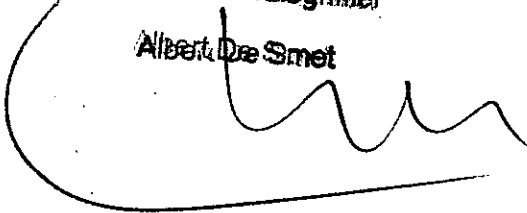


vastgesteld bij beslissing van de gemeenteraad  
in zitting op datum van 26.06.2012

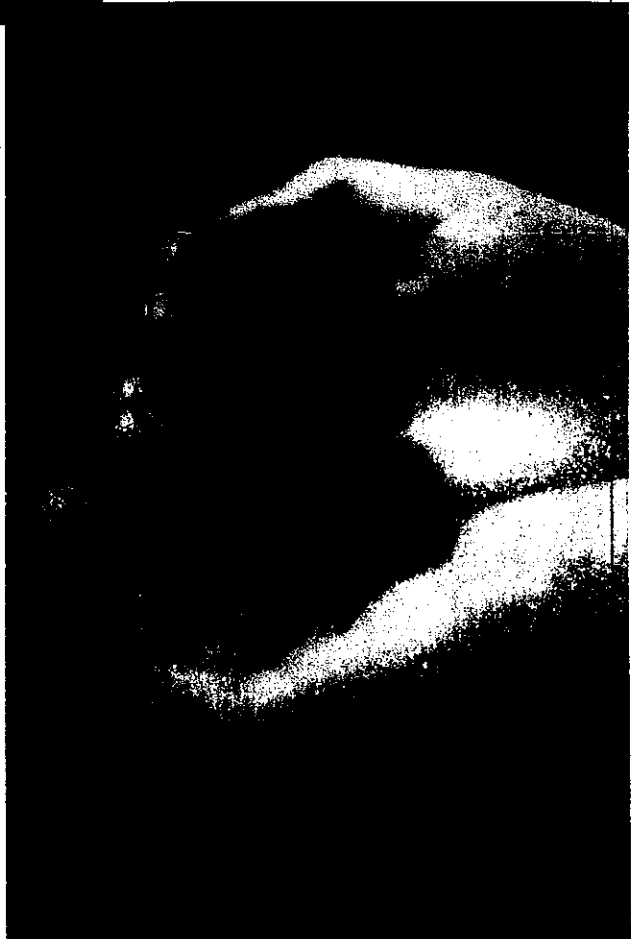
Goedgekeurd op 3 AUG. 2012  
namens de Deputatie  
de Provinciegriffier

Albert De Smet



Voor eensluidend verklaard afschrift  
namens de provinciegriffier  
de gedelegeerde ambtenaar :

Bart De Vogelaere  
organisatiemedewerker



# GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING

 **Merelbeke**

gemeentehuis



# » Inhoud

<b>Titel I</b>	<b>Algemene bepalingen</b>	<b>1</b>
Afdeling I	Toepassingsgebied.....	1
Afdeling II	Overgangsbepalingen.....	1
Afdeling III	Verklaren van de begrippen.....	1
Afdeling IV	Verkavelingen.....	3
<b>Titel II</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>4</b>
<b>Hoofdstuk I</b>	<b>Bepaling m.b.t. uitsprongen t.o.v. gevel- en dakvlakken, bouwhoogte en gebruik van dakverdieping.....</b>	<b>4</b>
Afdeling I	Toepassingsveld.....	4
Afdeling II	Normen.....	4
Afdeling III	Bouwhoogtebeperking.....	4
Afdeling IV	Woonvertrekken in de dakverdieping.....	5
Afdeling V	Dossiersamenstelling.....	5
<b>Hoofdstuk II</b>	<b>Minimale afmetingen van woningen, bergruimten en buitenruimten bij woningen.....</b>	<b>5</b>
Afdeling I	Toepassingsveld.....	5
Afdeling II	Normen.....	5
Afdeling III	Dossiersamenstelling.....	6
<b>Hoofdstuk III</b>	<b>Verplichting tot realisatie van voldoende autostaanplaatsen en fietsstalplaatsen.....</b>	<b>6</b>
Afdeling I	Toepassingsveld.....	6
Afdeling II	Normen.....	7
Afdeling III	Dossiersamenstelling.....	9
<b>Hoofdstuk IV</b>	<b>Realisatie van voldoende openbare groene ruimten.....</b>	<b>10</b>
Afdeling I	Toepassingsveld.....	10
Afdeling II	Normen.....	10
Afdeling III	Dossiersamenstelling.....	11
<b>Hoofdstuk V</b>	<b>Administratieve bepalingen.....</b>	<b>11</b>
Afdeling I	Colofon.....	11

## Bijlagen

Bijlage I	Inhoudelijke vereisten aan een MOBER
Bijlage II	Lijst streekeigen boom- en struiksoorten
Bijlage III	Inhoudelijke vereisten aan een inrichtingsplan

## Titel I Algemene bepalingen

### Afdeling I Toepassingsgebied

#### Artikel 1

De stedenbouwkundige verordening is integraal van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente voor alle aanvragen die deels of volledig betrekking hebben op de functie 'wonen'. Aanvragen die slechts gedeeltelijk betrekking hebben op de functie wonen worden enkel voor dit onderdeel getoetst aan de bepalingen vervat binnen deze verordening. De voorschriften van deze verordening zijn ook van toepassing in gebieden waar een bestaand BPA of RUP geldt, behalve als het BPA of RUP zelf voorschriften omvat in verband met aspecten geregeld door deze verordening. Op dat moment primeren de voorschriften van het geldend BPA of RUP.

