



Departement Ruimtelijke ordening, woonbeleid en Onroerend Erfgoed
NR. 2.24/36015/650.4

Brussel, 22 nov 2011

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

Phillippe MUYTERS

Voor eensluidend afschrift

David De Spiegeleer

Stad Roeselare

Herziening BPA Kapelhoek

Stedenbouwkundige voorschriften

Plan ID:36015_224_ 000043_00005

augustus 2010



algemeen directeur
Geert Sanders

coördinator cel ruimtelijke planning
David Vandecasteele

ruimtelijk planner
Ann Soulliaert

datum	aanpassing fase
mei '07	schetsontwerp
januari '08	voorontwerp
maart '08	voorontwerp
april '08	voorontwerp bespreking college - adviesronde
2 juni '08	voorontwerp bespreking college - GECORO
20 juni '08	Ontwerp voor voorlopige aanvaarding en openbaar onderzoek
maart 2009	Hernemen ontwerp
september 2009	Hernemen ontwerp
oktober 2009	Hernemen ontwerp
november 2009	Hernemen ontwerp
april 2010	Hernemen ontwerp - voorontwerp2
mei 2010	aanpassing voorontwerp 2
augustus 2010	Hernemen ontwerp - aanpassen aan de adviezen van de plenaire vergadering
oktober 2010	Hernemen ontwerp - aanpassen voor voorlopige aanvaarding

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad van Roeselare in zitting van 29 november 2010

De Stadssecretaris,
J. Leenknecht

Voorzitter,
M.. Hostekint

zegel der gemeente

Het college van Burgemeester en Schepenen van de Stad Roeselare bevestigt dat onderhavig BPA voor openbaar onderzoek werd neergelegd van 1 februari 2011 tot 2 maart 2011

De Stadssecretaris,
J. Leenknecht

De Burgemeester,
L. Martens

zegel der gemeente

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad van Roeselare in zitting van 4 juli 2011

De Stadssecretaris,
J. Leenknecht

Voorzitter
M. Hostekint

zegel der gemeente

Inhoud

Stedenbouwkundige voorschriften 1

Gemeenschappelijke bepalingen 2

Zone 1: Centrumgebied 4

1.1. Bestemmingsvoorschriften..... 4
1.2. Bebouwingsvoorschriften..... 4
1.3. Inrichtingsvoorschriften..... 4

Zone 2: Residentieel woongebied 5

2.1. Bestemmingsvoorschriften..... 5
2.2. Bebouwingsvoorschriften..... 5
2.3. Inrichtingsvoorschriften..... 6

Zone 3: Projectzone wonen 6

3.1. Bestemmingsvoorschriften..... 6
3.2. Ontwikkeling van het gebied..... 6
3.3. Bebouwingsvoorschriften..... 7
3.4. Inrichtingsvoorschriften..... 7

Zone 4 : Gemengde zone wonen en bedrijvigheid 9

4.1. Bestemmingsvoorschrift..... 9
4.2. Bebouwingsvoorschriften..... 9
4.3. Inrichtingsvoorschriften..... 10

Zone 5: Schooldomein 10

5.1. Bestemmingsvoorschriften..... 10
5.2. Bebouwingsvoorschriften..... 10

Zone 6: dubbelbestemming gemeenschapsfunctie en wonen 11

6.1. Bestemmingsvoorschriften.....11
6.2. Bebouwingsvoorschriften.....11

Zone 7: Tuinzone met nabestemming schooldomein 11

7.1. Bestemmingsvoorschriften.....11
7.2. Bebouwingsvoorschriften.....11
7.3. Inplantingsvoorschriften.....11
7.4. Inrichtingsvoorschriften.....12

