



Herziening BPA Diksmuidsesteenweg - Westlaan

Stedenbouwkundige voorschriften

plan_id:BPA_36015_224_00012_00004

september 2010

Departement ruimtelijke ordening, woonbeleid en Onroerend Erfgoed

NR: 2.24/36015/617.4

Brussel,

De Vlaamse Minister van Financiën, Begroting, Werk,

Ruimtelijke Ordening en Sport

Philippe MUYTERS

Voor eensluidend
David De Spiegeleer



algemeen directeur
Geert Sanders

coördinator cel ruimtelijke planning
David Vandecasteele

ruimtelijk planner
Ann Soulliaert

datum	aanpassing fase
sept. '07	bespreking bestaande toestand
28 nov. '08	bespreking schetsontwerp
17 februari '09	bespreking schetsontwerp
24 maart '09	bespreking schetsontwerp
juni '09	bespreking schetsontwerp
oktober '09	opmaak voorontwerp
november '09	opmaak voorontwerp
december '09	opmaak voorontwerp
maart '09	aanpassen voorontwerp
april '10	aanpassen voorontwerp
augustus '10	aangepast aan de adviezen van de plenaire vergadering
september '10	aanpassen tot ontwerp

Gezien en voorlopig aanvaard door de gemeenteraad van Roeselare in de zitting van **20 september 2010**

De Secretaris,
J. Leenknecht

Voorzitter,
M. Hostekint

zegel der gemeente

Het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Roeselare verklaart dat onderhavig BPA voor openbaar onderzoek heeft gelegen van **15 november 2010** tot **14 december 2010**

De Secretaris,
J. Leenknecht

De Burgemeester,
L. Martens

zegel der gemeente

Gezien en definitief aanvaard door de gemeenteraad van roeselare in zitting van **21 maart 2011**

De Secretaris,
J. Leenknecht

Voorzitter,
M. Hostekint

zegel der gemeente

Inhoud

Stedenbouwkundige voorschriften 1

Gemeenschappelijke bepalingen 2

1.	Op te heffen verkavelingen.....	2
2.	Algemene voorschriften.....	2
3.	Definities.....	3
4.	Hemelwater.....	3

Zone 1: Woongebied kernzone 4

1.	Bestemmingsvoorschriften	4
1.1.	Hoofdbestemming.....	4
2.	Bebouwingsvoorschriften.....	4
2.2.	Bouwhoogte	4
2.3.	Maximale bouwdiepte	4
2.4.	Dakvorm.....	4
3.	Inrichtingsvoorschriften.....	4
3.1.	Bijgebouwen	4
4.	Deelzone meergezinswoningen.....	4
4.1.	Bebouwingsvoorschriften afwijkend van onderhavige zonevoorschriften.....	5
4.2.	Maximale bezetting.....	5
4.3.	Inplanting	5
4.4.	Bouwhoogte	5

Zone 2: Residentieel woongebied 5

1.	Bestemmingsvoorschriften	5
1.1.	Hoofdbestemming.....	5
1.2.	Nevenbestemming	5
2.	Bebouwingsvoorschriften.....	5
2.2.	Bouwhoogte	6
2.3.	Maximale terreinbezetting.....	6
2.4.	Dakvorm.....	6
3.	Inrichtingsvoorschriften.....	6
3.1.	Bijgebouwen	6
3.1.1	Carports	6

Zone 3: Projectzone 7

1. Bestemmingsvoorschriften	7
1.1 Hoofdbestemming	7
1.2 Nevenbestemming	7
2. Bebouwingsvoorschriften	7
2.2. Bouwhoogte	7
2.3. Bouwdiepte	7
2.4. Dakvorm	7
3. Inrichtingsvoorschriften	7
3.1. Verharding	8
3.2. Bijgebouwen	8
3.3. Interne ontsluiting projectzone	8

Zone 4: Projectzone kleinhandel met nabestemming wonen 9

1. Bestemmingsvoorschriften	9
1.1 Hoofdbestemming	9
1.2 Nabestemming	9
2. Bebouwingsvoorschriften	9
2.1. Plaatsing van de gebouwen	9
2.2. Bouwhoogte	9
2.3. Dakvorm	9
3. Inrichtingsvoorschriften	9

Zone 5: Bedrijvenzone met nabestemming wonen 10

1. Bestemmingsvoorschriften	10
1.1. Nabestemming	10
2. Bebouwingsvoorschriften	10
2.1. Plaatsing van de gebouwen	10
2.2. Bouwhoogte	10
2.3. Dakvorm	10
3. Inrichtingsvoorschriften	10

Zone 6: Handel en KMO 11

1. Bestemmingsvoorschriften	11
1.1. Hoofdbestemming	11
1.2. Nevenbestemming	11
2. Bebouwingsvoorschriften	11
2.1. Plaatsing van de gebouwen	11
2.2. Bouwhoogte	11
2.3. Dakvorm.....	11
3. Inrichtingsvoorschriften	11

