het zoeken naar locatie(s) voor stadsrandbos(sen) moeten groen in de stad versterken.

De Heulebeek is een natuurverbingsgebied tussen de Leie en de West-Vlaamse heuvels. De Heulebeek is ook een landschappelijk structurerend lineair element.

Het openluchtrecreatief groen domein Bergelen is een toeristisch-recreatief knooppunt.

Het grootste gedeelte van Wevelgem wordt aangeduid als stadslandschap, waar de aandacht gaat naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. Belangrijk zijn de randzones waarbij de stad en de open ruimte een geïntegreerde benadering vergen. Het gebied rond Moorseele als nieuw landschap. De provincie werkt ruimtelijke concepten uit voor de nieuwe landschappen.

4.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

GRS, RG pg. 142- 144

Het beleid ten aanzien van de Heulebeekvallei moet beschouwd worden als een suggestie. In overleg met de hogere overheden kan een taakverdeling voor de uitvoering van het beleid worden afgesproken.

Ten westen van de Schuttershoflaan, ter hoogte van de monding van de Bankbeek in de Heulebeek, is een bedrijf gelegen dat allicht op termijn zal worden stopgezet. Deze locatie komt in aanmerking voor de realisatie van een strategisch woonproject als overgang tussen de Bergelen en het centrum van Gullegem. Randvoorwaarden zijn dat bij de realisatie een bijzondere aandacht uitgaat naar de omliggende groenstructuren en dat de bebouwing een beperkte terreinbezetting heeft. Naast het algemene groene en landschappelijke kader voor het gebied van de Bergelen, moet dit gebied ter hoogte van de monding van de Bankbeek in de Heulebeek een belangrijke landschappelijke en groene functie verkrijgen. Een groene corridor vanuit het centrum van Gullegem en vanaf de Schuttershoflaan moet op deze locatie een relatie met de Bergelen verzekeren.

Ten oosten van het centrumgebied van Gullegem is op het gewestplan, tussen de Heulestraat en de Heulebeek, een gebied voor milieubelastende industrie ingekleurd, waarvan een groot deel nog niet is ontwikkeld als industriegebied. De gemeente wil dit onbebouwde deel in de eerste plaats vrijwaren van nieuwe industriële activiteiten. Wanneer het reeds bezette gedeelte vrijkomt, wil de gemeente ook hier geen nieuwe milieubelastende industrie meer toelaten, maar een strategisch groen- en woonproject realiseren.

Nabij de Europalaan en langs de Heulebeek is een groot bedrijfscomplex gelegen, dat de ruimtelijke draagkracht van het woongebied overschrijdt. Een gedeelte van deze site werd vroeger vernield door brand. Op langere termijn kan ook voor deze site een nieuwe invulling worden gezocht.

Langs de Heulebeek kunnen dus drie strategische groen- en woonprojecten worden gerealiseerd met een beperkte terreinbezetting voor bijkomende woonmogelijkheden (bv. appartementen of urban-villa's) en eventueel een beperkt aanbod aan voorzieningen, handel of kantoren. Het natuurlijk overstromingsgebied van de Heulebeek moet steeds gevrijwaard blijven van bebouwing. Deze projecten zijn strategisch omwille van hun integraal en vernieuwend karakter en omdat ze een voorbeeld- en signaalfunctie kunnen hebben voor andere plaatsen langs de Heulebeek. Deze projecten kunnen dus in een groter geheel worden opgenomen (zie acties).

Op lokaal niveau wordt de Bergelen gezien als een gemeenschappelijk groen domein voor de inwoners van Wevelgem, Moorseele en Gullegem. De gemeente waakt over de landschappelijke integratie van de bedrijven en gebouwen aan de rand van het gebied van de Bergelen. De gemeente versterkt de relatie van de Bergelen met de drie deelgemeenten door de bestaande recreatieve routes naar en doorheen het gebied te optimaliseren.

Op lokaal niveau is het beleid voor de Heulebeek erop gericht om de bijzondere structuurbepalende waarde van de Heulebeekvallei in de Bergelen en in Gullegem te bestendigen en waar mogelijk te versterken. Meer concreet wordt de Heulebeekvallei verder uitgebouwd als een groene corridor, dat het bindende element voor de verschillende aangrenzende gebieden (Bergelen, centrumgebied en verblijfsgebied van Gullegem, groenzones, ...) moet vormen. Langs de Heulebeekvallei kan het recreatief fiets- en wandelpad vervolledigd worden en op een beperkt aantal weloverwogen plaatsen moeten nieuwe brugges de oversteekbaarheid voor wandelaars en fietsers tussen beide oevers verbeteren.

De Bankbeek wordt geselecteerd als lokale beekvallei. Langs de Bankbeek in de verblijfsgebieden van Gullegem, kan een recreatieve wandelroute uitgebouwd worden voor recreatief medegebruik naar het deelgebied van de open ruimte noord.

De Schuttershoflaan en de Hondshoestraat zijn beide in het GRS aangeduid als lokale wegen categorie 2.

Voor het beleid langs de lokale wegen categorie 2 worden volgende accenten gelegd:

- Het wegprofiel moet beter aangepast worden aan de functie en het gebruik als lokale ontsluitingsweg
- Het nemen van snelheidsremmende maatregelen, in het bijzonder bij het begin van de verblijfsgebieden (poorteffect), in het centrumgebied en in de schoolomgevingen
- Ook circulatiemaatregelen en een goede bewegwijzering moeten het doorgaande en zware verkeer uit Gullegem weren
- De aanleg van volwaardige functionele fietsvoorzieningen, in het bijzonder langs de Koningin Fabiolastraat (naar Wevelgem)
- De aanleg van volwaardige voetgangersvoorzieningen in de verblijfsgebieden en in het bijzonder in het centrumgebied
- Een goede, verkeersveilige inrichting van de kruispunten, in het bijzonder volgende kruispunten:
 - Koningin Fabiolastraat – Schuttershoflaan – Hugo Verriestlaan
 - Koningin Fabiolastraat – Bergelen – Kleine Ieperstraat
 - Oostlaan – Driemasten
 - Driemasten – Kasteelweg – Daalstraat – De Westakker

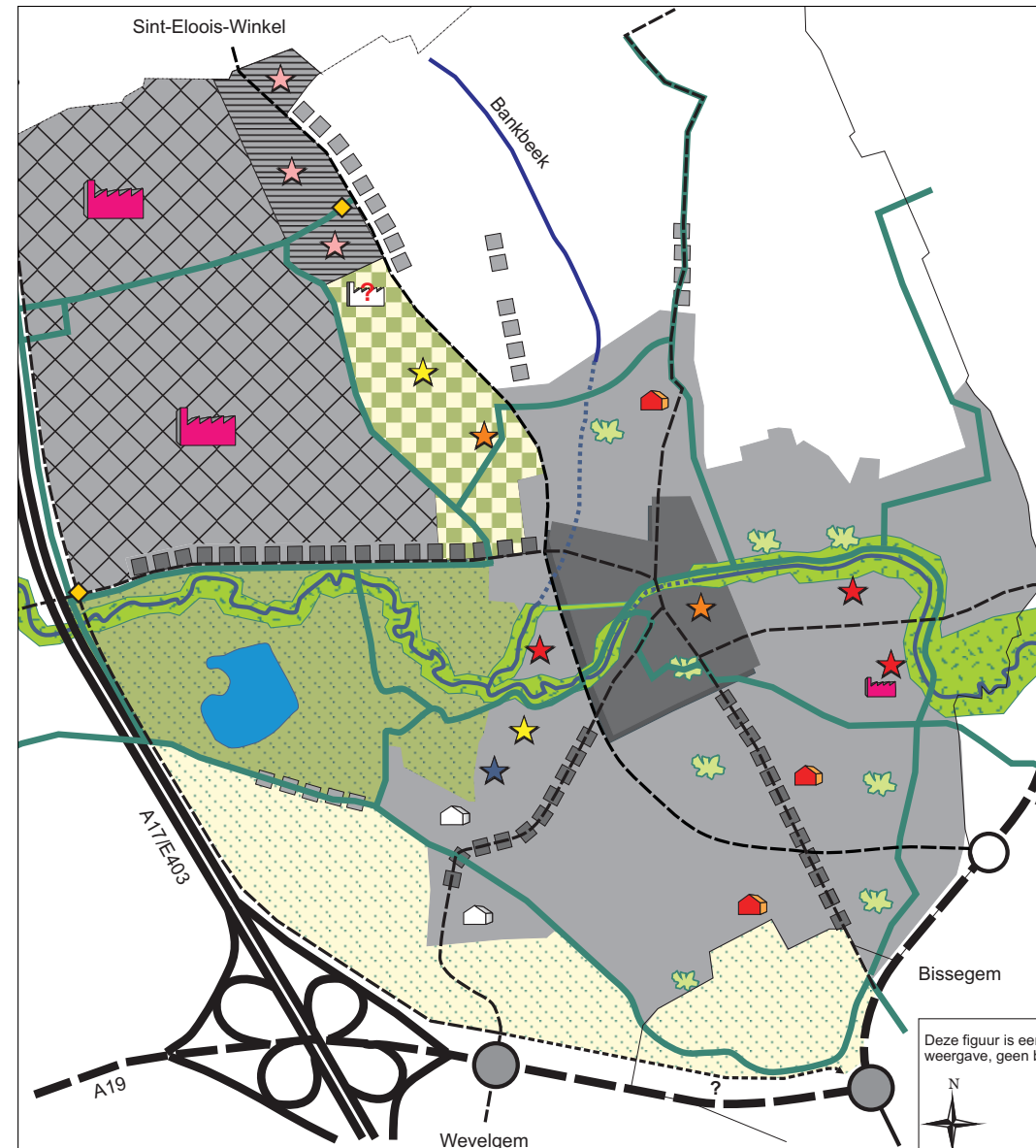
4.4. Gemeentelijk woonplan

De ontwikkeling van de site de Roterij te Gullegem kadert in de doelstelling van het gemeentelijk woonplan om voldoende woonegelegenheden te creëren. De gronden van de voormalige vlasroterij en loodsen worden daarbij beschouwd als gebied dat een herbestemming krijgt door de verwezenlijking van een woonproject. Zo wordt het slapend aanbod binnen de gemeente geactiveerd. Het bestaande aanbod van woningen binnen de gemeente is immers onvoldoende om voor de komende jaren de behoefte aan bijkomende woonegelegenheden op te vangen. Het woonplan geeft daarbij aan dat de gemeente dergelijke ontwikkelingen naar inbreiding en herbestemming ook mee op dient te volgen om waar nodig bij te sturen. De uitwerking van dit RUP voor deze site kadert in deze opvolging en bijsturing.

Wat het sociale en bescheiden woonaanbod betreft, zullen voor de ontwikkeling van de site de bepalingen uit het Decreet Grond en Panden worden toegepast. Vanuit het woonplan en de woonprogrammatie worden hier geen bijkomende eisen naar sociale woningbouw vastgelegd. Concreet betekent dit dat bij de realisatie van de in dit RUP vooropgestelde wooneenheden door 1 private ontwikkelaar minstens 10% van de wooneenheden sociaal zal worden (in toepassing van het decreet Grond en Panden).

Daarnaast wordt gestreefd naar een differentiatie in de te realiseren woningtypes en naar een voldoende groot aanbod van betaalbare woningen. De gemeente stelt daarbij een globaal streefdoel van 25% bescheiden woningen bij de realisatie van nieuwe private projecten op haar grondgebied voorop. De in het verordenend plan voorziene menging van woningtypes (appartementen, rijwoningen en losbouw) voor deze site komt aan deze bekommernissen tegemoet.

De gemeente ambieert in het woonplan ook de verbetering van de woonkwaliteit in bestaande woonbuurten. De uitwerking van de site als overgang tussen het centrum van Gullegem en het domein Bergelen, met de nodige aandacht voor een kwalitatieve invulling van de voorziene groenaanleg, fiets- en wandelverbindingen, zoveel mogelijk gebundeld parkeren, ... speelt op deze bekommernis in.



figuur 14: GRS



5. Planningsopties

5.1. Programmatorische vragen

Het gaat om een strategisch woonproject. De hoofdfunctie in het gebied zal wonen zijn.

Voor nieuwbouw woonprojecten gelden volgende minimale verplichtingen voor parkeervoorzieningen van personenwagens per wooneenheid:

- Sociale eengezinswoning (sociale huur, koop of kavel):
1 parkeerplaats op privaat of openbaar domein
+ 0,5 parkeerplaats op openbaar domein
- Private eengezinswoning:
1 parkeerplaats op privaat domein
+ 1 parkeerplaats op privaat of openbaar domein
+ 0,5 parkeerplaats op openbaar domein
- Sociaal appartement (sociale huur of koop):
0,5 parkeerplaats op privaat of openbaar domein
+ 0,5 parkeerplaats op openbaar domein
- Privaat appartement:
1 parkeerplaats op privaat domein
+ 0,5 parkeerplaats op openbaar domein

Er geldt ook een norm van minimum 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid. In het bijzonder bij meergezinswoongebouwen is het belangrijk om fietsstalplaatsen op goed toegankelijke locaties bij de toegang van de gebouwen te voorzien.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet minimum 45 m² publiek groen per bijkomende woning voorzien worden.

Het terrein vormt een overgang tussen de Bergelen en het centrum van Gullegem. Het groene karakter van de omgeving van de Bergelen wordt binnen in het plangebied opgenomen en doorgetrokken tot aan de Schuttershoflaan.

5.2. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het plan moet bijzondere aandacht hebben voor de omliggende groenstructuren. De bebouwing mag maar een beperkte terreinbezetting hebben.

Naast het algemene groene en landschappelijke kader voor het gebied van de Bergelen, moet dit gebied ter hoogte van de monding van de Bankbeek in de Heulebeek een belangrijke landschappelijke en groene functie verkrijgen.

Een groene corridor vanuit het centrum van Gullegem en vanaf de Schuttershoflaan moet op deze locatie een relatie met de Bergelen verzekeren.

Het plangebied is gelegen binnen de afbakening van het stedelijk gebied Kortrijk. De woondichtheid is minimaal 25 woningen per ha (bruto).

Het terrein is groter dan 0,5 ha en zal voorzien in de realisatie van meer dan 10 woonegelegenheden. Er moet dus ook rekening worden gehouden met de mogelijkheid om sociale woonegelegenheden te voorzien. De minimale woondichtheid van sociale woonegelegenheden in stedelijk gebied is 35 woningen per ha (netto) en maximum 100 woningen per ha.

In het RUP kunnen echter geen bepalingen worden opgenomen met betrekking tot sociale woningbouw, gezien het om een herbestemming van bedrijvigheid naar wonen gaat. In dit geval laat het decreet grond- en pandenbeleid niet toe om voorschriften op te nemen in het RUP m.b.t. sociale woningen. In het RUP worden wel bepalingen opgenomen om een differentiatie van woontypes waar te maken.



Bij de realisatie van het project (stedenbouwkundige vergunningen) kunnen alsnog sociale lasten worden opgelegd.

5.3. Visie en ruimtelijke concepten

Het project op deze locatie kadert in de visie op de 'Heerlijke Heulebeek' en wordt uitgewerkt als een gemengd woon- groenproject.

Het grootste deel (+/- 5,6 ha) van het project bestaat uit groen. Een groene corridor in het verlengde van de Kerkstraat wordt een nieuwe toegang tot het provinciedomein 'De Bergelen'.

Slechts een klein deel (+/- 2,4 ha) van het woongebied volgens het gewestplan wordt bebouwd. Er wordt gekozen voor een gemengd woonproject met een dichtheid van 25 woningen per ha. Een deel van het woonaanbod zal geschikt zijn voor senioren.

Voor het Neerhof van Hondshoote worden in het RUP gedetailleerde voorschriften opgenomen waardoor de toeristisch-recreatieve mogelijkheden van de site worden versterkt.