Zone 8: Zone voor openbaar groen 12

8.1 Bestemmingsvoorschrift..... 12

Zone 9: Valleizone 12

9.1. Bestemmingsvoorschrift..... 12

Zone 10: Beekzone 13

10.1 Bestemmingsvoorschriften..... 13

Zone 11: Zone voor wegenis 13

11.1. Bestemmingsvoorschriften..... 13

Stedenbouwkundige voorschriften

Gemeenschappelijke bepalingen

- GB 1:
Zijn verboden, de werken die een toestand scheppen in tegenstrijd met dit plan en zijn voorschriften, behalve de werken die vergund worden overeenkomstig de in de wet voorziene afwijkingsmogelijkheden.
- GB 2:
Alle bepalingen van dit plan –zowel grafisch als geschreven- vormen één geheel. Bouwwerken dienen dus steeds te voldoen aan de meest beperkende voorwaarden van deze bepalingen.
- GB 3:
De opgemeten gegevens primeren op de grafische voorstellingen van het plan.
- GB 4:
Alle constructies op te richten langsheen nieuwe straten kunnen slechts toegelaten worden nadat deze voldoende aangelegd en uitgerust zijn.
- GB 5:
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.
- GB 6:
In alle voor bebouwing in aanmerking komende bestemmingszones in dit plan mogen gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen (postkantoor,

kinderopvang, lokalen voor verenigingen,...) opgericht worden voor zover ze voldoen aan de bouwvoorschriften van de betreffende zone en mits deze in hun exploitatie geen hinder betekenen voor het normale functioneren van de betreffende bestemmingszone.

- GB 7:
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.
- GB 8: Materialen:
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.
- GB 9: Reclame
Lichtreclames zijn uitgesloten met uitzondering van diensten en voorzieningen van algemeen nut (vb apotheek). Vergunde constructies kunnen behouden blijven maar niet vervangen.
- GB 10:
Tenzij in de voorschriften van de zones anders bepaald, is iedere esthetisch verantwoorde afsluiting, met een maximale hoogte van 2,00 meter binnen het plangebied toegelaten.
- GB 11:
Bestaande bebouwing en functies kunnen behouden blijven. Nieuwbouw, verbouwing of nieuwe functies dienen te voldoen aan de voorschriften van onderhavig BPA.

- GB 12: Materialen
De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken die geen gebouwen zijn, 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.
- GB 13: 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.

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 wegen 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.

- GB 14: Definities
 - Bebouwingstype
Met bebouwingstype wordt de wijze aangegeven waarop de hoofdgebouwen van aanpalende percelen al dan niet aaneengeschaakeld worden. Er worden 3 types onderscheiden:

- Open bebouwing: hoofdgebouwen met 4 vrije gevels en geen enkele gemene gevel met de hoofdgebouwen van een der aanpalende percelen.
- Halfopen bebouwing: hoofdgebouwen met 3 vrije gevels en 1 gemene gevel met het hoofdgebouw van een der aanpalende percelen en max. per 2 gekoppeld.
- Gesloten bebouwing: hoofdgebouwen met 2 vrije gevels en 2 gemene gevels.
- **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 rooilijninplanting of zonegrens
- **Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens**
Bepaalt de min. afstand t.o.v. de achterkavelgrens of zonegrens.
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. 0,40meter 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.

- **Carports:**
Een carport is een constructie die minstens langs twee zijden een open structuur vertoont. Het plaatsen van carports wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden:
 - 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 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 1,5 meter achter de bouwlijn van de woning
 - maximum oppervlakte: 21m²
 - maximum hoogte: 3m
 - enkele mogelijk langs 1 zijde van de woning
- **GB 15: verkavelingen:**
Volgende verkavelingen vervallen bij goedkeuring van onderhavig BPA:
 - V512
 - V828
 - V350
 - V350a

- V204
- V661

Zone 1: Centrumgebied

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

1.1. Bestemmingsvoorschriften

1.1.1. Hoofdbestemming

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

De hoofdbestemming dient minimaal 70% van de totale vloeroppervlakte in te nemen.

Per woongelegenheden met een perceelsbreedte van min. 7,00m dient minimaal 1 garage of autostelplaats voorzien te worden.

1.1.2. Nevenbestemming

In nevenbestemming kunnen voorzien worden: detail handel, diensten, horeca, kantoren. Tank- en benzine-stations zijn uitgesloten.

Bestaande vergunde bedrijvigheid kan behouden blijven en verder gezet worden.

Bij het verdwijnen van de huidige aldaar gevestigde bedrijvigheid kan geen nieuwe bedrijvigheid zich binnens onderhavige bestemmingszone vestigen, dan gelden onderhavige zonevoorschriften.

De nevenbestemming mag max. 30% van de totale vloeroppervlakte innemen.

