

**PROVINCIE WEST - VLAANDEREN**

**STAD ROESELARE**  
Deelgemeente **BEVEREN**

**BIJZONDER PLAN VAN AANLEG**  
**nr. 4 / 8 BUURT ONLEDEMEERS**

Goedgekeurd B.P.A. nr. 4/7 bij K.B. van 23.04.1976  
Besluit tot herziening van 27.03.1990  
Goedgekeurd B.P.A. nr. 4/8 bij Besluit van: .....

**STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

Voor legende en verwijzingen, zie plan

Ontwerpers

■ **architectuur en stedenbouw** ■  
**E + W EGGERMONT**  
Sint Denijslaan, 8  
9 000 **G E N T**  
telefoon en telefax 091 22 29 43  
■

**WIJZIGINGEN:**

Inhoud

datum

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van .....

Bij bevel :

De Secretaris,

De Burgemeester,

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan op het stadhuis voor openbaar onderzoek wordt neergelegd van ..... tot .....

Vanwege het College :

De Secretaris,

De Burgemeester,

Bepaald gezien en goedgekeurd door de Gemeenteraad in zitting van .....

Bij bevel :

De Secretaris,

De Burgemeester,

## VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE AANLEG EN INRICHTING VAN DE AANGEDUIDE STROKEN.

### ALGEMEEN PRINCIPE

De tekens en vermeldingen op het plan hebben voorrang op de hieronder opgesomde stedebouwkundige voorschriften. Alle wetten, decreten, verordeningen en omzendbrieven betreffende de hier geregelde materie blijven van toepassing.

## I. ALGEMENE BEPALINGEN VAN TOEPASSING VOOR ALLE STROKEN

### A. UITVOEREN VAN WERKEN

Deze bepalingen zijn geldig voor alle volgende stroken.

- A.1. Alle vernieuwingen, verbouwingen van of veranderingen aan het bestaande zijn uitgesloten, indien daardoor afwijkingen aan onderhavige tekeningen en voorschriften bestendig of vergroot worden. Deze bepalingen gelden niet voor de instandhoudings- en onderhoudswerken aan het bestaande.
- A.2. Het is verboden voor gelijk welke werken, zichtbaar blijvende materialen te gebruiken, die in de streek of bij de omgeving niet passen, een glanzend uiterlijk bezitten of een hevige kleur vertonen.
- A.3. De gevelbakstenen moeten zogenaamde "handvorm-stenen" zijn, rood genuanceerd van kleur. De gewone bakstenen mogen worden geschilderd in een witte of lichtgetinte kleur.
- A.4. Zijn uitgesloten: alle werken in zichtbare ruwe betonplaten of sintelstenen onder gelijk welke vorm verwerkt, behalve elementen in architectonisch beton en betonblokjes klein formaat, bestemd voor paramentwerken.
- A.5. Bij nieuwbouw- of verbouwingswerken dienen alle gevels, muren en schouwkoppen dezelfde esthetische waarde te bezitten, harmonisch samen te horen en aan te sluiten bij het bestaande.
- A.6. De materialenkeuze voor de aanpalende werken moet harmonisch zijn naar vorm, afmetingen, kleur, textuur en verwerking.
- A.7. De daken met twee gelijke hellingen "zadeldaken" begrepen tussen 25° en 45° dienen afgedekt te worden met rode of zwarte dakpannen of blauwzwarte natuur- of kunstleien.
- A.8. De gebroken dakvormen "mansard-kappen" en platte daken zijn niet toegelaten, tenzij verder anders vermeld.
- A.9. De gebouwen op te richten langs nieuwe straten, kunnen slechts vergund worden nadat deze straten volledig aangelegd en uitgerust zijn.
- A.10. Het aanzetpeil voor alle bouwwerken, gemeten aan de inkomdorpel ligt maximaal veertig centimeter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn. Het aantal volledige bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenrand van de kroonlijst.