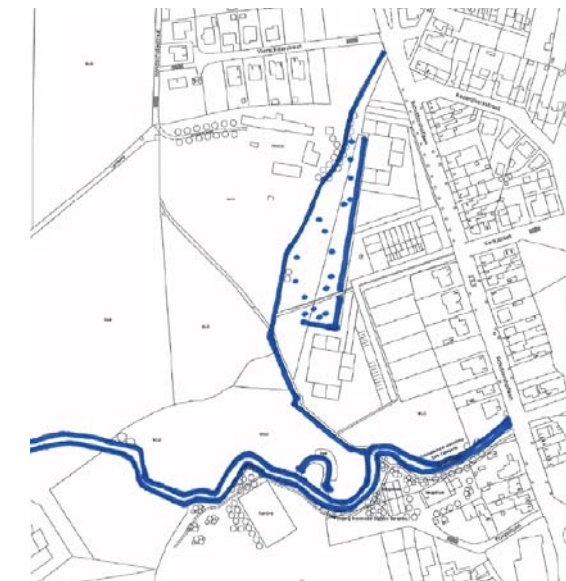
Volgende ruimtelijke concepten worden toegepast:

1. Vervolledigen van het netwerk van voetwegen



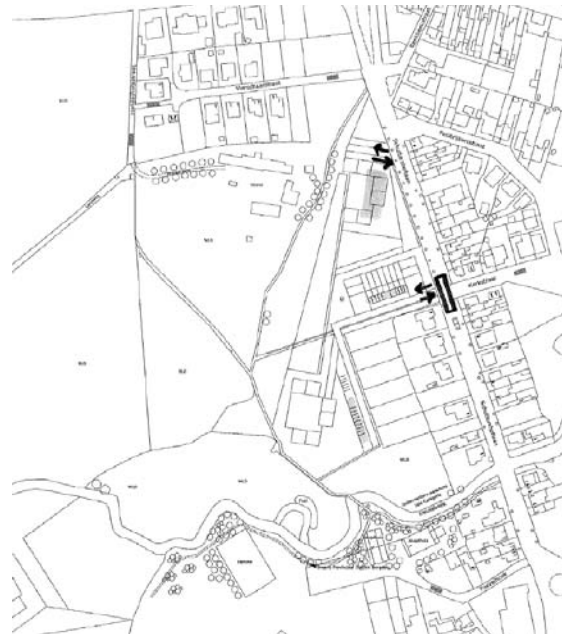
- Een verbinding met de Bergelen in het verlengde van de Kerkstraat
- Aansluiting op de Heulebeek met 1 of 2 bruggen aan de gemeentelijke sportterreinen
- Verbinding met het centrum via de Kerkstraat, en eventueel ook via de Bankbeek

2. Water als bindend en scheidend element



- Heerlijke Heulebeek
- Water en bos als thema voor de Bergelenput
- Ondiep water tussen woonwijk en Bergelenput
- Zorgt voor een ecologische meerwaarde en behoud van de openheid
- Behoud overstromingsgebied langs de Heulebeek
- Vernatting van de Bankbeek?
- Oevers afgraven
- Vernatting

3. Verkeersveiligheid en duurzaamheid



Verkeer

- Het aantal toegangen op de Schutterhofsiaan worden beperkt
- De toegang tot het binnengebied voor auto's wordt beperkt tot de bewoners. Dit kan bijvoorbeeld door paaltjes in de weg te voorzien.
- Het kruispunt met de Kerkstraat wordt heringericht

Duurzaamheid

- Passief wonen of lage energiewoningen
- Garages gegroepeerd
 - Ondergrondse garages
 - Gemeenschappelijke carport
- Zuid georiënteerde woningen
- Afwateringssysteem
-

4. Groene grenzen



Grens bebouwde kom

- Grenszone wordt mee opgenomen in het concept en de inrichting
- Gefragmenteerde bebouwing als grens naar de open ruimte
- Sterk landschappelijk element als overgang

Maximaal behoud van groen langs de beek

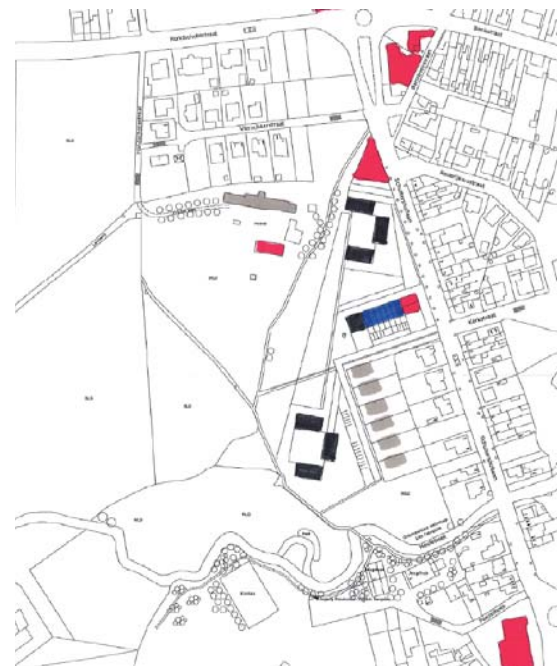
- Realiseren van groene verbindingen tussen Bergelenput en de Schuttershofsiaan

5. Bouwen met typologie



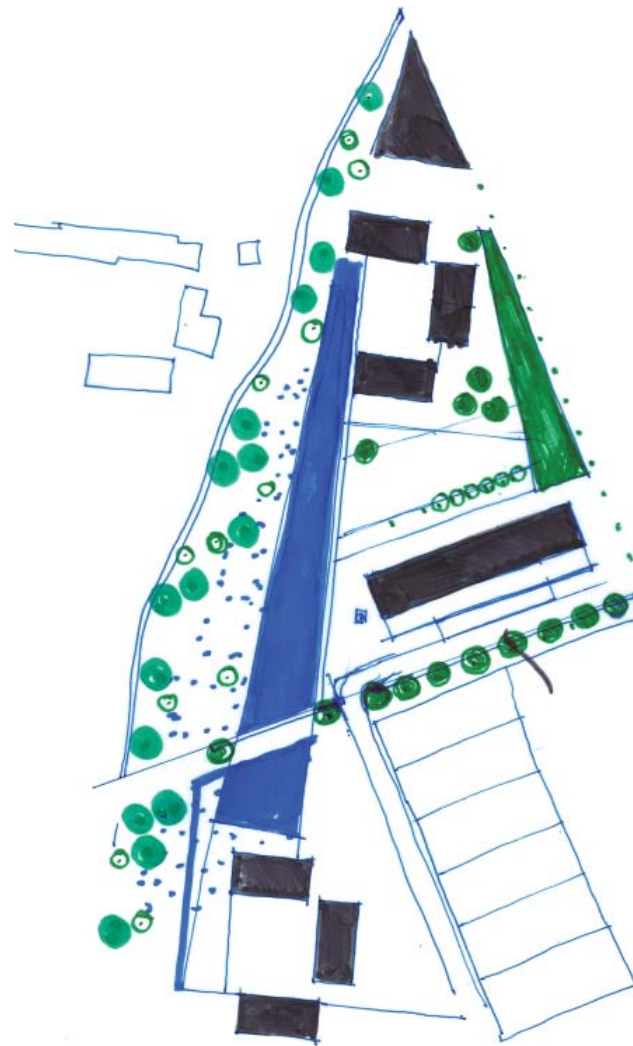
- Hoekgebouw op het kruispunt met de Rederijkerstraat
- Kleine footprint
- Appartementen ingeplant rond een binnenplein als stempels in het park (cfr boerderij)
- Stempels worden zo ingeplant dat het zicht op de Bergelenput maximaal behouden blijft
- Afbouwen van verkaveling zodat de achterkanten uitgeven op het openbaar domein

6. Mengen van functies



- Winkels en diensten
- Appartementen
- Rijwoningen
- Alleenstaande bebouwing
- B&B
- Park

figuur 15: Inrichtingsplan



Legende

- (semi) publiek groen
- haagmassief
- waterpartij
- meergezinswoningen
- eengezinswoningen



5.4. Inrichtingsplan

Bebouwing

Er worden drie types van bebouwing voorzien:

1. Appartementen

De appartementen zijn gespreid in het plangebied voorzien, met name:

- In twee clusters rond een gemeenschappelijk binnenplein. De gelijkvloerse appartementen beschikken over een kleine private tuin.
- In het hoekpand ten noorden van het plangebied kunnen boven de commerciële ruimte appartementen worden voorzien.
- De hoeken van de rijbebouwing in het verlengde van de Kerkstraat worden afgewerkt met appartementen.

2. Rijwoningen

Tussen de hoeken van de rijbebouwing in het verlengde van de Kerkstraat worden rijwoningen voorzien.

3. Vrijstaande woningen

De achterzijde van de bestaande vrijstaande woningen van de Schuttershoflaan wordt afgewerkt met vrijstaande woningen.

Samenvatting bebouwingstypologie

- 48 appartementen + 3 appartementen boven winkel
- 6 rijwoningen
- 5 villa's

Totaal: 62 woonegelegenheden

Dichtheid

- Oppervlakte 2 ha 17
- Dichtheid van 29 woningen/ha

Principes voor de groenaanleg

- Een grote waterpartij doet dienst als grens van de bebouwde kom van Gullegem en is tevens een bindend element tussen de bebouwing en de open ruimte.
- De verbinding met de Kerkstraat wordt geaccentueerd door een bomenrij en een lineair element. Dit lineair element kan bijvoorbeeld dienst doen als zitbank.
- Een groenmassief met beperkte hoogte tussen Schuttershoflaan en park geeft de open ruimte tussen de appartementen en de straat en geborgen karakter. Het verhindert tevens dat spelende kinderen de drukke Schuttershoflaan oplopen
- De Bankbeek wordt voorzien van beekbegeleidende beplanting in combinatie met een verdere vernatting van de zone. Deze ruimte is beschikbaar voor waterbuffering bij hevige regens.

Parkeren

Parkeren wordt zoveel mogelijk gebundeld voorzien.

- De commerciële ruimte in het noorden van het plangebied wordt door een parking gescheiden van de aanpalende cluster van appartementen. De ondergrondse parkeergarage bij de appartementen is bereikbaar vanuit deze parking.
- De rijbebouwing langs de toegang tot het gebied in het verlengde van de Kerkstraat wordt voorzien van een parkeerluifel. Deze parkeerluifel begrenst de private tuinen bij de rijbebouwing en accentueert de verbinding vanuit de Kerkstraat.
- Om de hoek van de toegangsweg zijn enkele bezoekersparkeerplaatsen voorzien. Vanuit de weg kan een inrit worden voorzien naar de (half)ondergrondse parking bij de tweede cluster appartementen. Bij de verdere uitwerking kan onderzocht worden of het mogelijk is de parkeerplaatsen te integreren in het park.

Toegangen en doorgangen

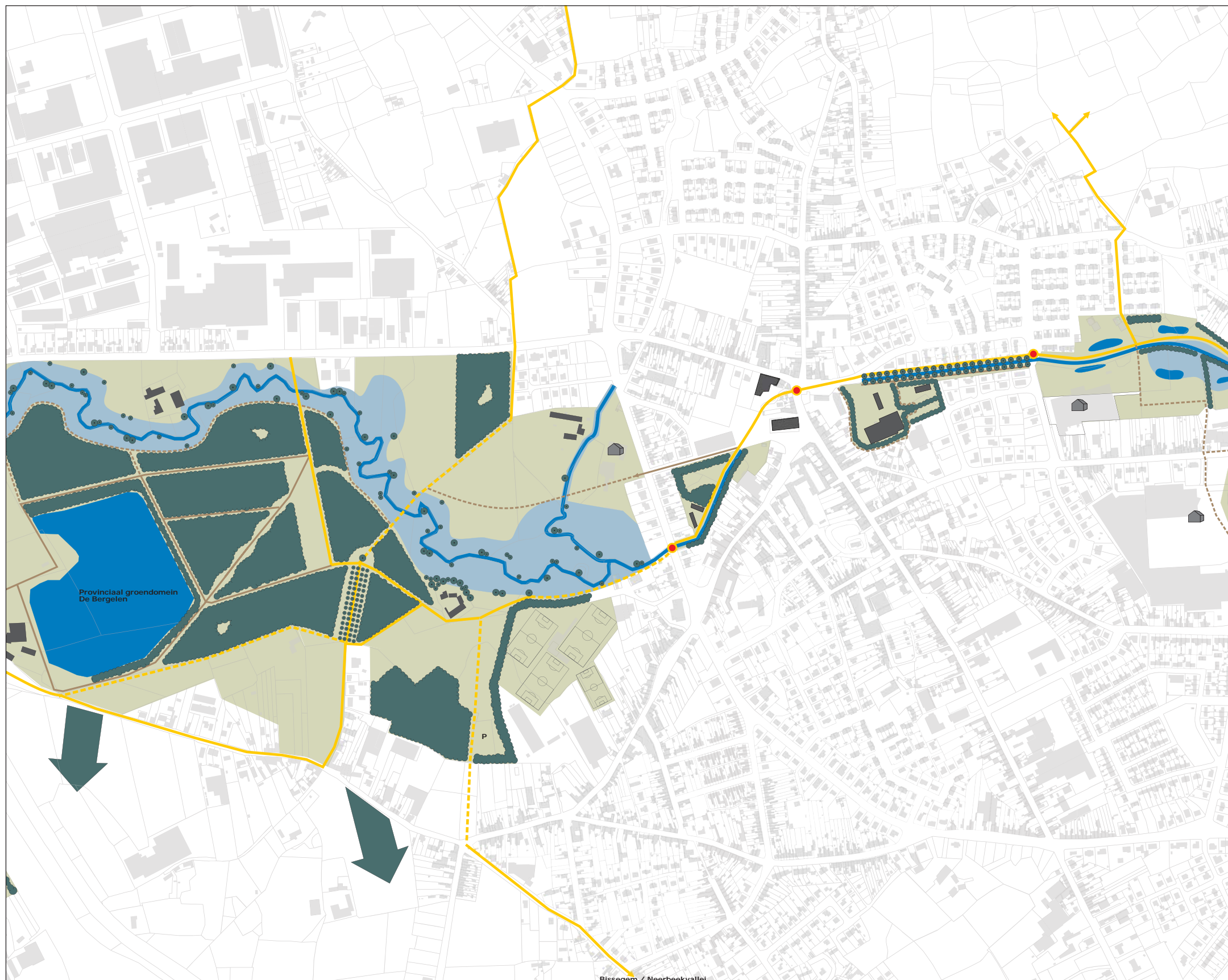
Autoverkeer kan op twee plaatsen het gebied binnenrijden: ter hoogte van het commercieel gebouw en in het verlengde van de Kerkstraat.

De toegang tot de noordelijke appartementen is bereikbaar vanuit de noordelijke parking.

