

**PROVINCIE WEST-VLAANDEREN**  
**GEMEENTE MOORSLEDE**

ONTWERP

**BPA CENTRUM ZUID, Wijz. A**

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

De stedenbouwkundige voorschriften zijn onverbreekelijk  
verbonden met het document bestemmingsplan.  
Ingeval van tegenstrijdigheden hebben de grafische aanduidingen  
voorrang.

---

# ZONE 1            CENTRUMGEBIED

## ARTIKEL 1            BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

### 1.1.            Hoofdbestemming

De gronden zijn bestemd voor het wonen en alle functies (diensten, handel, horeca, kantoren, gegroepede autobergplaatsen ...) die het wonen en de ontwikkeling van het centrumgebied niet hinderen.

De niet bebouwde ruimten zijn bestemd voor de aanleg van paden, verharde ruimten, erfscheidingen, enzomeer. Zij omvatten die gedeelten van het perceel binnen de bestemmingszone die niet bebouwd worden of niet mogen bebouwd worden volgens het deelvoorschrift inzake terreinbezetting.

Met betrekking tot de woonfunctie zijn ééngezinswoningen toegelaten evenals twee- tot maximaal driegezinswoningen.

Onderhavig voorschrift houdt in dat bestemmingen, dienstig voor de ontwikkeling van een centrumgebied toegelaten zijn, met uitzondering van deze die deze ontwikkeling eerder storen zoals:

- geïndustrialiseerde en/of ambachtelijke bedrijven;
- groothandelsbedrijven;
- bedrijven die milieubelastend zijn en/of hinderend voor de woonomgeving of waarvan kan verwacht worden dat zij de woonomgeving zullen storen;
- bedrijven of inrichtingen die erop gericht zijn brandstoffen op te slaan, chemische producten of andere, potentieel zeer brandbare, giftige en/of explosieve producten.

### 1.2.            Nabestemming

In de deelzone, aangemerkt met een \* (asterix), geldt de nabestemming Gemeenschapsvoorzieningen. De nabestemming is van toepassing nadat een betrokken perceel verworven wordt door een overheidsbestuur. De stedenbouwkundige voorschriften van zone 4 Gemeenschapsvoorzieningen zijn van toepassing.

## ARTIKEL 2            INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

Op de gronden, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone zijn toegelaten: gebouwen, zijnde hoofd- en bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen, erfscheidingen, tuinen en buitenruimten.

### 2.1.            Referentiepeil en maximaal toegelaten vloerpeil

Het referentiepeil 0,00 meter is het peil van het maaiveld ter hoogte van de achtergevelbouwlijn. Het maximaal toegelaten vloerpeil is 20 cm boven het referentiepeil.

## **2.2. Inrichting van de bebouwing**

In onderhavige bestemmingszone is het verboden gebouwen (her) in te richten zonder woonfunctie.

Bij samenvoeging van percelen dient ten minste één woongelegenheid per 15.00 meter voorgevelbreedte te worden ingericht.

Indien het gelijkvloers, palende aan de rooilijn wordt ingenomen voor bedrijfsdoeleinden en indien de perceelsbreedte geen afzonderlijke woning op het gelijkvloers toelaat, dient een woongelegenheid op de verdieping (en) te worden ingericht, wat inhoudt dat : de toegankelijkheid vanaf de openbare weg verzekerd wordt, (de bestaande) raamopeningen voorzien worden (behouden blijven) en de woongelegenheden op de verdiepingen volledig wind en waterdicht dienen afgewerkt te worden met definitieve materialen; voorlopige afdichtingen tegen weer en wind worden niet toegestaan. Op het gelijkvloers, palende aan de openbare weg, zijn verboden : gesloten geveldelen over méér dan de helft van de perceelsbreedte aan de straatzijde en bedrijfsruimten, andere dan deze bedoeld voor de verkoop van goederen of de levering van diensten.

### **Inrichting van een buitenruimte bij een woongelegenheid**

Per woongelegenheid dient een vrije private open ruimte voorzien van minimum 5 m2 met als kleinste afmeting 2.50 meter, hetzij op het gelijkvloers, hetzij op de verdieping(en) onder de vorm van een terras.

### **Inrichting van een woongelegenheid in het dakvolume**

In het dakvolume, dit wil zeggen in de overdekte ruimte boven het gekozen peil van de kroonlijst, mag één woongelegenheid toegelaten worden per 8 meter gevelbreedte .

### **Inrichting van gegroepeerde autobergplaatsen**

Er is één garagepoort toegelaten per perceel; garagepoorten zijn verboden, indien de perceelsbreedte minder dan 8,00 meter bedraagt.

Gegroepeerde autobergplaatsen zijn toegelaten achter de bouwstrook van de bebouwing aan de Beselarestraat en Ketenstraat, op tenminste 20,00 meter uit de rooilijn van genoemde straten gemeten. In de zone waar autobergplaatsen kunnen opgericht worden zijn eveneens de noodzakelijke verhardingen toegelaten.

De plaatsing is toegelaten op de achter- en zijkavelgrenzen. De autobergplaatsen dienen opgetrokken in bakstenen muren en afgewerkt met een afdeksteen op 3,00 meter hoogte boven het referentiepeil. Platte daken zijn verplicht. De afvoer van het hemelwater dient op het privaat eigendom te gebeuren.

## **2.3. Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel**

Indien geen andere dan een woonbestemming wordt gerealiseerd, dienen de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel volledig ingericht als tuin : maximaal één derde van deze ruimte mag worden verhard ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Indien een andere toegelaten bestemming bestaat of zal gerealiseerd worden mogen de hier bedoelde ruimten verhard worden met waterdoorlatende materialen.

De inrit van het openbaar domein naar een privaat eigendom wordt in de breedte beperkt tot 3.00 meter per inrit of tot de breedte van een bestaande inrit of bestaande garagepoorten. In het kader van een aanvraag tot de aanleg van parkings, garages en laad- en losplaatsen, kan een bredere inrit toegestaan worden.

---

## **ARTIKEL 3      BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN**

### **3.1.    Bebouwingspercentage (terreinbezetting)**

Indien uitsluitend een woonbestemming bestaat of zal worden gerealiseerd: 75 %.  
Ingeval het hier vastgestelde bebouwingspercentage niet kan geëerbiedigd worden, gezien de kleine perceelsstructuur van de bestaande toestand, geldt het bebouwingspercentage van de bestaande toestand als maximum.

Indien een bedrijf is of zal worden gevestigd gelden als maximale bebouwingspercentages:

- |  |       |
|--|-------|
| - op percelen kleiner dan 200 m <sup>2</sup> :                           | 100 % |
| - op percelen begrepen tussen 200 m <sup>2</sup> en 500 m <sup>2</sup> : | 80 %  |
| - op percelen gelijk aan of groter dan 500 m <sup>2</sup> :              | 70 %. |

### **3.2.    Plaatsing van hoofdgebouwen**

#### **3.2.1.    Plaatsing ten opzichte van de rooilijn**

Het plaatsen van de voorgevel van het hoofdgebouw op de rooilijn is verplicht.

#### **3.2.2.    Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen**

Er dient op de zijkavelgrenzen te worden gebouwd.

#### **3.2.3.    Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens**

De plaatsing van de achtergevel van het hoofdgebouw ten opzichte van de achterkavelgrens wordt als volgt bepaald, voor zover wordt voldaan aan de bepalingen van 3.1.:

Gelijkvloers:

- Indien uitsluitend een woonbestemming bestaat of zal worden gerealiseerd: minimum 5.00 meter;
- Indien een bedrijf is of zal worden gevestigd : vrij.

Op de verdiepingen :

minimum 1 maal de gekozen kroonlijsthoogte ter hoogte van de achtergevelbouwlijn; waar de bestaande perceelsdiepte dit niet toelaat gelden de plaatsing en de kroonlijsthoogte van het bestaande gebouw als uiterste grenzen.

### **3.3.    Toegelaten bouwdiepten voor hoofdgebouwen**

Gelijkvloers:

- Indien uitsluitend een woonbestemming bestaat of zal worden gerealiseerd: maximaal 25.00 meter;
- Indien een bedrijf is of zal worden gevestigd : vrij.

Op de verdiepingen:

De toegelaten bouwdiepte op de verdiepingen is beperkt tot 15.00 meter .

### **3.4. Toegelaten bouwhoogten voor hoofdgebouwen**

De hoogte van kroonlijsten wordt gemeten vanaf het referentiepeil tot de bovenkant van de kroonlijsten.

De toegelaten bouwhoogte binnen de toegelaten bouwdiepte voor hoofdgebouwen bedraagt 2 bouwlagen, met een maximale kroonlijsthoogte van 7,00 meter en een maximale nokhoogte van 13.00 meter boven het referentiepeil.

De toegelaten bouwhoogte op het gelijkvloers is als volgt bepaald :

Maximale hoogte bovenkant kroonlijsten op de zijkavelgrenzen : 3,00 meter boven het referentiepeil.

Vanaf de zijkavelgrenzen mag die hoogte toenemen volgens een maximale hoek van 35° ten opzichte van het horizontale vlak tot een maximum van 6,00 meter boven het referentiepeil.

### **3.5. Vormgeving en materialen**

De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze nagestreefd te zijn ; de materialen dienen dezelfde te zijn of nauw met elkaar verwant.

Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen.

#### **3.5.1. Aansluiting op bestaande aanpalende gebouwen**

Bij aanbouw dienen de gekozen dakvorm, de kroonlijst en de materialen van de straatgevel in overeenstemming te zijn met deze gebruikt in het aanpalend gebouw. Dit houdt in dat de dakvorm en de kroonlijst een gelijkaardige vormgeving dienen te krijgen en dat de materialen qua afmetingen, vorm en kleur gelijkaardig dienen te zijn. Dit principe dient gerespecteerd binnen de eerste vijf meter, gemeten vanuit de zijkavelgrens van het betrokken aanpalend gebouw.

Bij aanbouw dienen tevens de zichtbare delen van de gemene gevel(s) deugdelijk afgewerkt te zijn. Deze materialen dienen harmoniërend te zijn met elementen uit de omgeving.

Geveldelen die verder reiken dan de bestaande gemene gevel(s) dienen als afgewerkt te worden gerealiseerd.

#### **3.5.2. Dakvormen**

Voor de hoofdgebouwen zijn dakvormen, samengesteld uit hellende dakvlakken toegelaten. De helling van de dakvlakken ten opzichte van het horizontale vlak op het peil van de kroonlijst dient begrepen te zijn tussen 35° en 50° ten opzichte van dit horizontale vlak. Het is toegelaten dat maximaal 30% van de vertikaal geprojecteerde dakoppervlakte afgedekt wordt met een dakvorm die verschillend is van de hierboven opgelegde dakvorm, teneinde overgangen tussen verschillende bouwvolumes en daken, uitbouwen, terrassen of een specifieke architecturale vormgeving mogelijk te maken.

Platte daken zijn eveneens toegelaten indien er harmonisch kan worden aangesloten op aanpalende bebouwing en indien deze het straatbeeld niet verstoort.

Voor de bijgebouwen, palende aan en/of zichtbaar vanaf de openbare weg geldt hetzelfde voorschrift als voor de hoofdgebouwen. Voor de bijgebouwen, andere dan deze hierboven genoemd is de dakvorm vrij.

---

## **ARTIKEL 4 AFZONDERLIJKE BIJGEBOUWEN**

### **4. 1. Inrichting**

De bijgebouwen zijn uitsluitend bedoeld voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enzomeer, die inherent verbonden zijn met de bestemming voorzien in de bestemmingszone. De eigenlijke bedrijfsvoering, noch de woonfunctie zijn in de bijgebouwen toegelaten.

### **4. 2. Bebouwingsvoorschriften**

Maximale oppervlakte 36 m<sup>2</sup>, mits wordt voldaan aan artikel 3.1.

Plaatsing: De plaatsing dient te gebeuren mits een goede integratie in de tuin wordt gerealiseerd.

- op minimum 1,00 meter van een perceelsgrens of op een perceelsgrens als koppeling mogelijk is mits akkoord van de buur;
- het is toegelaten aan te bouwen tegen een bakstenen erfscheiding op voorwaarde dat deze even hoog of hoger is dan de kroonlijst van het bijgebouw.

Maximaal toegelaten gabarit:

- kroonlijsthoogte maximum 3,00 meter;
- nokhoogte bij hellend vlak maximum 5,00 meter.

Materialen: duurzame materialen zijn verplicht, waardig aan het woongebied.

### **4.3. Inrichting van gegroepeerde autobergplaatsen**

Er is één garagepoort toegelaten per perceel; garagepoorten zijn verboden, indien de perceelsbreedte minder dan 8,00 meter bedraagt.

Gegroepeerde autobergplaatsen zijn toegelaten achter de bouwstrook van de bebouwing aan de Beselarestraat en Ketenstraat, op tenminste 20,00 meter uit de rooilijn van genoemde straten gemeten. In de zone waar autobergplaatsen kunnen opgericht worden zijn eveneens de noodzakelijke verhardingen toegelaten.

De plaatsing is toegelaten op de achter- en zijkavelgrenzen. De autobergplaatsen dienen opgetrokken in bakstenen muren en afgewerkt met een afdeksteen op 3,00 meter hoogte boven het referentiepeil. Platte daken zijn verplicht. De afvoer van het hemelwater dient op het privaat eigendom te gebeuren.

## **ARTIKEL 5 ERFSCHIEDINGEN**

De plaatsing van erfscheidingen op de niet-bebouwde zij- en achterkavelgrenzen is verplicht, onder de vorm van bakstenen muren of levende hagen, ondersteund door draad; bakstenen muren zijn verplicht waar de zijkavel- of achterkavelgrens tevens rooilijn is..

Toegelaten hoogten ter hoogte van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel: bovenkant muren of kruin van de haag: minimum 1,50 meter en maximum 2,50 meter boven het referentiepeil.

---

## **ZONE 2            RESIDENTIEEL WONEN**

### **ARTIKEL 1            BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN**

#### **1.1.Hoofdbestemming**

De gronden, op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, zijn bestemd voor één- en twee- tot maximaal driegezinswoningen.

#### **1.2.Nevenbestemming**

Zijn toegelaten:

Bedrijfsdoeleinden in functie van de dienstverlening gericht op het voorzien in de dagelijkse behoeften.

De bedrijfsvloeroppervlakte mag niet meer dan 30 % bedragen van de totale, toegelaten, vloeroppervlakte; voor het bestaande bedrijf aangeduid met een asterix in zone non-aedificandi mag de huidige bedrijfsvloeroppervlakte behouden blijven.

Het bergen en stapelen van goederen in functie van de hoofd- en/of nevenbestemming

Zijn verboden:

Bedrijven gericht op de productie en/of het stapelen van goederen, op de verkoop van brandstoffen met uitzondering van het bestaande bedrijf aangeduid met een asterix in de bestemmingszone non-aedificandi, giftige en/of explosieve stoffen, evenals grootschalige detailhandelsbedrijven, supermarkten en horecabedrijven.

### **ARTIKEL 2            INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN**

#### **2.1. Referentiepeil en maximaal toegelaten vloerpeasniveau**

Het referentiepeil 0,00 meter is het peil van het maaiveld ter hoogte van de achtergevelbouwlijn. Het maximaal toegelaten vloerpeasniveau is 20 cm boven het referentiepeil.

#### **2.2. Inritten**

De inrit van het openbaar domein naar een privaat eigendom wordt in de breedte beperkt tot 3,00 meter per inrit of tot de breedte van de bestaande garagepoort(en). In het kader van een aanvraag tot de aanleg van parkings, garages en laad- en losplaatsen kan een bredere inrit toegestaan worden.

### **2.3. Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone**

De niet-bebouwde delen van het perceel op het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen volledig ingericht te worden als tuin.

Maximaal één derde van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden en bouwwerken die geen gebouwen zijn .

Het is verboden goederen te stapelen, afval, wrak(ken), container(s), caravan(s), voertuig(en) en dergelijke meer te plaatsen.

### **2.4. Deelzones aangeduid met een asterix (\*)**

In deze deelzones is de bouw van een bijgebouw toegelaten op de achterkavelgrens en met een ontsluiting op de bestaande of ontworpen bedieningsweg, nadat deze weg is aangelegd  
Bebouwingsvoorschriften: zie artikel 4.2.

## **ARTIKEL 3 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN**

### **3.1. Bebouwingspercentage (terreinbezetting)**

De terreinbezetting is de verhouding van het grondoppervlak van de bebouwing ten aanzien van het perceelsdeel of de perceelsdelen waarop de betrokken bestemming van toepassing is.

De volgende maxima zijn van toepassing (met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen):

- bij aaneengesloten bebouwing: 60 %
- bij halfopen bebouwing: 50 %
- bij open bebouwing: 40 %.

### **3.2. Plaatsing van hoofdgebouwen**

#### **3.2.1. Plaatsing ten opzichte van de rooilijn**

Zie plan.

Bij afwezigheid van een bestemmingszone non-aedificandi dient gebouwd op de rooilijn.

#### **3.2.2. Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen**

Indien de perceelsstructuur aaneengesloten bebouwing oplegt of heeft gerealiseerd op het aanpalend perceel dient deze structuur verder gezet en is de plaatsing op de zijkavelgrens verplicht.

Indien de perceelsstructuur halfopen bebouwing oplegt en op het aanpalend perceel geen onbebouwde zijstrook voorkomt dient op de zijkavelgrens gebouwd; wanneer op het aanpalend perceel een onbebouwde zijstrook bestaat dient een onbebouwde zijstrook van 3,00 meter breedte worden geëerbiedigd.

Indien de perceelsstructuur geen aaneengesloten bebouwing noch halfopen bebouwing oplegt maar op het aanpalend perceel geen onbebouwde zijstrook voorkomt dient op de zijkavelgrens gebouwd; wanneer op het aanpalend perceel een onbebouwde zijstrook bestaat dient een onbebouwde zijstrook van 3,00 meter breedte worden geëerbiedigd.



### **3.2.3. Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens, desgevallend de zonegrens**

Een afstand van ten minste 8,00 meter moet gerespecteerd worden.

Deze afstand kan worden gereduceerd tot 5,00 meter op voorwaarde dat de kroonlijsthoogte op die afstand beperkt wordt tot 3,00 meter en slechts toeneemt onder een maximale hoek van 35° ten opzichte van het horizontale vlak.

### **3.3. Toegelaten bouwdiepten voor hoofdgebouwen**

- de toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers is beperkt tot 20,00 meter;
- de toegelaten bouwdiepte op de verdiepingen is beperkt tot 12,00 meter; voorzover kan worden voldaan aan artikel 3.2.3.

### **3.4. Toegelaten bouwhoogten voor hoofdgebouwen**

Maximaal 2 bouwlagen, met een maximale kroonlijsthoogte van 7,00 meter boven het referentiepeil en een maximale nokhoogte van 13,00 meter.

Op die plaatsen waar geen verdieping toegelaten is of wordt toegepast: een maximale kroonlijsthoogte van 3,00 meter boven het referentiepeil en een maximale nokhoogte van 6,00 meter.

Indien moet aangesloten worden op bestaande gebouwen kan van het voorschrift afgeweken worden mits artikel 3.6. wordt toegepast.

### **3.5. Toegelaten dakvormen voor hoofdgebouwen**

Op die percelen waar open bebouwing kan gerealiseerd worden is de dakvorm vrij.

Op die percelen waar dient aangesloten op aanpalende gebouwen dienen de dakvormen, kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels harmonieus aan te sluiten op de aanpalende bebouwing.

Een kwalitatieve aansluiting dient gezocht door het gebruik van passende dakvormen (plat, boogvormig, hellende vlakken ...), borstweringen, enzomeer; zie ook artikel 3.6.

### **3.6. Aansluiting op bestaande aanpalende gebouwen**

Bij aanbouw dienen de gekozen dakvorm, de kroonlijst en de materialen van de straatgevel in overeenstemming te zijn met deze gebruikt in het aanpalend gebouw.

Dit houdt in dat de dakvorm en de kroonlijst een gelijkaardige vormgeving dienen te krijgen en dat de materialen qua afmetingen, vorm en kleur gelijkaardig dienen te zijn. Dit principe dient gerespecteerd binnen de eerste vijf meter, gemeten vanuit de zijkavelgrens van het betrokken aanpalende gebouw.

### **3.7. Materialen**

De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn.

Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze nagestreefd te zijn ; de materialen dienen dezelfde te zijn of nauw met elkaar verwant.

Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen.

---

## ARTIKEL 4 AFZONDERLIJKE BIJGEBOUWEN

### 4.1. Inrichting

De bijgebouwen zijn uitsluitend bedoeld voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enzomeer, die inherent verbonden zijn met de bestemming voorzien in de bestemmingszone. De eigenlijke bedrijfsvoering, noch de woonfunctie zijn in de bijgebouwen toegelaten.

### 4.2. Bebouwingsvoorschriften

Maximale oppervlakte 36 m<sup>2</sup>, mits wordt voldaan aan artikel 3.1.

Plaatsing: De plaatsing dient te gebeuren mits een goede integratie in de tuin wordt gerealiseerd.

- op minimum 1,00 meter van een perceelsgrens of op een perceelsgrens als koppeling mogelijk is mits akkoord van de buur;
- het is toegelaten aan te bouwen tegen een bakstenen erfscheiding op voorwaarde dat deze even hoog of hoger is dan de kroonlijst van het bijgebouw.

Maximaal toegelaten gabarit:

- kroonlijsthoogte maximum 3,00meter;
- nokhoogte bij hellend vlak maximum 5,00 meter.

Materialen: duurzame materialen zijn verplicht, waardig aan het woongebied.

### **Bijgebouwen in deelzones aangeduid met een asterix (\*):**

De plaatsing is toegelaten op de achter- en zijkavelgrenzen. De bouwdiepte, gemeten uit de achterkavelgrens zal maximaal 12,00 meter bedragen.

Op de achterkavelgrens is een garagepoort toegelaten.

De bijgebouwen dienen opgetrokken in bakstenen muren en afgewerkt met een afdeksteen op 3,00 meter hoogte boven het referentiepeil. Platte daken zijn verplicht. De afvoer van het hemelwater dient op het privaat eigendom te gebeuren.

## ARTIKEL 5 ERFSCHIEDINGEN

De plaatsing van erfscheidingen op de niet-bebouwde zij- en achterkavelgrenzen is verplicht, onder de vorm van duurzame materialen of van levende hagen, ondersteund door draad.

Toegelaten hoogten:

Bovenkant erfscheiding of kruin van de haag: minimum 1,50 meter en maximum 2,00 meter boven het referentiepeil.

---

## **ZONE 3            PROJECTZONE WONINGBOUW**

### **ARTIKEL 1            BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN**

#### **1.1.            Hoofdbestemming**

De gronden, op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, zijn bestemd voor één- en tweegezinswoningen en daarbij horende koeren en hovingen.

De projectzone moet uitgevoerd worden als één architecturaal geheel, zij het dat een fasering is toegestaan. Per fase moet derhalve een architecturaal geheel geconcipeerd worden qua bouwmaterialen, dakvormen, inrichting buitenruimten en de inrichting van de ontsluitingswegen en het publiek domein.

Deelzone ambachtelijke bedrijven met nabestemming

In de deelzone aangeduid met een asterix (\*) is de vigerende bestemming ambachtelijke bedrijven maar zijn één- en tweegezinswoningen en daarbij horende koeren en hovingen toegelaten als nabestemming.

Volgens de vigerende bestemming zijn toegelaten: de voor de bedrijfsvoering noodzakelijke werkruimten, bergruimten, kantoren en alle bijhorende voorzieningen, alsook verhardingen en bufferzones. Gelet op het uitdovend karakter is evenwel slechts een beperkte uitbreiding toegelaten; zie ook artikel 2.4.

#### **1.2. Nevenbestemming**

Zijn toegelaten:

Bedrijfsdoeleinden in functie van de dienstverlening.

De bedrijfsvloeroppervlakte mag niet meer dan 30 % bedragen van de totale, toegelaten, vloeroppervlakte.

Het bergen en stapelen van goederen in functie van de hoofd- en/of nevenbestemming.

Zijn verboden:

Bedrijven gericht op de productie en/of het stapelen van goederen, op de verkoop van brandstoffen, giftige en/of explosieve stoffen, evenals grootschalige detailhandelsbedrijven, supermarkten en horecabedrijven.

Nevenbestemming deelzone ambachtelijke bedrijven met nabestemming:

Een bedrijfswoning is niet toegelaten.

---

## ARTIKEL 2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

### 2.1. Referentiepeil en maximaal toegelaten vloerpeilniveau

Het referentiepeil 0,00 meter is het peil van het maaiveld ter hoogte van de achtergevelbouwlijn. Het maximaal toegelaten vloerpeilniveau is 20 cm boven het referentiepeil.

### 2.2. Inritten

De inrit van het openbaar domein naar een privaat eigendom wordt in de breedte beperkt tot 3,00 meter per inrit of tot de breedte van de bestaande garagepoort(en). In het kader van een aanvraag tot de aanleg van parkings, garages en laad- en losplaatsen kan een bredere inrit toegestaan worden.

### 2.3. Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone

De niet-bebouwde delen van het perceel op het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen volledig ingericht te worden als tuin.

Maximaal één derde van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden en bouwwerken die geen gebouwen zijn

Het is verboden meer dan twee parkeerplaatsen voor voertuigen aan te leggen, goederen te stapelen, afval, wrak(ken), container(s), caravan(s), voertuig(en) en dergelijke meer te plaatsen.

### 2.4. Inrichting deelzone ambachtelijke bedrijven

Onderhoudswerken aan de bestaande gebouwen zijn toegelaten.

Een beperkte uitbreiding van de bestaande gebouwen is toegelaten met een maximum van 100 m<sup>2</sup>. Aan de goedkeuring van een bouwaanvraag wordt verplichte aanleg van een bufferzone op de kavelgrenzen gekoppeld, onder de vorm van een groenhoudende haag met een hoogte van 2,50 meter.

## ARTIKEL 3 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

### 3.1. Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

De terreinbezetting is de verhouding van het grondoppervlak van de bebouwing ten aanzien van het perceelsdeel of de perceelsdelen waarop de betrokken bestemming van toepassing is.

Globaal dient binnen de projectzone een woningdichtheid van minimum 15 woningen per hectare te worden gerealiseerd en een maximum van 20 woningen per hectare. Er geldt een maximale terreinbezetting van 60 %.

## **3.2. Plaatsing van hoofdgebouwen**

### **3.2.1. Plaatsing ten opzichte van de rooilijn**

De rooilijnen wordt vastgelegd in een verkavelingsplan of globale bouwaanvraag. Ten opzichte van deze ontworpen rooilijnen dient een afstand van minimum 4,00 meter te worden gerespecteerd.

De rooilijnen van de te realiseren voetwegen worden vastgelegd in een verkavelingsplan of een globale bouwaanvraag. Ten opzichte van de ontworpen rooilijnen dient een afstand van minimum 3,00 meter te worden gerespecteerd.

### **3.2.2. Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen**

De plaatsing dient bepaald in verkavelingsplannen.

De plaatsing is toegelaten op de zijkavelgrens wanneer halfopen of gesloten bebouwing is voorzien. Bij open bebouwing of ten aanzien van de vrije gevel van halfopen bebouwing moet een onbebouwde zijstrook van tenminste 3,00 meter ten opzichte van de betrokken zijkavelgrens worden gerespecteerd; in afwijking hiervan is het toegelaten dat over maximaal 12,00 meter diepte, bebouwing wordt gerealiseerd tot op zijkavelgrens binnen volgende voorwaarden:

- op de perceelsgrens mag de kroonlijsthoogte maximaal 2,50 meter bedragen ten opzichte van het referentiepeil, tenzij mits akkoord van de eigenaar van het aanpalend perceel en mits ruimtelijk verantwoord een andere hoogte maar maximaal tot 3,50 meter werd overeengekomen of tenzij dit principe in het verkavelingsplan werd gedefinieerd en verfijnd; vanaf de perceelsgrens mag de bouwhoogte gradueel toenemen volgens een hoek van maximaal 30° ten opzichte van het horizontale vlak.

- de niet gemene delen van de muur op de perceelsgrens, dit zijn de delen waarvoor bij het indienen van de bouwaanvraag geen akkoord van overname door de aanpalende eigenaar kan voorgelegd worden, dienen gebouwd op 0,10 meter van de perceelsgrens en afgewerkt met dezelfde duurzame gevelsteen als deze gebruikt voor voorgevel.

### **3.2.3. Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens, desgevallend de zonegrens**

Er dient een afstand van ten minste 8,00 meter gerespecteerd te worden.

Deze afstand kan worden gereduceerd tot 5,00 meter op voorwaarde dat de kroonlijsthoogte op die afstand beperkt wordt tot 3,00 meter en slechts toeneemt onder een maximale hoek van 35° ten opzichte van het horizontale vlak.

## **3.3. Toegelaten bouwdiepten voor hoofdgebouwen**

Er gelden volgende beperkingen:

- de toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers is beperkt tot 15,00 meter;
- de toegelaten bouwdiepte op de verdiepingen is beperkt tot 12,00 meter; voor zover kan worden voldaan aan artikel 3.2.3.

## **3.4. Toegelaten bouwhoogten voor hoofdgebouwen**

Er geldt het volgende: maximaal 2 bouwlagen, met een maximale kroonlijsthoogte van 6,00 meter boven het referentiepeil en een maximale nokhoogte van 11,00 meter.

## **3.5. Toegelaten dakvormen voor hoofdgebouwen**

Hellende dakvormen zijn verplicht met een hellingsgraad begrepen tussen 35 en 50°.

Op gelijkvloerse bebouwing is een plat dak toegelaten met een maximale kroonlijsthoogte van 3,00 meter boven het referentiepeil.

### **3.6. Aansluiting op bestaande aanpalende gebouwen**

Bij aanbouw dienen de gekozen dakvorm, de kroonlijst en de materialen van de straatgevel in overeenstemming te zijn met deze gebruikt in het aanpalend gebouw.

Dit houdt in dat de dakvorm en de kroonlijst een gelijkaardige vormgeving dienen te krijgen en dat de materialen qua afmetingen, vorm en kleur gelijkaardig dienen te zijn. Dit principe dient gerespecteerd binnen de eerste vijf meter, gemeten vanuit de zijkavelgrens van het betrokken aanpalende gebouw.

### **3.7. Materialen**

De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn.

Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze nagestreefd te zijn ; de materialen dienen dezelfde te zijn of nauw met elkaar verwant.

Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen.

## **ARTIKEL 4 AFZONDERLIJKE BIJGEBOUWEN**

### **4.1. Inrichting**

De bijgebouwen zijn uitsluitend bedoeld voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enzomeer, die inherent verbonden zijn met de bestemming voorzien in de bestemmingszone. De eigenlijke bedrijfsvoering, noch de woonfunctie zijn in de bijgebouwen toegelaten.

### **4.2. Bebouwingsvoorschriften**

Maximale oppervlakte 36 m<sup>2</sup>, mits wordt voldaan aan artikel 3.1.

Plaatsing: De plaatsing dient te gebeuren mits een goede integratie in de tuin wordt gerealiseerd.

- op minimum 1,00 meter van een perceelsgrens of op een perceelsgrens als koppeling mogelijk is mits akkoord van de buur;
- het is toegelaten aan te bouwen tegen een bakstenen erfscheiding op voorwaarde dat deze even hoog of hoger is dan de kroonlijst van het bijgebouw.

Maximaal toegelaten gabarit:

- kroonlijsthoogte maximum 3,00 meter;
- nokhoogte bij hellend vlak maximum 5,00 meter.

Materialen: duurzame materialen zijn verplicht, waardig aan het woongebied.

### **In de deelzone, aangeduid met een dubbele asterix (\*\*) zijn volgende voorschriften van toepassing:**

De plaatsing is toegelaten op de achterkavelgrens, zijnde de rooilijn met de bedieningsweg tussen de zones 4. De bouwdiepte, gemeten uit de achterkavelgrens zal maximaal 12,00 meter bedragen. Op de achterkavelgrens is een garagepoort toegelaten.

Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrens:

De plaatsing op de zijkavelgrens is toegelaten, behalve wanneer het de (kavel)grens betreft met zone 4; in deze gevallen dient een afstand van minimum 3.00 meter te worden gerespecteerd.

De bijgebouwen dienen opgetrokken in bakstenen muren en afgewerkt met een afdeksteen op 3,00 meter hoogte boven het referentiepeil. Platte daken zijn verplicht. De afvoer van het hemelwater dient op het privaat eigendom te gebeuren.

## **ARTIKEL 5                   ERFSCHIEDINGEN**

De plaatsing van erfscheidingen op de niet-bebouwde zij- en achterkavelgrenzen is verplicht, onder de vorm van duurzame materialen of van levende hagen, ondersteund door draad.

Toegelaten hoogten:

Bovenkant erfscheiding of kruin van de haag: minimum 1,50 meter en maximum 2,00 meter boven het referentiepeil.

---

## **ZONE 4            GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN**

### **ARTIKEL 1            BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN**

#### **1.1.    Hoofdbestemming**

De gronden op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming zijn bestemd voor de uitbreiding van het rusthuis.

#### **1.2.    Nevenbestemming**

Geen.

### **ARTIKEL 2            INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN**

#### **2.1. Referentiepeil**

Het referentiepeil 0,00 meter is het peil van de vloerpas van het bestaande rusthuis.

#### **2.2. Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone**

De niet-bebouwde delen van het perceel op het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen volledig ingericht te worden als publieke tuin.

Maximaal één derde van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden en bouwwerken die geen gebouwen zijn

### **ARTIKEL 3            BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN**

#### **3.1. Plaatsing van hoofdgebouwen**

##### **3.1.1. Plaatsing ten opzichte van de rooilijn**

De plaatsing ten opzichte van de rooilijn is vrij.

In de deelzone gesitueerd aan de nieuw ontworpen wegen dient de zone non-aedificandi te worden gerespecteerd.

##### **3.1.2. Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen**

Voor de bebouwing die aansluit op de bebouwing langs de Beselarestraat (zone 1) en Ketenstraat (zone 1 en 2), gelden volgende voorschriften:

- op de zijkavelgrenzen over een minimale bouwdiepte van 12,00 meter;



- op meer dan 12,00 meter diepte, gemeten uit de rooilijn, is de plaatsing op het gelijkvloers vrij; op de verdiepingen dient een afstand gelijk aan de gekozen kroonlijsthoogte te worden gerespecteerd .

Ten opzichte van de zijkavelgrenzen die een zonegrens vormen met een andere bestemmingszone (zone 3) dient een afstand gelijk aan de gekozen kroonlijsthoogte te worden gerespecteerd .

Ten opzichte van de zonegrens met de zone 7 Non-aedificandi is de afstand vrij.

### **3.1.3. Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens**

Ten opzichte van de achterkavelgrenzen die een zonegrens vormen met een andere bestemmingszone (zone 1 en 2) dient een afstand gelijk aan de gekozen kroonlijsthoogte te worden gerespecteerd .

## **3.2. Toegelaten bouwdiepten voor hoofdgebouwen**

Vrij voorzover wordt voldaan aan de bepalingen van artikel 3.1.2. en 3.1.3.

## **3.3. Toegelaten bouwhoogten voor hoofdgebouwen**

In de deelzone gesitueerd aan de nieuw ontworpen wegen: maximaal 3 bouwlagen, met een maximale kroonlijsthoogte van 9,50 meter boven het referentiepeil en een maximale nokhoogte van 14,50 meter.

In de deelzone begrepen tussen de Beselarestraat en de Ketenstraat: maximaal 5 bouwlagen, met een maximale kroonlijsthoogte van 15,50 meter boven het referentiepeil en een maximale nokhoogte van 19,50 meter.

Indien moet aangesloten worden op bestaande gebouwen moet artikel 3.5. worden toegepast.

## **3.4. Toegelaten dakvormen voor hoofdgebouwen**

De dakhellingen zijn vrij.

## **3.5. Aansluiting op bestaande aanpalende gebouwen**

Bij aanbouw dienen de gekozen dakvorm, de kroonlijst en de materialen van de straatgevel in overeenstemming te zijn met deze gebruikt in het aanpalend gebouw; niet-bedeekte geveldelen dienen met deugdelijke materialen afgewerkt te worden.

## **3.6. Materialen**

De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn.

Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze nagestreefd te worden ; de materialen dienen dezelfde te zijn of nauw met elkaar verwant.

Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen.

## **ARTIKEL 4 ERFSCHEIDINGEN**

De plaatsing van erfscheidingen op de niet-bebouwde zij- en achterkavelgrenzen is verplicht, onder de vorm van duurzame materialen of van levende hagen, ondersteund door draad.

Toegelaten hoogten

Bovenkant erfscheiding of kruin van de haag: minimum 1,50 meter en maximum 2,50 meter boven het referentiepeil.

---

## **ZONE 5            OPENBARE WEGEN MET VERBLIJFSKARAKTER**

### **ARTIKEL 1            BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN**

De gronden op de bestemmingsplankaart aangewezen voor openbare wegen met verblijfskarakter, zijn bestemd voor wegen en pleinen met een functie voor verkeer, voor het verblijven en spontaan recreëren en voor de ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden.

