

Gemeente Moorslede
Dienst ruimtelijke ordening
Marktplaats 1
8890 Moorslede
Tel.: 051/788 914



Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter bevordering van het kwaliteitsvol wonen

Principiële goedkeuring en adviesvraag college van burgemeester en schepenen: 10.05.2016

Advies gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening: 22.06.2016

Advies college van burgemeester en schepenen: 12.07.2016

Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar: 28.07.2016

Goedkeuring gemeenteraad: 08.09.2016

Goedkeuring deputatie van Provincie West – Vlaanderen: 17.11.2016

Publicatie B.S.: 16.12.2016

1. INLEIDING

1.1. TOEPASSINGSGEBIED

De stedenbouwkundige verordening is van toepassing op volgende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning:

- Nieuwbouw: het bouwen en herbouwen van ééngezinswoningen en meergezinswoningen;
- Functiewijziging / Vermeerdering aantal woonegelegenheden: het aanpassen of verbouwen van bestaande gebouwen tot ééngezinswoningen of meergezinswoningen en waarbij het aantal vergunde (geachte) woonegelegenheden wordt uitgebreid;
- Verbouwing meergezinswoning: het verbouwen en/of uitbreiden van meergezinswoningen waarbij het aantal vergunde (geachte) woonegelegenheden wordt uitgebreid.

Bij verbouwingen, aanpassingen en uitbreidingen van bestaande bebouwing is de verordening enkel van toepassing op de delen van het gebouw die onderdeel uitmaken van het project waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd.

De stedenbouwkundige verordening is niet van toepassing voor sociale huisvestingsmaatschappijen en VMSW zoals bedoeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en latere wijzigingen.

De stedenbouwkundige verordening is niet van toepassing voor gebouwen waarvoor een specifieke sectorale regelgeving geldt zoals erkende assistentiewoningen, woonzorgcentra, verpleeginrichtingen, LOI's (lokale opvanginitiatieven), ...

1.2. RELATIE MET ANDERE VERORDENENDE DOCUMENTEN

De voorschriften van een bijzonder plan van aanleg (BPA), een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) of een verkaveling, hebben steeds voorrang op deze van de verordening. Alleen voor de onderwerpen die niet door het BPA, RUP of verkaveling geregeld worden, moeten de voorschriften uit deze verordening gevolgd worden.

De stedenbouwkundige verordeningen van hogere overheden primeren op deze verordening.

1.3. AFWIJKINGSMOGELIJKHEDEN

Er kan een afwijking op de voorschriften van deze verordening worden aangevraagd

- Voor het verbouwen van panden die volgens het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads – en dorpsgezichten zijn beschermd als monument;
- Voor het verbouwen van panden die opgenomen zijn op de inventaris van het bouwkundig erfgoed;
- Voorwaarden vanuit sectorale wet – of regelgeving;

1.4. TERMINOLOGIE

Meergezinswoning: Gebouw bestaande uit minimum twee woonegelegenheden.

Nuttige vloeroppervlakte: De som van de oppervlaktes van elke ruimte in de woonelegenheden met een vrije hoogte van minimum 2,4m, gemeten langs de binnenomtrek van de scheidingsconstructies die de entiteit omhullen. Binnenmuren worden meegerekend in de nuttige vloeroppervlakte. Voor ruimtes onder een hellend dak, wordt de oppervlakte pas meegerekend als nuttige vloeroppervlakte vanaf een vrije hoogte van 1,5m.

Parkeerplaats: Ruimte waar één auto kan worden geparkeerd en die daarvoor speciaal wordt aangelegd en uitgerust, meer bepaald een gesloten garage of carport, een staanplaats in een gesloten ruimte of een staanplaats in open lucht.

Private buitenruimte: Tuinen, terrassen en platte daken die als terras zijn ingericht en die rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de woonelegenheden.

Studio: Woonelegenheden waarin alle leeffuncties in één ruimte geïntegreerd zijn, behoudens het sanitair dat voorzien wordt in een afgesloten aparte ruimte die deel uitmaakt van de studio.

