








10. Verordenende voorschriften	TOELICHTING
<b>Algemene voorschriften</b>	
<p>1 <b>Ruimtelijke kwaliteit</b> Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Een afweging t.a.v. de ruimtelijke draagkracht van de omgeving dient altijd te gebeuren: o.a. de beeldkwaliteit, zuinig en compact ruimtegebruik, groeninrichting in de landschappelijke context en de impact op de verkeerssituatie.</p>	<p><b>Ruimtelijke kwaliteit</b> Bij een beoordeling van een aanvraag blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de vergunningverlenende overheid om hierover te waken.</p>
<p>2 <b>Inrichtingen van openbaar nut</b> Bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut worden altijd toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p> <p>De beek, op het verordenend plan in overdruk aangeduid, kan behouden blijven of kan verlegd worden. </p> <p>De beek kan verlegd worden langs het tracé zoals in overdruk is aangeduid op plan, met een maximale variatie van 20 m vanuit de as van het tracé. Langs de beek dient een zone van min. 5 m breed gevrijwaard te worden van bebouwing. Deze strook dient ten allen tijde toegankelijk te zijn voor het onderhoud van de beek. Deze strook dient op ecologische wijze ingericht te worden en te fungeren als een bufferstrook tussen de landbouwpercelen en de zone voor dagrecreatie.</p> <p>Op het verordenend plan is in overdruk het nieuwe tracé van de voetweg - - - aangegeven. Dit tracé moet ten allen tijde toegankelijk zijn voor voetgangers en fietsers. De weg geeft aansluiting op het vervolg van de bestaande voetweg langs de beek buiten het plangebied. Het tracé van de voetweg is verschuifbaar tot 10 m te meten vanuit de as van het aangegeven tracé.</p>	<p>Openbare nutsvoorzieningen: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies, ...</p> <p>Het verleggen van de beek om wateroverlast in de woonomgeving te vermijden wordt beschouwd als een inrichting van openbaar nut.</p>
<b>Zone 1: zone voor dagrecreatie</b>	De bestemming valt onder de hoofdcategorie recreatie
<p>3 <b>Bestemming</b> De zone is bestemd voor dagrecreatie in openlucht met uitsluiting van lawaaiërie gemotoriseerde sporten. Natuurbehoud, landschapszorg, waterbeheersing en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies.</p>	
<p>4 <b>Bouwmogelijkheden</b> Binnen deze zone kunnen gebouwen en constructies worden opgericht nodig voor de realisatie van de bestemming. Nieuwe bebouwing moet aansluiten op de bestaande bebouwing en inzake voorkomen een harmonisch geheel vormen met de bestaande bebouwing. Bebouwing mag maximaal 1 bouwlaag met een hellend dak hoog zijn.</p>	<p><b>Bouwmogelijkheden</b> Voorbeelden van gebouwen nodig voor de dagrecreatieve functie: een clublokaal, een kantine, kleedkamers, bergingen, sanitair, ticketverkoop/controle, tribune voor het publiek, schuilhokjes, verlichting, een staande wip, goals, draadafsluitingen om ballen op te vangen, ...</p>
<p>5 <b>Bouwbeperkingen</b> Maximaal 20% van zone 1 mag bebouwd en/of verhard worden in functie van de bestemming voor zover de ruimtelijke kwaliteit gerespecteerd blijft. Afsluitingen hoger dan 2 m moeten doorzichtig zijn.</p>	
<p>6 <b>Parkeren</b> Binnen deze zone moeten voldoende parkeermogelijkheden worden voorzien om de gemiddelde parkeerdruk op te vangen.</p>	<p><b>Parkeren</b> De gemiddelde parkeerdruk wordt gemeten tijdens gewoon gebruik van het terrein, bijvoorbeeld tijdens een training van de voetbal. Wedstrijden of evenementen zijn eerder uitzonderlijke situaties.</p>
<p>7 <b>Toegang</b> De toegang van het terrein blijft behouden op de locatie, op het verordenend plan aangeduid met een pijl (  ).</p>	

<p><b>8 Reclame en publiciteit</b>  Reclame en publiciteit mag worden voorzien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>aan de binnenkant van de afsluitingen rond de speelvelden, tot op een maximale hoogte boven het maaiveld van 1 m,</li> <li>tegen de gevels van bebouwing op het terrein, voor zover deze gevels niet gericht zijn naar het omliggende open landschap.</li> </ul>	
<p><b>9 Overgangsregeling</b> </p> <p>Zolang het terrein dat op het verordenend plan is aangeduid met een overdruk landbouw, niet is aangekocht; vast te stellen bij het verlijden van de aankoopakte, met de bedoeling de recreatieve bestemming te realiseren, kan het gebruik van deze zone als bouwvrij landbouwgebied behouden blijven. Zolang zijn de voorschriften van zone 2 van toepassing.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen, serres, silo's en vergelijkbare constructies.</p>	<p>De tijdsdimentie die hier wordt aangehouden is het gevolg van een bestaande overeenkomst tussen de huidige landbouwer en het gemeentebestuur van Zwevegem.</p>
<p><b>Zone 2: bouwvrije landbouwzone</b></p>	<p>De bestemming valt onder de hoofdcategorie landbouw</p>
<p><b>10 Bestemming</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw en hobbylandbouw. Natuurbehoud, landschapszorg, waterbeheersing en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies.</p>	<p>Bouwvrije landbouwzone is een gebied dat een belangrijke functie heeft voor de landbouw op zich en bijgevolg zoveel mogelijk bouwvrij moet behouden blijven.</p>
<p><b>11</b> In dit gebied geldt een verbod op</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>gebouwen, serres, silo's en gelijkaardige constructies</li> <li>bebossing</li> </ul> <p>De volgende constructies zijn evenwel vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>schuilhokken voor dieren met een beperkte ruimtelijke impact,</li> <li>plastictunnels</li> <li>beperkte waterhuishoudingswerken</li> <li>kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor het publiek</li> <li>de aanleg, inrichting en uitrusting van paden voor landbouwgebruik en recreatief verkeer</li> <li>zie volgend voorschrift voor de bebouwing op het verordenend plan in overdruk aangeduid met een * .</li> </ul>	
<p><b>12</b> Voor zover de landbouwbedrijfsvoering niet in het gedrang wordt gebracht is het toegelaten bestaande woning, op het verordenend plan in overdruk aangeduid met een * , te verbouwen of te herbouwen op dezelfde locatie en binnen het zelfde volume.</p> <p>Indien een woning niet aangesloten is of kan aangesloten worden op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.</p> <p>De woning kan worden uitgebreid, voor zover de uitbreiding - met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysiek één geheel mee vormen - slechts leidt tot een maximaal bouwvolume van 1.000 m<sup>3</sup>. Die uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100% niet overschrijden. Het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal: 1.</p> <p>Voormelde mogelijkheden gelden enkel indien de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is. Woningen worden beschouwd als verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen.</p> <p>Nevenbestemmingen zijn niet toegelaten.</p>	<p>Onder het bouwvolume wordt het bruto-bouwvolume verstaan, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft.</p> <p>Het GRS geeft aan dat de gemeente één of meerdere RUP's opmaakt voor de zonevreemde woningen (pg. 146). De ontwikkelingsperspectieven voor de bestaande geïsoleerd gelegen woning zijn gebaseerd op de huidige wetgeving terzake en is in die zin een uitvoering van de opties van het GRS. Gezien de woning gelegen is in de onmiddellijke omgeving van de kern van Heestert, en gelet op de bestaande oppervlakte van de woning worden de functiemogelijkheden van de woning niet uitgebreid met mogelijkheden voor horeca of andere nevenbestemmingen.</p> <p>De bestaande woning en woningbijgebouwen dateren van voor de invoering van het gewestplan en dienen als vergund geacht te worden beschouwd.</p>