1.2. Bebouwingsvoorschriften

Bij gekoppelde bebouwing zijn de vormgeving, de dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerst vergunde woning richtinggevend voor de tweede woning.

De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een of beide kavelgrenzen moet de nieuwe bebouwing tegen deze gevels worden aangesloten en dient de voorgevelbouwlijn over min. 3.00m gevolgd te worden. Niet afgewerkte muur delen waartegen gebouwd wordt, dienen afgewerkt te worden in parament conform de rest van de woning.

1.2.1. Inplantingsvoorschriften

- Plaatsing t.o.v. de rooilijn: minimum 8m - maximum 10m. Toegang tot de garage is gelegen op minimum 6m, hiervan kan afgeweken worden tot 5m indien er geen gebruik gemaakt wordt van een poort die buiten de voorste bouwlijn draait. Voor de deelzone 1a, aangeduid met een arcering, is een afwijking toegestaan naar de inplanting van de rooilijn conform: de bestaande toestand kan behouden blijven bij vervanging van 1 woning waarbij de bouwheer geen eigenaar is van de aanpalende percelen. Bij vervanging van alle woningen dient de afstand tot de rooilijn wel gerespecteerd te worden.
- Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrenzen: hetzij 0.00m om bij aanbouw, hetzij minimum 4.00m bij niet aanbouw. Hiervan kan afgeweken worden tot 3.00m indien de kroonlijsthoogte beperkt is tot 3m waarna een helling onder hoek van maximaal 45° is toegelaten of bij vervangbouw.
- Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens: hetzij 0.00m bij aanbouw, hetzij minimum 5.00m bij niet aanbouw. Bij nieuwbouw dient de afstand tot de achterkavelgrens gelijk te zijn aan de kroonlijsthoogte wanneer deze de grens vormt met een aanpalende kavel met woonbestemming. De laatst bouwende zorgt bij koppeling voor de pa-

ramentafwerking van de niet afgewerkte zijgevelde- len waartegen gebouwd wordt.

- Ten opzichte van de beekzone dienen de voorschriften van zone 10: Beekzone gerespecteerd te worden.

1.2.2. Bouwhoogte

Maximum aantal bouwlagen: 2

Waarbij de kroonlijsthoogte max. 7m mag bedragen en de nokhoogte maximaal 7m boven de kroonlijst- hoogte

1.2.3. Maximale bouwdiepte

Gelijkvloers maximaal 20m vanaf de voorste bouwlijn en mits respecteren van de minimale afstanden tot de kavelgrenzen

Op verdieping maximaal 15.00m vanaf de voorste bouwlijn. En mits respecteren van de minimale afstan- den tot de kavelgrenzen.

1.2.4. Maximale terreinbezetting

De maximale terreinbezetting inclusief bijgebouwen bedraagt:

- Voor open bebouwing maximaal 250m²
- Voor geschakelde bebouwing maximaal 190m²

1.2.5. Dakvorm

Dakvorm is vrij.

1.3. Inrichtingsvoorschriften

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

De nodige parkeerplaatsen in functie van functies anders dan wonen dienen, voorzien te worden op het 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 bestaande uit levende hagen, draad met ev. betonnen onderplaat, hekwerk, hout of metselwerk met max. hoogte van 2,00m. Betonnen schuttingen zijn uitgesloten.

Afsluitingen zijn niet verplicht in de voortuinstrook.

1.3.1. 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 gelijkwaardig volume. De laatst bouwende zorgt bij koppeling voor de parametafwerking van de niet afgewerkt zijgeveldelen waartegen gebouwd wordt.

Zone 2: Residentieel woon-gebied

Deze zone behoort tot de categorie wonen (Besl. VL. R. 11/04/08)

2.1. Bestemmingsvoorschriften

2.1.1. Hoofdbestemming

Onderhavige zone is bestemd voor open en halfopen bebouwing of schakelbouw (tot max. 5 woongelegheden) met uitsluiting van meergezinswoningen (vanaf 3 gezinnen). De hoofdbestemming dient minimaal 70% van de totale vloeroppervlakte innemen.

Per woongelegenheid dient minimaal 1 garage of autostelplaats te worden voorzien.

2.1.2. Nevenbestemming

In nevenbestemming kunnen voorzien worden: detailhandel, diensten, kantoren. Tank- en benzinestations zijn uitgesloten.