De vergunning verlenende overheid kan de stedenbouwkundige aanvraag steeds weigeren om redenen van goede plaatselijke ordening.

### Afdeling II Overgangsbepalingen

#### Artikel 2

Aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, stedenbouwkundig attest of verkavelingsvergunning en meldingsplichtige werken die ingediend zijn vòòr de inwerkingtreding van voorliggende stedenbouwkundige verordening, moeten enkel voldoen aan de bestaande regelgeving en niet aan deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

### Afdeling III Verklaren van de begrippen

#### Artikel 3

Voor de toepassing van deze stedenbouwkundige verordening wordt verstaan onder:

01. 'aaneengesloten woningbouw': gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst;
02. 'bouwlaag': het geheel van lokalen en ruimten die in eenzelfde gebouw aanwezig zijn op eenzelfde niveau. Bij nieuwbouw bedraagt de maximale hoogte van een bouwlaag 3,00m (te meten vanaf de bovenkant van de vloerpas tot de bovenkant van de vloerpas van de bovenliggende bouwlaag).
03. 'brutovloeroppervlakte': som van alle vloeroppervlaktes van alle ruimtes binnen een gebouw, gemeten van buitenkant muur tot buitenkant muur;
04. 'eengezinswoning': een gebouw waarin één wooneenheid is gelegen;
05. 'fietsstalplaats': een open of overdekte ruimte die voldoende groot en uitgerust is (bv. met klemmen, rekken, een steunmuur) voor het stallen van één fiets;
06. 'functiewijziging': het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de functie van een bebouwd onroerend goed;
07. 'herbouwen': een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen;
08. 'kamer': afgesloten entiteit waar de bewoner zich voor koken en/of sanitaire voorzieningen naar gemeenschappelijke delen in het gebouw of elders dient te begeven (met een minimale netto vloeroppervlakte van 12m<sup>2</sup> en een maximale netto vloeroppervlakte van 30m<sup>2</sup>);
09. 'kroonlijsthoogte': hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van de bovenzijde van de dorpel tot de bovenkant van de deksteen of het

- dakrandprofiel in geval het bouwwerk een plat dak heeft of tot de bovenkant van de dakgoot in geval het bouwwerk een hellend of gebogen dak heeft;
10. 'meergezinswoning': een gebouw waarin twee of meerdere wooneenheden zijn gelegen;
  11. 'MOBER (mobiliteitseffectenrapport)': een informatief document dat deel uitmaakt van het aanvraagdossier tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning en dat ramingen en informatie verschaft omtrent het bestaande bereikbaarheidsprofiel van de gehuisveste functie, het te verwachten vervoer dat het project teweeg zal brengen, de vervoerswijzen, de routekeuzen, de parkeerbehoefte, de effecten op vlak van verkeer en hoe de inrichting/het bedrijf hierop kan inspelen;
  12. 'netto vloeroppervlakte': als vloeroppervlakte worden alle vloeren van binnenruimten meegerekend, (binnenkant van 1 afzonderlijke wooneenheid, gemeten tussen de afgewerkte binnen- en buitenmuren van de wooneenheid, inclusief de oppervlakte ingenomen door de binnenwanden), met uitzondering van kelders, ondergrondse parkeergarages en overdekte buitenruimten; vloeren onder het dak worden enkel meegerekend vanaf 1,80m begaanbare ruimte; bijgebouwen, die fysisch één geheel vormen met het hoofdgebouw, worden eveneens meegerekend;
  13. 'omgevingsrapport': het omgevingsrapport is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. Het omgevingsrapport moet duidelijke informatie verschaffen over: de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert; het project naar zijn gebruik en voorkomen; de effecten en de kwaliteitsverhoging van het project voor de omgeving;
  14. 'parkeerplaats/autostaanplaats': een ruimte waar één auto kan worden geparkeerd, meer bepaald een gesloten garage, een staanplaats in een gesloten ruimte of in de open lucht daartoe speciaal aangelegd en uitgerust;
  15. 'serviceflat': woning met een netto bewoonbare vloeroppervlakte van maximum 60 m<sup>2</sup>, bestaande uit inkom, leefruimte, keuken, berging bij de keuken, maximum één slaapkamer, badkamer en WC, met de mogelijkheid voor de huisvesting van maximum twee bejaarde bewoners en/of bewoners met een handicap om beroep te doen op dienstverlening, en gelegen in een erkend serviceflatgebouw cfr. M.B. d.d. 16 juli 1998, en latere wijzigingen;
  16. 'sociale woning': een sociale koop- of huurwoning of een sociale kavel zoals gedefinieerd in de Vlaamse Wooncode.
  17. 'studio': wooneenheid zonder afzonderlijke slaapkamer met een netto bewoonbare vloeroppervlakte van meer dan 30m<sup>2</sup> en maximum 52m<sup>2</sup>;
  18. 'uitbreiding': het bestaand vergund of vergund geacht volume van een gebouw vergroten waarbij de uitbreiding fysisch één geheel vormt met het oorspronkelijk gebouw;
  19. 'verbouwing': aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden;
  20. 'vrije plafondhoogte': de hoogte tussen de afgewerkte vloerplas en het afgewerkt plafond;
  21. 'wooneenheid': gebouw of een deel van een gebouw bestemd voor het wonen van een gezin. Die wooneenheid kan geschieden in een meergezinswoning, serviceflat, studio of kamer, eengezinswoning, ...;
  22. 'woonvertrek': alle ruimtes in een wooneenheid; worden niet als woonvertrek beschouwd: slaapkamer, badkamer, toilet, kelder, wasruimte, bergplaats, circulatieruimte, hobbyruimte en garage;

