



Departement RUIMTELIJKE ORDENING, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

NR 2.24/36015/640.6

Brussel, 20 juni 2011

Vlaamse Minister van Financiën en Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport

Philippe Muyters

Voor eensluidend afschrift

David Spiegeleer

Stad Roeselare

Gedeeltelijke herziening BPA Buurt van Maerlantwijk stedenbouwkundige voorschriften

plan_id: BPA 36015_224_00045_00006

datum: september 2010



algemeen directeur

Geert Sanders

coördinator

cel ruimtelijke planning en mobiliteit

David Vandecasteele

ruimtelijk planner

Ann Soulliaert

datum	aanpassing fase
16 - 03 - 2010	schetsontwerp
29 - 03 - 2010	doorsturen voorontwerp
13 - 04 - 2010	voorontwerp voor advies
september 2010	aanpassen aan de adviezen van de plenaire vergadering
september 2010	opmaak ontwerp

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad van Roeselare in zitting van **20 september 2010**

De Stadssecretaris,
J. Leenknecht

Voorzitter,
M. Hostekint

het college van Burgemeester en Schepenen van de stad Roeselare bevestigt dat onderhavig BPA voor openbaar onderzoek werd neergelegd van **15 november 2010 tot 14 december 2010**

De Stadssecretaris,
J. Leenknecht

De Burgemeester,
L. Martens

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad van Roeselare in zitting van **21 februari 2011**

De Stadssecretaris,
J. Leenknecht

Voorzitter,
M. Hostekint

inhoud

Stedenbouwkundige voorschriften 1

Definities 2

Zone 1: woonzone 2

1. Bestemmingsvoorschriften	2
1.1 openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen	2
2. Bebouwingsvoorschriften	3
2.1 Inplanting van de hoofdgebouwen	3
2.2 Bouwhoogte	3
2.3 Bouwdiepte	3
2.3 Dakvorm.....	3
2.4 Terreinbezetting	3
3. Inrichtingsvoorschriften	3
3.1 openbare groenvoorziening	3
3.2 private perceelsinrichting	3
3.1. Bijgebouwen	4
3.2 Ontsluiting	4
4. Water	4

Stedenbouwkundige voorschriften

Definities

■ **Terreinbezetting:**

De terreinbezetting wordt uitgedrukt in ofwel een max. aantal m² ofwel in het procent van de totale bebouwde oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen t.o.v. de totale oppervlakte van de kavel waarop de betreffende bebouwing voorkomt.

■ **Inplanting t.o.v. de rooilijn:**

Bepaalt de min. afstand t.o.v. de rooilijn, gelegen, tenzij anders vermeld, op de zonegrens tussen de bestemmingszone voor wegenis en openbaar domein en de andere bestemmingszones.

■ **Inplanting t.o.v. de zijkavelgrens:**

Bepaalt de min. afstand t.o.v. de zijkavelgrens.

■ **Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens:**

Bepaalt de min. afstand t.o.v. de achterkavelgrens. De achterkavelgrens is de kavelgrens gelegen tegenover de rooilijn langswaar het perceel toegankelijk is.

Indien twee of meer kavelgrenzen aan deze definitie kunnen voldoen, wordt slechts deze grens of grenzen, waarop geen gemeenschappelijke muur tussen de hoofdgebouwen bestaat of kan opgetrokken worden, als achterkavelgrens beschouwd.

■ **Bouwhoogte:**

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant kroonlijst of dakrand. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,40 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Bij geaccidenteerd terrein wordt het maaiveld ter plaatse van de beschouwde gevel als referentie genomen.

Voor woningen wordt de max. bouwhoogte uitgedrukt in aantal bouwlagen. Per bouwlaag wordt een max. hoogte van 3.5m gerekend.

■ **Hoofd- en nevenbestemming:**

De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 60% van de totale gerealiseerde oppervlakten is bestemd

De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten.

De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 40% van de totale gerealiseerde oppervlakte is aangewend of zal aangewend worden.