Zone 7: Schooldomein 12

1. Bestemmingsvoorschriften	12
2. Bebouwingsvoorschriften	12
2.1. Bouwhoogte	12
2.2. Terreinbezetting	12
2.3. Inplantingsvoorschriften	12
3. Inrichtingsvoorschriften	12

Zone 8: Openbaar domein 13

1. Bestemmingsvoorschriften	13
------------------------------------------	----

Zone 9: Openbare groenzone 13

1. Bestemmingsvoorschriften	13
------------------------------------------	----

Stedenbouwkundige voorschriften

Gemeenschappelijke bepalingen

1. Op te heffen verkavelingen

Volgende verkavelingen vervallen bij goedkeuring van onderhavig BPA: (zie ook bestemmingsplan)

- V368, 10/02/1969
- V222, 23/03/1965
- V85, 08/10/1962
- V451,04/12/1972
- V176, 08/09/1964
- V853, 23/02/1981

2. Algemene voorschriften

- In alle zones voorzien in dit plan mogen kleine inrichtingen van openbaar nut zoals infrastructuur in verband met openbare nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, gas, telefoon, e.d.) opgericht worden voor zover ze niet hinderend zijn voor de bestaande of voorziene omgeving.

In alle voor bebouwing in aanmerking komende bestemmingszones in dit plan mogen gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen (postkantoor, kinderopvang, lokalen voor verenigingen, e.d.) 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

- Alle bestaande vergunde gebouwen/activiteiten/ functies kunnen gerenoveerd en/of verbouwd worden. Bij herbouw of uitbreiding van het volume of bij voorzien van nieuwe functies, dienen de voorschriften van onderhavig BPA te worden opgevolgd.
- 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, waardige en eenvoudige materialen worden gebruikt. De aard en de kleur van de gevel- en dakmaterialen moeten harmonisch zijn met het bestaande straatbeeld. Specifieke voorschriften met betrekking tot het materiaalgebruik kunnen bepaald worden in de zonevoorschriften.

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 nagestreefd, zowel m.b.t. de ruimte inname, de energiehuishouding, de waterhuishouding, de afvalstromen als m.b.t. het materiaalgebruik.
- De voorzieningen voor luchtaanvoer en -afvoer en airconditionering moeten dermate opgevat worden dat ze niet geplaatst worden t.h.v. de gelijkvloerse verdieping, noch op gevelvlakken, maar voorzien in het gebouw of ingewerkt in een schouwvolume. Alle leidingen en kanalen dienen in het gebouw door te lopen tot in de dakconstructie van het hoofdgebouw. Boven op schouwconstructies kunnen geen technische noch mechanische installaties worden geplaatst.
- In delen is afsluiting toegestaan van 2.00m hoogte bestaande uit levende hagen, draad met ev. beton-

nen onderplaat, hekwerk, hout of metselwerk.
Betonnen schuttingen zijn uitgesloten.
Afsluitingen zijn niet verplicht in de voortuinstrook.

3. Definities

■ **Hoofd- en nevenbestemming:**

De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 60% van de totale gerealiseerde oppervlakten is bestemd voor zover 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 oppervlakte is aangewend of zal aangewend worden, voor zover geen ander procent is aangegeven in de specifieke zonevoorschriften.

■ **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 hoogte van 3.5m gerekend.

■ **Deelzones:**

Deelzones worden enkel besproken wanneer er voor een bepaald aspect afwijkende voorschriften gelden. Wanneer voor een bepaald aspect geen specifieke voorschriften vermeld worden, dient men de gewone zonevoorschriften te volgen.

4. Hemelwater

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 wegenis is vrij voor wegenis 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.

Zone 1: Woongebied kernzone

Deze zone behoort tot de categorie wonen.
(Besluit VI.R. 11/04/2008)

1. Bestemmingsvoorschriften

1.1. Hoofdbestemming.

Onderhavige zone is bestemd voor gesloten, halfopen en open bebouwing voor één- en meergezinswoningen.

Per woonegelegenheid met een perceelsbreedte van min. 7m dient minimaal 1 garage of autostandplaats voorzien worden.

Binnen de zone is niet-buurtoverschrijdende kleinhandel, horeca en diensten toegestaan met uitsluiting van dancings, tank- en benzinestations, buurtoverschrijdende handel, hypermarkten of baanwinkels.

2. Bebouwingsvoorschriften

Koppeling van woningen dient harmonisch te zijn in het straatbeeld qua vormgeving en materiaalgebruik.