## Afdeling IV Verkavelingen

## Artikel 4

## Verkavelingen zonder wegenis

Het dossier moet, naast de juridisch opgelegde verplichtingen, minstens volgende bijkomende gegevens bevatten:

01. Voldoende terreindoorsneden of aanduidingen van de niveaus op de plannen zodat alle niveauverschillen met aanpalende percelen duidelijk zichtbaar zijn. Dit zowel op de plannen van de bestaande toestand als de nieuwe toestand. De vloerpassen van de op te richten gebouwen moeten vermeld worden t.o.v. de herkenbare punten, o.m. riooldeksels.

## Artikel 5

Aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning waarbij de gemeenteraad zich moet uitspreken over de zaak van de wegen

Het dossier moet, naast de juridisch opgelegde verplichtingen, minstens volgende bijkomende gegevens bevatten:

01. Voldoende terreindoorsneden of aanduidingen van de niveaus op de plannen zodat alle niveauverschillen met aanpalende percelen duidelijk zichtbaar zijn. Dit zowel op de plannen van de bestaande toestand als de nieuwe toestand. De vloerpassen van de op te richten gebouwen moeten vermeld worden t.o.v. de herkenbare punten, o.m. riooldeksels.

In functie van de bepaling van de impact van het project op de waterhuishouding wordt aan de verkavelaar gevraagd om onderstaande documenten toe te voegen aan het dossier:

02. Mechanisch grondonderzoek waaruit de grondweerstand blijkt.
03. De doorlaatbaarheidcoëfficiënt van de ondergrond.
04. De samenstelling van de bodem.
05. De grondwaterstand.
06. De inpasbaarheid in de gemeentelijke hydrologische studie.

## Titel II Stedenbouwkundige voorschriften

### Hoofdstuk I Bepaling m.b.t. uitsprongen t.o.v. gevel- en dakvlakken, bouwhoogte en gebruik van dakverdieping

#### Afdeling I Toepassingsveld

##### Artikel 6

Deze bepalingen zijn van toepassing op alle aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, een stedenbouwkundig attest, een verkavelingsvergunning en op meldingsplichtige werken.

#### Afdeling II Normen

##### Artikel 7

###### Afmetingen

##### paragraaf 1

Maximale afmetingen van vergunningsplichtige dakkapellen:

01. maximumbreedte:  $1/2$  van de gevelbreedte en op een afstand van minstens 2,00m van de zijgevel of de zijdelingse perceelsgrens;
02. maximumhoogte: de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

##### paragraaf 2

Maximale afmetingen van uitsprongen uit het gevelvlak:

01. waar de bouwdiepte bepaald is in een BPA/RUP of verkaveling, wordt de diepte van de balkons en erkers inbegrepen in de maximale bouwdiepte;
02. in de zijdelingse bouwvrije stroken kan geen enkele uitsprong uit het gevelvlak toegelaten worden;
03. erkers en balkons in de voorgevel: maximumuitsprong 0,50m (waar voorgevel grenst aan het openbaar domein) op minimum 2,50m boven het trottoirniveau en op minimum 2,00m afstand van de perceelsgrenzen. De norm voor de Hundelgemsesteenweg is een maximale uitsprong van 0,60m op 3,00m hoogte boven het trottoirniveau, waar de voorgevel grenst aan het openbaar domein;
04. terrassen en balkons in de achtergevel: maximumuitsprong 2,00m op minimum 2,00m afstand van de perceelsgrenzen;
05. luifels in de voorgevel: maximumuitsprong 1,00m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau, waar de voorgevel grenst aan het openbaar domein.

##### Artikel 8

Mits voldoende gemotiveerd omgevingsrapport met een omstandige beoordeling van de ruimtelijke draagkracht, die door het college van burgemeester en schepenen wordt aanvaard, kan afgeweken worden van de bepalingen vermeld in artikel 7.

#### Afdeling III Bouwhoogtebeperking

##### Artikel 9

De globale bouwhoogte wordt beperkt tot 3 bouwlagen, waarvan de bovenste bouwlaag (de derde) wordt gerealiseerd onder een zadeldak of binnen een



terugspringend volume begrepen onder een hoek van 45° te rekenen vanaf de voor- en achtergevelbouwlijn.

#### Artikel 10

Mits voldoende gemotiveerd omgevingsrapport met een omstandige beoordeling van de ruimtelijke draagkracht, die door het college van burgemeester en schepenen wordt aanvaard, kan afgeweken worden van de bepalingen vermeld in artikel 9 voor het noordelijke deel van de Hundelgemsesteenweg gelegen tot voor het kruispunt tussen de Schellebellepontweg en de Motsenstraat voor maximaal 1 bouwlaag.