Zone 1: woonzone

Deze zone behoort tot de categorie wonen (Bl. VI. regering 11/04/08)

1. Bestemmingsvoorschriften

De zone is in hoofdbestemming bestemd voor wonen in de vorm van ééngezins- of meergezinswoningen. Minimum woondichtheid is 25 woningen per ha.

In nevenbestemming zijn toegelaten:

- Diensten, detailhandel, vrije beroepen en kantoren

1 garage of openluchtstelplaats per woning is verplicht te voorzien binnen de zone, deze mag zich niet op openbaar domein bevinden.

1.1 openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen

- Kleine inrichtingen van openbaar nut zoals infrastructuur in verband met openbare nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, gas, telefoon, e.d.) mogen opgericht worden voor zover ze niet hinderend zijn voor de bestaande of voorziene omgeving.
- Gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen (postkantoor, kinderopvang, lokalen voor verenigingen, e.d.) kunnen opgericht worden voor zover ze voldoen aan de bouwvoorschriften van de betreffende zone en mits deze in hun exploitatie geen hinder betekenen voor het normaal functioneren van de betreffende bestemmingszone. Dit ongeacht het publiek- of privaatrechterlijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk van de betreffende voorziening

2. Bebouwingsvoorschriften

De architectuur in al zijn onderdelen (zowel van gevels, inkom, garage, uitbouwen, schrijnwerk, ...) dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. De materialen voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen.

Bij de gevels en de dakbedekking van hellende daken moeten duurzame materialen worden gebruikt. De aard en de kleur van de gevel- en dakmaterialen moeten harmonisch zijn met het bestaande straatbeeld.

Afwerking gevel:

Bij aanbouw dienen de zichtbaar blijvende delen van gemene gevels afgewerkt te worden met aanvaardbare gevel- en dakmaterialen, in relatie en/of harmonie met de aanpalende constructies.

Er dient ten allen tijde gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening.

Bij het bouwen, inrichten en het beheer moet een zo hoog mogelijk niveau van duurzaamheid worden nastreefd, zowel m.b.t. de ruimte inname, de energiehuishouding, de waterhuishouding, de afvalstromen als m.b.t. het materiaalgebruik.

2.1 Inplanting van de hoofdgebouwen

- Inplanting t.o.v. de rooilijn:

Langs nieuw te ontwerpen wegenis bedraagt de afstand t.o.v. de rooilijn min. 0m voor garages of carports en 3m voor de voorbouwlijn.

Ten opzichte van de rooilijn van de Beverensesteenweg dient een minimale afstand van 5m tot de gevel gevrijwaard blijven en 6m tov garages.

- Inplanting t.o.v. de zijkavelgrenzen:
Gesloten bebouwing: 0,00meter
Halfopen of open bebouwing: 0,00meter bij aanbouw, min. 3,00 meter wanneer niet aangebouwd wordt
Er kan ook bij open bebouwing op de kavelgrens gebouwd worden indien dit binnen het concept van de verkaveling past.

- Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens:
Min. 5 meter
Bij een hogere kroonlijsthoogte dient de afstand tot de achterkavelgrens gelijk te zijn aan de kroonlijsthoogte.

2.2 Bouwhoogte

Er mogen max. 2 bouwlagen en een dak met max. 1 onderdakse bouwlaag bij hellend dak worden voorzien.

- De kroonlijsthoogte bedraagt max. 7m hoogte
 - De nokhoogte bedraagt max. 11m hoogte
- Langs de rooilijn van de Beverensesteenweg kan de bouwhoogte opgetrokken worden tot max. 3 bouwlagen plus een onderdakse bouwlaag bij hellend dak voorzien worden.

2.3 Bouwdiepte

De maximaal toegelaten bouwdiepte voor woningen bedraagt 20m voor de eerste bouwlaag en 14m voor de tweede bouwlaag, behoudens bestaande toestand. De inplanting tov de achterkavelgrens dient hierbij gerespecteerd te worden.

2.3 Dakvorm

Dakvorm is vrij.
Bij hellende daken max. 45°

2.4 Terreinbezetting

Maximale terreinbezetting hoofd- en bijgebouwen: 60%.