2.1. Inplantingsvoorschriften

- Plaatsing t.o.v. de rooilijn: 0m
- Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens: hetzij 0m bij aanbouw, hetzij minimum 3m bij niet aanbouw.
- Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens: hetzij 0m hetzij min. 3m

De laatst bouwende zorgt bij koppeling voor de parametrafwerking van de niet afgewerkte geveldelen waartegen gebouwd wordt.

2.2. Bouwhoogte

De bebouwing bedraagt max. 2 bouwlagen + 1 onderdakse bouwlaag bij hellende daken, behoudens de bestaande toestand van 3 bouwlagen. Langs de Westlaan bedraagt de bouwhoogte max.3 bouwlagen + 1 onderdakse bouwlagen bij hellende daken

- Kroonlijst hoogte max. 7m behoudens bestaande toestand. Langs de Westlaan max. 10m
- Nokhoogte: 13m behoudens bestaande toestand. Langs de Westlaan max. 15m

2.3. Maximale bouwdiepte

Gelijkvloers max. 30m vanaf de rooilijn
Op verdieping max. 20m vanaf de rooilijn.

2.4. Dakvorm

In hoofdzaak hellende dakvorm, maximaal 30% van de vertikaal geprojecteerde dakoppervlakte mag eveneens een platte of boogvormige afwerking hebben.

3. Inrichtingsvoorschriften

De niet bebouwde delen van het perceel dienen ingericht te worden als tuinstrook.

Niet bebouwde ruimte kan voor 30% 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.

3.1. Bijgebouwen

Binnen de tuinzone zijn bijgebouwen toegestaan met een maximale totale oppervlakte van 5% van de totale perceelsoppervlakte, een minimum oppervlakte van 10m² 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 5m

Bijgebouwen dienen ingeplant te worden achter de voorbouwlijn van het hoofdgebouw, op minimum 1m van de perceelgrenzen tenzij gekoppeld aan een gelijkaardig volume. De laatst bouwende zorgt bij koppeling voor de parametrafwerking van de niet afgewerkt zijgeveldelen waartegen gebouwd wordt.

Garage-eilanden in binnengebieden zijn toegestaan.

4. Deelzone meergezinswoningen

In de deelzone aangeduid met een donkerrode arcering zijn enkel meergezinswoningen toegestaan. Nevenbestemming is enkel toegestaan op gelijkvloers.

Doorheen de zone dient een fiets- en voetgangersverbinding gerealiseerd te worden die een verbinding maakt tussen het woongebied en het parkgebied, symbolisch aangeduid op plan met een groen geblokte pijl in overlay.

De verbinding tussen het park Groot Bassin en de Diksmuidsesteenweg dient min. 14m op de voormalige site Taillieu, exclusief terrassen, breed te zijn om te functioneren als nieuwe toegangsweg tot het park. . Deze fiets- en voetgangersverbinding dient een open-

baar en groen karakter hebben en een verlengde vormen van het park.

Bij koppeling met bestaande bebouwing dient een overgangsarchitectuur gebruikt te worden zodat de koppeling harmonieus gebeurt.

De gevel van het gebouw opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed dient behouden te blijven.

Ten opzichte van de loop van de Mandel dient:

- Een zone van 5m vanaf beide oeverranden of de rand van de overwelving dient gevrijwaard te worden van bebouwing. Een vrije doorgang voor onderhoud dient gegarandeerd te worden.
- Afsluitingen in de langsrichting dienen geplaatst te worden op min. 0,5m vanaf de kruin van de waterloop en mogen max. 1.5m hoog zijn. Hogere afsluitingen dienen op min. 5m geplaatst te worden.
- Dwarse afsluitingen dienen een vrije doorgang te voorzien van min. 4m breed.

4.1. Bebouwingsvoorschriften afwijkend van onderhavige zonevoorschriften

Op het gelijkvloers dienen de toeritopeningen tot garage-accommodaties beperkt te worden één in en uitrit ter hoogte van de rooilijn. Ondergrondse garages zijn toegelaten.

4.2. Maximale bezetting

Maximale bezetting: 50%

4.3. Inplanting

De afstand tot zijkavelgrens dient minimum gelijk te zijn aan de hoogte van de kroonlijst, tenzij gekoppeld wordt.

4.4. Bouwhoogte

Maximale bouwhoogte: 4 bouwlagen, waarvan max. 1/3 van de totale gevelbreedte tot 5 bouwlagen palend aan de parkzone wordt toegelaten en waarvan de uiterste randen van de deelzone een dalende overgangsarchitectuur naar max. 3 bouwlagen moet vertonen. Bij aanbouw aan bestaande bebouwing, dient de koppeling harmonieus uitgevoerd te worden.

Kroonlijsthoogte max. 14m

Nokhoogte: max. 7m boven de kroonlijst. Eén onderdakse bouwlaag is toegestaan.

Zone 2: Residentieel woongebied

Deze zone behoort tot de categorie wonen.