#### Afdeling IV Woonvertrekken in de dakverdieping

##### Artikel 11

Boven de maximale kroonlijst (m.a.w. boven de tweede bouwlaag) kunnen geen woonvertrekken ingericht worden. De derde bouwlaag wordt beschouwd als dakverdieping. Binnen een dakverdieping is het niet toegestaan woonvertrekken in te richten. Indien toepassing gemaakt wordt van artikel 10 wordt de vierde bouwlaag als dakverdieping beschouwd.

##### Artikel 12

Mits voldoende gemotiveerd omgevingsrapport met een omstandige beoordeling van de ruimtelijke draagkracht, die door het college van burgemeester en schepenen wordt aanvaard, kan afgeweken worden van de bepalingen vermeld in artikel 11 voor het noordelijke deel van de Hundelgemsesteenweg gelegen tot voor het kruispunt tussen de Schellebellepontweg en de Motsenstraat.

#### Afdeling V Dossiersamenstelling

##### Artikel 13

Voor de toepassing van deze bepaling zijn geen specifieke dossierstukken vereist bovenop de gevraagde stukken in de bestaande uitvoeringsbesluiten terzake. Belangrijk is dat de plattegronden voldoende duiding geven bij het toekomstig gebruik van de ruimten.

### Hoofdstuk II Minimale afmetingen van woningen, bergruimten en buitenruimten bij woningen

#### Afdeling I Toepassingsveld

##### Artikel 14

Deze bepalingen zijn van toepassing op alle aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, een stedenbouwkundig attest, een verkavelingsvergunning en op meldingsplichtige werken.

#### Afdeling II Normen

##### Artikel 15

Normen met betrekking tot wooneenheden

##### paragraaf 1

De minimale vrije plafondhoogte voor een wooneenheid bedraagt 2,50m voor alle bouwlagen.

## paragraaf 2

De wooneenheden moeten, per bouwlaag, voorzien worden van een raamopening van minimum 0,80m breed (exclusief lijst) om de ruimten van voldoende licht en lucht te voorzien en uit veiligheidsoverwegingen.

## Artikel 16

## Afmetingen van bergingen

Bij aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het (her-) bouwen of uitbreiden van een meergezinswoning of het verhogen van het aantal wooneenheden in een gebouw of een vergunningsplichtige functiewijziging naar de functie 'wonen', moet er in of buiten het gebouw op eigen perceel een verluchte, overdekte ruimte worden voorzien voor het opslaan van huishoudelijk afval. Deze ruimte is minimaal 1m<sup>2</sup> per wooneenheid.

## Artikel 17

## Afmetingen van private buitenruimten

## paragraaf 1

Elke wooneenheid (uitgezonderd eengezinswoningen, kamer, studio's en serviceflats) gelegen op een gelijkvloerse verdieping moet een terras en/of tuin hebben van minimum 25m<sup>2</sup>.

## paragraaf 2

Elke wooneenheid (uitgezonderd eengezinswoningen, kamer, studio's en serviceflats) niet gelegen op een gelijkvloerse verdieping, moet een terras hebben van minimum 1m<sup>2</sup> per 10m<sup>2</sup> nettovloeroppervlakte.

## Afdeling III Dossiersamenstelling

## Artikel 18

Op de plannen en doorsneden die bij de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning zijn gevoegd, moet de maatvoering voldoende duidelijk zijn.

## Hoofdstuk III Verplichting tot realisatie van voldoende autostaanplaatsen en fietsstalplaatsen

## Afdeling I Toepassingsveld

## Artikel 19

Deze bepalingen zijn van toepassing op alle aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, stedenbouwkundig attest, verkavelingsvergunning en op meldingsplichtige werken met uitzondering van aanvragen voor het bouwen, verbouwen of herbouwen van een eengezinswoning, van het type gesloten bebouwing, met een gevelbreedte van minder dan 8m, behoudens bij verkavelingsaanvragen met wegenis waar dient voldaan te worden aan de norm bepaald in tabel 1 onder art 23 §3;

## Artikel 20

De verplichtingen voortkomend uit deze verordening maken blijvend deel uit van de stedenbouwkundige vergunning of stedenbouwkundig attest of verkavelingsvergunning. Dit wil zeggen dat:

01. de autostaanplaatsen en fietsstalplaatsen nodig om te voldoen aan deze verordening als dusdanig aanwezig moeten blijven zolang de inrichting blijft bestaan waarvoor ze gelden;
02. ze geen andere functie mogen krijgen of voor iets anders gebruikt mogen worden;
03. de autostaanplaatsen moeten beschikbaar zijn en blijven voor de wooneenheden en mogen er niet van afgezonderd worden.

## Afdeling II Normen

### Artikel 21

#### Algemene technische vereisten

#### paragraaf 1

De autostaanplaatsen en fietsstalplaatsen moeten worden aangelegd of voorzien zijn op het bouwperceel of de bouwpercelen waarop de betreffende aanvraag is gesitueerd.

#### paragraaf 2

De vergunningverlenende overheid kan de stedenbouwkundige aanvraag weigeren wanneer het om redenen van goede plaatselijke ordening niet wenselijk is de geplande auto- of fietsstalplaatsen in de tuinzone te realiseren.