De nevenbestemming mag max. 30% van de totale vloeroppervlakte innemen.

2.2. Bebouwingsvoorschriften

Bij gekoppelde bebouwing zijn de vormgeving, de dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerst ver- gunde woning richtinggevend voor de tweede woning. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een of beide kavelgrenzen moet de nieuwe bebouwing tegen deze gevels worden aangesloten en dient de voorgevelbouwlijn over min. 3.00m gevolgd te worden. Niet afgewerkte muurdelen waartegen gebouwd

wordt, dienen afgewerkt te worden in parament conform de rest van de woning.

2.2.1. Inplantingsvoorschriften

- Plaatsing t.o.v. de rooilijn: minimum 8m - maximum 10m. Toegang tot de garage is gelegen op minimum 6m, hiervan kan afgeweken worden tot 5m indien er geen gebruik gemaakt wordt van een poort die buiten de voorste bouwlijn draait.
- Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrenzen: hetzij 0.00m om bij aanbouw, hetzij minimum 4.00m bij niet aanbouw. Hiervan kan afgeweken worden tot 3.00m indien de kroonlijsthoogte beperkt is tot 3m waarna een hellingen onder hoek van maximaal 45° is toegelaten.
- Schakelen dient beperkt te worden tot maximaal 5 woongelegheden.
- Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens: hetzij 0.00m bij aanbouw, hetzij minimum 5.00m bij niet aanbouw. Bij nieuwbouw dient de afstand tot de achterkavelgrens gelijk te zijn aan de kroonlijst- hoogte wanneer deze de grens vormt met een aanpalende kavel met woonbestemming. De laatst bouwende zorgt bij koppeling voor de parametafwerking van de niet afgewerkt zijgevel- delen waartegen gebouwd wordt.
- Ten opzichte van de beekzone dienen de voor- schriften van zone 10:Beekzone gerespecteerd te worden.

2.2.2. Bouwhoogte

Maximum aantal bouwlagen: 2.

Waarbij de kroonlijsthoogte max. 7m mag bedragen en de nokhoogte maximaal 7m boven de kroonlijst- hoogte.

2.2.3. Maximale bouwdiepte

Gelijkvloers maximaal 20m vanaf de voorste bouwlijn en mits respecteren van de minimale afstanden tot de kavelgrenzen.

Op verdieping maximaal 15m vanaf de voorste bouwlijn. En mits respecteren van de minimale afstanden tot de kavelgrenzen.

2.2.4. Maximale terreinbezetting

De maximale terreinbezetting inclusief bijgebouwen bedraagt:

- Voor open bebouwing maximaal 250m²
- Voor geschakelde bebouwing maximaal 190m²

2.2.5. Dakvorm

Dakvorm is vrij

2.3. Inrichtingsvoorschriften

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

De nodige parkeerplaatsen in functie van andere functies dan wonen, dienen voorzien te worden op het perceel.

Niet bebouwde ruimte kan voor 45% 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 bestaande uit levende hagen, draad met ev. betonnen onderplaat, hekwerk hout of metselwerk met max.

hoogte van 2,00m. Betonnen schuttingen zijn uitgesloten.

Afsluitingen zijn niet verplicht in de voortuinstrook

2.3.1. 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 voor zover dit ruimtelijk verantwoord is i.f.v. de dakhelling van het hoofdgebouw.

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.

Zone 3: Projectzone wonen

Deze zone behoort tot de categorie wonen

(Besl. VL. R. 11/04/'08)

3.1. Bestemmingsvoorschriften

3.1.1. Hoofdbestemming

Deze zone is uitsluitend bestemd voor woonfuncties met een minimum dichtheid van 15 wooneenheden per ha en max. 25 wooneenheden per ha.

3.1.2. Nevenbestemming

Ondergeschikt aan het wonen kunnen diensten en vrije beroepen voorzien worden mits de nodige parkeerplaatsen op het perceel, aansluitend bij de entiteit voorzien worden.

Binnen de zone kan een interne wegenis voorzien worden met de daarbij horende vrije ruimtes voorzien ter ontsluiting van woonegelegenheden.

De kavels dienen zodanig ontwikkeld te worden dat een mix aan woonvariëteiten en een differentiatie in kavelgrootte kan aangeboden worden.