Woonelegenheden: Gebouw of deel van een gebouw dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

2. WOONKWALITEIT MEERGEZINSWONINGEN

2.1. INRICHTING VAN NIEUWE WOONGELEGENHEDEN

Elke nieuwe woongelegenheid moet ingericht worden op een manier die kwalitatieve bewoning mogelijk maakt. De zelfstandige woongelegenheid moet minstens beschikken over:

- Afzonderlijke slaapkamer(s), behalve voor het type Studio
- Leefruimte en keuken, al dan niet in één ruimte geïntegreerd
- Afzonderlijke sanitaire voorziening, minimaal bestaande uit wastafel en bad of douche (voorzien van stromend koud en warm water)
- Minstens 1 toilet met waterspoeling (al dan niet geïntegreerd in de sanitaire voorziening), dat bereikbaar is van in de woning, en dat niet rechtstreeks uitkomt in een leefruimte of keuken
- Individuele berging

Daarnaast gelden volgende oppervlakenormen voor de inrichting van nieuwe woongelegenheden:

Aantal slaapkamers	Type	Minimale nuttige vloeroppervlakte
0	Studio	55 m ²
1	A1	60 m ²
2	A2	75 m ²
3	A3	80 m ²
4 of meer	A4	95 m ²

Er moet gestreefd worden naar een differentiatie in de woontypologieën.

Per project mag maximum 10% van het totaal aantal nieuwe woongelegenheden, naar beneden af te ronden, bestaan uit het type studio.

2.2. LICHT

De leefruimte, de keuken en de slaapruidtes moeten rechtstreeks natuurlijk daglicht ontvangen. Daarnaast moet er vanuit de leefruimtes steeds horizontaal uitzicht naar buiten mogelijk zijn.

2.3. BERGRUIMTE

Per woongelegenheid moet er voldoende berging worden voorzien. De woongelegenheid moet zowel naar individuele bergruimte als naar gemeenschappelijke bergruimte voldoen aan onderstaande oppervlaktebepalingen.

Ruimte	Minimale nuttige vloeroppervlakte
Individuele bergruimte	3m ² per woongelegenheid
Gemeenschappelijke bergruimte	2m ² per woongelegenheid

De individuele bergruimte moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de woongelegenheid. De gemeenschappelijke bergruimte moet goed toegankelijk zijn vanaf de openbare weg en/of aansluitend op het garage – of parkeercomplex. De bergruimte mag niet gebruikt worden als garage.

2.4. BUITENRUIMTE

Elke woongelegenheid moet over een individuele private buitenruimte van minstens 5m² beschikken. Deze moet uit één geheel bestaan en mag nergens smaller zijn dan 1,5m. De private buitenruimte is rechtstreeks toegankelijk vanuit de woongelegenheid en staat exclusief ter beschikking van de bewoner van deze woongelegenheid.

Minimum 30% van de totale oppervlakte van het perceel blijft onverhard. Waterdoorlatende verharding wordt als dusdanig ook als verharding aanzien.

3. WOONKWALITEIT EENGEZINSWONINGEN

3.1. MINIMALE BREEDTE VAN EEN PERCEEL

Voor verkavelingen of bouwprojecten waar (bijkomende) grondgebonden woningen met tuin worden voorzien, gelden volgende perceelsafmetingen:

- Breedte bouwperceel bij gesloten bebouwing: minimum 6m
- Breedte bouwperceel bij halfopen bebouwing: minimum 9m
- Breedte bouwperceel bij open bebouwing: minimum 12m

3.2. INRICHTING VAN NIEUWE WONINGEN

Elke nieuwe woning moet ingericht worden op een manier die kwalitatieve bewoning mogelijk maakt. De woning moet minstens beschikken over:

- Afzonderlijke slaapkamer(s)
- Leefruimte en keuken, al dan niet in één ruimte geïntegreerd
- Afzonderlijke sanitaire voorziening, minimaal bestaande uit wastafel en bad of douche (voorzien van stromend koud en warm water)
- Minstens 1 toilet met waterspoeling (al dan niet geïntegreerd in de sanitaire voorziening), dat bereikbaar is van in de woning, en dat niet rechtstreeks uitkomt in een leefruimte of keuken
- Individuele berging

Daarnaast gelden volgende oppervlakenormen voor de inrichting van nieuwe eengezinswoningen:

Aantal slaapkamers	Type	Nuttige vloeroppervlakte
1	W1	80 m ²
2	W2	90 m ²
3 of meer	W3	100 m ²

3.3. LICHT

De leefruimte, de keuken en de slaapruidtes moeten rechtstreeks natuurlijk daglicht ontvangen. Daarnaast moet er vanuit de leefruimte en de keuken steeds horizontaal uitzicht naar buiten mogelijk zijn.

3.4. BERGRUIMTE

De woning moet voldoende berging hebben. Geïntegreerd in de woning moet er een bergruimte zijn waarvan de nuttige vloeroppervlakte minimum 6m² bedraagt. Een garage wordt niet als bergruimte beschouwd tenzij garage en berging in één ruimte zijn geïntegreerd en de minimale oppervlakte bij de noodzakelijk oppervlakte voor de garage wordt gerekend.