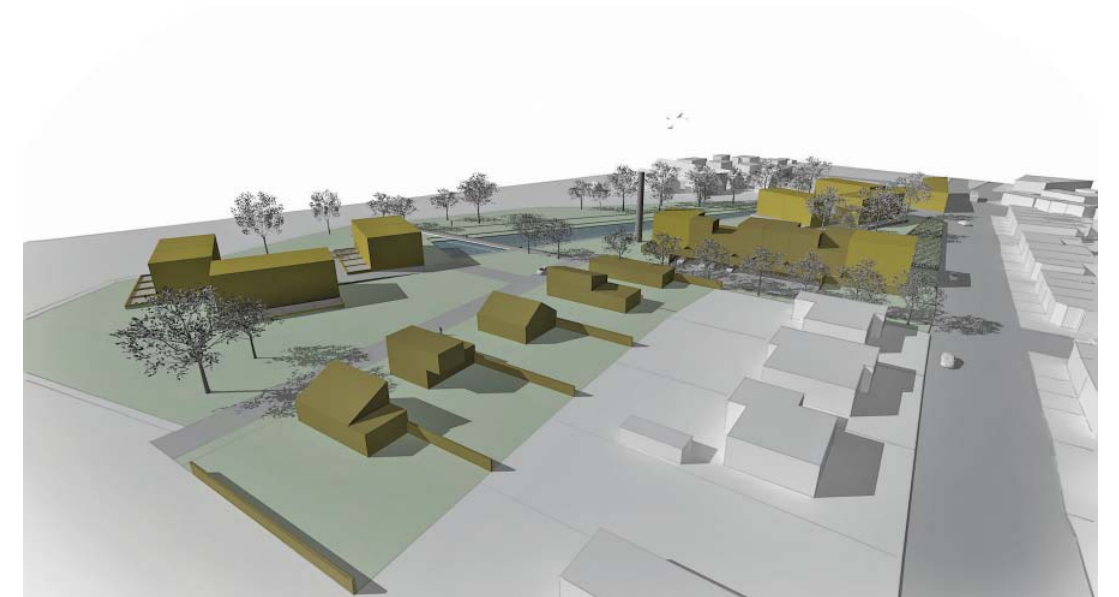
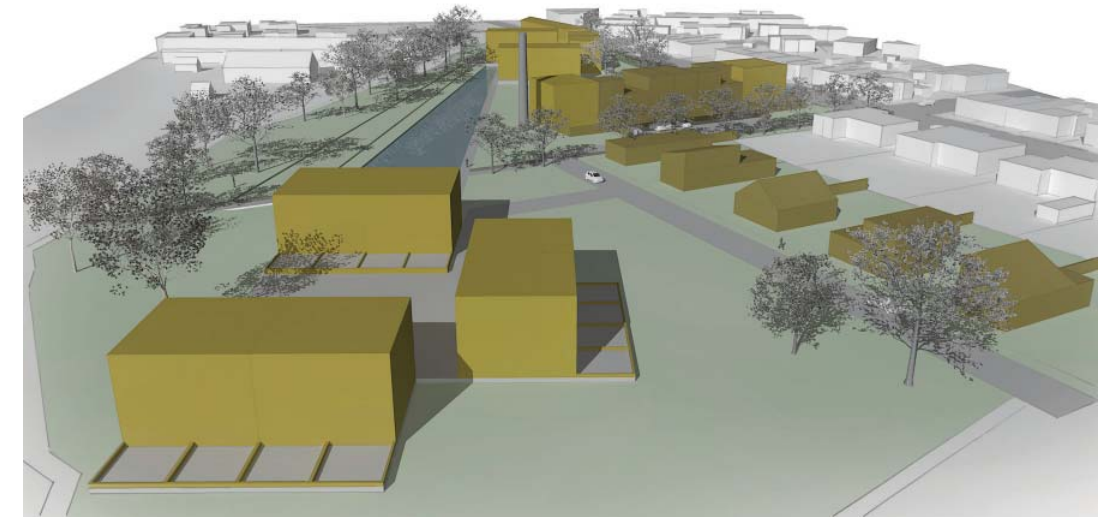
De voordeuren van de rijwoningen (aan het groen) zijn bereikbaar vanuit de Schuttershoflaan en vanuit een wandelpad langs de vijver.

De voordeur van de vrijstaande woningen is bereikbaar vanuit de toegangsweg.

De tweede cluster appartementen is bereikbaar vanuit het wandelpad langs de vijver en een wandelpad naar de toegangsweg.



Vanuit de visie van de Heerlijke Heulebeek wordt met dit RUP uitwerking gegeven aan de nieuwe fiets- en wandelverbindingen naar de Bergelenput, een verruiming van de mogelijkheden voor de hoeve, een woonproject op de plaats van de vlassite en de vrijwaring van de open ruimte langs de Heulebeek.





zicht vanop de Bankbeek naar het project en de vijver



doorkijk vanop de Schuttershoflaan naar het provinciaal domein



zicht vanuit het provinciaal domein naar de Kerkstraat



zicht op de toegangsweg en de voetgangersverbinding naar de Bergelen

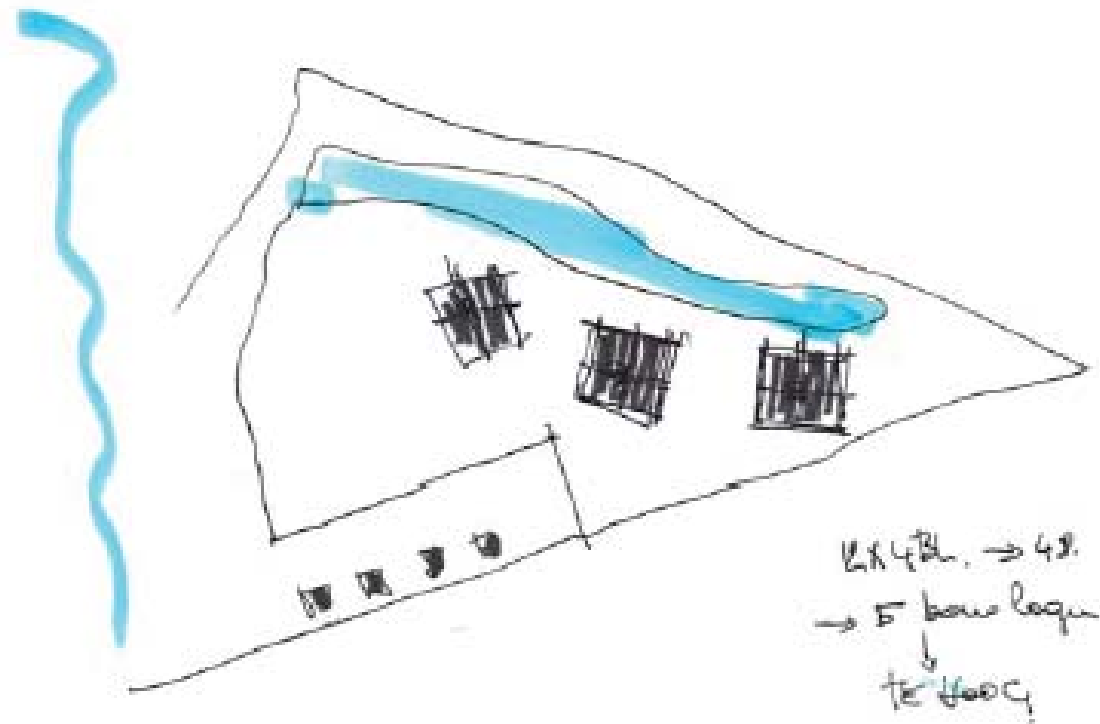


groenscherm tussen park en Schuttershoflaan

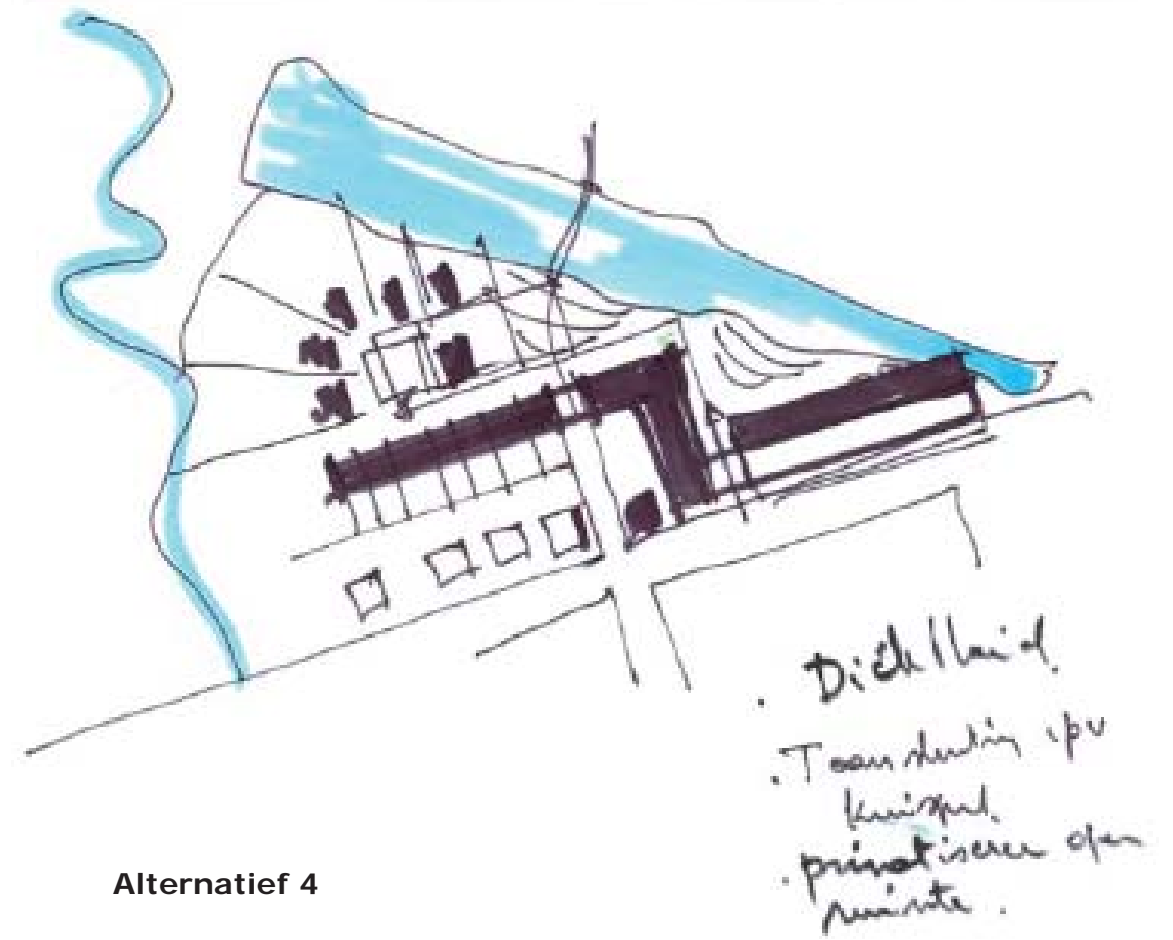


zicht vanop de vijver op Heerlijkheid van Hondschote

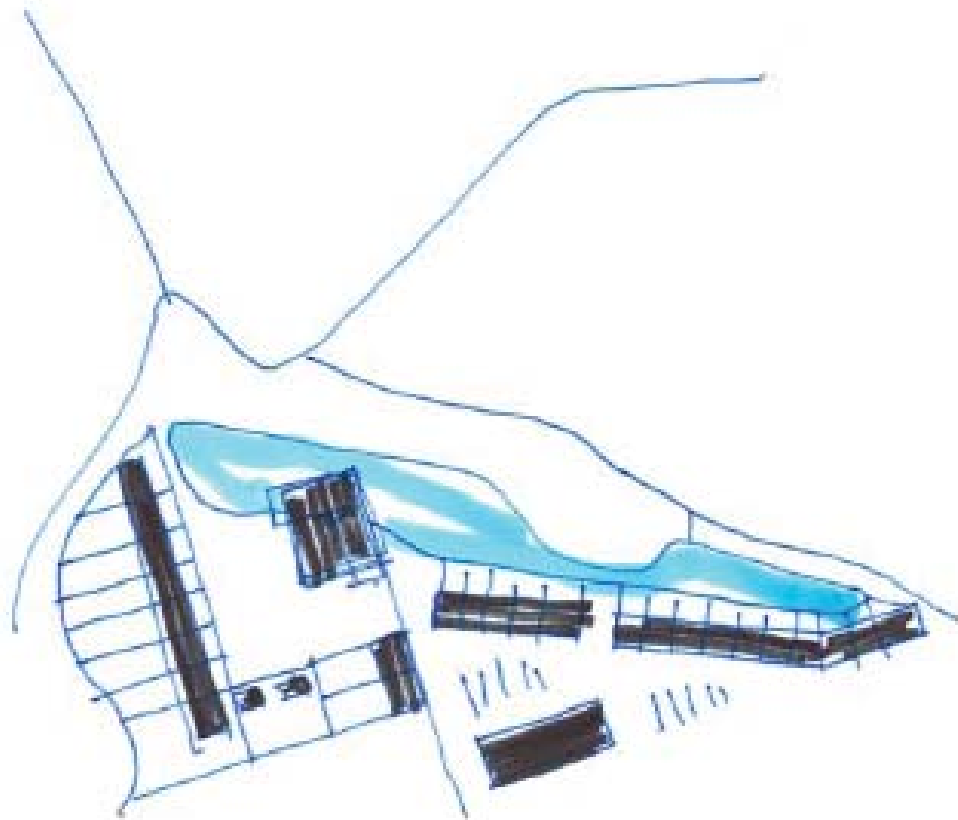
Alternatief 1



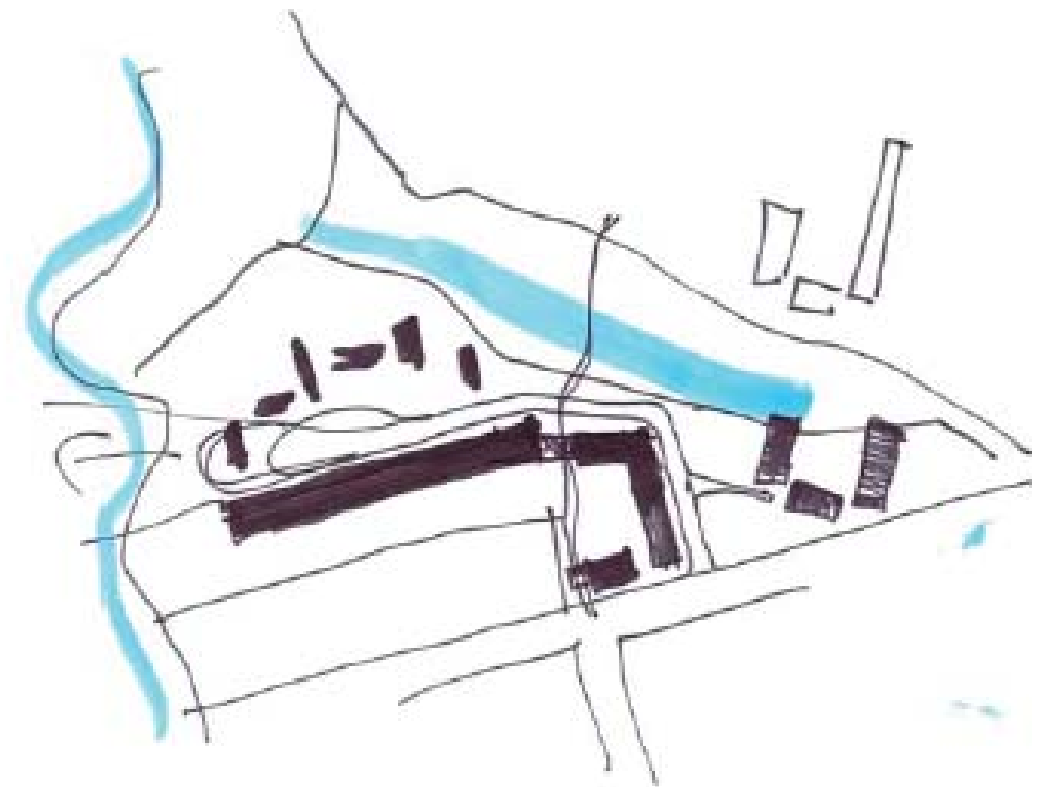
Alternatief 2



Alternatief 3



Alternatief 4



5.5. Onderzochte alternatieven

Alternatief 1

In dit voorstel wordt de ruimte-inname door bebouwing zo beperkt mogelijk gehouden. Om met deze drie bouwvolumes een stedelijke woondichtheid van minimaal 25 woningen per ha te kunnen realiseren, zouden de bouwvolumes 5 bouwlagen hoog moeten zijn.

