

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN

STAD ROESELARE

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG BPA DE SPIL (Herziening M.B. d.d. 13/07/1998)

Herziening BPA nr. 5b
+
Herziening BPA nr. 18/1 en uitbreiding

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN
MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)

NR. *LP 9.90/36015/047.0*
27 FEB. 2006

Brussel,
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN voor een sluitend afschrift

Karolien Stegge
medewerker

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

36015-BPA De Spil

Datum	Ontwerpfase	Datum	Ontwerpfase
09/04/99	Opmaak		
10/12/99	Aanpassing na bespreking	01/08/04	Aanpassing na CBS
01/03/00	Aanpassing na bespreking	01/09/04	Aanpassing na gecoro
10/05/00	Aanpassing na bespreking		
22/11/01	Aanpassing na plenaire vergadering		
03/04/02	Aanpassing na bespreking		
03/10/02	Aanpassing na bespreking		
09/01/03	Aanpassing		
07/04/04	Aanpassing na bespreking		
05/07/04	Aanpassing na plenaire vergadering		



Dendermondesteenweg 563 - 9070 Destelbergen - Tel. 09-232 40 98 - Fax 09-211 02 08

DE RUIMTELIJKE PLANNERS

Frank Vermeersch
Maarten Herbots

PROVINCIE: WEST - VLAANDEREN
STAD: ROESELARE

BPA De Spil

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

INHOUDSOPGAVE

I. ALGEMENE BEPALINGEN:	1
INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT	1
DEFINITIES	1
DAKEN:	2
ERFSCHIEDINGEN EN VERHARDINGEN:	2
II. BOUWZONES:	3
ART 1: GEMENGDE ZONE	3
ART 2: ZONE VOOR APPARTEMENTSBOUW	5
ART 3: ZONE VOOR WONEN	6
ART 4: ZONE VOOR OPENBAAR NUT	8
III. OPEN RUIMTES:	10
ART 5: ZONE VOOR PARK	10
ART 6: ZONE VOOR OMGEVINGSGROEN	11
IV. RIJWEGEN - WATERWEGEN:	12
ART 7: ZONE VOOR WEGENIS	12
ART 8: ZONE VOOR WEGENIS MET VARIABEL TRACE	12

• **STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN GEVOEGD BIJ HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG DE SPIL HERZIENING**

vlg. ART. 14. Coördinatiedecreet van 22 oktober 1996 (wet op de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening).

I. ALGEMENE BEPALINGEN:

INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT

In alle stroken (met uitzondering van de bouwrijke strook langsheen de gewestweg N36) voorzien in dit plan, zullen kleine inrichtingen van openbaar nut, horende bij de uitrusting van de wijk zoals infrastructuur i.v.m. openbare nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, gas, telefoon e.d.), mogen opgericht worden, voor zover ze niet hinderend, of niet storend zijn voor de bestaande of voorziene omgeving. Tevens mogen ze geen afbreuk doen aan het architecturale karakter van de omgeving. Tenzij anders bepaald in de betreffende zoning

DEFINITIES

Hoofd- nevenbestemmingen:

De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 60 % van de totale gerealiseerde vloeroppervlakten is bestemd voor zover er geen ander procent is aangegeven in de specifieke zonevoorschriften. De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten.

De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 40 % van de totale gerealiseerde vloeroppervlakten is aangewend of zal aangewend worden bestemd, voor zover er geen ander procent is aangegeven in de specifieke zonevoorschriften.

Bouwlagen:

Aan elke bouwlaag, voor zover niet specifiek vermeld, wordt een maximale hoogte van 3,00m toebedacht. Maar op de totale hoogte wordt een afwijking van max. 1.00m toegestaan, tenzij anders bepaald in de betreffende zoning.

Bestaande gebouwen:

Bestaande en vergunde gebouwen en/of activiteiten kunnen gerenoveerd en verbouwd en/of behouden worden, tenzij anders bepaald in de betreffende zoning.