**B. ALGEMENE VOORZIENINGEN BETREFFENDE DE VERSCHILLENDE STROKEN VOOR WONINGBOUW****Bestemmingen :**

- B.1. Bestemd voor het oprichten van woongelegenheden, met uitsluiting van alle ander gebruik, tenzij niet hinderlijke ambachten of kleinhandel, die in een nauwe relatie staan tot de woonfunctie, met name :
- B.2. **Hoofdbestemmingen :**  
Huisvesting en per woongelegenheid ingebouwde autobergingen of autostandplaatsen in verantwoorde nabijheid gelegen ; oppervlakte minimum 70 % van de toegelaten terreinbezetting.
- B.3. **Nevenbestemmingen :**  
Detailhandel, diensten, horeca, kantoren of bergingen, met uitsluiting van tankstations ; oppervlakte maximum 30 % van de toegelaten terreinbezetting .
- B.4. Voor bestaande en geldende goedgekeurde verkavelingen blijven de bepalingen en voorwaarden integraal behouden. Volgens de bestaande toestand kunnen de kaveldbreedten gehandhaafd blijven.
- B.5. Het maximaal aantal bouwlagen is bepaald op het plan, waaraan deze voorschriften zijn toegevoegd, (kelders en nuttige dakverdieping niet inbegrepen).
- B.6. De bouwhoogte bedraagt minimum twee meter vijf en zeventig centimeter en maximum drie meter vijftig centimeter per bouwlaag. Deze hoogten te meten vanaf de onderste deurdorpel tot de bovenrand van de kroonlijst.
- B.7. De bebouwde oppervlakte van iedere woongelegenheid dient minimum veertig vierkante meter te bestaan, bijgebouwen niet inbegrepen.
- B.8. De private autobergplaatsen en bergingen zijn alleen toegestaan op de begane grond, en dienen in de hoofdmassa of in aansluitende bijgebouwen opgenomen te zijn.
- B.9. Bij aanbouw aan een bestaande constructie moeten alle geveldelen op de mandellige (gemeenschappelijke) kavelgrens, die niet door een bouwdeel worden bedekt uit één en hetzelfde gevelmateriaal bestaan.
- B.10. In de hellende dakvlakken zijn uitbouwen en dakvlakramen toegestaan over een totale breedte van de helft van het dakvlak, de hoogte van de ramen maximaal een meter vijftig centimeter.

## II. BIJZONDERE BEPALINGEN PER BOUWSTROOK

### Art.1 STROOK VOOR OPEN WONINGBOUW (vrijstaande constructies).

(Kleur : licht rood, met ingeschreven nummer)

- 1.1. Zie vooraf de algemene bepalingen I.A. en I.B.

Dimensionering van constructies en vormgeving :

- 1.2. Bij de nieuw te vergunnen verkavelingen mogen geen bouwkavels ontstaan, smaller dan achttien meter in enig punt van de nuttige bouwstrook.  
Dit evenwel met volgende beperking : op bestaande kavels waarop reeds een constructie aanwezig is kan eventueel verder verkaveld worden mits de resterende kavelbreedten groter zijn dan achttien meter en dezelfde bouwlijn van de eerste constructie op deze kavel gevolgd wordt. Constructies dienen opgetrokken te worden binnen de op het plan aangedulde bouwzones. Verder volgens de bepalingen hier opgesomd.
- 1.3. De bouwvrije zijdelingse stroken, over de volledige bouwdiepte, bedragen minimum vier meter.
- 1.4. Een uitbouw op de bouwlijn voor balkon of loggia is mogelijk met een maximale uitsprong van tachtig centimeter, doch mits behoud van de opgelegde achteruitbouw- of zijdelingse bouwvrijestreek, en de ultieme bouwlijn.
- 1.5. Voor nieuwbouw met één gelijkvloerse bouwlaag, moet de hoogte tot de bovenzijde van de kroonlijst minimum vier meter bedragen.
- 1.6. De maximale bouwoppervlakte, afhankelijkheden inbegrepen, bedraagt 250 m<sup>2</sup>.
- 1.7. Betreffende de aanleg van open ruimte op de rest van de kavel : zie deel III., met name art. 8. en 9.

### Art.2 STROOK VOOR HALF-OPEN WONINGBOUW (gekoppelde constructies).

(Kleur : vermiljoen, met ingeschreven nummer)

- 2.1. Zie vooraf de algemene bepalingen I.A. en I.B.