In Gullegem wordt de bouwhoogte beperkt tot 3 bouwlagen, tenzij in uitzonderlijke situaties de bestaande ruimtelijke context een aanleiding geeft om meer dan 3 bouwlagen te voorzien.

In de omgeving van de Bergelen is er geen aanleiding aanwezig om hoger dan 3 bouwlagen te bouwen.

Besluit: dit alternatief wordt niet weerhouden

Alternatief 2

In dit voorstel wordt de beschikbare ruimte in belangrijke mate ingenomen door eengezinswoningen en bijhorende private ruimten. De woningen langs de Hondschootestraat worden met de achterzijde georiënteerd naar de straat. Aan de achterkant van de bestaande vrijstaande woningen worden rijwoningen voorzien. De overgang met de open ruimte van de Bergelen wordt bepaald door private tuinen van nieuwe vrijstaande woningen en twee kleinere publieke groenzones.

De globale doelstelling van de gemeente bij de ontwikkeling van dit project; met name zorgen voor een kwalitatieve en transparante overgang tussen centrum en Bergelenput, kan niet worden bereikt met dit voorstel. De nieuwe bebouwing vormt een muur tussen centrum en open ruimte.

Besluit: dit alternatief wordt niet weerhouden

Alternatief 3

In dit voorstel wordt bijkomende bebouwing vooral voorzien met de rug naar de beekvalleien. Hierdoor wordt een publieke groenzone gecreëerd aan de kant van de Hondschootestraat en op de overgang van de Bankbeek in de Heulebeek. In deze groenzones worden bijkomend twee appartementsgebouwen voorzien om een stedelijke woondichtheid te kunnen halen.

De globale doelstelling van de gemeente bij de ontwikkeling van dit project; met name zorgen voor een kwalitatieve en transparante overgang tussen centrum en Bergelenput, kan niet worden bereikt met dit voorstel. De nieuwe bebouwing vormt ook in dit scenario een muur tussen centrum en open ruimte.

Besluit: dit alternatief wordt niet weerhouden

Alternatief 4

In dit voorstel worden rijwoningen voorzien aan de achterkant van de bestaande vrijstaande woningen in de Hondschootestraat. Hierdoor ontstaat een duidelijk bouwblok. De aansluiting op de Hondschotestraat wordt geschrinkt voorzien ten opzichte van de Kerkstraat. In de open ruimte tussen de Bankbeek, de Heulebeek en de rijwoningen worden vrijstaande eengezinswoningen voorzien. Tussen de Hondschotestraat en de Bankbeek wordt een appartementsgebouw voorzien dat bouwtypologisch geïnspireerd is op de naastliggende hoeve.

De globale doelstelling van de gemeente bij de ontwikkeling van dit project; met name zorgen voor een kwalitatieve en transparante overgang tussen centrum en Bergelenput, wordt slechts gedeeltelijk bereikt met dit voorstel. Vanuit de Kerkstraat is er geen duidelijke verbinding met de open ruimte in de omgeving van de Bergelen. Ten opzichte van de bestaande vrijstaande woningen wordt eveneens een muur van nieuwe rijwoningen geplaatst, waardoor de kwaliteit van deze woningen afneemt.

Besluit: dit alternatief wordt niet weerhouden

6. Technische screening

6.1. Buurtwegentoets

Er zijn geen buurtwegen in het plangebied.

6.2. Watertoets

Terreinkenmerken

Het terrein heeft volgende kenmerken:

- Niet gevoelig aan erosie
- Matig tot zeer gevoelig aan grondwaterstromingen
- Nagenoeg geen hellingen
- Grotendeels infiltratiegevoelig
- Belangrijke delen zijn effectief overstromingsgevoelig
- Er zijn twee beken in het plangebied, de Heulebeek Categorie 1 en de Bankbeek, categorie 2
- Het plangebied ligt grotendeels in een gebied dat reeds of binnenkort berioleerd is en aangesloten op een zuiveringsstation

Plankenmerken

Het plan voorziet in de afbraak van bedrijfsgebouwen, de verwijdering van verharding, de bouw van woningen en appartementen, de aanleg van een groengebied.

Het gedeelte van het plangebied dat gelegen is in effectief en mogelijk overstromingsgevoelig gebied is opgenomen in een zone voor vernatting, zodat de bergingscapaciteit in principe zal vermeederen. Daarnaast worden binnen het woongebied de nodige maatregelen genomen voor het bufferen van het water afkomstig van de realisatie.

De totale oppervlakte aan bebouwing en verharding vermindert ten aanzien van de oorspronkelijke hoeveelheid verharding en bebouwing. De mogelijkheid voor infiltratie binnen het plangebied zal merkbaar toenemen. Zowel de zuidelijke cluster van appartementen als de noordelijke cluster appartementen zijn niet gelegen in effectief overstroombaar gebied. De bestaande bedrijfsgebouwen zijn nooit onder water komen te staan. Een deel van het plangebied is gelegen in grondwaterstromingsgevoelige gebieden.

Volgende milderende maatregelen worden genomen:

- De vallei van de Bankbeek wordt afgegraven zodat een bijkomende capaciteit voor wateropvang ontstaat, samen met de waterpartij die voorzien is in het effectief overstroombare deel van het terrein.
- Ter hoogte van de zuidelijke cluster appartementen wordt het terrein opgehoogd. De appartementen kunnen verhoogd ingeplant worden, zodat het gelijkvloers meer privacy heeft en het risico op overstromingen weggenomen wordt.
- De toegang tot mogelijke ondergrondse of halfondergrondse garage wordt voorzien vanuit het niet overstroombare deel van het terrein. De ondergrondse garage wordt hermetisch afgesloten aan de drie overige zijden. Voor de zuidelijke cluster van appartementen zijn ondergrondse garages niet verplicht.
- De noordelijke cluster appartementen wordt eveneens op een halve verdieping boven het maaiveld gebracht. De ondergrondse garage zal dus maar een halve verdieping onder het maaiveld diep zijn, waardoor de invloed van de ondergrondse constructie op de grondwaterstromingen tot een minimum herleid wordt.

Conclusie

In alle redelijkheid kan worden besloten dat het plan geen schadelijke invloed zal hebben op de waterhuishouding.

6.3. Screening plan-MER

Situering

Het RUP is niet van rechtswege Plan-MER-plichtig.

Het RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de Plan-MER-plicht want:

1. Art. 4.2.3, §2, 1° DABM. Het RUP vormt geen kader voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I en II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten. Het RUP regelt het gebruik van een klein gebied van lokaal niveau. Het RUP houdt een kleine wijziging in.
2. Het RUP betreft geen plan, waar gelet op het mogelijk betekenisvolle effect op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is uit hoofde van het artikel 36ter, §3, vierde lid van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (titel IV, artikel 4.2.1 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen algemeen milieubeleid).

Daar het RUP niet van rechtswege onderworpen is aan de Plan-MER-plicht en een kleine wijziging inhoudt (art. 4.2.3 §3 D.A.B.M.) wordt voor betreffend plan op basis van een screening geoordeeld of het aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Basisinformatie m.b.t. de screening

In functie van de inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten voor de verschillende effectdisciplines wordt naast de kaarten onder de hoofdstukken feitelijke en juridisch toestand onder andere gebruik gemaakt van volgend kaartmateriaal:

- BWK,
- landschapsatlas: relictzones, ankerplaatsen, lijnrelicten,
- bodemkaart,
- Seveso-bedrijven.

Verloop procedure

Voor het voorliggende RUP is het onderzoek tot milieueffectenrapportage afgerond. Uit dit onderzoek werd geconcludeerd dat voor het voorliggende RUP wordt, rekening houdend met de beperkte effecten van de mogelijke ingrepen ten opzichte van de huidige referentiesituatie en de voorkomende milderende maatregelen en toepassing van de geldende reglementering, **geen aanzienlijke milieueffecten** verwacht worden. Bijgevolg wordt voorgesteld ontheffing te verlenen tot opmaak van een plan-MER.

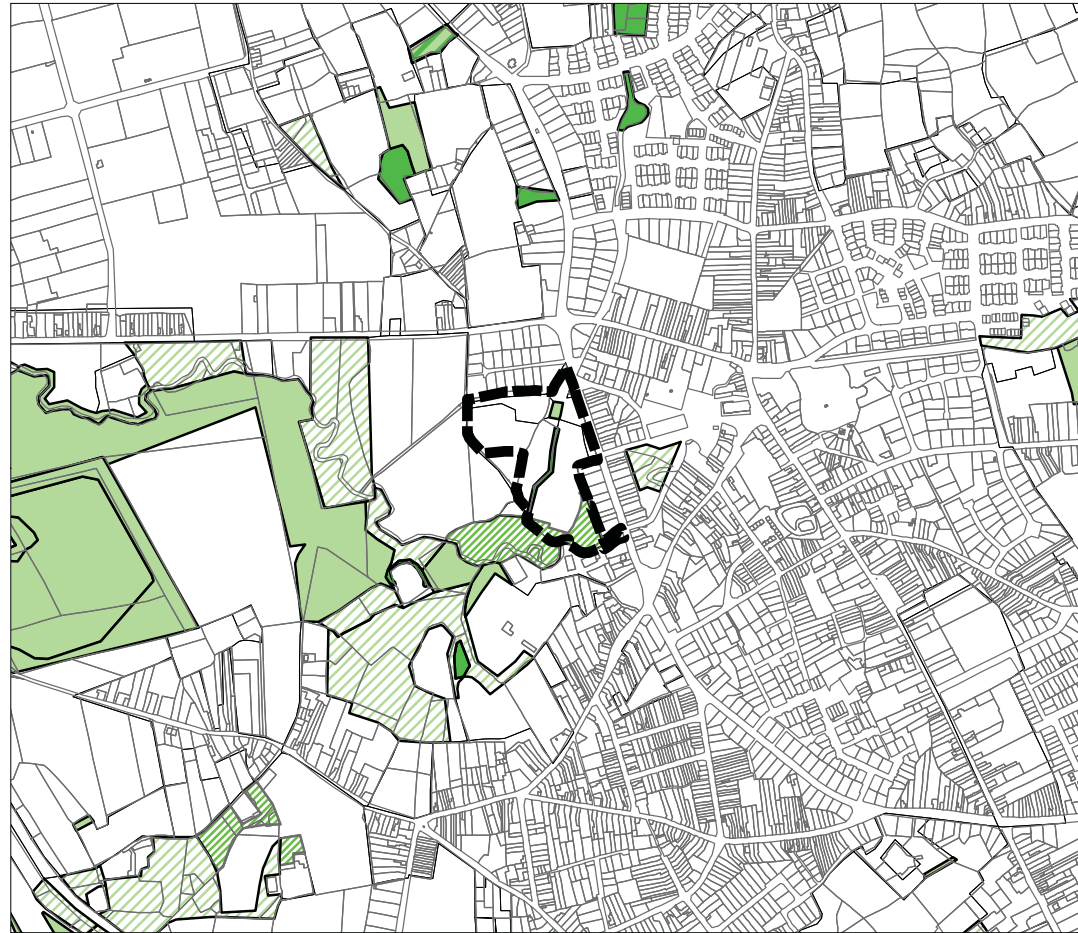
De dienst MER heeft op 17/01/2011 formeel beslist dat er geen plan-MER dient opgemaakt te worden.

Volgende stappen werden doorlopen:

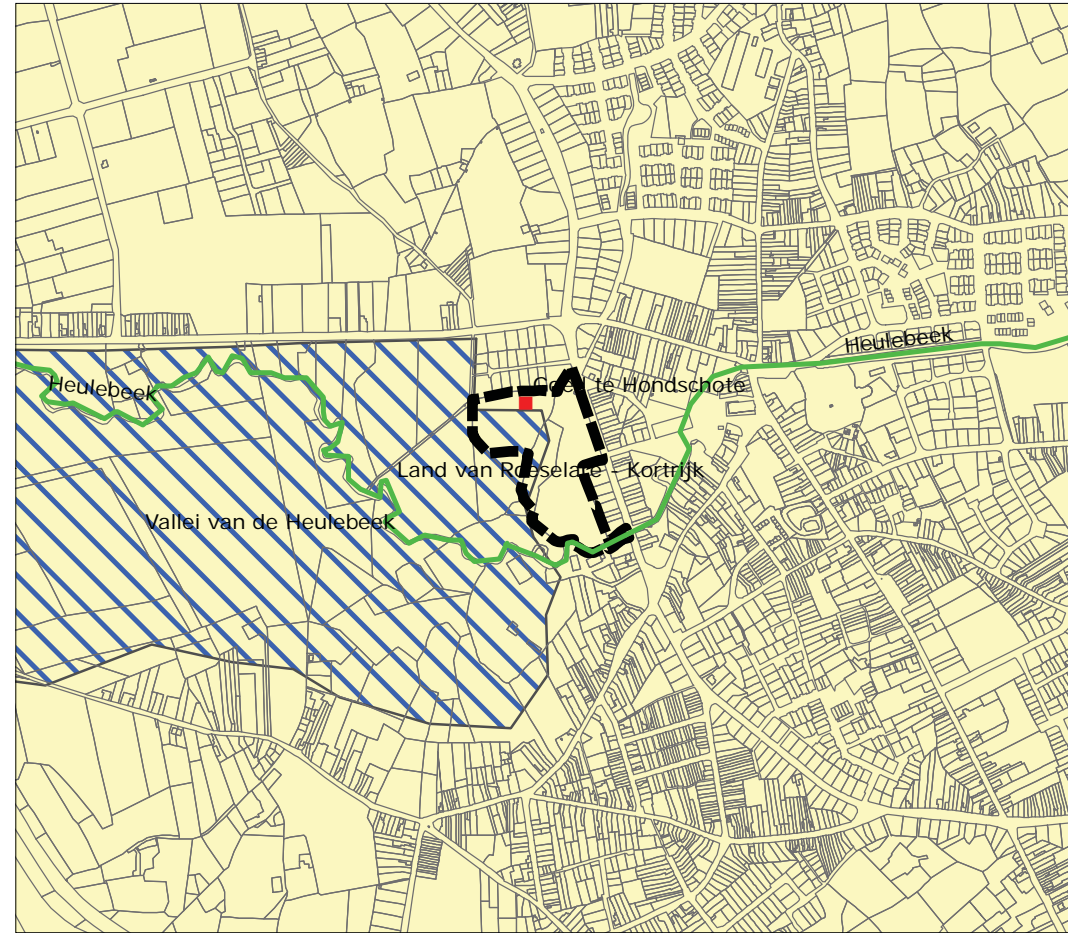
- verzoek tot raadpleging opstellen,
- verzoek tot raadpleging opsturen naar de bevoegde instanties. Volgende instanties werden voor advies gevraagd:
- coördineren van de adviezen,
- einddossier overmaken aan de dienst MER,
- beslissing dienst MER
- openbaarmaking van de beslissing van de dienst MER.