### Artikel 22

#### Technische vereisten autostaanplaatsen

#### paragraaf 1

Alle autostaanplaatsen die gerealiseerd worden om te voldoen aan deze verordening moeten langs een toegang op de openbare weg uitmonden, zonder dat zij daarbij bestaande autostaanplaatsen die gelegen zijn langs de gemeenschappelijke toegang isoleren, uitgezonderd autostaanplaatsen in functie van eengezinswoningen.

#### paragraaf 2

De breedte van de toegang vanaf de openbare weg naar de autostaanplaatsen op het perceel bedraagt maximum 6m. Het voorzien van iedere toegang op openbaar domein moet worden aangevraagd, vergund en uitgevoerd in de materialen die door de gemeente worden opgelegd.

#### paragraaf 3

De vergunningverlenende overheid kan de stedenbouwkundige aanvraag weigeren wanneer het om redenen van de goede plaatselijke ordening niet wenselijk is de geplande garage(poort) in de voorgevel of toegangen tot garages te realiseren.

### Artikel 23

#### Technische vereisten fietsstalplaatsen

Fietsstalplaatsen moeten voldoen aan volgende voorwaarden:

01. beschikken over een geschikte aanhaakvoorziening;
02. gemakkelijk toegankelijk zijn vanaf de openbare weg.

### Artikel 24

#### Minimumaantal autostaanplaatsen en fietsstalplaatsen

#### paragraaf 1

Wijze van bepaling van het minimumaantal autostaanplaatsen en fietsstalplaatsen

Het minimumaantal aan te leggen autostaanplaatsen en fietsstalplaatsen wordt middels deze verordening vastgelegd bij het (her-)bouwen van een gebouw (wanneer dit een volledige vernieuwing tot gevolg heeft), het uitbreiden van een gebouw met meer dan 50m<sup>2</sup>, of wijzigen van het aantal wooneenheden in een gebouw of vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw naar de functie 'wonen':

01. hetzij – in de gevallen zoals bepaald onder artikel 24, paragraaf 2 – aan de hand van een MOBER, cfr. artikel 26 van deze verordening;
02. hetzij – in de overige gevallen – als norm, volgens paragraaf 3 van artikel 24 en bijhorende tabellen 1 en 2.

## paragraaf 2

Gevallen waarin het minimumaantal autostaanplaatsen en fietsstalplaatsen wordt bepaald aan de hand van een MOBER

- In geval het aantal in te richten autostaanplaatsen en fietsstalplaatsen bepaald wordt aan de hand van een MOBER dient de aanvraag tot het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning minimaal te voorzien in de realisatie van het volgens het MOBER verantwoorde aantal autostaanplaatsen en fietsstalplaatsen. Er kan niet afgeweken worden van de minima zoals bepaald in tabel 1 en 2.
- Bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning voor het bouwen, verbouwen of uitbreiden van een gebouw met een totaal bruto vloeroppervlakte na de werken van minimum 3.000m<sup>2</sup> wordt het aantal in te richten autostaanplaatsen en fietsstalplaatsen bepaald aan de hand van een MOBER, te voegen bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning.
- Wanneer een gebouw wordt gerealiseerd waarin een andere functie wordt gehuisvest dan in de tabellen 1 en 2 onder artikel 24, paragraaf 3, wordt aangegeven of een functie waarvan kan worden verwacht dat deze een sterk verkeersgenererend karakter vertoont, kan de gemeente verplichten een MOBER te voegen bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning.

## paragraaf 3

Minimumaantal autostaanplaatsen en fietsstalplaatsen: kwantitatieve normen

01. Wanneer een bestaand gebouw wordt opgesplitst of een functiewijziging wordt uitgevoerd, geldt het minimumaantal, zoals bepaald in onderstaande *tabellen 1 en 2*, enkel voor de bijkomende wooneenheden.  
Bestemmingen die eerder wederrechtelijk gerealiseerd werden, kunnen daarbij echter niet in aanmerking genomen worden voor de bepaling van de huidige toestand.
02. Als een constructie beschikt over één tot en met honderd eigen parkeerplaatsen, moet minstens zes procent van het totale aantal parkeerplaatsen, en minstens één parkeerplaats, een aangepaste parkeerplaats zijn. Vanaf vijf tot en met honderd eigen parkeerplaatsen, moeten de aangepaste parkeerplaatsen ook voorbehouden parkeerplaatsen zijn.  
Als een constructie beschikt over meer dan honderd eigen parkeerplaatsen, moet bovendien per extra schijf van vijftig parkeerplaatsen, telkens één parkeerplaats een aangepaste en voorbehouden parkeerplaats zijn.  
Als het totale aantal nieuw aan te leggen parkeerplaatsen minder bedraagt dan zes procent van het totale aantal parkeerplaatsen, beperkt de verplichting van het eerste en het tweede lid zich tot de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen.

Tabel 1: minimaal aantal staanplaatsen te voorzien op het perceel of de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft.

Functie wonen*	minimaal aantal autostaanplaatsen op eigen terrein		
eengezinswoning	1	per	1 wooneenheid, bij verkaveling met wegnis 1,5 per 1 wooneenheid
meergezinswoning**	1,5	per	1 wooneenheid
studio	1	per	1 wooneenheid
Kamer of service-flat	1	per	2 kamers / serviceflats
sociale woningen			
eengezinswoningen	1	Per	1 wooneenheid
meergezinswoningen**	1	Per	1 wooneenheid

\* Decimalen worden afgerond naar de bovenste eenheid.

