

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Enkel eengezinswoningen, waarbij vier halfopen (lot 1 t.e.m. 4).

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Voorschriften volgens RUP.</p> <p>In deze zone wordt een verweving van functies nagestreefd.</p> <p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting (tuinen, tuinhuisjes, garages...).</p> <p>Horeca: hotels of andere kamer gebonden logies, restaurants en cafés.</p> <p>Handelszaak: bv. voedingszaak (bakker, slager...), kledingzaak, bloemenwinkel, fietsenzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt...</p> <p>Kleine bedrijven: lokale of ambachtelijke bedrijven (bv. loodgieter, elektriciën, timmerman...).</p> <p>Kantoren en diensten: bv. verzekeringskantoor, kindercrèche, reiskantoor...</p> <p>Vrije beroepen: advocatenkantoor, dokterspraktijk (individueel/groepspraktijk), architectenkantoor, landmeter, kinesitherapeut, apotheek, boekhoudkantoor...</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, rust- en verzorgingsinstellingen, ...</p> <p>Recreatieve voorzieningen: sportterreinen, buurtparkjes, speeltoestellen...</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes...</p> <p>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermten...</p> <p>Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden...</p>	<p>Binnen deze zone zijn wonen, aan het wonen verwante activiteiten en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. Wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn nevensgeschikt aan elkaar. De aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen mogen de schaal en de draagkracht van Moorsele niet overschrijden.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: horeca, handelszaken, kleine bedrijven, kantoren en diensten, vrije beroepen, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen, openbare en private groene en verharde ruimten.</p> <p>Alle toegelaten activiteiten en voorzieningen kunnen als hoofdfunctie of als nevenfunctie voorkomen, zowel in hoofdgebouwen als in bijgebouwen.</p> <p>Volgende activiteiten worden niet toegelaten, noch als hoofdfunctie, noch als nevenfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven, bedrijven die storend en hinderlijk zijn • transportbedrijven • afvalverwerking met inbegrip van recyclage • verwerking en bewerking van mest, slib en grondstoffen.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen een bepaalde zone dienen gebouwd te worden om een optimale benutting van de tuin te garanderen.	Tuinhuis, serre, ...

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De woning kan optimaal op de tuin geënt worden.	Private tuin.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op de bestaande omgeving wordt er geopteerd voor halfopen bebouwing.	Op lot 1 t.e.m. 4 is er een halfopen bebouwing voorzien, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Hoeft geen toelichting.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. De voorbouwlijn van de woning ligt op min. 5 m van de rooilijn. De zijgevels liggen op 0 m of 3 m van de zijkavelgrenzen. De maximale bouwdiepte bedraagt 12 m. Verder is het verplicht om minstens 2 autostaanplaatsen en/of garage te voorzien op eigen perceel.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Voorschriften volgens RUP.</p> <p>Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren of tussen vloer en dak. Richtinggevend wordt meegegeven dat</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto hoogte heeft van 4 m. Dit is de ruimte tussen dorpel en vloerpeil van de eerste verdieping of tussen dorpel en de kroonlijst van het dak. - Vanaf de eerste verdieping een maximale bruto hoogte van 3,5 m geldt. Dit is de ruimte tussen vloerpeil van de verdieping en vloerpeil van de bovenliggende verdieping of kroonlijst van het dak. <p>De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf de dorpel tot de kroonlijst van het gebouw of de dakrand in geval van een plat dak. Deze inkomdorpel ligt maximum 0.35 m hoger dan de as van de openbare weg.</p>	<p>Maximale bouwoppervlakte 80%.</p> <p>Maximum 2 bewoonbare bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume. De kroonlijsthoogte van hoofdvolumes is maximum 7 m hoog. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag. Dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving. Indien gekozen voor hellend dak, dan is de maximum helling 45°. Deze dakhelling kan slechts voor maximaal 1/3 van de gevelbreedte doorbroken worden door dakkapellen en andere uitpandige constructies. Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan voorzien worden onder een hellend dakvolume, maar kan ook toegelaten worden in een dakvolume met een plat dak (i.c. een 'penthouse' onder plat dak). Het volume van 'de bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak passen, maar kan verschoven worden in functie van zongerichtheid of architectuur.</p> <p>VLOERPEIL De inkomdorpel ligt maximum 0.35 m hoger dan de as van de openbare weg.</p>

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de buurt vinden we verschillende vormen en materialen terug. Dus ligt het voor de hand, dat de keuze vrijgelaten wordt.	GEVELMATERIALEN Vrij te kiezen. DAKVORM Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume. Bij schuine daken: pannen, leien, ... voor zover ze harmoniëren met de omgeving.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de achtertuin zijn bijgebouwen toegelaten.	Bijgebouwen zijn toegelaten in zoverre de terreinbezetting niet wordt overschreden. De losstaande bijgebouwen dienen achter de woning ingeplant te worden: - plaatsing ten opzichte van de woning: min. 3 m achter de woning - plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrens: min. 0 m bij koppeling met gelijkaardige constructies op het aanpalend perceel, of min. 1 m - plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens: min. 1 m

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 4 meter, zodat het hogere hoofdgebouw beeldbepalend blijft in de verkeering.	De bouwhoogte van de bijgebouwen is maximaal 4 meter. Bij hellend dak tussen de 25° en 45° of plat dak. Het bouwen op de perceelsgrens is enkel toegelaten in zoverre de muur op de perceelsgrens wordt opgetrokken in baksteen en bij akkoord van de aanpalende buur.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Elke aanvraag tot omgevingsvergunning, 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. Het centrum van Moorseele werd gebouwd langs een beekvallei en is gedeeltelijk mogelijk en/of effectief overstromingsgevoelig. Voldoende aandacht voor de waterhuishouding is aan de orde. De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.	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 hergebruik, 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 geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voorschriften volgens RUP.	Er mogen geen reliëfwijzigingen worden uitgevoerd; tenzij het voorzien van een veilig vloerpeil niet mogelijk is d.m.v. een aangepaste bouwwijze én indien uit de aanvraag blijkt dat de ruimte voor water zowel in volume als in oppervlakte gecompenseerd wordt.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Hoeft geen toelichting.	Zie 2.3.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Hoeft geen toelichting.	Zie 2.2.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de buurt vinden we verschillende vormen en materialen terug. Dus ligt het voor de hand, dat de keuze vrijgelaten wordt.	AARD Afsluitingen zijn vrij te kiezen. Op de rooilijn mag een baksteen, of houten muur worden geplaatst. Ook hagen of draadafsluitingen zijn hier toegestaan. AFMETINGEN Draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter. Muren: maximale hoogte 1,20 meter (enkel op de rooilijn)