Max. Terreinbezetting:

De max. terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van het perceeldeel gelegen binnen de betrokken zone, tenzij anders bepaald in de betreffende zonering.

DAKEN:

- ⇒ In een aaneengesloten bebouwing is de eerst vergunde woning richtinggevend.
 - ⇒ De dakuitbouw wordt beperkt tot max. 1/3 van de totale gevelbreedte.
- Tenzij anders bepaald in de betreffende zonering.

ERFSCHIEDINGEN EN VERHARDINGEN:

- ⇒ De erfscheidingen moeten ruimtelijk verantwoord zijn.
 - ⇒ Max. 1/2 van de voortuinstrook mag verhard worden als oprit.
- Tenzij anders bepaald in de betreffende zonering.
-

II. BOUWZONES:

ART 1: GEMENGDE ZONE

Bestemming

Wonen, detailhandel, diensten, horeca, kantoren
Met uitsluiting van tank- en servicestations, discotheken

Voor zover ze niet hinderend of niet storend zijn voor de bestaande of voorziene omgeving.

Inplanting van het hoofdgebouw

- **Voorste bouwlijn:**
 - De bestaande bouwlijn blijft behouden.
 - Indien het een nieuwbouw betreft ligt de voorste bouwlijn op de Rooilijn.
- **Zijdelingse bouwlijnen:**
 - Voor gekoppelde gebouwen wordt de zijdelingse bouwlijn vastgelegd op 0m of min. 3m van de perceelsgrens.
- **Achterste bouwlijn:**
 - ⇒ Op het gelijkvloers wordt de achterste bouwlijn vastgelegd op:
Max.: 20m t.o.v. de voorste bouwlijn / rooilijn
 - ⇒ Op de verdiepingen wordt de achterste bouwlijn vastgelegd op:
Max.: 14m t.o.v. de voorste bouwlijn / rooilijn

Deze bouwdiepte kan maximaal benut worden op voorwaarde dat dit geen hinder oplevert voor de aangrenzende bebouwing. Hierbij wordt gesteld dat het gebouw niet meer dan 3m voorbij een aangrenzend gebouw mag komen indien dit aangrenzend gebouw in een goede bouwfysische toestand is.

Volumes

Bouwlagen:

- De overgang met de aanpalende percelen moet harmonisch zijn.
- Meerdere bouwlagen worden getolereerd indien het de handhaving van de bestaande toestand is.
- Het max. bouwlagen (zonder hierbij rekening te houden met de eventuele nuttige laag in het dak) wordt op het bestemmingsplan als volgt voorgesteld:



Dakvorm

De dakvorm is vrij, maar dient harmonisch te zijn met de omgeving.

Tuinen

Het betreft een niet grafisch afgebakende zone die gelegen is buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen.

Bestemming

Koeren, tuinen en hovingen met bijhorende tuinconstructies en tuingebouwen zoals tuinhuisjes, serres, autobergplaatsen, pergola's, zwembaden, vijvers, tuinmuren, enz.

Inplanting van de gebouwen / constructies

- ⇒ het bijgebouw dient opgericht te worden achter de achtergevel van de woning
- ⇒ het dient ingeplant te worden op min 1 meter van de perceelsgrenzen.

Mits ruimtelijk verantwoord kunnen deze bijgebouwen op de perceelsgrens gekoppeld worden en dit onder volgende voorwaarden:

- ⇒ het gebruik van hetzelfde gevelmateriaal en dakmateriaal is verplichtend
- ⇒ de laatstbouwende zal instaan voor de afwerking van de niet afgewerkte zijgevel delen.

Indien ruimtelijk verantwoord kunnen collectieve garages tot op de perceelsgrens ingeplant worden.