Dimensionering van constructies en vormgeving :

- 2.2. Ten hoogste drie aaneengesloten woningen mogen opgericht worden in deze strook.
- 2.3. De kavelbreedte in de bouwstrook dient minstens twaalf meter te bedragen, voor de ingesloten middenwoning minstens zeven meter.
- 2.4. De vrije afstand tot de kavelscheiding, zijnde de zijdelingse bouwvrije strook bedraagt minimum drie meter. De kopse gevel dient opgetrokken volgens hetzelfde gevelconcept van voor- en achtergevel en opgebouwd worden in dezelfde gevelmaterialen als deze gevels. Deze gevel mag geen blinde gevel zijn.
- 2.5. Een uitbouw op de bouwlijn voor balkon of loggia is mogelijk met een maximale uitsprong van zeventig centimeter, mits behoud van de opgelegde achteruitbouw- en zijstroken, en de ultieme bouwlijn. Deze uitbouwen zijn uitgesloten zo de bouwlijn op de rooilijn ligt, behalve op de tweede bouwlaag en indien de uitbouw op minstens 2.75 m boven het trottoirvlak is aangelegd.
- 2.6. De bouwhoogten moeten doorlopend voorkomen, de eerst uitgevoerde constructie geeft de maat aan voor het aanpalende bouwwerk.
- 2.7. Twee (of drie) aan elkaar grenzende kavels mogen samengevoegd worden tot het oprichten van een vrijstaande constructie. De bepalingen van artikel 1 (Strook voor

open woningbouw) zijn dan van toepassing. Er mogen dan geen blinde mandelige muren voorkomen.

- 2.8. Betreffende aanleg van open ruimte op de rest van de kavel : zie deel III., met name art. 8. en 9.

Art.3	STROOK VOOR GESLOTEN WONINGBOUW.
-------	----------------------------------

(Kleur : karmijnrood, met ingeschreven nummer)

- 3.1. Zie vooraf de algemene bepalingen I.A. en I.B.

Dimensionering van constructies en vormgeving :

- 3.2. Bij nieuwe verkavelingen mogen geen bouwkavels ontstaan smaller dan zeven meter in enig punt van de nuttige strook.
- 3.3. De afstand van een gebouw tot de vrije erfscheiding, zijnde de zijdelingse bouwvrije strook bedraagt minimum drie meter. De kopse gevel dient opgetrokken volgens het gevelconcept van voor- en achtergevel en opgebouwd worden in dezelfde gevelmaterialen als deze gevels. Deze gevel mag geen blinde gevel zijn.
- 3.4. Blinde zijgevels, opgetrokken in dezelfde gevelmaterialen als de voorgevel, zijn alleen toegestaan indien het belendende gebouw op een afstand kleiner dan één meter negentig centimeter staat.
- 3.5. Een uitbouw op de bouwgrens op rooilijn voor balkon of loggia mag alleen op de verdieping maximaal zeventig centimeter vooruitspringen op het achterliggende gevelvlak, mits de uitbouw zo te regelen dat het verschil tussen de trottoirbreedte en de diepte van de uitbouw minstens vijftig centimeter bedraagt. Deze uitbouw moet tenminste 2.75 m boven het trottoirvlak geplaatst zijn.
- 3.6. De bouwhoogten moeten doorlopend voorkomen, de eerst uitgevoerde constructie geeft de maat aan voor het aanpalende bouwwerk.
- 3.7. Bij het bouwen op een perceel met bestaande mandelige muur, op één of beide zijka-velgrenzen, moet steeds over een breedte van ten minste een meter aangesloten worden bij de bestaande constructie.
- 3.8. Betreffende aanleg van open ruimte op de rest van de kavel : zie deel III., met name art. 8. en 9.

Art.4	STROOK VOOR OPENBARE GEBOUWEN, andere dan woningbouw
-------	--

(Kleur : blauw, met ingeschreven nummer)

- 4.1. Zie vooraf de algemene bepalingen I.A. en I.B.

Bestemmingen :

- 4.2. Strook bestemd voor het oprichten van gemeenschappelijke nutsgebouwen en uitrustingen, de bestaande toestand mag evenwel behouden blijven.

Dimensionering van constructies en vormgeving :

- 4.3. Het aantal bouwlagen is beperkt tot één.
- 4.4. Alle zichtbare paramenterwerken dienen te bestaan uit handvorm gebakken gevelsteen.
- 4.5. Betreffende aanleg van open ruimte op de rest van de kavel : zie deel III., met name art. 8. en 9.

**Art.5 Strook voor gemengde bebouwing (wonen en kleinhandel)**

(Kleur : sepla, met Ingeschreven nummer)

5.1. Zie vooraf de algemene bepalingen.

Bestemming :

5.2. In deze gemengde strook kunnen zowel woongelegenheden worden opgetrokken als kleinhandelsbedrijvigheden uitgeoefend worden, met uitsluiting van tankstations of andere hinderlijke activiteiten.