Volgende adviesinstanties hebben opmerkingen en suggesties geformuleerd die verder opgenomen worden in het verdere verloop van de procedure, nl.:

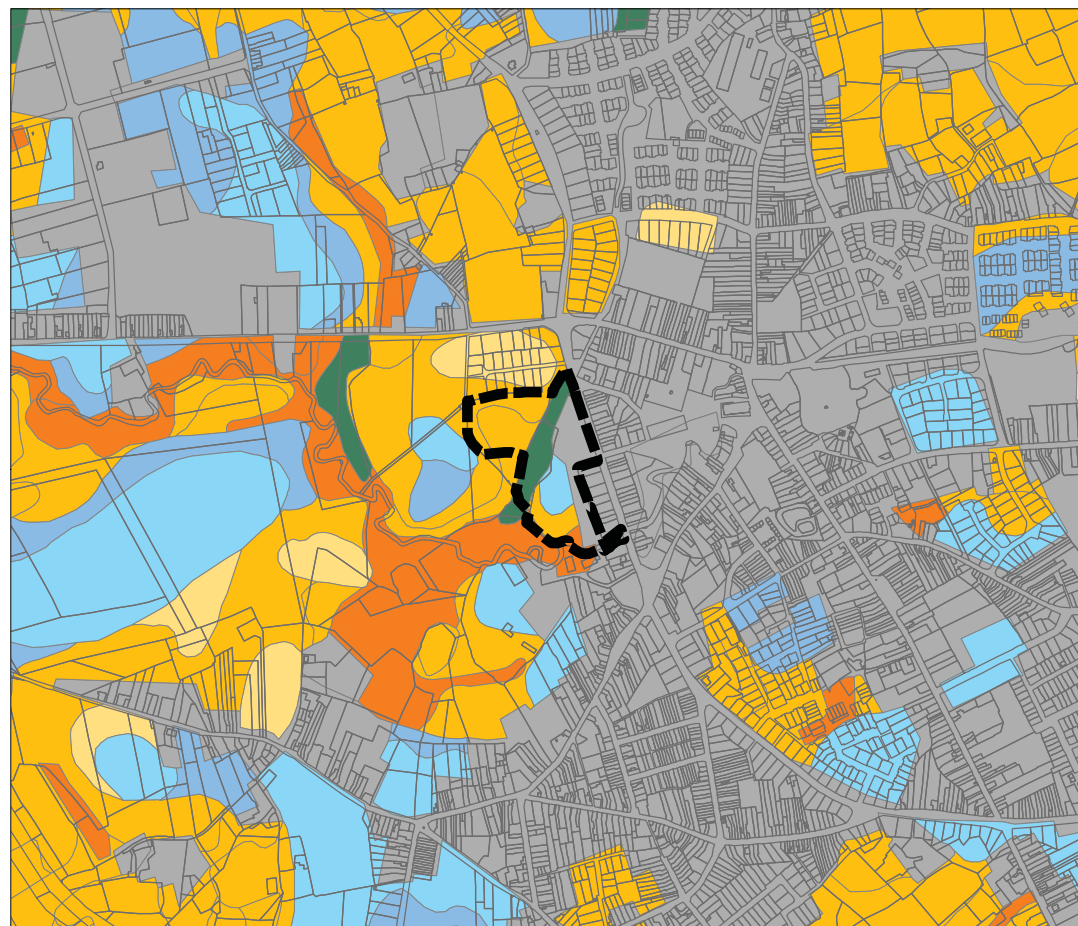
- De Afdeling Onroerend Erfgoed van het agentschap Ruimte en Erfgoed
- De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling van het Departement Landbouw en Visserij
- Het departement Mobiliteit en Openbare werken
- De afdeling Operationeel Waterbeheer van de VMM



biologische waarderingskaart



landschapsatlas



bodemkaart



seveso-bedrijven

figuur 16: Screening Plan-MER

Legende

biologische waarderingskaart

- biologisch minder waardevol
- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch waardevol
- complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch zeer waardevol

landschapsatlas

- ankerplaatsen
- lijnrelikten
- puntrelikten
- reliktenzone
- traditionele landschappen

bodemkaart

- 01. Antropogeen
- 03. Nat zand
- 04. Vochtig zand
- 09. Nat zandleem
- 07. Vochtig zand antr
- 10. Vochtig zandleem
- 11. Droge zandleem
- 15. Natte klei

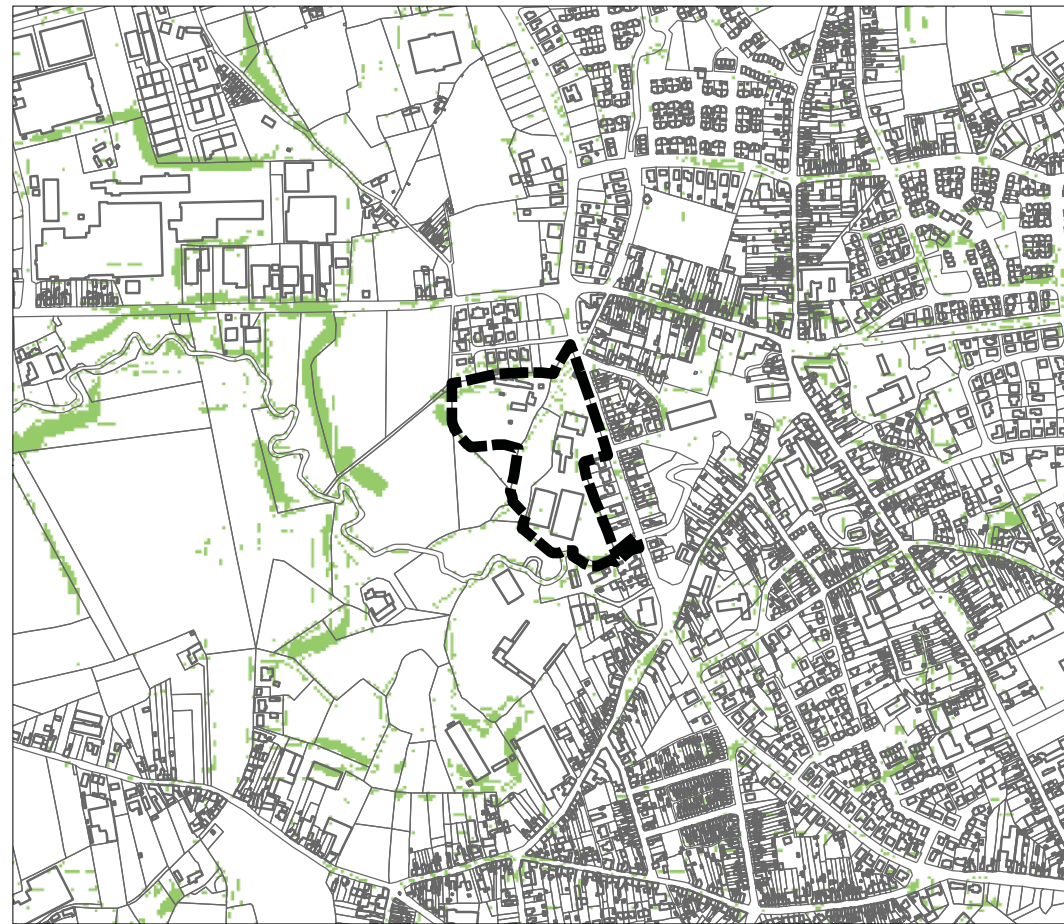
seveso-bedrijven

- zie plan

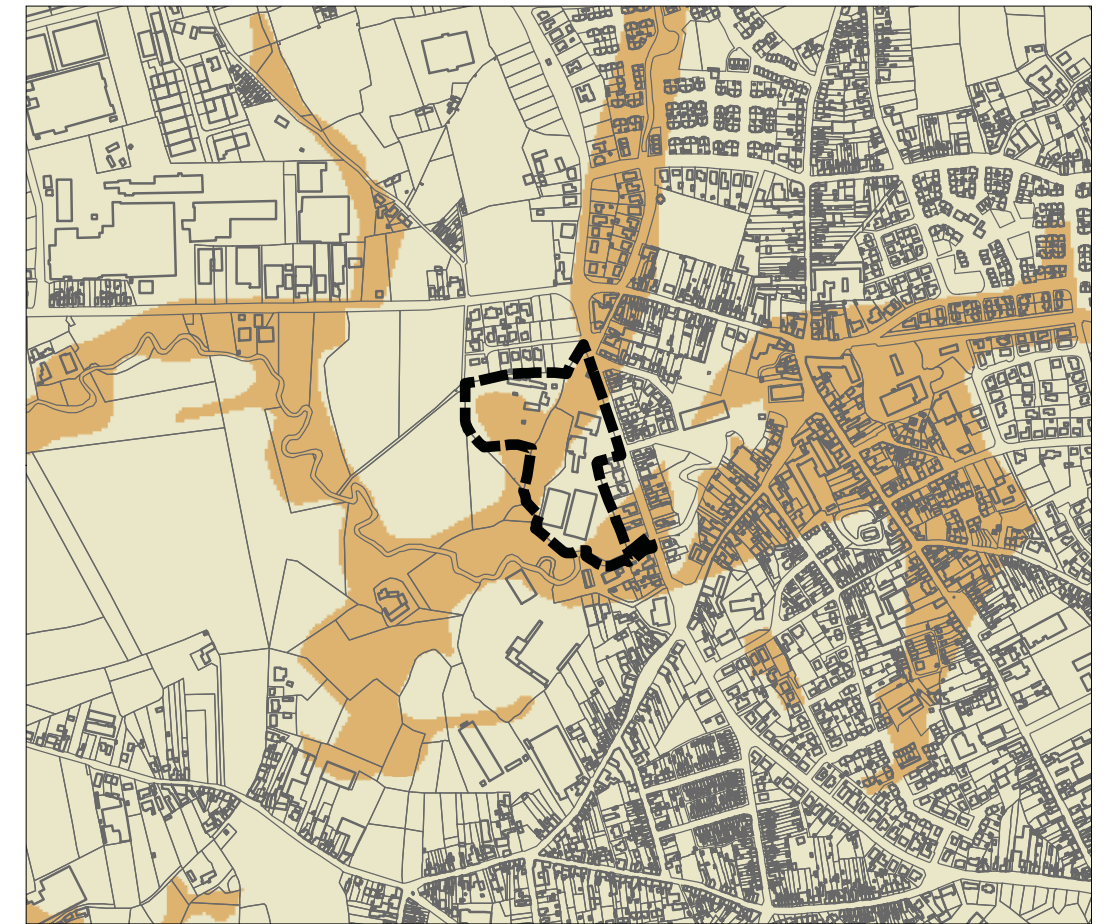
bron: Agiv



figuur 17: Waterhoofdstuk





erosiegevoelige gebieden







grondwaterstromingsgevoelige gebieden

Legende





erosiegevoelige gebieden

-  niet erosiegevoelig
-  erosiegevoelig



grondwaterstromingsgevoelige gebieden

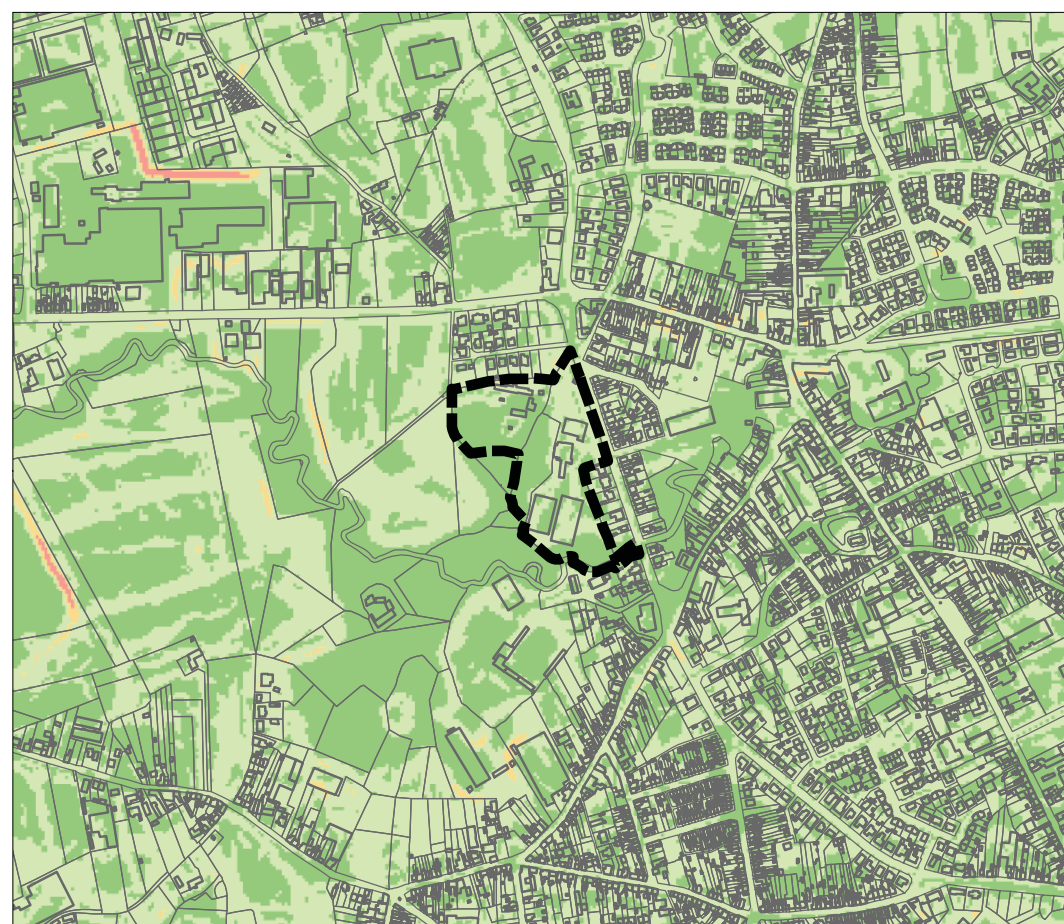
-  geen informatie beschikbaar
-  zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
-  matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
-  weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