Volumes

- Nokhoogte, Kroonlijsthoogte:
 - ⇒ Max 5 m; in bijkomende orde dient de kroonlijsthoogte beperkt tot een max. hoogte van 3m.
 - Oppervlakte:
 - ⇒ De som van de oppervlaktes van alle tuingebouwen op éénzelfde perceel mag max. 50m² bedragen. Deze beperking geldt niet voor collectieve garages.
-

ART 2: ZONE VOOR APPARTEMENTSBOUW**Bestemming**

bestemming: Wonen
Diensten en kleinhandel op gelijkvloers

Inplanting van het gebouw

Binnen de aangeduide zone

Volumes

- **Bouwlagen:**
⇒ De max. aantal bouwlagen (zonder hierbij rekening te houden met de eventuele nuttige laag in het dak) wordt op het bestemmingsplan als het volgt voorgesteld:

Max

- **Nokhoogte:**
⇒ De max. nokhoogte is 28m

De afwerking van wachtgevel moet architecturaal en esthetisch gebeuren.

Terreinbezetting

De terreinbezetting is 100%

Dakvorm

De dakvorm is vrij.

ART 3: ZONE VOOR WONEN

Bestemming

Hoofdbestemming: Wonen
Nevenbestemming: Diensten en vrije beroepen

De nevenbestemming mag de hoofdbestemming niet hinderen.

Inplanting van het hoofdgebouw

- **Voorste bouwlijn:**
 - ⇒ De bestaande bouwlijn blijft behouden.
 - ⇒ Indien het een nieuwbouw betreft gelden volgende bepalingen:
 - ⇒ bij een grafische aanduiding op het bestemmingsplan wordt de voorste bouwlijn vastgelegd op deze grafisch aangeduide voorste bouwlijn.
 - ⇒ Bij afwezigheid van deze grafisch aangeduide voorste bouwlijn wordt de voorste bouwlijn vastgelegd op de rooilijn.
- **Zijdelingse bouwlijnen:**
 - ⇒ Voor gekoppelde gebouwen wordt de zijdelingse bouwlijn vastgelegd op 0m of min. 3m van de perceelsgrens.
- **Achterste bouwlijn:**
 - ⇒ Op het gelijkvloers wordt de achterste bouwlijn vastgelegd op:
Max.: 20m t.o.v. de voorste bouwlijn
 - ⇒ Op de verdiepingen wordt de achterste bouwlijn vastgelegd op:
Max.: 14m t.o.v. de voorste bouwlijn

Deze bouwdiepte kan maximaal benut worden op voorwaarde dat dit geen hinder oplevert voor de aangrenzende bebouwing. Hierbij wordt gesteld dat het gebouw niet meer dan 3m voorbij een aangrenzend gebouw mag komen indien dit aangrenzend gebouw in een goede bouwfysische toestand is.

Volumes

- Bouwlagen:
 - ⇒ De overgang met de aanpalende percelen moet harmonisch zijn.
 - ⇒ Het max. bouwlagen (zonder hierbij rekening te houden met de eventuele nuttige laag in het dak) wordt op het bestemmingsplan als volgt voorgesteld;



- Nokhoogte:
 - ⇒ De Nokhoogte is beperkt tot:
 - Bij 2 bouwlagen: 13m
 - Bij 3 bouwlagen: 16m
 - Bij 4 bouwlagen: 19m

Tuinen

Het betreft een niet grafisch afgebakende zone die gelegen is buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen.

Bestemming

Koeren, tuinen en hovingen met bijhorende tuinconstructies en tuingebouwen zoals tuinhuisjes, serres, autobergplaatsen, pergola's, zwembaden, vijvers, tuinmuren, enz.

Min. 1/3 van de oppervlakte dient onverhard te blijven.

Inplanting van de gebouwen / constructies

- ⇒ het bijgebouw dient opgericht te worden achter de achtergevel van de woning
- ⇒ het dient ingeplant te worden op min. 1 meter van de perceelsgrenzen.

Mits ruimtelijk verantwoord kunnen deze bijgebouwen op de perceelsgrens gekoppeld worden en dit onder volgende voorwaarden:

- ⇒ het gebruik van hetzelfde gevelmateriaal en dakmateriaal is verplichtend
- ⇒ de laatstbouwende zal instaan voor de afwerking van de niet afgewerkte zijgevel delen.