<p>13 <b>Overgangsregeling</b> </p> <p>Het gebruik van deze zone als voetbalveld kan behouden blijven tot de recreatieve bestemming op het andere terrein, op het verordenend plan aangeduid met een overdruk landbouw, is gerealiseerd. Enkel de minimaal noodzakelijke uitrusting om het terrein als voetbalveld te gebruiken kunnen worden voorzien.</p> <p>De minimale uitrusting voor een voetbalveld houdt in: afsluitingen en goal, zitbanken voor de reservespelers. Reclamepanelen, verlichting, clublokalen, tribunes of andere vormen van bebouwing en constructies wordt niet beschouwd als horende tot de minimale uitrusting. De uitrusting op het terrein in zone 1 kan dienst doen.</p>	<p>De tijdsdimentie die hier wordt aangehouden is het gevolg van een bestaande overeenkomst tussen de huidige landbouwer en het gemeentebestuur van Zwevegem.</p>
<p><b>Zone 3: zone voor wonen met beperkte nevenfuncties</b> </p>	
<p>14 <b>Bestemming</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor wonen, openbare en private groene en verharde ruimten.</p> <p>Naast de woonfunctie kunnen volgende functies toegelaten worden voor zover verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en beperkt tot het lokale niveau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• handel, dienstverlening en kantoren tot 200 m<sup>2</sup> per perceel.</li> <li>• horeca en recreatieve voorzieningen.</li> <li>• dag- en verblijfstoerisme</li> <li>• gemeenschapsvoorzieningen en socioculturele voorzieningen.</li> </ul> <p>Iedere woning moet minimaal 1 private parkeergelegenheid bevatten. Voor overige functies moet bij de vergunningsaanvraag worden aangegeven wat de concrete parkeerbehoefte versus parkeeraanbod is. Het aanbod moet kunnen voldoen aan de behoefte.</p>	<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, parkeerplaatsen, hobbylandbouw, ...</p> <p>Horeca: horecazaken op schaal van de woonomgeving zoals een cafetaria voor het voetbalveld, jeugdlogies, een restaurant, ...</p> <p>Nevenfuncties: private diensten en kantoren, zoals kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, ...</p> <p>Kleinschalige kleinhandel: buurtwinkel, bakker, ...</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis voor senioren, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuintjes, ...</p>
<p>15 <b>Bebouwing</b></p> <p>Meergezinswoongebouw/appartementsbouw is niet toegelaten.</p> <p>Maximum 2 bouwlagen + dakvolume.</p> <p>Maximum <b>terreinbezetting</b> per perceel: 33%.</p>	<p>Terreinbezetting: alle bebouwing, d.i. het hoofdgebouw en alle bijgebouwen, exclusief verharding in de tuinzone.</p> <p>Een bijgebouw is een volume losstaand van het hoofdgebouw (hoofdvolume en nevenvolume) opgericht in de tuinzone van het perceel. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuisen, garages, serres, ... Het bijgebouw mag geen woonruimte (of nevenfunctie) bevatten.</p>
<p>16 <b>Buffergroen</b> </p> <p>In de zone op het verordenend plan in overdruk op deze zone aangeduid als buffergroen mag geen bijkomende gebouwen of constructies worden opgericht. Enkel afsluitingen van de tuin en of beperkte reliëfwijzigingen zijn toegelaten. De zone moet worden beplant met hoog- en/of laagstammige groenvoorzieningen.</p>	
<p><b>Zone 4: zone voor buffer</b> </p>	
<p>17 <b>Bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd als bufferstrook.</p> <p>In de zone voor buffer mag noch gebouwd noch gestapeld worden.</p> <p>De bufferstrook wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen.</p>	
<p>18 De minimale breedte van de bufferstrook is aangegeven op het verordenend plan.</p>	

19 Van zodra de recreatieve bestemming is gerealiseerd binnen het overgangsgebied (art.9) zijn enkel de werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de bufferstrook, de aanleg van wandelwegen en waterbeheerswerken toegelaten. Tot zolang kunnen deze gronden verder gebruikt worden als bouwvrij landbouwgebied en zijn de voorschriften van artikel 9 van toepassing.

## 11. Op te heffen plannen

Volgende plannen worden opgeheven binnen het plangebied van het verordenend grafisch plan van dit RUP:

Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen), bestemming agrarisch en woongebied.

## 12. Ruimtebalans

Bestemming gewestplan	Bestemming RUP	Ha
Agrarisch gebied	Gebied voor dagrecreatie	2,5

[www.leiedal.be](http://www.leiedal.be)

bedrijventerreinen  
stedenbouw  
milieu  
informatie- en communicatietechnologie  
mobiliteit  
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking  
projectontwikkeling  
streekontwikkeling