3. Inrichtingsvoorschriften

3.1 openbare groenvoorziening

Binnen de zone dient minimaal 1 aaneengesloten openbare groenzone voorzien te worden aangeduid op bestemmingsplan in groene arcering in overlay. Deze zone dient volledig ingericht te worden als openbaar buurtpark met streekeigen beplanting bestaande uit gazon, heesters en hoogstambomen.

Binnen deze groenzone kunnen eveneens parkmeubilair en verhardingen voorzien worden. Verharding zijn beperkt tot min. 10% van de oppervlakte en dienen uitgevoerd te worden in open verharding.

3.2 private perceelsinrichting

De niet bebouwde delen van het perceel dienen ingericht te worden als tuin.
De nodige parkeerplaatsen voor functies anders dan wonen dienen voorzien te worden op het private perceel.

Niet bebouwde ruimte kan voor 60% verhard worden in functie van ontsluiting, parking en terrassen. De voorkeur wordt hierbij gegeven aan waterdoorlatende kleinschalige materialen.

De niet verharde delen dienen beplant te worden en ingericht als groene ruimte.

Binnen onderhavige zone zijn afsluitingen toegestaan tot max. 2.00m hoogte en bestaande uit levende hagen, draad met ev. betonnen onderplaat, hekwerk, hout of metselwerk. Betonnen schuttingen zijn uitgesloten.

Afsluitingen zijn niet verplicht in de voortuinstrook.

3.1. Bijgebouwen

Binnen de tuinzone zijn bijgebouwen toegestaan met een maximale totale oppervlakte van 5% van de totale perceelsoppervlakte, een minimum oppervlakte van 9m² is steeds toegestaan.

Bijgebouwen mogen maximaal 1 bouwlaag hebben met een maximale kroonlijsthoogte van 3.00m.

De dakvorm is vrij met een maximale helling van 45° en een maximale nokhoogte van 4m

Bijgebouwen dienen ingeplant te worden achter de voorbouwlijn van het hoofdgebouw, op minimum 1m van de perceelgrenzen tenzij gekoppeld aan een gelijkwaardig volume.

3.2 Ontsluiting

Ter ontsluiting van de te verkavelen site kan binnen de zone wegnis voorzien worden. Hierbij kan maximaal 1 aansluiting op de aanpalende verkaveling ten westen voorzien worden. (aangeduid op bestemmingsplan met een zwarte geblokte pijl in overlay)

Minimum breedte tussen de rooilijnen bedraagt min. 9m.

Op de Beverensesteenweg kan enkel een fiets- en voetgangersweg voorzien worden (aangeduid op bestemmingsplan in groen geblokte pijl in overlay). De minimale breedte tussen de rooilijnen, langs dit pad bedraagt 3m.

De as van de aangeduide wegnis in overlay is indicatie en kan wijzigen in kader van de aard van de verkaveling en het meest duurzame grondgebruik.

4. Water

Bij nieuwbouwconstructies is de opvang en buffering van hemelwater verplicht voor het hoofdgebouw. Herbruik van hemelwater dient nagestreefd te worden alvorens te infiltreren of vertraagd af te vloeien.

Lozing van hemelwater in natuurlijke waterlopen is verboden.

Verhardingen op private gronden dienen voorzien te worden in waterdoorlatende materialen tenzij dit milieutechnisch niet verantwoord is of dienen af te vloeien naar onverharde zones op eigen terrein. Tenzij in de specifieke voorschriften hierop een uitzondering wordt gemaakt.

Verhardingsmaterialen op openbare wegnis is vrij voor wegnis voor gemotoriseerd verkeer. Specifieke fiets- en voetgangerswegen dienen voorzien te worden in waterdoorlatende materialen of dienen af te vloeien naar groenzones/bermen waar infiltratie mogelijk is. Slechts bij uitzondering kan direct afgevoerd worden naar collectoren. Hierbij dient het water eerst gebufferd te worden waarna het vertraagd afgevoerd kan worden.