Dimensionering van constructies en vormgeving :

5.3. Bij nieuwe verkavelingen mogen geen bouwkavels ontstaan smaller dan acht meter in enig punt van de nuttige strook, mits gelegen in een strook voor gesloten bebouwing.

5.4. Bij bestaande constructies kan de percelering worden behouden, doch het samenvoegen van panden is veroorloofd, mits het handhaven van de kavelbreedte op minimum acht meter.

5.5. Alle uitbouwen zijn uitgesloten, de aan elkaar palende dakvormen moeten een harmonisch geheel vormen.

5.6. De vrije afstand voor een doorbroken kopse zijgevel tot de vrije erfafscheiding ten minste drie meter, en tot de aanliggende niet blinde constructie minstens zeven meter.

5.7. Betreffende aanleg van open ruimte op de rest van de kavel : zie deel III., met name art. 8. en 9.

5.8. Uitzonderlijk mag van de eventueel op de kavel aanwezige achteruitbouwstrook maximaal de helft aangelegd worden als tijdelijke parkeergelegenheden.

**Art.6 STROOK VOOR BIJ- EN VRIJSTAANDE NEVENGEBOUWEN.**

(Kleur : oranje, met ingeschreven nummer)

6.1. Zie vooraf de algemene bepalingen I.A. en I.B.

Bestemming :

6.2. Dienstig als afhankelijkheden van de woongelegenheden.

6.3. De private autobergplaatsen en een kleinhandelsbedrijvigheid toegelaten.

Dimensionering van constructies en vormgeving :

6.4. De gebouwen zichtbaar van op de openbare weg dienen met hellende daken bekroond te worden, de overige constructies kunnen van plat dak voorzien worden. De van toepassing zijnde dakhelling minstens 25°.

6.5. Het aantal bouwlagen is vastgesteld op één. De bouwhoogte tot de kroonlijst of deksteen bedraagt maximum drie meter.

**Art.7 STROOK VOOR LICHTE AMBACHT EN K.M.O.**

(Kleur : lichtpaars, met Ingeschreven nummer)

7.1. Zie vooraf de algemene bepalingen I.A. en I.B.

Bestemmingen :

- 7.2. De bestaande inrichtingen kunnen behouden blijven tot de stopzetting van de bedrijvigheid, naderhand kan een herbestemming worden doorgevoerd overeenkomstig de bepalingen van 7.3.
- 7.3. Voor nieuwe inrichtingen : kleine en middelgrote ambachtelijke ondernemingen, kleinhandel, gemeenschapsvoorzieningen en dienstverlenende bedrijven die voor de omgeving geen abnormale hinder, brand- of ontploffingsgevaar veroorzaken.
- 7.4. Bij eventuele gebruikwijziging der gebouwen moet het nieuwe gebruik in nauwe relatie staan tot de woonomgeving. Vooraf dient een herverkavelingsplan goedgekeurd te worden.

Dimenslonering van constructies en vormgeving :

- 7.5. De zichtbare buitenmuren dienen opgetrokken in gevelmaterialen, als omschreven in de algemene bepalingen I.A. en I.B.
- 7.6. Indien de bedaking hellend is: helling begrepen tussen 15° en 40°. Indien de bedaking vlak uitgewerkt wordt is de maximale helling 5°, het gebouw dient dan met een horizontale dakrand afgewerkt te worden.
- 7.7. De maximale hoogte tot de kroonlijst of dakrand is zeven meter of aansluitend bij het bestaande. Waar twee bouwlagen toegelaten zijn, bedraagt de maximale hoogte per bouwlaag vier meter, beperkt tot voornoemd maximum van zeven meter of tot de hoogte van de aanpalende bebouwing
- 7.8. De bouwvrije afstand tot de perceelgrens dient minstens vier meter te zijn. Waar reeds gebouwen, hoger dan vier meter op het perceel aanwezig zijn kan maximaal het bestaande profiel verder gehanteerd worden.
- 7.9 De bebouwde oppervlakte belooft maximum tachtig procent van de terreinoppervlakte, met inachtnaeme van de opgelegde uiterste grenzen van bebouwing.

Aanleg van rest delen van de kavels:

- 7.10 Zie deel III - Art. 9.