(Besluit VI.R. 11/04/08)

1. Bestemmingsvoorschriften

1.1. Hoofdbestemming

Onderhavige zone is enkel bestemd voor gekoppelde, halfopen en open bebouwing voor ééngezinswoningen.

Per woonegelegenheid met een perceelsbreedte van min. 7m dient minimaal 1 garage of autostandplaats voorzien te worden.

1.2. Nevenbestemming

In nevenbestemming zijn diensten, kantoren zonder loketfunctie en detailhandel toegelaten.

Buurtoverschrijdende handel, horeca, tank- en servicestations, dancings, hypermarkten of baanwinkels zijn uitgesloten.

2. Bebouwingsvoorschriften

Koppeling van woningen dient harmonisch te zijn in het straatbeeld qua vormgeving en materiaalgebruik.

2.1. Inplantingsvoorschriften

- Plaatsing t.o.v. de rooilijn: min. 5m, max. 10m
De toegang tot de garage is gelegen op min. 6m van de rooilijn.
- Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrenzen:
 - Bij open bebouwing min. 4m, deze afstand kan tot 3m gebracht worden indien de kroonlijst

beperkt wordt tot 3m, waarna een helling onder een hoek van 45° wordt aangebracht.

- Bij halfopen bebouwing min. 4m, deze afstand kan tot 3m gebracht worden indien de kroonlijst beperkt wordt tot 3m, waarna een helling onder een hoek van 45° wordt aangebracht.
In geval van tuinhuisjes kan deze afstand terug gebracht worden op 1m of om bij koppeling met een gelijkwaardige constructie.
- Bij gekoppelde bebouwing: 0m
- Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens: min. 8m,
 - Voor afzonderlijke bijgebouwen: 3m, ingeval van tuinhuisjes van max. 12m² kan dit terug gebracht worden op 1m

2.2. **Bouwhoogte**

De bebouwing bedraagt max. 2 bouwlagen +1 onderdakse bouwlaag.

- Kroonlijst hoogte max. 7m behoudens bestaande toestand
- Nokhoogte: max. 6.5m boven de kroonlijsthoogte behoudens bestaande toestand.

2.3. **Maximale terreinbezetting**

- Bij open bebouwing: max. 250m²
- Bij gekoppelde bebouwing: max. 190m²

2.4. **Dakvorm**

Dakvorm is vrij.

3. **Inrichtingsvoorschriften**

De niet bebouwde delen van het perceel dienen ingericht te worden als tuinstrook.

Niet bebouwde ruimte kan voor 30% 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.

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 5m

Bijgebouwen dienen ingeplant te worden achter de voorbouwlijn van het hoofdgebouw, op minimum 1m van de perceelgrenzen tenzij gekoppeld aan een gelijkaardig volume. De laatst bouwende zorgt bij koppeling voor de parametafwerking van de niet afgewerkt zijgeveldelen waartegen gebouwd wordt.

3.1.1 **Carports**

Het plaatsen van een carport wordt toegestaan onder volgende voorwaarden:

- Een carport is een constructie die minstens langs twee zijden een open structuur vertoont.
- De materiaalkeuze dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw.
- Een carportconstructie wordt slechts toegelaten voor zover ruimtelijk verantwoord
- Plaatsing tot op 1m van de perceelsgrens is toegestaan (in geval van een open constructie aan deze zijde) of op de perceelsgrens, als er een volledig,

gesloten, draagkrachtige afsluiting wordt voorzien en mits koppeling.

- bouwlijn van de carport dient te starten op min. 1.5m achter de bouwlijn van de woning
- max. oppervlakte: 21m²
- max. hoogte: 3m
- enkel mogelijk langs 1 zijde van de woning

Zone 3: Projectzone

Deze zone behoort tot de categorie wonen.
(Besluit VI.R. 11/04/08)

1. Bestemmingsvoorschriften

1.1 Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor de ontwikkeling van één- en meergezinswoningen.

Per woongelegenheden dient minimaal 1 garage of auto-standplaats te worden voorzien, ondergronds parkeervoorzieningen of geclusterde garages zijn toegelaten mits zij niet dominant in het straatbeeld aanwezig zijn. Carports zijn toegelaten als annex van het hoofdbouw en mits deze deel uitmaken de architectuur van het hoofdbouw.

Voor meergezinswoningen dienen eveneens 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid te worden voorzien.

De bebouwingsdichtheid dient min. 25 woningen per ha. te omvatten.

Binnen de zone kan een interne wegenis met de daarbijkomende vrije ruimtes voorzien worden ter ontsluiting van de woongelegenheden.

Percelen of delen ervan gelegen binnen aanpalende zones kunnen eventueel meegenomen worden binnen deze stedelijke projectzone.

1.2 Nevenbestemming

Diensten, vrije beroepen, handel met vloeroppervlakte < 400m², kantoren en horeca zijn in nevenbestemming toegelaten, op voorwaarde dat deze qua

schaal, activiteit en voorkomen verenigbaar zijn met de woonomgeving en de ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt.

Hoe dan ook dienen bovenvermelde functies naar vloeroppervlakte beperkt te blijven tot 20 % van de totale vloeroppervlakte (exclusief overdekte parkeer-ruimtes en kelder verdiepingen) van de volumes binnen onderhavige bestemmingszone.

Voldoende parkeergelegenheid en fietsstallingen dienen binnen de zone te worden voorzien.

2. Bebouwingsvoorschriften

Koppeling van woningen dient harmonisch te zijn in het straatbeeld qua vormgeving en materiaalgebruik.

2.1. Inplantingsvoorschriften

De hoofdgebouwen dienen ingeplant te worden:

- Op de rooilijn: op min. 0m van de bestaande of nieuw te ontwerpen rooilijn.
- Ten opzichte van de zijkavelgrenzen: hetzij 0m bij koppeling op de zijkavelgrens, hetzij min. 3m bij niet aanbouw
- Ten opzichte van de achterkavelgrens: hetzij 0m bij koppeling op de achterkavelgrens, hetzij min. 5m of de afstand gelijk aan de kroonlijsthoogte.

Bijgebouwen dienen ingeplant te worden op min. 1m van de perceelsgrens tenzij gekoppeld aan gelijkaardige constructies.

2.2. Bouwhoogte

De bouwhoogte bedraagt minimum 2 en maximum 4 bouwlagen +. Bijkomend is 1 onderdakse bouwlaag toegestaan.

Kroonlijsthoogte: min 7 max. 14m

Nokhoogte: max. 7,5m boven de kroonlijsthoogte

Langs de Westlaan en de Diksmuidsesteenweg kan tot een hoogte van 5 bouwlagen + onderdakse bouwlaag gegaan worden. Hierbij dient een afbouwarchitectuur gehanteerd te worden tov de bestaande bebouwing. Hierbij kan de kroonlijsthoogte op max.17m gebracht worden en de nokhoogte op max. 7.5m boven de kroonlijst.

2.3. Bouwdiepte

Gelijkvloers max. 20m

Verdieping: max. 15m, inclusief terrassen

2.4. Dakvorm

Dakvorm is vrij. Bij hellende daken geldt een max. van 45°

3. Inrichtingsvoorschriften

Bij aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor de ontwikkeling van de projectzone dient een inrichtingsplan ter info bijgevoegd te worden voor het volledige gebied waarvan de aanvrager eigenaar is in de betreffende zone. Het inrichtingsplan mag de ontwikkeling van andere delen niet hinderen en dient aan te sluiten bij reeds gerealiseerde delen, de totale ontwikkeling van het gebied dient 1 geheel te vormen maar kan wel in fases worden uitgevoerd.

Het inrichtingsplan dient minimaal te omvatten:

- Wegenis (inclusief materialen)
- Groenzones (inclusief beplantingsplan)
- Perceelsindeling woongelegenheden
- Parkeergelegenheid en ontsluiting
- Ontsluiting op het bestaande openbare domein.

Omdat het gebied één geheel dient te vormen, dient als onderbouwing bij de eerste stedenbouwkundige aanvraag tot ontwikkeling van het gebied een aanzet van verdere mogelijke ontwikkeling aangegeven te worden. Deze aanzet is niet bindend maar geeft aan waar en hoe de verkavelingsstructuur en de wegenis kan aansluiten.

Er dient een gevarieerde mix aangeboden te worden van woonvariëteiten

Niet bebouwde of verharde delen dienen ingericht te worden als private, semi-private of openbare groenzones. Kleine constructies eigen aan tuin- of groenzone zijn toegestaan met uitzondering van bijgebouwen en berging die onder punt 3.2 van onderhavige zone worden beschreven.

3.1. Verharding

Maximaal 1/2 van de niet bebouwde ruimte per individueel perceel mag verhard worden in functie van terrassen, opritten en toegang.

Private verhardingen dienen uitgevoerd te worden in kleinschalige waterdoorlatende materialen.

3.2. Bijgebouwen

Hoogte max. 1 bouwlaag, kroonlijsthoogte max. 3m
Dakvorm is vrij, bij hellende daken max. 30°

De maximale oppervlakte van de bijgebouwen en bergingen bedraagt 5% van de totale perceelsoppervlakte (per individueel perceel), een minimale oppervlakte van 9m² is steeds toegestaan.

Bijgebouwen in functie van garages kunnen gegroepeerd worden in kader van de verkaveling.

Enkel houten constructies, metselwerk of gelijke parametafwerking zijn toegestaan. Materialen dienen harmonieus te zijn.

De inplanting dient te gebeuren op min. 1m van de perceelsgrenzen tenzij er kan gekoppeld worden aan een gelijkwaardige constructie.

3.2.1 Carports

Het plaatsen van een carport wordt toegestaan onder volgende voorwaarden:

- Een carport is een constructie die minstens langs twee zijden een open structuur vertoont.
- De carport dient een annex te zijn aan het hoofdgebouw en dient er architecturaal 1 geheel mee te vormen
- Een carportconstructie wordt slechts toegelaten voor zover ruimtelijk verantwoord
- Plaatsing tot op 1m van, de perceelsgrens is toegestaan (in geval van een open constructie aan deze zijde) of op de perceelsgrens, als er een volledig, gesloten, draagkrachtige afsluiting wordt voorzien en mits koppeling.
- bouwlijn van de carport dient te starten op min. 1.5m achter de bouwlijn van de woning
- max. oppervlakte: 21m²
- max. hoogte: 3m
- enkel mogelijk langs 1 zijde van de woning

3.3. Interne ontsluiting projectzone

De interne wegenis, waarvan de aanzet symbolisch is aangeduid met geel geblokte pijlsymbolen, heeft een variabel wegtracé en breedte. Bij realisatie wordt de wegenis bij zone 8 gevoegd.

Zolang de doorgang niet verhinderd wordt kan de wegenis overbouwd worden op verdiep.

Er dienen maatregelen getroffen te worden zodat de interne wegenis niet zou gebruikt worden als sluijkroude voor gemotoriseerd verkeer.

Intern dient een plein gevormd te worden met een groene inrichting.

Binnen de zone dient een fiets- en voetgangersverbinding opgenomen te worden (groen geblokte pijl in overlay op bestemmingsplan) tussen de Westlaan en de Juffr. Lamotestraat. Deze dient aan te sluiten op de fietsvoorzieningen van de Westlaan en het kruispunt Westlaan-Diksmuidsesteenweg.

De aansluiting voor gemotoriseerd verkeer op de Diksmuidsesteenweg dient zo ver mogelijk van het kruispunt met de Westlaan verwijderd te zijn.

Zone 4: Projectzone kleinhandel met nabestemming wonen

Deze zone behoort tot de categorie wonen.
(Besluit VI.R. 11/04/08)

1. Bestemmingsvoorschriften

1.1 Hoofdbestemming

Bestemd voor de huidige aldaar gevestigde detailhandel en aanverwante voorzieningen, noodzakelijk voor deze detailhandel.

Zijn niet toegelaten :

- nieuwe grootschalige detailhandel, bijkomend bij de huidig aldaar gevestigde handelsactiviteiten.
- een shoppingcentrum
- productieactiviteiten

1.2. Nabestemming

Bij het verdwijnen van de huidige aldaar gevestigde handel kan slechts die handel zich binnen onderhavige bestemmingszone vestigen, die niet meer storend en/of hinderend is voor de (woon)omgeving dan de aldaar huidig gevestigde bedrijvigheid en bovendien van eenzelfde schaal is.

De huidige socio-economische vergunningen gelden hiervoor als richtcijfer.

Indien de bovenvernoemde handelsactiviteiten stoppen en niet vervangen worden door gelijkaardige activiteiten krijgt onderhavige site, geheel of gedeeltelijk de bestemming als stedelijke projectzone in functie van wonen volgens de voorschriften van zone 3.

Percelen of delen ervan gelegen binnen aanpalende zones kunnen eventueel meegenomen worden binnen deze stedelijke projectzone.

2. Bebouwingsvoorschriften

2.1. Plaatsing van de gebouwen

De nieuw op te richten gebouwen kunnen tot op de zonegrens worden opgericht, onder voorwaarde dat op aanpalende percelen gelegen binnen zone 1 en 3 hierdoor geen buitensporige schaduwslag ontstaat en dat de privacy aldaar niet wordt geschonden.

2.2. Bouwhoogte

De kroonlijsthoogte: max. 7,00 meter.

De nokhoogte: max. 7,00 meter boven de kroonlijsthoogte.

Er zijn maximum 2 volle bouwlagen toegelaten, plus eventueel 1 onderdakse bouwlaag. Niet overdekte parkeerruimte op het dak en ondergrondse volumes worden niet beschouwd als een bouwlaag.

De verkoopsoppervlakte kan echter enkel op het gelijkvloers worden ingericht.

2.3. Dakvorm

Vrij te bepalen .

Bij hellende daken : max. 45 °.

3. Inrichtingsvoorschriften

De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel kunnen ingericht worden als parking, toeritten, laad- en losplaatsen en groenzones.

Teneinde geen parkeeroverlast te creëren in de aanpalende woonomgeving, dient de parkeerproblematiek van de detailhandel opgelost op eigen terrein. Er dienen eveneens de nodige fietsstallingen te worden voorzien.