3.5. BUITENRUIMTE

Elke woongelegenheden moet over een individuele private buitenruimte van minstens 20m² beschikken. Deze oppervlakte wordt gerekend exclusief bijgebouwen. De private buitenruimte is rechtstreeks toegankelijk vanuit de woongelegenheden en staat exclusief ter beschikking van de bewoner van deze woongelegenheden.

Indien de buitenruimte niet privaat kan worden voorzien, bestaat de mogelijkheid om met de som van de minimale oppervlakten een gemeenschappelijke buitenruimte te creëren, op voorwaarde dat ze vanaf de woning rechtstreeks te bereiken is.

Minimum 30% van de totale oppervlakte van het perceel blijft onverhard. Waterdoorlatende verharding wordt als dusdanig ook als verharding aanzien.

4. PARKEREN

4.1. ALGEMEEN

De verplichtingen uit dit hoofdstuk maken blijvend deel uit van de stedenbouwkundige vergunning. Dit betekent concreet dat de parkeerplaatsen, nodig om te voldoen aan deze verordening, als dusdanig aanwezig moeten blijven zolang de inrichting bestaat waarvoor ze gelden en dat ze niet voor iets anders gebruikt mogen worden.

Een afwijking op de bepalingen uit dit hoofdstuk kan aangevraagd worden indien bij gesloten bebouwing de voorgevelbreedte minder is dan 6m. Daarnaast gelden de algemene afwijkingsmogelijkheden van deze verordening.

Voor alle onderdelen geldt dat het aantal parkeerplaatsen voor mindervaliden en de afmetingen van deze parkeerplaatsen moet voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid.

4.2. AANTAL PARKEERPLAATSEN

4.2.1. Meergezinswoningen:

Nieuwbouw: minimum 1,3 parkeerplaatsen per wooneenheid

Verbouwing / vermeerdering aantal wooneenheden/ functiewijziging: minimum 1,3 parkeerplaatsen per bijkomende wooneenheid

De eventueel bekomen decimalen worden afgerond naar het hoger geheel getal.

4.2.2. Eengezinswoningen:

Nieuwbouw / functiewijziging en nuttige vloeroppervlakte < 200m²: minimum 1 parkeerplaats

Nieuwbouw / functiewijziging en nuttige vloeroppervlakte ≥ 200m²: minimum 2 parkeerplaatsen

Nieuwe verkavelingen of bouwprojecten met grondgebonden woningen: minimum 2 parkeerplaatsen per kavel

4.3. LIGGING PARKEERPLAATSEN

De parkeerplaatsen moeten worden ingericht op of direct aansluitend op het bouwperceel op privaat terrein. Het huren van parkeerplaatsen wordt niet aanvaard.

4.4. TECHNISCHE BEPALINGEN PARKEERPLAATSEN

Een individuele afgesloten parkeerplaats heeft minimum volgende afmetingen: 3m breedte, 5,5m lengte. Indien er een garagepoort wordt voorzien, heeft die een breedte van minimum 2,6m.

Een parkeerplaats die deel uitmaakt van een gemeenschappelijke parkeervoorziening in een gesloten ruimte of in open lucht en behorend tot het privaat domein, dient afgelijnd te zijn. Per parkeerplaats wordt een rechthoekig vlak voorzien met minimum 2,5m breedte en 5m lengte. Indien de parkeerplaats naast een wand wordt aangelegd, bedraagt de breedte minstens 2,8m. Indien de parkeerplaats zich tussen 2 wanden bevindt, bedraagt de breedte minimum 3m.

Iedere parkeerplaats moet daarenboven individueel bereikbaar zijn en moeten rechtstreeks toegankelijk zijn langs een weg van:

- minimum 6m breed als de stelplaats een hoek van 90° vormt met die weg
- minimum 5m breed als de stelplaats een hoek van 60° vormt met die weg
- minimum 4m breed als de stelplaats een hoek van 45° vormt met die weg
- minimum 3,50m breed als de stelplaats een hoek van 30° vormt met die weg
- minimum 3m breed als de stelplaats evenwijdig met de rijrichting wordt voorzien

Toegang tot de individuele parkeerplaats(en) moet zoveel mogelijk via een gemeenschappelijke toegang op de openbare weg gebeuren. De toegang tot de parkeerplaats(en) moet worden beperkt tot maximum van 10m.

Bij collectieve doorgangen dient een breedte van minimum 3m voorzien te worden. Indien er een poort wordt voorzien die toegang geeft tot een collectieve doorgang, heeft die een breedte van minimum 2,6m.

Bij het realiseren van ondergrondse parkeerplaatsen mag de helling van de in- en uitrit pas gestart worden vanaf de rooilijn. In de eerste 5m vanaf de rooilijn moet de helling beperkt worden tot 4%.