\*\* Verplichting tot ondergrondse parkings vanaf 10 wooneenheden bij meergezinswoningen en 15 wooneenheden bij sociale meergezinswoningen (bij de verplichting tot ondergronds parkeren dienen alle te voorziene parkeerplaatsen ondergronds gelegen te zijn).

Tabel 2: minimaal aantal fietsstalplaatsen te voorzien op het perceel of de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft.

Functie wonen	minimaal aantal fietsstalplaatsen op eigen terrein		
meergezinswoning	2	per	1 wooneenheid
studio of kamer	1	per	1 wooneenheid

## Artikel 25

Indien het vereiste aantal autostaanplaatsen volgens deze verordening niet kan worden aangelegd op eigen terrein omwille van de goede plaatselijke ordening, specifieke eigenschappen van het terrein, e.a. kan het college van burgemeester en schepenen de verplichting tot realisatie van autostaanplaatsen vervangen door de betaling van de door het retributiereglement terzake opgelegde compensatoire vergoeding.

## Afdeling III Dossiersamenstelling

### Artikel 26

#### MOBER

#### paragraaf 1

In de gevallen zoals aangegeven onder artikel 24, paragraaf 2 wordt bij de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning een MOBER gevoegd.

#### paragraaf 2

Een MOBER voldoet aan de inhoudelijke vereisten zoals weergegeven in bijlage 1 van deze verordening.

### Artikel 27

#### Andere vereisten ten aanzien van de dossiersamenstelling

#### paragraaf 1

Op het grondplan dat bij de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning is gevoegd, moeten de autostaanplaatsen en fietsstalplaatsen worden aangegeven.

Op dat grondplan moeten ook de toegangen met hun afmetingen duidelijk worden aangeduid.

## Hoofdstuk IV Realisatie van voldoende openbare groene ruimten

### Afdeling I Toepassingsveld

#### Artikel 28

Deze bepaling is van toepassing op alle aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, stedenbouwkundig attest of verkavelingsvergunning, waarbij de gemeenteraad zich moet uitspreken over de zaak van de wegen (overeenkomstig artikel 4.2.17. § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of latere wijzigingen).

### Afdeling II Normen

#### Artikel 29

##### Grootte van de openbare groene ruimten

##### paragraaf 1

Bij de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, of stedenbouwkundig attest met het oog op de realisatie van wooneenheden die gepaard gaat met de realisatie of aanpassing van wegenis gelegen in stedelijk gebied moet een grondaandeel van 15% worden gereserveerd voor de aanleg van een openbare groene ruimte, een bufferbekken mag hierin opgenomen worden.

##### paragraaf 2

Bij de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, of stedenbouwkundig attest met het oog op de realisatie van woningen die gepaard gaat met de realisatie van wegenis gelegen in buitengebied moet een grondaandeel van 10% worden gereserveerd voor de aanleg van een openbare groene ruimte, een bufferbekken mag hierin opgenomen worden.

##### paragraaf 3

Deze openbare groene ruimte bestaat uit ten minste één aaneengesloten ruimte. Deze ruimte moet een volwaardige plaats krijgen in het ontwerp, een bufferbekken mag hierin opgenomen worden.

#### Artikel 30

##### Aanleg van de openbare groene ruimte

##### paragraaf 1

De groene openbare ruimte moet worden gerealiseerd op kosten van de aanvrager. Het grondaandeel moet na aanleg kosteloos worden overgedragen aan het gemeentebestuur.

##### paragraaf 2

De beplanting moet voor minimum 75% gebeuren met streekeigen plantensoorten (cfr. lijst in bijlage 2). Tevens moet men voorzien in minimum 1 streekeigen hoogstamboom (cfr. lijst in bijlage 2) per 400m<sup>2</sup> groene openbare ruimte, eventuele laanbeplantingen niet inbegrepen.

##### paragraaf 3

Waar de openbare groene ruimte grenst aan een tuin moet men een streekeigen haag (of houtkant) en/of heestermassief (cfr. lijst in bijlage 2) aanplanten.

##### paragraaf 4

Het rooien of vellen van bomen, onderhevig aan de vergunningsplicht of meldingsplicht conform bepalingen VCRO, bij een verkavelingsaanvraag is verboden, uitgezonderd

de bomen gelegen in de zones die voor de aanleg of aanpassing van wegen worden gereserveerd.

Het rooien of vellen van overige bomen dient het voorwerp uit te maken van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van een gebouw binnen de goedgekeurde verkaveling. Deze bepalingen gelden onverminderd de bepalingen van het bosdecreet en artikel 4.2.1 2° van de VCRO houdende compensatieplicht.

## Afdeling II Dossiersamenstelling

### Artikel 31

Bij alle aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning, waarbij de gemeenteraad zich moet uitspreken over de zaak van de wegen (overeenkomstig artikel 4.2.17. § 1 van Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of latere wijzigingen) moet een inrichtings- en beplantingsplan worden gevoegd bovenop de gevraagde stukken in de bestaande uitvoeringsbesluiten terzake.