De parking dient een groene aankleding te krijgen, ondermeer d.m.v. aanplant van hoogstammig groen. Per 10 parkeerplaatsen dient één hoogstammige boom aangeplant te worden.

Verhardingsmaterialen dienen kleinschalig te zijn of dienen af te vloeien naar aanwezige groenvakken waar regenwater kan infiltreren in de bodem indien dit milieutechnisch haalbaar is.

Alternatieve vormen van parkeren, zoals ondergronds parkeren, parkeren op het dak en halfverzonken parkings zijn toegelaten.

Het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen in openlucht is binnen onderhavige zone verboden.

De niet benutte ruimte binnen onderhavige zone dient een kwalitatieve, voor de woonomgeving waardige inrichting te krijgen.

Ter hoogte van de Diksmuidsesteenweg dient een visuele integratiezone te worden ingericht, bestaande uit een lage, uniforme beplanting (0,5 m tot 1,00 m), vergezeld van een uniforme lineaire hoogstammige boomaanplanting (min. om de 10 meter).

Beperkte onderbrekingen kunnen worden aangebracht ten behoeve van de aanleg van in-/uitritten ter ontsluiting van onderhavige zone naar zone voor openbaar domein.

Er dient een doorsteek te worden gecreëerd ten behoeve van de zachte weggebruiker, teneinde een ver-

binding te bekomen tussen de Juffr. Lamotestraat en de Diksmuidesesteenweg, symbolisch aangeduid met een groen geblokte pijl in overlay op het bestemmingsplan. Deze doorsteek dient aangelegd gescheiden van de zones bereikbaar voor mechanisch verkeer, en dient aangelegd in kleinschalige materialen.

Bij nabestemming gelden de voorschriften van zone 3.

Zone 5: Bedrijvenzone met nabestemming wonen

*Deze zone behoort tot de categorie wonen.
(Besluit VI.R. 11/04/08)*

1. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor de huidige aldaar gevestigde bedrijvigheid en aanverwanten noodzakelijk voor de werking van het bedrijf

Zijn niet toegelaten :

- nieuwe bedrijvigheid of handel, bijkomend bij de huidig aldaar gevestigde activiteiten.
- een shoppingcentrum
- bijkomende productieactiviteiten

1.1. Nabestemming

Indien de bovenvernoemde bedrijfsactiviteiten stoppen en niet vervangen worden door gelijkaardige activiteiten krijgt onderhavige site, geheel of gedeeltelijk de bestemming als stedelijke projectzone in functie van wonen volgens de voorschriften van zone 3.

2. Bebouwingsvoorschriften

2.1. Plaatsing van de gebouwen

De nieuw op te richten gebouwen kunnen tot op de negrens worden opgericht, onder voorwaarde dat op aanpalende percelen gelegen binnen zone 1, 2 en 3 hierdoor geen buitensporige schaduwslag ontstaat en dat de privacy aldaar niet wordt geschonden.

2.2. Bouwhoogte

De kroonlijsthoogte: maximaal 7,00 meter.

De nokhoogte: maximum 7,00m boven de kroonlijsthoogte.

Er zijn maximum 2 volle bouwlagen toegelaten, plus eventueel 1 onderdakse bouwlaag.

2.3. Dakvorm

Vrij te bepalen .

Bij hellende daken : max. 45 °.

3. Inrichtingsvoorschriften

De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel kunnen ingericht worden als parking, toeritten, laad- en losplaatsen en groenzones.

Teneinde geen parkeeroverlast te creëren in de aanpalende woonomgeving, dient de parkeerproblematiek van de bedrijvigheid opgelost op eigen terrein. Er dienen eveneens de nodige fietsstallingen te worden voorzien.

De parking dient een groene aankleding te krijgen, ondermeer d.m.v. aanplant van hoogstammig groen. Per 10 parkeerplaatsen dient één hoogstammige boom aangeplant te worden.

Alternatieve vormen van parkeren, zoals ondergronds parkeren, parkeren op het dak en halfverzonken parkings zijn toegelaten.

Verhardingsmaterialen dienen kleinschalig te zijn of dienen af te vloeien naar aanwezige groenvakken waar regenwater kan infiltreren in de bodem indien dit milieutechnisch haalbaar is.

Het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen in openlucht is binnen onderhavige zone verboden.

De niet benutte ruimte binnen onderhavige zone dient een kwalitatieve, voor de woonomgeving waardige inrichting te krijgen.

Bij nabestemming gelden de voorschriften van zone 3.

Zone 6: Handel en KMO

*Deze zone behoort tot de categorie bedrijvigheid.
(Besluit VI.R. 11/04/08)*

1. Bestemmingsvoorschriften

1.1. Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor handel, diensten, kantoren en KMO's die niet storend zijn in overeenstemming met de woonomgeving, met een maximale winkeloppervlakte van 1000m².