hellingenkaart

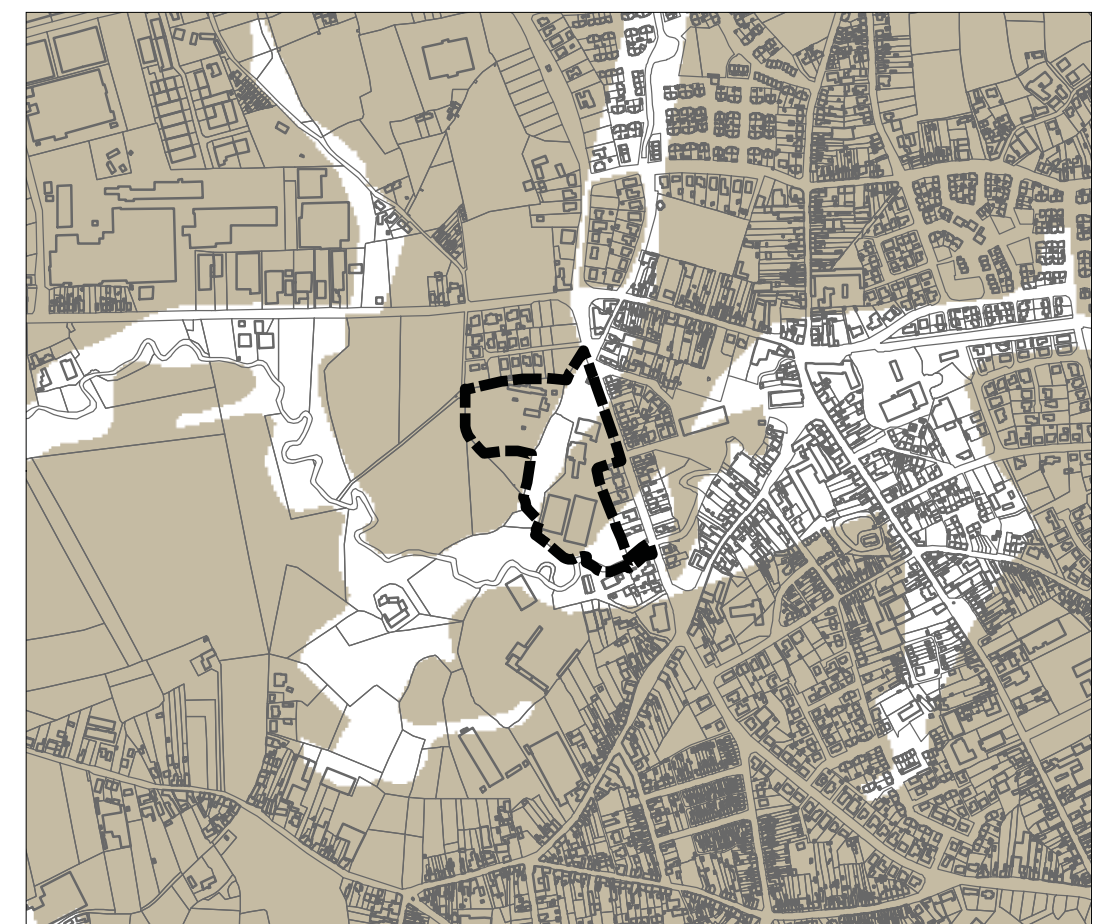
-  0,5
-  0,5 - 5
-  5 - 10
-  > 10

infiltratiegevoelige bodems

-  niet infiltratiegevoelig
-  infiltratiegevoelig



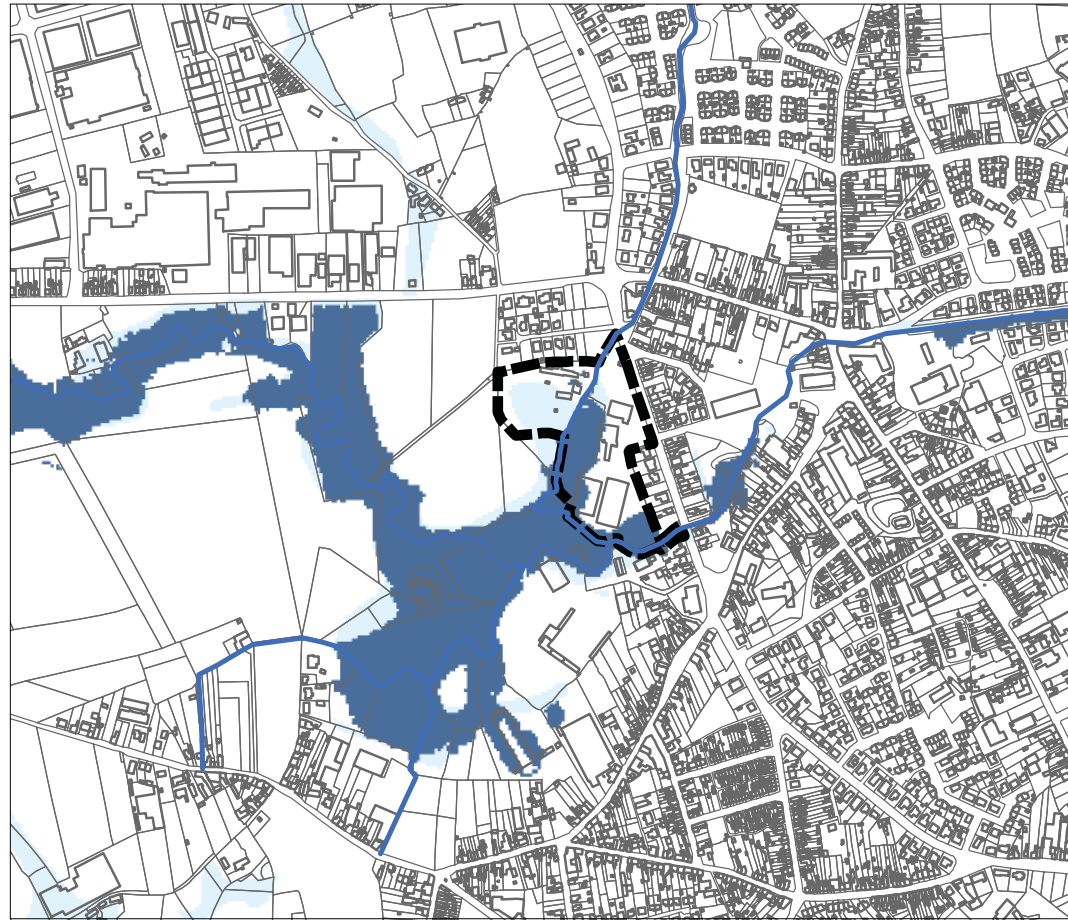
hellingenkaart



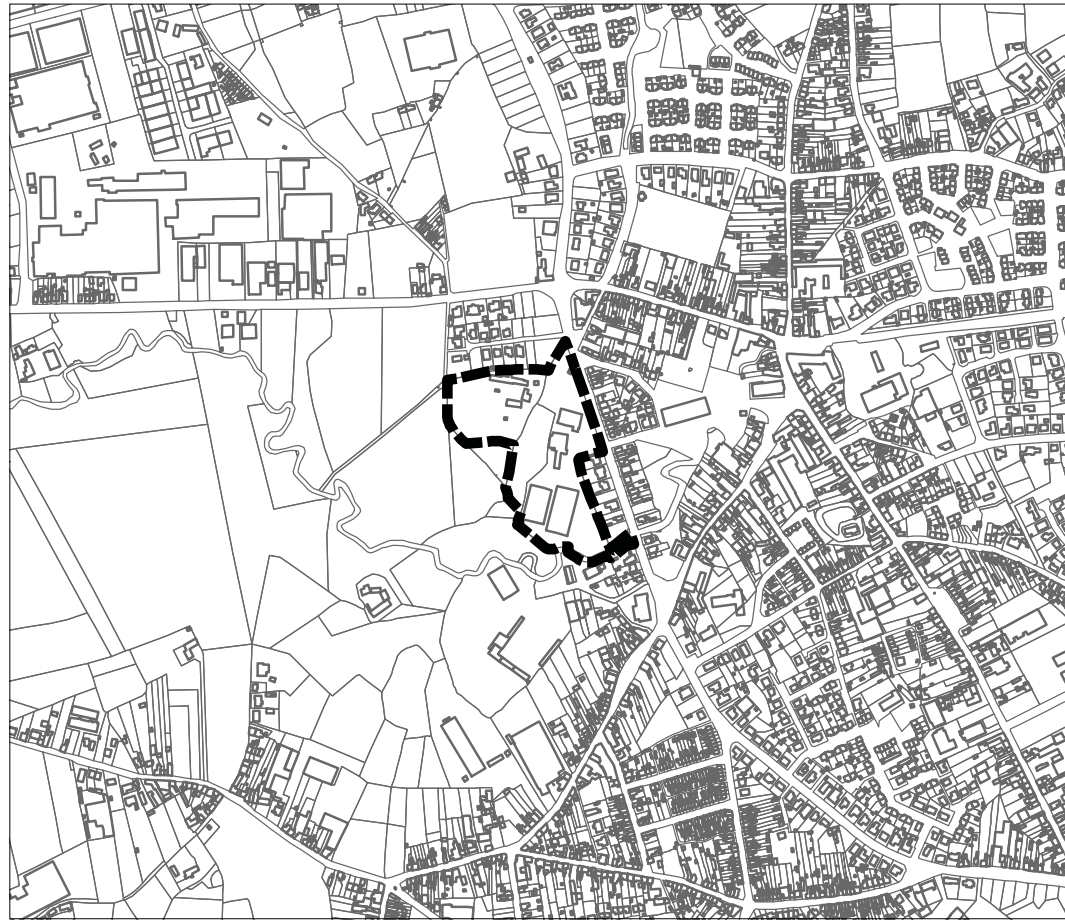
infiltratiegevoelige bodems



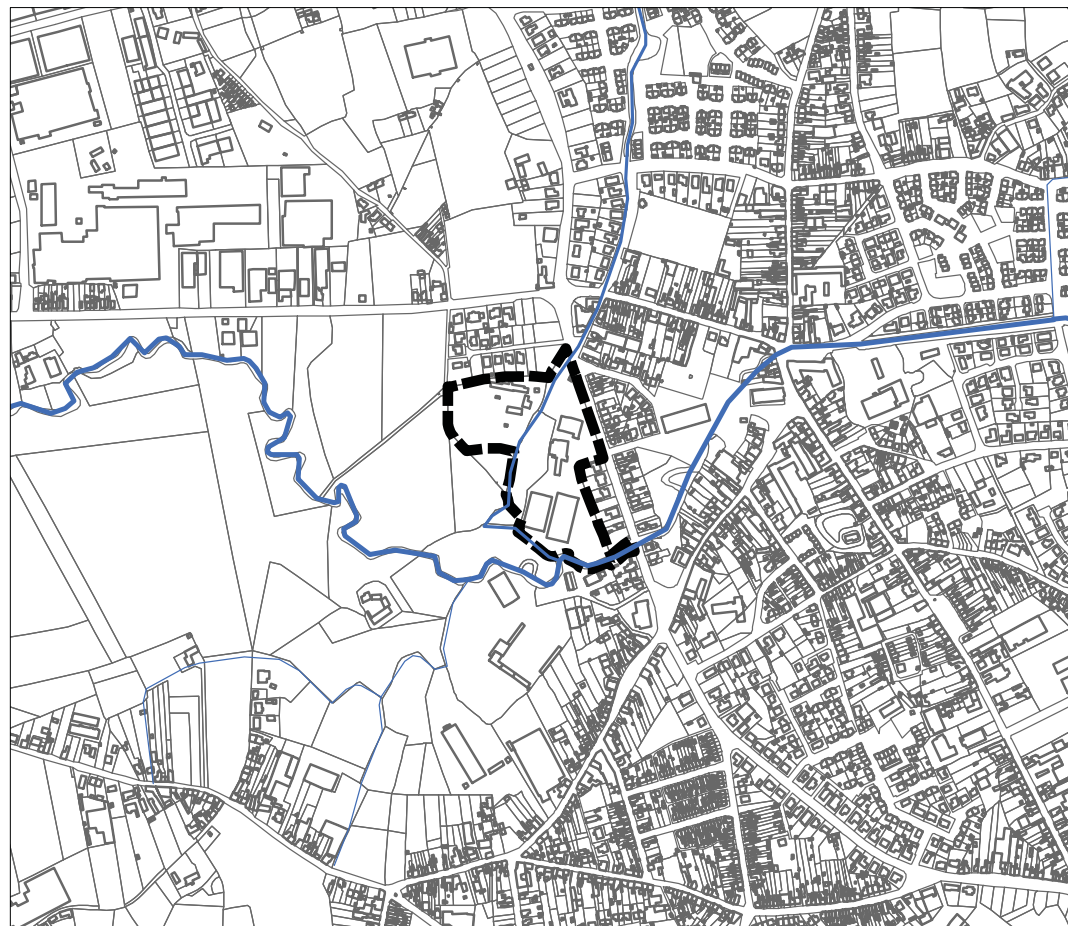
figuur 18: Waterhoofdstuk



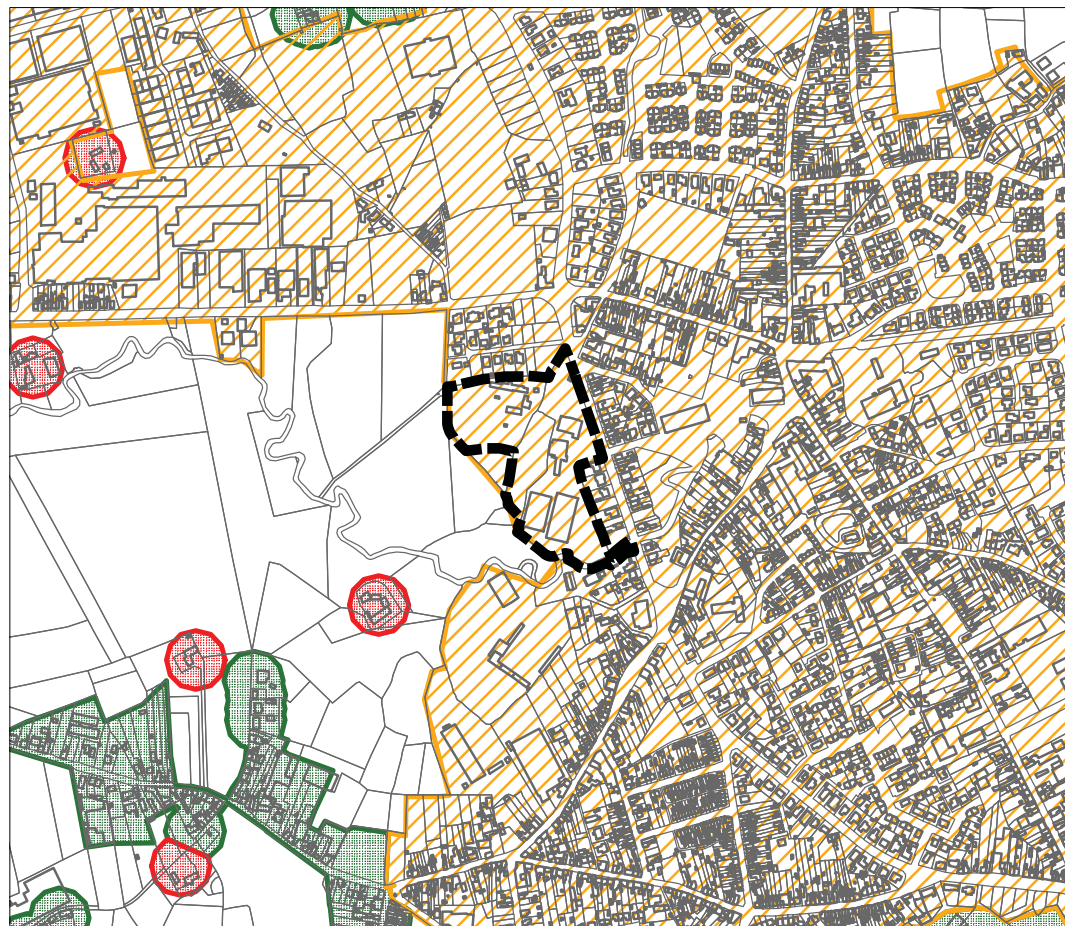
overstromingsgevoelige gebieden



winterbedkaart



waterlopen



zoneringsplan

Legende

plangebied

overstromingsgevoelige gebieden

- niet overstromingsgevoelig
- effectief overstromingsgevoelig
- mogelijk overstromingsgevoelig

winterbed

- geen informatie beschikbaar
- winterbedding

waterlopen

- bevaarbare waterlopen
- beek categorie 1
- beek categorie 2
- beek categorie 3

zoneringsplan

- centraal gebied (reeds of binnenkort berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
- collectief geoptimaliseerd buitengebied (reeds of binnenkort berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
- collectief te optimaliseren buitengebied (nog te beriolere, en/of aan te sluiten op zuiveringsstation)
- individueel te optimaliseren buitengebied (individuele zuiveringsinstallatie te voorzien op eigen perceel)



figuur 19: Grafisch register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die kan aanleiding geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade

Legende

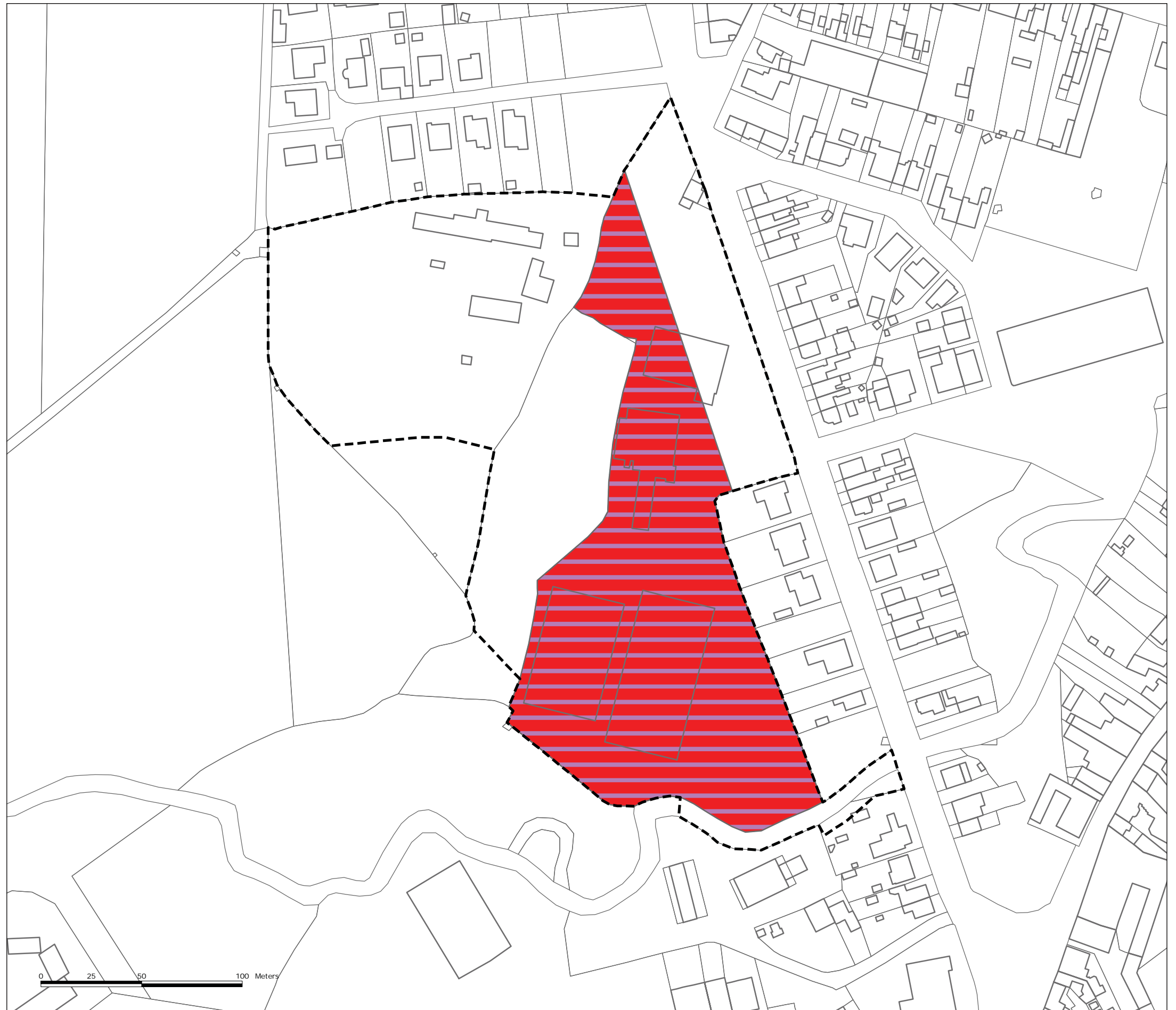
Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planbaten



Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planschade
Geen

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor kapitaalschade of gebruikersschade
Geen

Disclaimer: zie volgende pagina



7. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

De voorschriften voor het woongebied van het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) binnen dit plangebied worden opgeheven.

De voorschriften van het BPA GUL 3g Centrum, MB 28/11/1995 voor wonen, kleine bedrijven, bufferzone en water binnen het plangebied worden opgeheven.

8. Ruimtebalans

Ten opzichte van het gewestplan zijn er geen wijzigingen in de ruimtebalans.

nr.	bestemming BPA	bestemming RUP	opp (m ²)
1	bedrijven	wonen	22.495 m ²

9. Planbaten, planschade, kapitaalschade, gebruikerscompensatie

Conform Art. 2.2.2. §1, 7 van de Vlaamse Codex dient er in voorkomend geval, een register opgenomen te worden, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De percelen die mogelijks in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade worden bepaald door de kaartlaag met bestemmingen voor de inwerkingtreding van het RUP, te vergelijken met de kaartlaag met de bestemmingen die in dit RUP worden voorzien.

Deze aanduiding is puur informatief en planologisch van aard. Er is geen onderzoek gebeurd naar de eigendomsstructuur, mogelijke vrijstellingen of uitzonderingsgronden.

9.1. Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planbaten

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het BPA en de bestemmingen in het voorliggende RUP komt het gedeelte dat van klein bedrijf naar wonen en openbaar groen wordt omgezet in aanmerking voor planbaten. Het openbaar groen staat in functie van de woonomgeving en komt daarom niet in aanmerking voor planschade.

9.2. Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planschade

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het BPA en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen geen terreinen in aanmerking voor planschade.

9.3. Percelen die in aanmerking kunnen komen voor kapitaalschade of gebruikersschade

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het BPA en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen geen terreinen in aanmerking voor kapitaalschade en/of gebruikerscompensatie.

Disclaimer

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie. Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1 en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden."

figuur 20: Verordenend plan

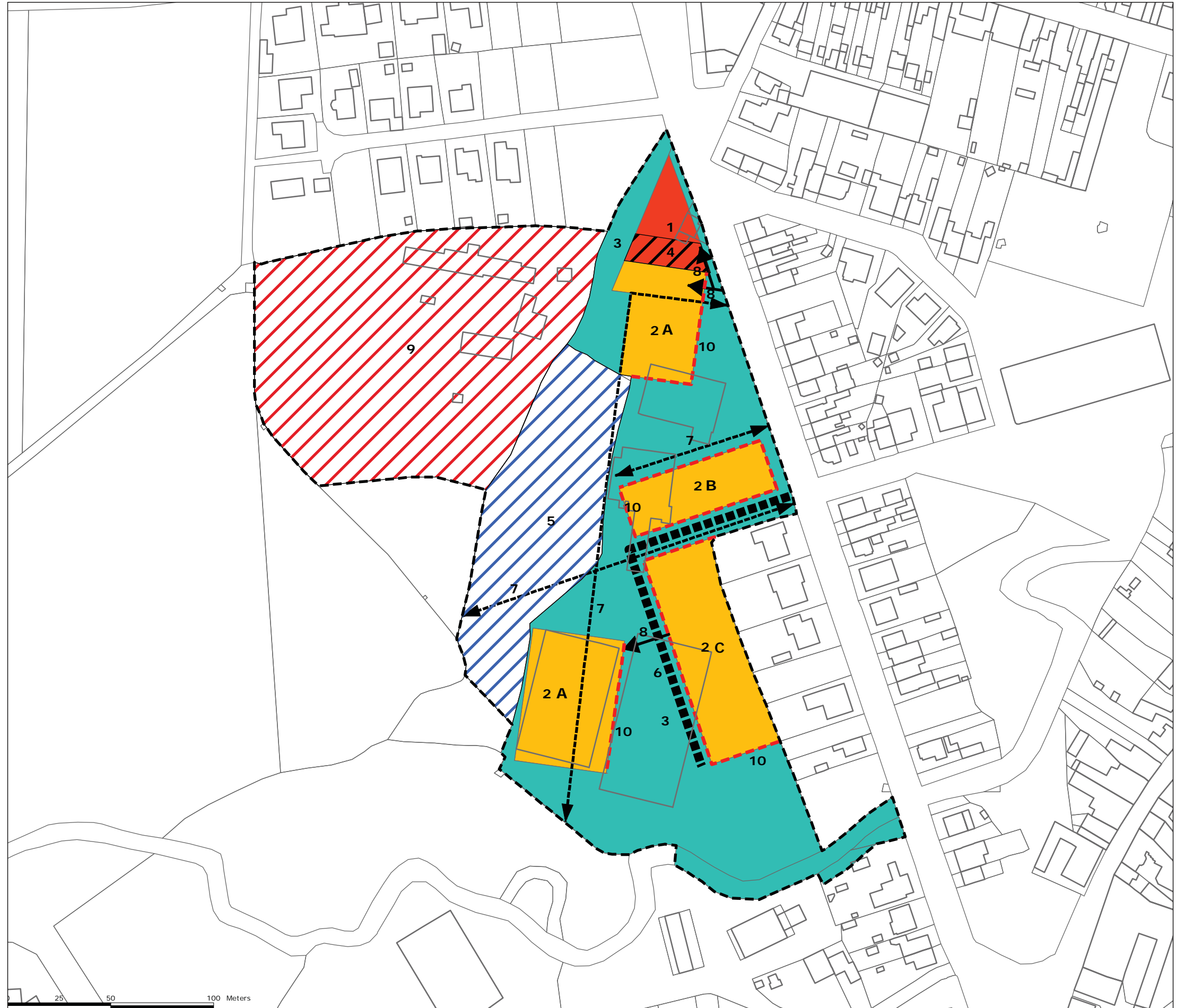
Legende

bestemmingen

- 1 zone voor gemengde functies
- 2 zone voor wonen met beperkte nevenfuncties
- 3 zone voor openbaar groen

overdrukken en symbolen

- 4 bouwrijpe zone
- 5 zone voor vernatting en water
- 6 aslijn voor wegenis
- 7 aslijn voor fiets- en wandelverkeer
- 8 toegang voor gemotoriseerd verkeer
- 9 karaktervolle hoeve site
- 10 flexibele zonegrens



10. Verordenend grafisch plan en 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.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
0. Algemene voorschriften	
0.1 Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief materiaalgebruik, privacy en bezonning.	<p><i>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegdheid om hierover te waken.</i></p> <p>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 voor aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting...</p>
0.2 Constructies en inrichtingen van openbaar nut 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. Enkel omwille van 'algemeen belang' kunnen constructies en inrichtingen van openbaar nut afwijken van de gestelde voorwaarden.	<p><i>Openbare nutsvoorzieningen: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse constructies...</i></p>
0.3 Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen blijven bestaan, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt. Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften is enkel toegestaan als dit omwille van technische, hygiënische redenen nodig is.	<p><i>Enkel vergunde constructies vallen onder deze regeling.</i></p> <p><i>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</i></p> <p><i>bv uitbreiding van sanitair bij een restaurant kan om aan de wetgeving terzake te beantwoorden.</i></p>
0.4 Integraal waterbeheer en waterhuishouding Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater. Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze door hun beperkte impact de verwezenlijking van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen.	<p><i>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.</i></p>



0.5	<p>Parkeervoorzieningen bij woonprojecten</p> <p>Voor nieuwbouw woonprojecten gelden volgende minimale verplichtingen voor parkeervoorzieningen van personenwagens per wooneenheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sociale eengezinswoning (sociale huur, koop of kavel): 1 parkeerplaats op privaat of openbaar domein + 0.5 parkeerplaats op openbaar domein • Private eengezinswoning: 1 parkeerplaats op privaat domein + 1 parkeerplaats op privaat of openbaar domein + 0,5 parkeerplaats op openbaar domein • Sociaal appartement (sociale huur of koop): 0,5 parkeerplaats op privaat of openbaar domein + 0,5 parkeerplaats op openbaar domein • Privaat appartement: 1 parkeerplaats op privaat domein + 0,5 parkeerplaats op openbaar domein <p>Er geldt ook een norm van minimum 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid. In het bijzonder bij meergezinswoongebouwen is het belangrijk om fietsstalplaatsen op goed toegankelijke locaties bij de toegang van de gebouwen te voorzien.</p>	
0.6	<p>Parkeervoorzieningen voor de niet-woonfuncties</p> <p>Voor de niet-woonfuncties dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd te worden, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften. Er moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota, die bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunningen 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.</p>	
0.7	<p>Relatie met het gewestelijk RUP</p> <p>Aan de bestemmingsvoorschriften van de bestemmingszones in het gewestelijk RUP voor het domein Bergelen worden bijkomende voorschriften gekoppeld via een overdruk of een symbolische aanduiding.</p>	<p><i>Aanvullingen op de bestemmingszones in het gewestelijk RUP worden gedaan aan de hand van supplementaire voorschriften grafisch voorgesteld via overdrukken en symbolen. De voorschriften van het gewestelijk RUP blijven integraal van toepassing.</i></p>
0.8	<p>Publiciteit</p> <p>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 stedenbouwkundige vergunning.</p>	<p>Publiciteit: reclamepanelen op de gevels, vlaggenmasten, losstaande publiciteitsborden en -kolommen.</p>
0.9	<p>Woondichtheid</p> <p>In het plangebied moeten minimaal 54 wooneenheden en maximaal 65 wooneenheden worden voorzien. De vergunningverlenende overheid waakt over de woondichtheid in het plangebied.</p>	<p><i>Het plangebied is gelegen in de afbakening van het stedelijk gebied Kortrijk en moet een dichtheid hebben van minimaal 25 woningen per ha. Voor de berekening van het minimaal aantal te realiseren wooneenheden wordt uitgegaan van de oppervlakte in woongebied volgens het gewestplan (2,17 ha), en niet vanuit de bestemmingszones in dit RUP, gezien dit RUP specifiek aangeeft waar gebouwd kan worden en welke delen gevrijwaard worden voor woongroen.</i></p> <p><i>In het RUP wordt ook een maximaal aantal wooneenheden vastgelegd om te vermijden dat het woonaanbod binnen de zones gemaximaliseerd wordt en daardoor te eenzijdig zal bestaan uit kleine woningen.</i></p> <p><i>Omwille van het gewenste open karakter van het gebied worden de bebouwbare zones afgebakend.</i></p>

10	<p>Kwalitatief materiaalgebruik, architecturale vormgeving en duurzaam ruimtegebruik</p> <p>Bij het beoordelen van de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen zal bijzondere aandacht worden besteed aan de manier waarop wordt omgegaan met duurzaam en zuinig ruimtegebruik, het materiaalgebruik en de vormgeving van de gebouwen en de integratie in het landschap.</p> <p>Daarbij moet de aanvrager aantonen op welke manier de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voldoet aan volgende principes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes, infrastructuur en andere constructies zodat een zo compact mogelijke inplanting wordt verkregen ten voordele van de inrichting van een kwalitatief openbaar domein; - de inplanting en de vormgeving van de woningen vormen een visueel kwalitatieve overgang tussen de open ruimte en de kern van Gullegem; - de bouwvolumes integreren zich met de omgeving door gepast materiaal- en kleurgebruik, ritmering van de gevels, e.d., en geven een meerwaarde aan de uitstraling van de woonomgeving; - voor zover mogelijk wordt gebruik gemaakt van kwalitatieve en duurzame oplossingen en ecologisch verantwoorde bouwtechnieken. 	<p><i>Onderstaande aandachtspunten zijn van belang bij duurzaam bouwen. Hoe meer aandachtspunten aan bod komen in het ontwerp, hoe duurzamer het plan wordt geacht te zijn.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Zoveel mogelijk behoud van bestaande groenstructuren</i> • <i>Waar mogelijk historische landschapselementen herstellen, bijvoorbeeld de meander van de Heulebeek</i> • <i>Zoveel mogelijk hemelwateropvang, bijvoorbeeld met groendaken</i> • <i>Verharding zoveel mogelijk met waterdoorlatende materialen</i> • <i>Een gezonde menging van woontypes</i> • <i>Woningen met een zo laag mogelijk energieverbruik- bij voorkeur passief woningen</i> • <i>Woningen zoveel mogelijk oriënteren naar het zuiden</i> • <i>Woningen inrichten in functie van levenslang wonen</i> • <i>Zo weinig mogelijk auto's in de woonomgeving, auto's zoveel mogelijk gebundeld parkeren</i> • <i>Comfortabele wandel- en fietsverbindingen en fietsenstallingen in de woonomgeving; wandelverbindingen naar de halteplaatsen voor openbaar vervoer</i> • <i>Straatverlichting gericht plaatsen, lichtvervuiling voorkomen</i>
----	--	---




VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1	zone voor gemengde functies	<i>hoofdcategorie: wonen</i>
1.1	<p>De zone is bestemd voor gemengde functies waar wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen nevensgeschikt zijn aan elkaar.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: winkelruimte, handel, horeca, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</p> <p>De oppervlakte van de winkelruimte mag niet meer bedragen dan 500 m² (bedrijfswoning en voorzieningen voor personeel zoals refter,... niet inbegrepen). De gebouwen moeten opgetrokken worden in een kwalitatieve en beeldbepalende architectuur, voorzien zijn van een etalage voor het eigen aanbod. Alleen activiteiten met beperkte parkeerdruk zijn toegelaten.</p> <p>Boven de aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen mogen binnen het voorziene gabaritwoningen worden voorzien over de volledige gevelbreedte langs de Schutterhofslaan.</p> <p>Volgende activiteiten worden <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - grootschalige horeca met lawaaihinder voor de omgeving - bedrijvigheid - socio-culturele en recreatieve voorzieningen met lawaaihinder voor de omgeving. 	<p><i>De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De functies kaderen binnen het voeren van een kernstedelijk beleid.</i></p> <p><i>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, zwembad, garages, hobbylandbouw, ...</i></p> <p><i>Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteit in aanmerking): winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel, ...</i></p> <p><i>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: rust- en verzorgingsinstellingen, buurthuis, ...</i></p> <p><i>Socio-culturele voorzieningen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes.</i></p> <p><i>Recreatieve voorzieningen: (indoor) speelpleinen, zwembad, sportvelden, sport- en fitnesscentra, karting, bowling, ...</i></p>
1.2	<p>Naast het wonen en aan het wonen verwante functies is de zone ook bestemd voor (groene en verharde) openbare ruimtes.</p> <p>In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.</p>	<p><i>De 'zone voor gemengde functies' omvat eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare verharde ruimten en de openbare groene ruimten en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen.</i></p> <p><i>Openbare verharde ruimten: (garage)straten, pleinen, parken, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</i></p> <p><i>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening, ...</i></p> <p><i>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies, ...</i></p>
1.3	<p>Bouwvoorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> • Binnen deze zone mag maximaal 1 bouwvolume opgericht worden. • Dakvorm is vrij. • Bouwhoogte: maximum 7.5 m. De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het peil van het openbaar domein op de rooilijn gemeten. • De gevel van het gebouw aan de Schuttershofslaan moet op de zonegrens worden geplaatst. Uitbreidingen ten aanzien van deze lijn zijn niet toegestaan, ook niet voor wat betreft de terrassen of uitbouwen op verdieping. 	
1.4	De parkeervoorzieningen van de zone mogen enkel toegankelijk gemaakt worden zoals in de overdruk 'toegang voor gemotoriseerd verkeer'.	<i>Zie ook voorschriften bij de overdruk 'toegang voor gemotoriseerd verkeer, fiets en wandelverkeer'.</i>
1.5	Waar op het verordenend plan in overdruk 'bouwvrije zone' is aangeduid, mogen geen gebouwen worden opgericht.	<i>Zie ook voorschriften bij de overdruk 'bouwvrije zone'.</i>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2	zone voor wonen met beperkte nevenfuncties	<i>hoofdcategorie: wonen</i>
2.1	<p>Het gebied is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. De hoofdfunctie is residentieel wonen. De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen.</p> <p>Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: kleinhandel, kantoren en diensten, socio-culturele voorzieningen.</p> <p>Nevenfuncties kunnen alleen op de gelijkvloerse verdieping, palend aan de Schuttershoflaan voorzien worden. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaanrekening worden toegelaten.</p>	<p><i>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, ...</i></p> <p><i>Nevenfuncties: private diensten en kantoren, zoals kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, ...</i></p> <p><i>Kleinschalige kleinhandel: buurtwinkel, bakker, ...</i></p> <p><i>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis voor senioren, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuinjtes, ...</i></p>
2.2	<p>Naast het wonen en aan het wonen verwante functies is de zone ook bestemd voor (groene en verharde) openbare ruimtes.</p> <p>In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein en voor de waterhuishouding.</p>	<p><i>De 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' omvat eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare wegstructuur, parkeerplaatsen, de publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen.</i></p>
2.3	<p>De bouwvoorschriften voor de A blokken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bebouwing wordt georganiseerd langs drie zijden rond een centraal en gemeenschappelijk binnenplein. De westelijke zijde van het binnenplein is onbebouwd. • Plat dak is verplicht. • Meergezinswoningen zijn verplicht. Per A blok worden minimum 12 en maximum 20 woonegelegenheden voorzien. • Maximum 50% per blok mag bebouwd worden. (Half)ondergrondse constructies mogen maximaal 70% van de oppervlakte innemen. • Bouwhoogte: maximum 3 bouwlagen + halfondergrondse parking. Het vloerplan van de gelijkvloerse appartementen mag maximum 1m. gelegen zijn boven het omliggende maaiveld. De maximumhoogte bedraagt 10.5m. De bouwhoogte van het noordelijk gelegen blok mag bovendien niet hoger zijn dan de afstand tot aan de Bankbeek. De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het peil van het maaiveld. • Iedere woonegelegenheid beschikt over een private buitenruimte van minimaal 10 m², waarbij de kleinste afmeting 2 m is. • De parkeervoorzieningen van de A blokken mogen enkel toegankelijk gemaakt worden zoals in de overdruk 'toegang voor gemotoriseerd verkeer'. • Parkeervoorzieningen worden gemeenschappelijk gerealiseerd. 	<p><i>De bouwhoogte mag bovendien niet hoger zijn dan de afstand tot aan de Bankbeek. Dit houdt in dat elk willekeurig punt van een gebouw niet hoger mag zijn dan de afstand van dat punt (geprojecteerd op het grondvlak) tot aan de oever van de beek.</i></p>
2.4	<p>De bouwvoorschriften voor het B blok:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bebouwing bestaat uit een menging van rijwoningen en meergezinswoningen, waarbij minimum 4 rijwoningen voorzien zijn. • Plat dak is verplicht. • In het B blok worden minimum 12 en maximum 18 woonegelegenheden voorzien. • Bouwhoogte: maximum 3 bouwlagen. De maximum bouwhoogte bedraagt 10.5 m. De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het peil van het maaiveld. • Iedere woonegelegenheid beschikt over een private buitenruimte van minimaal 10 m², waarbij de kleinste afmeting 2 m is. • Op de kop van dit bouwblok zijn op het gelijkvloers, ter hoogte van de Schuttershoflaan, niet-woonfuncties en zijn ook horeca, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen toegelaten. De oppervlakte wordt beperkt tot 250m². 	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.5 De bouwvoorschriften voor het C blok:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bebouwing bestaat uit eengezinswoningen, open bebouwing. • Minimum 5 en maximum 6 woningen zijn voorzien. • Dakvorm is vrij. • Bouwhoogte: maximum 1 bouwlaag + dakvolume ingeval van een hellend dak. Indien gebouwd wordt met een plat dak zijn maximum 2 bouwlagen toegelaten. • De afstand van bebouwing, met uitzondering van een tuinhuis, tot de achterste kavelgrens bedraagt minimum 8 m. De gebouwen worden op maximum 1,5 m van de noordelijke kavelgrens geplaatst. De afstand tot de zuidelijke kavelgrens is minimum 5 m. • Maximum 40% per perceel mag bebouwd worden. 	<p><i>De eengezinswoningen worden zoveel mogelijk geplaatst aan de noordelijke perceelsgrens, zodat de woning maximaal kan genieten van een zuid-gerichte oriëntatie van de leefruimtes en zodat de private tuin aansluitend op de zuidelijke gevel zo breed mogelijk is.</i></p> <p><i>Raamopeningen in de noordelijke muur van deze woningen kunnen voorzien worden zoals bepaald in het burgerlijk wetboek, afdeling III art. 675 t.e.m. art 680. Ladderrecht is steeds van toepassing.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3	zone voor openbaar groen	<i>hoofdcategorie: overig groen</i>
3.1	<p>De zone is bestemd als openbare groenzone.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van deze bestemming zijn toegelaten. Ook werken in functie van de waterbuffering zijn toegelaten.</p> <p>De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.</p>	
3.2	<p>Deze zone is bouwvrij met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang • Werken in functie van de waterbuffering • Kleine constructies in functie van het recreatieve gebruik en onderhoud van de openbare groenzone • De uitvoering van de voorschriften bij de overdrukken in het plan • Binnen deze zone zijn carports toegelaten indien zij aangebouwd zijn de gebouwen die gerealiseerd worden in de zones 2A en 2B en op een kwalitatieve manier kunnen geïntegreerd worden in het parkconcept. 	<p><i>Inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang zijn bijvoorbeeld: verlichtingspalen, een elektriciteitscabine, zitbanken, speeltuigen, fietsenstallingen, een beperkt aantal parkeervoorzieningen.</i></p> <p><i>De realisatie van vernatting en water, wegenis, fiets- en wandelpaden, toegangen voor gemotoriseerd verkeer en het behoud van het waardevol gebouw zijn toegelaten overeenkomstig de bepalingen bij de desbetreffende overdrukken.</i></p> <p><i>De carports moeten deel uit maken van de appartementen en de woningen die gerealiseerd worden in de aanpalende zones of ermee verbonden zijn bij middel van tuin- en/of keermuren.</i></p>
3.3	<p>De inrichting van de openbare groenzone houdt rekening met volgende principes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Buiten de toegangen en aslijnen voor wegenis, fiets- en wandelverkeer, zoals in overdruk aangegeven op het verordenend plan, mag de groenzone beperkt toegankelijk zijn vanuit de Schuttershoflaan. Een groenmassief sluit de toegang af. • Zichten op de open ruimte ten westen worden zo open mogelijk gehouden. Daarom wordt het landschap aangelegd met bomen zonder onderbegroeiing of struiken en hagen die niet hoger zijn dan ooghoogte. • Langs de Bankbeek moet de bestaande beplanting behouden blijven en verder uitgebreid worden over het verdere tracé van de beek. Indien een bestaande boom wegens ziekte of vernieling gekapt wordt, moet op dezelfde plaats of binnen een straal van 3 meter minimaal één nieuwe hoogstammige boom geplant worden. • De minimumafstand tussen de zones 2B en 2C bedraagt 20 m 	<p><i>Door de toegangen vanuit de Schuttershoflaan te beperken worden de oversteekplaatsen vanuit de woonomgeving naar het openbaar groen geconcentreerd op 2 punten. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede. De verplichte groene afscherming van de zone voor openbaar groen langs de Schuttershoflaan heeft tot doel te vermijden dat spelende kinderen de straat oprennen.</i></p>
4	overdruk: bouwvrije zone	
4.1	Deze zone is bouwvrij, met uitzondering van ondergrondse constructies, verharding, parkeren en kleinschalige bovengrondse nutsvoorzieningen.	<i>Kleinschalige bovengrondse nutsvoorzieningen zijn bijvoorbeeld: verlichtingspalen, een elektriciteitscabine, afsluiting rond de inrit van een ondergrondse garage, zitbanken, ...</i>
5	overdruk: zone voor vernatting en water	
5.1	Binnen deze zone mogen alle handelingen worden uitgevoerd die in het kader staan van een vernatting van de zone, de realisatie van een waterpartij, of andere ruimtelijke ingrepen die als doel hebben meer ruimte te geven aan water. Deze zone komt niet in aanmerking voor de opvang van hemelwater uit de bebouwde omgeving. De buffering van hemelwater dient buiten de vallei van de waterlopen te worden aangelegd. Het natuurlijke en ecologische belang van de zone staat voorop in de inrichting ervan. De werken worden zoveel mogelijk uitgevoerd volgens de principes van natuurtechnische milieubouw.	<p><i>De voorschriften van het gewestelijk RUP voor het deelgebied Bergelen blijven integraal van toepassing.</i></p> <p><i>De gewestelijke voorschriften worden aangevuld om duidelijkheid te geven over de mogelijkheid om op deze locatie ingrepen te doen in functie van waterbuffering en vernatting.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
6	overdruk: aslijn voor wegenis 	
6.1	<p>De lijn geeft aan waar een verbinding voor openbare wegeninfrastructuur moet worden aangelegd. De wegenis heeft een minimale breedte van 5,5 m, exclusief voetpad. Aan minimum één kant van de weg wordt een voetpad gerealiseerd dat minimum 2 m breed is.</p> <p>De lijn is een indicatieve aanduiding en mag tot maximum 15 m uit de as van de lijn worden verschoven.</p>	
7	overdruk: aslijn voor fiets- en wandelverkeer 	
7.1	<p>De lijn geeft aan waar een verbinding voor fietsers en wandelaars moet worden aangelegd. De verbinding heeft een minimale breedte van 3 m. De aslijn kan verschoven worden over een maximale afstand van 20 m, behalve ter hoogte van de aansluitingen met de Schuttershoflaan.</p> <p>De fiets- en wandelassen dienen te worden aangelegd in kleinschalig materiaal met aandacht voor waterdoorlaatbaarheid. Het soort materiaal moet continu en refererend zijn met de directe omgeving.</p> <p>De fiets- en wandelas zijn niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
8	overdruk: toegang voor gemotoriseerd verkeer 	
8.1	Toegangen tot zone 1 en de A blokken van zone 2 voor gemotoriseerd verkeer, zijnde de toegang tot parkeerplaatsen al dan niet ondergronds, mogen uitsluitend worden voorzien waar op het verordenend plan deze toegang is aangeduid.	
9	overdruk: karaktervolle hoeve site 	<i>hoofdcategorie: overig groen</i>
9.1	<p>Voor de hoeve gelden volgende bijkomende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alle bestaande gebouwen en constructies mogen herbouwd worden, voorzover het waardevolle karakter van de gebouwen en gebouwenconfiguratie behouden blijft. - Alle verhardingen, zoals bijvoorbeeld opritten, terrassen, paden, zwembad, zwemvijver, parking,... zijn toegelaten voor zover zij de erfgoedwaarde van de hoeve en de landschapswaarde niet in het gedrang brengen. - Reliëfwijzigingen in functie van de realisatie van een waterpartij, een speelzone of landschappelijke opbouw van het gebied zijn toegelaten, voorzover de totale waterbergende capaciteit van het terrein niet afneemt door de reliëfwijzigingen. - Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex is voor een vergunning vatbaar indien voldaan wordt aan volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> 1. De voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet. 2. De nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze. 3. Het geen autonome horecazaak betreft 	<p><i>De voorschriften van het gewestelijk RUP voor het deelgebied Bergelen blijven integraal van toepassing.</i></p> <p><i>De gewestelijke voorschriften worden verfijnd omwille van het waardevolle karakter van het gebouwencomplex en om wooncomfort en onthaalmogelijkheden voor bezoekers toe te laten.</i></p> <p><i>Onder 'het waardevolle karakter van de gebouwen en gebouwenconfiguratie' wordt verstaan dat de hoofdeigenschappen die karakteristiek zijn voor de bestaande gebouwencomplex, zoals het globaal uitzicht en de typologie dienen gerespecteerd te worden. Dit sluit echter niet uit dat bij verbouwing of uitbreiding een moderne eigentijdse vormtaal en/of materiaalgebruik kan gebruikt worden.</i></p> <p><i>De uitbating van een B&B is geenszins een autonome horecazaak. Integendeel, de impact van een B&B op de omgeving is een verrijking van de kwaliteit van het ruimere provinciaal domein De Bergelen.</i></p>
10	overdruk: flexibele zonegrens 	
10.1	Op het verordenend plan zijn in overdruk flexibele zonegrenzen aangeduid. De aangeduide zonegrenzen mogen met maximaal 10 m verschoven worden, op voorwaarde dat de oppervlakte van de te onderscheiden deelzones ongewijzigd blijft.	<i>De oppervlakte per zone is vast. Dit houdt in dat de oppervlakte-inname van een zone door een andere zone op één plaats dient gecompenseerd te worden op een andere plaats.</i>

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling