



GEMEENTE MOORSLEDE RUP 'HERZIENING BPA KAMP'

OKTOBER 2018

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
plan.id. RUP_36012_214_00007_00001



algemeen directeur

Geert Sanders

coördinator

ruimtelijke planning en mobiliteit

David Vandecasteele

ruimtelijk(e) planner(s)

Katrien Vervaet

datum

aanpassing | fase

januari 2016

Opmaak schetsontwerp

mei 2017


Opmaak voorontwerp

april 2018

Aanpassen voorontwerp naar ontwerp, [n.a.v.](#) de plenaire vergadering

oktober 2018

Aanpassen ontwerp [n.a.v.](#) adviezen en bezwaar openbaar onderzoek



het ontwerp RUP is gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 19/04/2018
de algemeen directeur, de burgemeester of de voorzitter,

zegel der gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat het RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen

van 01/06/2018 tot 30/07/2018

de algemeen directeur, de burgemeester

zegel der gemeente

het RUP is gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 18/10/2018
de algemeen directeur, de burgemeester of de voorzitter,

zegel der gemeente



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ART. 0: BEGRIPPEN, ALGEMENE- EN SPECIFIEKE BEPALINGEN

| VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften | TOELICHTEND toelichting en visie |
|--|-------------------------------------|
| <p>1 Definities</p> <p>1.1 Terreinbezetting / bebouwingspercentage: Dit is de verhouding tussen de grondoppervlakte van alle gebouwen (hoofd- en bijgebouwen) op één perceel (of aangrenzende kadastrale percelen die één functionele eenheid vormen) t.o.v. de totale oppervlakte van het perceel gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. Dit wordt uitgedrukt in procent. Verhardingen worden niet meegerekend.</p> <p>1.2 Zorgwoning Zorgwoning: een vorm van wonen waarbij in een bestaande woning één ondergeschikte wooneenheid wordt gecreëerd en waarbij de ondergeschikte wooneenheid één fysiek geheel vormt met de hoofdwooneenheid. De creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van ouderen of hulpbehoevende personen.</p> <p>1.3 tuinzone: Tuinzone : het deel van het perceel dat overblijft na aftrek van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw.</p> <p>1.4 Hoofdgebouw het gebouw dat bedoeld is om de voorziene bestemming in onder te brengen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.</p> <p>1.5 Bijgebouw: Bijgebouwen zijn bedoeld voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, en dergelijke, die inherent zijn verbonden met de bestemming voorzien in de zone. Bijgebouwen zijn steeds ondergeschikt aan het hoofdgebouw.</p> | |

ART. 0: BEGRIPPEN, ALGEMENE- EN SPECIFIEKE BEPALINGEN

| VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften | TOELICHTEND toelichting en visie |
|---|-------------------------------------|
| <p>1.6 Hoofd- en nevenbestemming</p> <p>De hoofdbestemming is de bestemming die meer dan 70% van de totale vloeroppervlakte inneemt, dit t.a.v. het specifieke project of perceel.</p> <p>De nevenbestemming is de bestemming die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming. De nevenbestemming neemt maximum 30% van de totale vloeroppervlakte in. Een nevenbestemming zonder aanwezigheid van de respectievelijke hoofdbestemming is niet toegestaan.</p> | |

ART. 0: BEGRIPPEN, ALGEMENE- EN SPECIFIEKE BEPALINGEN

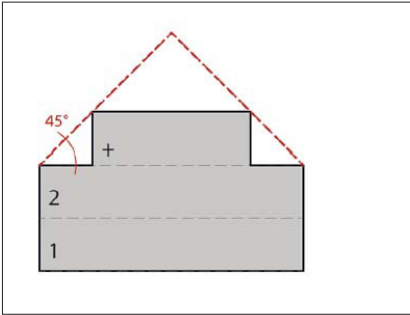
| VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften | TOELICHTEND toelichting en visie |
|---|-------------------------------------|
| <p>2 algemene bepalingen</p> <p>2.1 ruimtelijke kwaliteit Er dient ten allen tijde gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.</p> <p>2.2 Gebouwen die strijdig zijn met de in dit grup voorziene stedenbouwkundige voorschriften maar die decretaal vergund zijn of geacht worden vergund te zijn, kunnen worden gerestaureerd en verbouwd. Bij uitbreiding en/of herbouw dienen de voorschriften van onderhavige groep gevolgd te worden.</p> <p>2.3 Gebouwen en/of constructies voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut worden in elke bebouwingszone toegelaten voor zover de bouwkenmerken ervan voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en mits hun functie geen fundamentele afbreuk doet aan de kwaliteit van de woonomgeving of de eigenlijke bestemming niet in het gedrang brengen.</p> | |

| VERORDENEND | |
|--|----------------------|
| VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften | TOELICHTEND |
| | toelichting en visie |
| | |

ART. 1 : CENTRUMZONE

| VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften | TOELICHTEND toelichting en visie |
|---|---|
| <p>1 Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none">• bestemming i.f.v. de woonfunctie : De gronden gelegen binnen onderhavige zone zijn bestemd voor één- en meergezinswoningen. De meergezinswoningen dienen maximaal georiënteerd te worden naar de Dadizeelsestraat.• bestemming i.f.v. de niet-woonfunctie : Vrije beroepen, detailhandel, diensten, horeca en kantoren. Deze bestemmingen worden enkel toegelaten indien deze niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving en de privacy respecteren. <p>2 Inrichting</p> <p>2.1 woningdichtheid Er moet een woondichtheid gerealiseerd worden van min. 18 woningen per ha, naar boven afgerond.</p> <p>2.2 plaatsing van de hoofdgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none">• Plaatsing t.o.v. de rooilijn: minimum 5 meter• Plaatsing t.o.v. de zijperceelsgrens: ofwel 0 meter ingeval van koppelbouw, ofwel minimum 3 meter. T.a.v. de zijperceelsgrenzen die samen vallen met een zonegrens <u>en</u> ingeval van meergezinswoningbouw of niet-woonfuncties, dient een afstand van minimaal gelijk aan de kroonlijsthoogte, dus onder een gabarietlijn van 45° gehandhaafd te worden, met een minimum van 5 meter• Plaatsing t.o.v. de achterperceelsgrens: minimum 8 meter. | <p>De bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.</p> <p>Onder een- en meergezinswoning wordt het bredere kader van wonen bedoeld, waarbinnen ook alternatieve woonvormen mogelijk zijn zoals zorgwonen, co-housing en dergelijke.</p> <p>De aanvraag i.f.v. de ontwikkeling en nieuwe herinvulling van het gebied moet steeds voldoen aan de geldende verordening ter bevordering van het kwaliteitsvol wonen. Deze legt randvoorwaarden op inzake woonkwaliteit en parkeernormen bij één- en meergezinswoningen.</p> <p>naar boven afgerond : bv. als men een dichtheid bekomt van 17,6 wo/ha, dan mag dit aanzien worden als 18 wo/ha.</p> <p>Deze dichtheid benadert de dichtheid binnen de onmiddellijke omgeving :</p> <ul style="list-style-type: none">• Het bouwblok ingesloten tussen de Dadizeelsestraat - Emiel Jacqueslaan (ten zuiden van het plangebied) kent een dichtheid van bij benadering 24 WE / ha.• De bebouwing t.h.v. de Sparrestraat - Emiel Jacqueslaan (ten noorden en ten oosten van het plangebied) kent een dichtheid van bij benadering 18 WE / ha. <p>T.a.v. de zijperceelsgrenzen die samen vallen met een zonegrens <u>en</u> ingeval van meergezinswoningbouw of niet-woonfuncties : dus enkel in het geval van ééngezinwoning is in dit geval de afstand tot de zijperceelsgrens min. 3 meter.</p> |

ART. 1 : CENTRUMZONE

| VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften | TOELICHTEND toelichting en visie |
|---|---|
| <p>2.3 bebouwingspercentage Het bebouwingspercentage wordt gerekend met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen en bedraagt max. 50%.</p> <p>2.4 bouwdiepte</p> <ul style="list-style-type: none">• max. bouwdiepte :<ul style="list-style-type: none">• op het gelijkvloers : max. 20 meter• op de verdieping : max. 15 meter, inclusief terrassen en andere constructies.• bijkomende voorwaarden :<ul style="list-style-type: none">• Er moet worden voldaan aan de bepalingen onder 2.1, 2.2 en 2.3.• Voor gekoppelde bebouwing dient met het aanpalende gebouw een architecturale eenheid gevormd te worden. Het gabariet en de verschijningsvorm van de eerst gebouwde woning/bebouwing is bepalend voor de aanpalende woning/bebouwing. <p>2.5 bouwhoogte, dakvorm en functie</p> <ul style="list-style-type: none">• de dakvorm is vrij te bepalen.• max. 2 bouwlagen, waarbij :<ul style="list-style-type: none">• bij hellend dak :<ul style="list-style-type: none">◦ een maximale kroonlijsthoogte van 7,00 meter en een maximale nokhoogte van 13,00 meter.◦ Dakuitbouwen zijn toegelaten voor zover beperkt gedimensioneerd en het dakvlak primeert.◦ een volwaardig dakprofiel dient te worden uitgewerkt, geen afgeknot dakprofiel.◦ in het dakvolume mag max. 1 bouwlaag voor leefruimtes worden voorzien.• bij plat dak : een beperkte derde bouwlaag onder een terugspringend gabariet van max. 45° is toegelaten. | <p>definitie bebouwingspercentage / terreinbezetting : zie art. 0.1.1</p> <p>andere constructies : geveluitbouwen, erkers, ...</p>  |

ART. 1 : CENTRUMZONE

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

De kroonlijst, nokhoogte en dakvorm dient maximaal aan te sluiten met de aanpalende gebouwen indien koppelbouw / geschakelde bebouwing. Het gabariet en de verschijningsvorm van de eerst gebouwde woning/ bebouwing is bepalend voor de aanpalende woning/bebouwing.

TOELICHTEND

toelichting en visie

ART. 1 : CENTRUMZONE

| VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften | TOELICHTEND toelichting en visie |
|---|-------------------------------------|
| <p>2.6 terreinaanleg en afsluitingen</p> <ul style="list-style-type: none">• Voortuinzone<ul style="list-style-type: none">• de bouwvrije zone t.a.v. de Dadizeelse straat en Emiel Jacqueslaan dient groen aangekleed te worden.• Maximum 50% van deze zone mag verhard worden. Enkel strikt noodzakelijke functionele verharding i.f.v. oprit en tuinpaden zijn toegelaten. Deze verharding dient te bestaan uit waterdoorlatende materialen of rechtstreeks te infiltreren in de ondergrond.• enkel strikt noodzakelijke constructies zijn toegelaten met een maximale hoogte van 1 m.• Enkel open afsluitingen of levende hagen worden toegestaan. Gesloten afsluitingen worden enkel toegelaten mits ze een maximale hoogte hebben van 1m.• Zij – en achtertuintzone:<ul style="list-style-type: none">• Afsluitingen zijn enkel toegelaten onder de vorm van duurzame materialen of levende hagen. Deze afsluitingen kunnen maximaal 2m hoog zijn.• Bij ééngezinswoningen moet deze zone hoofdzakelijk worden ingericht als groenzone. Maximum 25% van deze zone mag worden verhard i.f.v. oprit, tuinpaden, terras.• Parkeren en ontsluiting :<ul style="list-style-type: none">• Max. één gecombineerde op - en afrit per gebouw, beperkt gedimensioneerd, tenzij deze over twee verschillende straten wordt georganiseerd.• Bij niet-woonfuncties dient duidelijk aangegeven te worden hoe het mobiliteitsaspect wordt georganiseerd. Voor deze functies moet voor die bestemming op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid voorzien worden. Minimum 1 parkeerplaats per 50 | |

ART. 1 : CENTRUMZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

m² handelsvloeroppervlakte dient te worden ingericht.
Een vlotte bereikbaarheid dient steeds gewaarborgd te zijn.

2.7 Afzonderlijke bijgebouwen - carports

Bijgebouwen met inbegrip van carports zijn toegelaten, onder de volgende voorwaarden :

- mits te voldoen aan de maximaal bebouwingspercentage cf. 2.3.
- de afstand tot de zij- en achterperceelsgrenzen bedraagt minimum 1 meter, 0 meter bij akkoord van de aanpalende eigenaars of indien koppeling mogelijk is.

2.8 inrichtingsstudie:

- Er dient een inrichtingsstudie opgemaakt te worden bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning i.f.v. het verkavelen en/of voor de concrete ontwikkeling van de site of delen ervan.
- Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de verenigbaarheid met de omgeving.
- Deze inrichtingsstudie omvat tevens een mobiliteitscreening om de exacte parkeerbehoefte te bepalen.
- De inrichtingsstudie dient op een duidelijke wijze de beoogde inrichting (functionele verdeling, ontsluiting, inplanting, parkeren, bebouwing, verharding, groenzone, waterbeheersing) van de volledige zone grafisch, vergezeld van een toelichting weer te geven. De inrichtingsstudie moet ook aangeven hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen de zone en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van de zone.
- Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

TOELICHTEND toelichting en visie

Het plangebied kan verkaveld worden (waardoor de kavels op de private markt verkocht worden) of kan concreet gerealiseerd worden met een totaalproject (waardoor panden op de markt komen). In beide gevallen dient een concrete inrichtingsstudie aan de omgevingsvergunning gevoegd te worden.

Mogelijke inrichtingsscenario's, cf. toegelaten bezetting, bestemming, inplanting, ... (indicatief)



| VERORDENEND | |
|--|----------------------|
| VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften | TOELICHTEND |
| | toelichting en visie |
| | |