3.2. Ontwikkeling van het gebied

Percelen of delen ervan gelegen binnen aanpalende woonzone (zone 1) kunnen eventueel meegenomen worden binnen deze projectzone.

Bij aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning in functie van ontwikkeling van het gebied, dient ter informatie een inrichtingsvoorstel te worden ingediend voor minimum één derde van de projectzone.

Het inrichtingsvoorstel dient minimum te omvatten:

- wegenis (inclusief materialen)

- groenzones (inclusief beplantingsplan)
- perceelsindeling
- afwatering, buffering en riolering
- aanzet tot ontsluiting, ontwikkeling afwatering en riolering van aanpalende deelzones in latere fase.

Er dient rekening gehouden te worden met een verdere ontwikkeling van het gebied dat erop dient aan te sluiten.

De totale ontwikkeling van het gebied dient één geheel te vormen. Centraal dient een groen pleingeheel of een publiek toegankelijk groengebied gecreëerd te worden van minimaal 1000m², aangeduid door middel van een symbolische ovaal binnen de zone. Deze zone kan zoals als groengebied of als stedelijk plein ingericht worden. Tussen het plein en het aanpalende valleigebied van de Krommebeek dient een effectieve verbinding van min. 25m breedte gerealiseerd te worden waardoor de toegankelijkheid van het valleigebied gegarandeerd worden

Per deelfase dient minimaal verhoudingsgewijs een percentage van dit centrale plein te worden gerealiseerd.

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

3.3 Bebouwingsvoorschriften

Woningen dienen zo milieuvriendelijk en energiezuinig mogelijk te worden gerealiseerd. De woningen dienen minimum 25% meer dan de geldende energienormen te halen op moment van bouwen.

3.3.1 Inplantingsvoorschriften

Het hoofdgebouw dient ingeplant te worden:

- Ten opzichte van de rooilijn 3m. Garages op min. 5m waarbij de poort niet buiten het gevelvlak mag draaien.
- Ten opzichte van de zijkavelgrenzen:
 - Bij koppelbouw of geschakelde woningen: 0,00 meter aan de gekoppelde zijde, minimum 4.00m aan de vrije zijde, deze afstand kan verkleinen tot 3m indien de kroonlijst max. 3m bedraagt en de dakhelling onder max. 45° loopt.
 - Bij open bebouwing: minimum 4,00 meter, deze afstand kan verkleinen tot 3m indien de kroonlijst max. 3m bedraagt. 1 zijde mag afwijken en op de zijperceelsgrens gebouwd worden.
- Ten opzichte van de achterkavelgrens: hetzij 0,00 meter bij koppeling, hetzij min 10,00 meter

Op de gronden gelegen binnen onderhavige zone zijn meergezinswoningen toegelaten wanneer deze grenzen aan een nieuw te ontwerpen openbare weg enerzijds en aan zone 9, bestemd als valleizone anderzijds. De zij- of achterkavelgrenzen van percelen met meergezinswoningen mogen in onderhavige zone niet grenzen aan een zij- of achterkavelgrens van bestaande achtertuinen. Zo blijft de privacy van de omliggende woningen met tuin gegarandeerd.

Bijgebouwen dienen ingeplant te worden op minimum 1,00 meter van de perceelgrens tenzij gekoppeld aan gelijkwaardige constructies.

3.3.2 Bouwhoogte

Maximaal 2 bouwlagen eventueel vermeerderd met een onderdakse bouwlaag bij hellend dak. (voor de hoogte van een bouwlaag wordt max. 3.5m gerekend.)

- Maximale kroonlijsthoogte van 7,00 meter

- Maximale nokhoogte van 7m boven de kroonlijst

Ten zuiden van de zone 4 mag de bouwhoogte vermeerderd worden tot 3 bouwlagen vermeerderd met 1 onderdakse bouwlaag. Hierbij wordt de max. kroonlijst op 10,5m gesteld en de maximale nokhoogte 7m boven de kroonlijsthoogte.

3.3.3 Bouwdiepte

Bij ééngezinswoningen:

- Gelijkvloers max.: 20,00m
- Verdieping max.: 15,00m

Voor meergezinswoningen geldt een maximale bouwoppervlakte per meergezinswoning van 15m op 35m waarbij de smalste zijde parallel aan de rooilijn wordt voorzien.