### III. ONDERSCHIEDEN STROKEN VOOR OPEN RUIMTE

#### Art.8 STROOK VOOR ACHTERUITBOUW. (voor- en zijtuin)

(Kleur : donkergroen, met ingeschreven nummer)

Bestemmingen :

- 8.1. Aan te leggen als grasstrook met de aangepaste laaggroeiende sierstruiken en sierplantenbedden en bloemperken.
- 8.2. De plaatselijke verhardingen zijn te beperken tot maximum één derde van de strookoppervlakte.
- 8.3. Alle uitgravingen en hellingen zijn uitgesloten.

Afsluitingen :

- 8.4. Als afsluiting langs de straat en tussen de voortuinen zijn alleen doorlevende hagen toegelaten, gebeurlijk met een voetmuurtje of een gladde draadversterking, alles (ook de ingangshekkens) met een max. hoogte van honderd twintig centimeter. De eventuele muurtjes mogen worden opgetrokken in dezelfde materialen als het hoofdgebouw tot op een hoogte van maximaal vijftig centimeter boven het peil van het voetpad.

#### Art.9 STROOK VOOR KOER EN HOVINGEN.

(Kleur : lichtgroen, met ingeschreven nummer)

Bestemmingen :

- 9.1. Aan te leggen als koer, sier- en moestuinen.

Dimensionering van constructies en vormgeving :

- 9.2. Enkel een tuinhuisje of berging is toegelaten met een maximum oppervlakte van dertig vierkante meter en een maximum hoogte tot de bovenkant van de nok van vijf meter. De maximale hoogte van de bovenzijde van de kroonlijst of deksteen is drie meter. De minimale afstand tot de erfscheiding bedraagt twee meter, tenzij bij onderling akkoord ofwel één meter ofwel tegen elkaar aanbouwbaar op de perceelsgrens.
- 9.3. De mogelijke verhardingen voor de terrassen, paden en dergelijke nemen maximum 25 % van de strookoppervlakte in beslag.
- 9.4. In deze zone kan een noodzakelijke brandweg, aangelegd worden met een maximale breedte van drie meter.
- 9.5. De eventuele uitstekende gevelmuren van de bijgebouwen: breed maximum drie meter, hoog maximum 1.80 m.

Afsluitingen :

- 9.6. Een afscheiding in baksteen metselwerk tot een maximum hoogte van 1.80 meter en aansluitend bij bestaande constructies, is toegestaan voor zover de muren niet zichtbaar zijn vanop de openbare weg en de lengte de vier meter niet overtreft.
- 9.7. De straatafsluitingen en afsluitingen tussen de achteruitbouwstroken onderling dienen te worden aangelegd volgens artikel 8.4.
- 9.8. Als erfafsluitingen vanaf de bouwlijn te hoogte van de voorgevel, zijn alleen toegelaten doorlevende hagen, gebeurlijk gesteund door een gladde draadafrastering, alles met een max. hoogte van twee meter.

Als voeting kan een bouwplaat of muurtje aangewend worden, met een hoogte van max. vijftig centimeter. Hekkens hebben een maximum hoogte van 1.50 m.

**Art.10 STROOK VOOR BUURTPARK (groenaanleg).**

(Kleur : groen, met ingeschreven letters B.P. en nummer)

Bestemmingen :

- 10.1. Te voorzien als openbare vrije ruimte of inrichting van ontspannings- of speelruimte, met inbegrip de erbij noodzakelijke nutsgebouwen.
- 10.2. Groenaanleg dient de overwegende inrichting van deze strook te zijn. Alle andere voorzieningen dienen rechtstreeks verband te houden met buurtrecreatie en voetgangersverkeer.
- 10.3. Alle toeritten tot de private percelen zijn in deze zone uitgesloten.

Dimensionering van constructies en vormgeving :

- 10.4. De nodige verhardingen dienen beperkt te worden tot een maximum van 10 % van de globale terreinoppervlakte.
- 10.5. Mogelijke gebouwtjes ten dienste van de uitbating van deze strook kunnen opgericht of uitgebreid worden tot een maximum oppervlak van 100 m<sup>2</sup> per afzonderlijke constructie.

Afsluitingen :

- 10.6. Mogelijke afsluitingen dienen te voldoen aan de bepalingen van art. 9.6. tot en met 9.8.

**III. WETTELIJKE BEPALINGEN**

**Art.11 PARKEERGELEGENHEDEN.**

Aan te leggen volgens de richtlijn van de Vlaamse Gemeenschap.

**Art.12 PUBLICITEIT.**

Zonder vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen mogen nergens publiciteitstoestellen of aanplakborden aangebracht worden.