Met uitsluiting van dancings en horeca.

1.2. Nevenbestemming

In nevenbestemming zijn bergplaatsen, garages en 1 woning per bedrijf en geïntegreerd in het bedrijfsgebouw toegestaan.

2. Bebouwingsvoorschriften

2.1. Plaatsing van de gebouwen

De inplanting van de gebouwen per perceel is vrij binnen de op plan aangegeven zonegrenzen, mits rekening houdend met volgende beperkingen:

- De afstand t.o.v. de zonegrenzen tot zone 1, 2 of 7 bedraagt hetzij min. 5m t.o.v. de zonegrenzen of de afstand gelijk aan de kroonlijsthoogte
- De afstand tot de zijkavelgrenzen binnen de zone bedraagt hetzij 0m bij koppeling of min. 3m.
- De afstand tot de rooilijn bedraagt min. 8.0m.

2.2. Bouwhoogte

De kroonlijsthoogte: maximaal 7,00 meter.

De nokhoogte: maximum 11,00m boven de kroonlijsthoogte.

Er zijn maximum 2 volle bouwlagen toegelaten, inclusief eventueel 1 onderdakse bouwlaag.

2.3. Dakvorm

De dakvorm is vrij.

Bij hellende daken: max. 45 °.

3. Inrichtingsvoorschriften

De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel kunnen ingericht worden als parking, toeritten, laad- en losplaatsen en groenzones.

Teneinde geen parkeeroverlast te creëren in de aanpalende woonomgeving, dient de parkeerproblematiek van de bedrijvigheid opgelost op eigen terrein. Er dienen eveneens de nodige fietsstallingen te worden voorzien.

De parking dient een groene aankleding te krijgen, ondermeer d.m.v. aanplant van hoogstammig groen. Per 10 parkeerplaatsen dient één hoogstammige boom aangeplant te worden.

Ter hoogte van de rooilijn dient min. 1m groen voorzien te worden onder de vorm van hagen of laagstammig groen. Deze groenstrook mag slechts onderbroken worden voor de toeritten van het bedrijf, en dit over een breedte van max. 6m, voorzien als 1 toerit of in twee delen als op- en afrit.

Verhardingsmaterialen dienen kleinschalig te zijn of dienen af te vloeien naar aanwezige groenvakken

waar regenwater kan infiltreren in de bodem indien dit milieutechnisch haalbaar is.

De bouwvrije zones t.o.v. de zones 1, 2 en 7 dienen aangeplant te worden met een gesloten groenscherm van streekeigen beplanting bestaande uit heesters en hoogstambomen.

Alternatieve vormen van parkeren, zoals ondergronds parkeren, parkeren op het dak en halfverzonken parkings zijn toegelaten.

Het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen in openlucht is binnen onderhavige zone verboden.

De niet benutte ruimte binnen onderhavige zone dient een kwalitatieve, voor de woonomgeving waardige inrichting te krijgen.

Zone 7: Schooldomein

Deze zone behoort tot de categorie gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen. (Besluit VI.R. 11/04/08)

1. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor onderwijsinstellingen en aanverwante voorzieningen.

2. Bebouwingsvoorschriften

2.1. Bouwhoogte

Maximaal 4 bouwlagen of bouwhoogte 25,00m

2.2. Terreinbezetting

Maximaal 70% van de zone mag ingenomen worden door bebouwing.

2.3. Inplantingsvoorschriften

Hetzij minimaal 5.00m ten opzichte van de zonegrenzen, hetzij de afstand gelijk aan de kroonlijsthoogte. Ten opzichte van de rooilijn dient minimaal 8m afstand gehouden te worden.

3. Inrichtingsvoorschriften

De onbebouwde ruimte kan ingericht worden in functie van sport en spel en aanverwante voorzieningen eigen aan de onderwijsfunctie met uitzondering van de bouwvrije stroken t.o.v. de zonegrenzen.

De bouwvrije stroken langs de zonegrenzen dienen beplant te worden met een gesloten groenscherm van streekeigen beplanting bestaande uit heesters en hoogstambomen.

Parkeren en fietsstallingen dienen opgevangen te worden op het schooldomein.

Zone 8: Openbaar domein

Deze zone behoort tot de categorie gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen. (Besluit VI.R. 11/04/08)

1. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor het inrichten van het openbaar domein onder alle vormen en de daarbij horende vrije ruimten en voorzieningen.

Wegen dienen in gericht te worden volgens de geldende categorisering.

Zone 9: Openbare groenzone

Deze zone behoort tot de categorie overig groen. (Besluit VI.R. 11/04/08)

1. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige beplanting.

In nevenbestemming zijn toegelaten: speel- en recreatieaccommodatie, fiets- en voetpaden, waterpartijen, nutsvoorzieningen, e.d.