Indien ruimtelijk verantwoord kunnen collectieve garages tot op de perceelsgrens ingeplant worden.

Volumes

- Nokhoogte, Kroonlijsthoogte:
 - ⇒ Max 5 m; in bijkomende orde dient de kroonlijsthoogte beperkt tot een max. hoogte van 3m.
- Oppervlakte:
 - ⇒ De som van de oppervlaktes van alle tuingebouwen op éénzelfde perceel mag max. 50m² bedragen. Deze beperking geldt niet voor collectieve garages.

ART 4: ZONE VOOR OPENBAAR NUT

Bestemming

Openbaar nut

Specifieke bepalingen worden onderscheiden door aangeduide kenletter

K: Kerkdomein

Bestemming

Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

Inplanting van de gebouwen

Behoud van de bestaande toestand.

Volumes

Behoud van de bestaande toestand.

D: Diensten

Bestemming

Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

Inplanting van de gebouwen

Binnen de betrokken zone.

De verhouding van gabariet, aantal bouwlagen, architectuurgeleding en dakentypologie dient getoetst i.f.v. de ruimere omgeving en dient zodoende harmonisch te zijn

Volumes

- **Bouwlagen:**

- ⇒ Aan elke bouwlaag wordt een maximale hoogte van max. 3,50m toebedacht.
- ⇒ De overgang met de aanpalende percelen moet harmonisch zijn.
- ⇒ Het max. bouwlagen (zonder hierbij rekening te houden met de eventuele nuttige laag in het dak) wordt op het bestemmingsplan als volgt voorgesteld:



- **Nokhoogte:** max. 23m.
-

Terreinbezetting

De terreinbezetting is max. 80%.

Dakvorm

De dakvorm is vrij.

Uitvoering

In de zones aangeduid met asterisk (*) wordt de aanleg van verkeersknooppunt ten behoeven van de Koning Albert I laan toegestaan .

Langs de waterloop dient in alle omstandigheden vanaf de oeverrand (vanaf de buitenkant van de overwelling) steeds en vijf meter brede strook vrij te blijven van elke bebouwing, aanplantingen en ophogingen. In de vijf meter strook langs de waterloop is betreffende beplanting enkel grasbezaaiing toegelaten zodat de toegang tot de waterloop voor personen en materieel altijd verzekerd is. De afsluitingen in de langs richting van de beek wordt geplaatst op:

- Ofwel 0.50 meter landinwaarts vanaf de kruin van de oever van de waterloop met een max. hoogte van 1.50 meter.
- Ofwel 5 meter landinwaarts vanaf de kruin van de waterloop.

Bij afsluitingen in de dwarsrichting ten opzichte van de waterloop worden de nodige voorzieningen getroffen om een vrije doorgang binnen de 5 meter strook mogelijk te maken door middel van een opening of een poort met een minimum breedte van 4m.

In een zone van 3 meter aan weerszijde van de Collector - aangeduid met een stippellijn (- - - -) – mogen geen gebouwen opgericht worden, noch hoogstambomen noch diepwortelende planten geplant. Binnen deze strook moeten wijzigingen aan het maaiveld in voorafgaand overleg met de beheerder van de collector te gebeuren.

III. OPEN RUIMTES:

ART 5: ZONE VOOR PARK

Bestemming

Deze parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze in al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

Inplanting van de gebouwen

- Vernieuwbouw van de bestaande gebouwen wordt toegestaan.
- Uitbreidingen zijn beperkt tot 20% van het bestaande bebouwde oppervlakte.
- Vrijstaande bijgebouwen/constructies worden toegestaan volgens onderstaande specifieke voorschriften.

Volumes

- **Bouwlagen:**
⇒ De max. aantal bouwlagen (zonder hierbij rekening te houden met de eventuele nuttige laag in het dak) wordt op het bestemmingsplan als het volgt voorgesteld:



- **Nokhoogte:** max. 11m.