3.3.4 Dakvorm

Dakvorm is vrij.

3.4 Inrichtingsvoorschriften

3.4.1 Parkeren

Per woningen dienen binnen de projectzone 1,7 parkeerplaatsen te worden voorzien waarvan 1 per wooneenheid privaat ingericht wordt bij de woning en 0,7 in parkeerhaventjes of clusters op het openbaar domein. Voor meergezinswoningen dienen eveneens twee fietsstelplaatsen per wooneenheid te worden voorzien.

3.4.2 Niet bebouwde zone

Per woning dient minimum 1 hoogstamboom te worden aangeplant binnen het te realiseren project.

De niet bebouwde zones dienen ingericht te worden als private, semi-private tuinzones of openbare groenzones. Kleine constructies eigen aan een tuin- of groenzone zijn toegestaan. Onder kleine constructies wordt verstaan: volière, pergola, vijvers, parkmeubilair e.d. met uitzondering van bijgebouwen en berging die verder beschreven worden. Enkel verhardingen tot het verlenen van toegang zijn toegelaten.

Een bouwvrije zone van min. 10,00 meter dient gerespecteerd te worden vanaf de oevers van de Krommebeek. Perceelsgrenzen palend aan de valleizone dienen afgescheiden te worden door middel van streekeigen beplanting. Binnen deze zone dienen de voorschriften van zone 10 Beekzone gerespecteerd te worden;

3.4.3 Verharding

Maximaal 1/3 van de niet bebouwde ruimte van de individuele percelen mag verhard worden in functie van terrassen, toegang en opritten.

In de zone tussen de rooilijn en de voorste bouwlijn, in de voortuinstrook, mag maximaal 1/3 verhard worden. Verhardingen dienen uitgevoerd te worden in kleinschalige waterdoorlatende of open materialen.

Bij meergezinswoningen mogen enkel de ontsluiting van de constructies en eventueel private terrassen palend aan de gelijkvloerse wooneenheden verhard worden.

3.4.4 Bijgebouwen

Hoogte max. 1 bouwlaag, kroonlijsthoogte max. 3,00m
Dakvorm vrij, hellende daken max.45°

Maximale oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt: 5% van de totale perceelsoppervlakte, een minimum oppervlakte van 9m² is steeds toegestaan.

Onder bijgebouwen worden alle gesloten bovengrondse constructies verstaan (met 4 gesloten zijden) los van het hoofdgebouw.

Bijgebouwen kunnen enkel voorzien worden bij één-gezinswoningen.

Garages kunnen gegroepeerd worden in kader van de ontwikkelingsstructuur van het projectgebied.

Enkel duurzame materialen zijn toegelaten. Materialen en kleuren dienen harmonieus te zijn met de omgeving.

Dakbedekking is vrij.

Inplanting dient te gebeuren op min 1,00m van de perceelsgrens tenzij koppeling met een gelijkaardige constructie

Bijgebouwen dienen ingeplant te worden in de niet bebouwde zone achter het hoofdgebouw.

Voor bijgebouwen dient een bouwvrije zone van min. 5,00m dient gerespecteerd te worden vanaf de oevers van de Krommebeek.

3.4.5 Afsluitingen

Alle afsluitingen op de perceelsgrenzen worden uitgevoerd in levende hagen, bestaande uit uniforme streekeigen beplanting, met een min. hoogte van 1m en een max. hoogte van 2m, eventueel ondersteund door een draadafsluiting. Aan de gekoppelde zijde kan een gemetste afsluiting voorzien worden op de laterale grens over een lengte van max. 3m gemeten vanaf de achtergevel hoofdgebouwen een hoogte van max. 2m

3.4.6 Interne ontsluiting projectzone

De interne hoofdontsluitingswegen, aangeduid door pijlsymbolen, hebben een variabel wegtracé. De wegsegmenten zijn verschuifbaar ten opzichte van de as van de aanduiding. Centraal wordt een groen plein met

min. 40% groen of openbare groenvoorziening van min. 1000m² voorzien. Op de hoofdontsluiting kunnen bijkomende straten en/of woonerven aangesloten worden met een duidelijk autoluw straatprofiel. Binnen het project dient een duidelijk hiërarchie in de wegen aanwezig te zijn waarbij gestreefd wordt naar autoluwe woonstraten. De hiërarchie dient leesbaar uitgevoerd te worden zodat een minimum aan technische uitrusting het verkeersgedrag dient af te dwingen.