Zijn eveneens toegelaten: voorzieningen voor het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen, straatmeubilair en groenvoorzieningen.

#### **Tracé openbare weg**

Dezelfde bestemming is van toepassing.

#### **Deelzone aangeduid met een asterix (\*)**

Openbare wegen met verblijfskarakter met hoofdfunctie verblijven.

### **ARTIKEL 2            INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN**

#### **2.1. Voetpaden**

De aanleg van een voetpad is verplicht in de Ketenstraat en in de Geluwestraat.

#### **2.2. Fietspaden**

De aanleg van fietspaden is niet verplicht.

#### **2.3. Rijweggedeelten voor motorisch verkeer en fietsverkeer**

Ketenstraat, Beselarestraat en Geluwestraat:

In onderhavige bestemmingszone wordt een ontwerpsnelheid nagestreefd tot maximum 50 kilometer per uur.

Middelen daartoe vormen de conceptie van de rijweg zelf bij (her)aanleg of de inbreng van snelheidsremmende voorzieningen in de bestaande straat. De aanleg van verkeersdrempels is toegelaten.

De breedte van de rijweg is vrij maar zal niet meer dan 6,00 meter bedragen.

De aanleg van parkeerstroken is vrij.

Berkenlaan en nieuw ontworpen wegen:

In onderhavige bestemmingszone wordt een ontwerpsnelheid nagestreefd tot maximum 30 kilometer per uur.

Middelen daartoe vormen de conceptie van de rijweg zelf bij (her)aanleg of de inbreng van snelheidsremmende voorzieningen .

**2.4. Tracé openbare weg: variabele rooilijn en rooilijnbreedte**

Binnen de bestemmingszone 3 Projectzone Woningbouw kan bij de opmaak van het verkavelingsplan of de globale bouwaanvraag de plaats van de rooilijn verschoven worden met maximaal 10.00 meter ten opzichte van de op dit plan ingetekend tracé. De rooilijnbreedte is variabel maar zal minstens 8,00 meter bedragen.

De rooilijnen worden definitief vastgesteld door de gemeenteraad bij het indienen van de verkavelingsaanvraag of globale bouwaanvraag.

**2.5. Deelzone aangeduid met een asterix (\*)**

In deze deelzone is de aanleg van een onverharde groene ruimte verplicht met een oppervlakte van minimum 400 m<sup>2</sup>.

**2.6. Bijzondere voorzieningen**

Bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting, straatmeubilair en schuilhokjes mogen de voetgangers en het overige verkeer niet hinderen. Het ontwerpplan dient hiervoor specifieke plaatsen of stroken te voorzien.

**2.7. Aard van de verhardingen**

De keuze van de verhardingen is vrij.

Het gebruik van kleinschalige materialen wordt aanbevolen.

## **ZONE 6            OPENBARE WEG VOOR VOETGANGERS**

### **ARTIKEL 1            BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN**

De gronden op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming zijn bestemd voor openbare wegen voor voetgangersverkeer. Het gebruik van deze openbare weg door voertuigen is toegestaan in functie van het bereiken van autobergplaatsen.

#### **Tracé openbare voetgangersweg**

Dezelfde bestemming is van toepassing.

### **ARTIKEL 2            INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN**

Deze openbare wegen dienen uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen, met een minimumbreedte van 3,00 meter.

#### **Tracé openbare voetgangersweg: variabele rooilijn en rooilijnbreedte**

Binnen de bestemmingszones 1 Centrumzone en 3 Projectzone Woningbouw kan bij de opmaak van het verkavelingsplan of de globale bouwaanvraag de plaats van de rooilijn verschoven worden met maximaal 5.00 meter ten opzichte van de op dit plan ingetekend tracé. De rooilijnbreedte is variabel maar zal minstens 3.00 meter bedragen.

De rooilijnen worden definitief vastgesteld door de gemeenteraad bij het indienen van de verkavelingsaanvraag of de globale bouwaanvraag.

De verbinding naar de zone 4 Gemeenschapsvoorzieningen dient slechts gerealiseerd wanneer de betrokken gronden bouwrijp gemaakt worden. Het verkavelingsplan of de globale bouwaanvraag zal tevens de ontsluitingsweg voor autoverkeer en de voetgangersverbinding naar zone 4 vastleggen. Beide openbare wegen dienen met elkaar verbonden te worden.

## **ZONE 7            NON-AEDIFICANDI**

### **ARTIKEL 1            BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN**

#### **1.1.            Hoofdbestemming**

De gronden op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, zijn bestemd als voortuinstrook. In deze zone is het behoud van een electriciteitscabine en een kapelletje toegelaten.

#### **1.2. Nevenbestemming**

Maximaal 30 % van de oppervlakte mag worden verhard voor inritten en voetpaden. In de deelzone, aangemerkt met een \* (asterix) is het behoud van de bestaande benzinepompen toegelaten, evenwel zonder bijkomende luifelconstructies; in deze zone mag de oppervlakte volledig verhard blijven tot de uitdoving van de huidige functie.

### **ARTIKEL 2            INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN**

Bedoelde gronden moeten ingericht worden als tuin.

Een minimale constructie ten behoeve van een erfscheiding en een brievenbus is toegestaan, met een maximale hoogte van 1,25 meter boven het peil van het nabijgelegen voetpad of het midden van de rijweg.

Voor de verhardingen zijn waterdoorlatende materialen verplicht.