Dakvorm

De dakvorm is vrij.

Inplanting van bijgebouwen / constructies

⇒ bijgebouwen / constructies dienen ingeplant te worden op min 1 meter van de perceelsgrenzen.

Volumes

- **Nokhoogte, Kroonlijsthoogte:**
⇒ Max 5 m; in bijkomende orde dient de kroonlijsthoogte beperkt tot een max. hoogte van 3m.

- **Oppervlakte:**

De som van de oppervlaktes van alle nieuwe bijgebouwen /constructies op éénzelfde perceel mag max. 50m² bedragen.

ART 6: ZONE VOOR OMGEVINGSGROEN

Bestemming

- Hoofdbestemming: Omgevingsgroen
- Nevenbestemming: autobergplaatsen

Inplanting van de gebouwen / constructies

- ⇒ De constructies dienen ingeplant te worden op min 1 meter van de perceelsgrenzen.
- ⇒ Collectieve garages dienen op min. 3 m van de perceelsgrenzen ingeplant

Volumes

- Bouwlagen:
 - ⇒ de max. kroonlijst hoogte bedraagt 3m
 - ⇒ de max. nokhoogte bedraagt 5m

IV. RIJWEGEN - WATERWEGEN:

ART 7: ZONE VOOR WEGENIS

Bestemming

- Bestemming: Rijwegen, voetpaden, Parkeerplaatsen, Verkeersgroen,..

In een zone van 3 meter aan weerszijde van de Collector - aangeduid met een stippellijn (----) – mogen geen gebouwen opgericht worden, noch hoogstambomen noch diepwortelende planten geplant. Binnen deze strook moeten wijzigingen aan het maaiveld in voorafgaand overleg met de beheerder van de collector te gebeuren.

ART 8: ZONE VOOR WEGENIS MET VARIABEL TRACE

- Bestemming: Rijwegen met inbegrip van alle noodzakelijke infrastructuur.

Indeling van de wegen

- Het definitieve tracé van de inwendige wegenis, verkeersvrije of -arme wegen en pleingehelen dient slechts vastgelegd bij de definitieve stedenbouwkundige aanvraag.
 - Het inwendige tracé mag afwijken in een grootte - orde van 15m t.o.v. de op het bestemmingsplan aangeduide as.
-

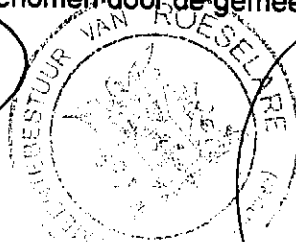
Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad van ROESELARE

in zitting van 13/09/2004

op bevel:

De stadssecretaris

Dhr. J. Leenknecht



De Burgemeester

Dhr. L. Martens

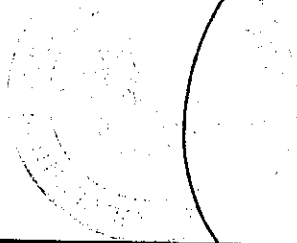
Het College van Burgemeester en Schepenen van de stad ROESELARE bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het stadhuis werd neergelegd

van 01/09/2005 tot en met 30/09/2005

op bevel:

De stadssecretaris

Dhr. J. Leenknecht



De Burgemeester

Dhr. L. Martens

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad van ROESELARE

in zitting van 21/11/2005

Op bevel:

De stadssecretaris

Dhr. J. Leenknecht

De Burgemeester

Dhr. L. Martens

Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel

Op bevel:

De stadssecretaris

Dhr. J. Leenknecht

De Burgemeester

Dhr. L. Martens

Opgemaakt te Destelbergen door :

BVP

Dendermondesteenweg 563

9070 Destelbergen

Tel. 09/232.40.98 - Fax 09/211.02.08

De Ruimtelijke planners

Frank VERMEERSCH

Maarten HERBOTS