### Artikel 32

Een inrichtings- en beplantingsplan voldoet aan de inhoudelijke vereisten zoals weergegeven in bijlage 3 van deze verordening.

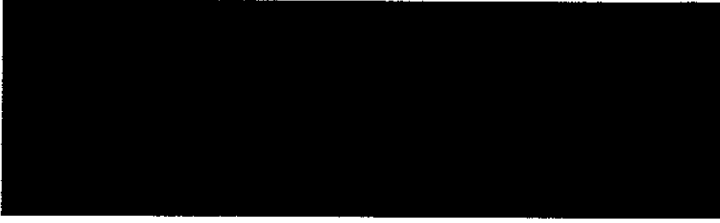
## Hoofdstuk V Administratieve bepalingen

### Afdeling I Colofon

#### Artikel 33

departement grondgebiedzaken  
cluster ruimtelijk beleid  
dienst stedenbouw  
(versie 2012)

De bepalingen van deze algemene stedenbouwkundige verordening werden zo nauwkeurig en volledig mogelijk weergegeven. Neem voor vragen en/of opmerkingen contact op met het departement grondgebiedzaken, cluster ruimtelijk beleid, dienst stedenbouw.



# BIJLAGEN





# » Inhoudelijke vereisten aan een MOBER (bijlage 1)

Een MOBER moet de volgende onderdelen bevatten:

## **1. Beschrijving van het huidig bereikbaarheidsprofiel**

Beschrijving van de wijze waarop het terrein op het tijdstip van de aanvraag met de verschillende vervoersmodi bereikbaar is: de aard van de modi (te voet, per fiets, wagen, Lijnbus, gemeenschappelijk bedrijfsvervoer enz.) en niveau van hun infrastructuren, frequenties, loopafstanden en reeds aanwezige systemen van gezamenlijk of collectief vervoer. Hierbij worden de knelpunten inzake de bereikbaarheid en de verkeersintensiteit op de toeleidende wegen en kruispunten in kaart gebracht.

## **2. Verkeersgeneratie**

Berekening van de te verwachten aard en omvang van het vervoer dat de inrichting/het bedrijf zal teweeg brengen: raming van aantallen, frequenties, tijdstippen en modi van verplaatsing van werkende personen en bezoekers, frequentie en hoofdrichtingen van het vrachtvervoer van leveranciers en afnemers.

De maatgevende momenten (ontwerpuur en ontwerpdatum) moeten worden beschreven. Op basis hiervan wordt de verkeersgeneratie bepaald.

## **3. Vervoerswijzekeuze**

In de berekening van de vervoerswijzekeuze wordt het aantal verplaatsingen verdeeld over de verschillende vervoerswijzen en dit volgens beredeneerde aannames. Hierbij moet - indien van toepassing - een onderscheid gemaakt worden naar de verschillende onderdelen van het project toe.

## **4. Routekeuze en toebedeling**

Op basis van weerstandsfuncties worden de gegenereerde ritten aan het routenetwerk toebedeeld, voor de verschillende ontwerpuuren en wanneer toepasselijk ook de verschillende modi.

## **5. Te verwachten effecten op het vlak van verkeer**

De verwachte wegvak- en lijnbelastingen en de parkeerbehoefte moeten worden getoetst aan de toekomstige capaciteiten en hun ruimtelijke mogelijkheden. Er moet expliciet worden nagegaan waar er problemen dreigen te ontstaan qua capaciteit in het netwerk.

Ook de impact op de verkeersleefbaarheid in de omgeving van het project moet worden nagegaan.

Op basis van dit onderzoek, wordt het ontsluitingsconcept van de site vastgelegd. Wanneer knelpunten dreigen te ontstaan, zal men expliciet onderzoeken en gedetailleerd weergeven welke maatregelen dienen te worden genomen om de berekende impact te milderen dan wel weg te werken.

## **6. Parkeren**

Een raming van de parkeerbehoefte voor het project moet worden opgemaakt, opgesplitst naar de verschillende functies en rekening houdend met het feit dat pieken veroorzaakt door verschillende activiteiten mogelijk kunnen samenvallen. Ook de behoefte aan fietsstallingen wordt hier berekend. De minimale en maximale aantallen parkeerplaatsen en fietstalplaatsen zoals aangegeven in de *tabellen 1* en *2*, zijn daarbij richtinggevend.

## **7. Maatregelen**

De maatregelen die de inrichting/het bedrijf vooropstelt of de verwachtingen ten aanzien van derden die het wenst te formuleren om tot een duurzame mobiliteit te komen, worden beschreven. Deze hebben

onder meer betrekking op informatie- en sensibiliseringsacties naar personeel, bezoekers, leveranciers en afnemers, extra faciliteiten of (financiële) stimuli voor fietsgebruik, van gebruik van openbaar vervoer, voor gebruik van eventueel collectieve parkeerplaatsen op loopafstand, voor (deelname aan) collectief bedrijfsvervoer, carpooling, thuiswerk enz. gebundeld of gecombineerd al dan niet met andere kantoren, diensten of bedrijven, alsook op het parkeerregime op het eigen terrein in vergelijking met dat op het openbaar domein in de onmiddellijke omgeving en vragen en verwachtingen naar betere bediening met openbaar vervoer en spoor.

### **8. Sensitiviteitstoets**

Hier wordt aangegeven welke de gevolgen kunnen zijn van de variaties in aannames. Bedoeling is om na te gaan of variaties in aanname alsnog zorgen voor een ander beeld qua netwerkbelastingen en zo de oorspronkelijke resultaten van de mobiliteitsstudie kunnen vertekenen.

## » Lijst streekeigen boom- en struiksoorten (bijlage 2)

<b>Wetenschappelijke naam</b>	<b>Nederlandse naam</b>	<b>Haag</b>	<b>Houkant</b>	<b>Knotboom</b>	<b>Hoogstam</b>	<b>Natte standplaats</b>	<b>Droge standplaats</b>
<i>Acer campestre</i>	Veldesdoorn	x	x		x		
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Gewone esdoorn				x		
<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte els		x		x	x	
<i>Betula pendula</i>	Ruwe berk				x		x
<i>Betula pubescens</i>	Zachte berk				x	x	
<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk	x	x		x		
<i>Cornus mas</i>	Gele kornoelje		x				
<i>Cornus sanguinea</i>	Rode kornoelje		x			x	
<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar		x				
<i>Crataegus laevigata</i>	Tweestijlige meidoorn		x		x	x	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eénstijlige meidoorn		x				
<i>Euonymus europaeus</i>	Wilde kardinaalsmuts		x			x	
<i>Fagus sylvatica</i>	Beuk	x			x		x
<i>Frangula alnus</i> (Rhamnus frangula)	Sporkehout/vuilboom	x	x				x
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewone es		x	x	x	x	
<i>Ilex aquifolium</i>	Hulst	x	x				
<i>Malus sylvestris</i>	Wilde Appel				x		
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel				x		
<i>Populus nigra</i>	Zwarte populier				x		
<i>Populus tremula</i>	Ratelpopulier				x		x
<i>Prunus avium</i>	Zoete kers		x		x	x	
<i>Prunus padus</i>	Vogelkers		x		x	x	
<i>Prunus spinosa</i>	Sleedoorn		x			x	
<i>Pyrus communis</i>	Peer				x		
<i>Quercus petraea</i>	Wintereik				x		
<i>Quercus robur</i>	Zomereik				x		
<i>Ribes nigrum</i>	Zwarte bes		x			x	
<i>Ribes rubrum</i>	Aalbes		x				
<i>Rhamnus cathartica</i>	Wegedoorn		x			x	
<i>Rosa canina</i>	Hondsroos		x				
<i>Sambucus nigra</i>	Gewone vlier		x				
<i>Salix alba</i>	Schietwilg			x	x	x	
<i>Salix aurita</i>	Geoorde wilg			x			x
<i>Salix caprea</i>	Boswilg		x	x	x	x	
<i>Salix cinerea</i>	Grauwe wilg		x	x	x		
<i>Salix fragilis</i>	Kraakwilg		x	x	x	x	
<i>Salix triandra</i>	Amandelwilg		x	x	x	x	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Wilde lijsterbes		x		x		
<i>Taxus baccata</i>	Gewone venijnboom	x			x		
<i>Tilia cordata</i>	Kleinbladige linde			x	x		
<i>Tilia platyphyllos</i>	Zomerlinde			x	x		
<i>Ulmus glabra</i>	Bergiep				x		
<i>Ulmus minor</i>	Gladde iep				x	x	
<i>Viburnum lantana</i>	Wollige sneeuwbal	x	x				x
<i>Viburnum opulus</i>	Gelderse roos	x	x				

## » Inhoudelijke vereisten aan een inrichtings- en beplantingsplan (bijlage 3)

De inrichting houdt maximaal rekening met de bestaande natuurlijke waardevolle elementen, zoals waardevolle bomen, bomenrijen, hagen en grachten en met de cultuurhistorisch waardevolle elementen, zoals de te behouden parkconstructies, die zijn aangeduid op het bestemmingsplan.

Dit inrichtings- en beplantingsplan geeft in grondplan op schaal 1/100, 1/200 of 1/500 een ontwerp van inrichting weer met aanduiding van:

- ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimten;
- de inplanting van de bestaande en voorziene gebouwen;
- de bestaande en voorziene toegangen;
- de relatie met de omliggende percelen;
- situering en types van stenige massa's en verharde ruimten zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen en terrassen;
- inplanting van straat- en parkmeubilair;
- aanduiding van bestaande en voorziene groene massa's en ruimten zoals hoogstammen (solitair, in groep of in rij), hagen, heestergroepen, vaste plantengroepen en gazon;
- de bestaande en geplande plantensoorten met namen en hoeveelheden;
- de bestaande en geplande niveaoverschillen;
- de bestaande en geplande afwatering.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad,  
in zitting op 26.06.2012

de secretaris,  
(get.) Kristof De Bel

gemeentesecretaris



voor eensluidend afschrift  
02.07.2012,

de voorzitter,  
(get.) Freddy De  
Keukelaere  
gemeenteraadslid

de voorzitter,  
Freddy De Keukelaere  
gemeenteraadslid

de secretaris,  
Kristof De Bel  
gemeentesecretaris



---

GEMEENTEBESTUUR MERELBEKE  
HUNDELGEMSESTEENWEG 353, 9820 MERELBEKE  
TEL. 09 210 32 11 - FAX 09 210 32 99  
E-MAIL GEMEENTE@MERELBEKE.GOV.BE