Bij realisatie wordt de wegenis bij zone 11 gevoegd.

3.4.7 Integraal waterbeheer

Iedere woning dient voorzien te worden van een hemelwaterput waarop minimaal 2 aftappunten worden voorzien waarvan min. 1 voor toilet of wasmachine. Uitzonderingen hierop zijn groendaken en meergezinswoningen met meer dan 3 wooneenheden (per woonblok met centrale inkomhal).

Er dient een volledig gescheiden rioleringsstelsel te worden voorzien waarbij de afvoer van afvalwater op het rioleringsnet wordt aangekoppeld. De overloop van hemelwaterputten wordt aangesloten, op een apart afwateringssysteem. Er dienen de nodige maatregelen genomen te worden dat verontreinigd hemelwater niet in het apart systeem terecht komt.

Het aparte afvoersysteem voor hemelwater bestaat uit verschillende elementen.

Er dient een volledige open stelsel te worden voorzien op basis van de noodzakelijke capaciteit voor de voorziene woningen en afvoer van verharding. Deze dienen gerealiseerd te worden in milieuvriendelijke materialen, natuurgericht en op landschappelijk geïntegreerde wijze. Buffering en vertraging van water zijn hierbij belangrijk.

Het afvoersysteem voor hemelwater mondt uit in buffervijvers. Het natuurlijk reliëf en de natuurlijk water-

afvloeiing wordt optimaal gebruikt. De buffervijvers dienen binnen onderhavige zone voorzien te worden, zonder grote reliëfwijzigingen aan te brengen. Een landschappelijke inkleding is verplicht.

De overloop van de vijvers wordt voorzien op de Krommebeek en dient, volgens het advies van de waterbeheerder, voldoende vertraagd te worden alvorens geloosd in de beek.

Het afwateringssysteem wordt gefaseerd aangelegd, afgestemd op de ontwikkeling van het volledige gebied. Het afwateringssysteem is altijd volledig voor de aangesneden zone en wordt gekalibreerd, rekening houdend met de nog te ontwikkelen stukken in de resterende zones.

De buffercapaciteit van de vijvers, bekkens, wadi's, grachten, ect + 40% van de geschatte buffercapaciteit van de hemelwaterputten dient samen voldoende te zijn om, bij de tweejaarlijkse maximale regenbui, alle opgevangen te herbergen. Dit wordt bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het aansnijden van het gebied aangetoond aan de hand van een simulatie, uitgevoerd volgens de richtlijnen van de codes van de goede praktijk. De mogelijke invulling samen met de al gerealiseerde delen dient als basis voor deze simulatie.

Zone 4 : Gemengde zone wonen en bedrijvigheid

Deze zone behoort tot de categorie wonen (Besl. VL. R. 11/04/'08)

4.1. Bestemmingsvoorschrift

Onderhavige zone is bestemd voor de woongelegenheden in combinatie met niet-hinderlijke bedrijvigheid.

Niet buurtoverschrijdende detailhandel, kantoren, diensten, horeca en groothandel - beperkte productie niet hinderlijk voor de woonomgeving zijn toegelaten met uitsluiting van dancings en tank- en benzinstations, buurtoverschrijdende handel, hypermarkten of baanwinkels.

Onder groothandel - beperkte productie niet hinderlijk voor de woonomgeving wordt o.a. verstaan: verpakingsprocessen, verkleinen hoeveelheden, samenvoegen of eindafwerking basisproducten, ect.

Eén garage of openluchtstelplaats per woongelegheden is verplicht op het perceel. Gegroepeerde garageboxen kunnen voorzien worden.

De nodige parkeerplaatsen in functie van bedrijvigheid moeten voorzien worden op het perceel.

Voor meergezinswoningen dienen per wooneenheid minimum 2 fietsstelplaatsen te worden voorzien.

Per bedrijf dient een gelijk aantal fietsstelplaatsen als autostelplaatsen te worden voorzien.

4.2. Bebouwingsvoorschriften

4.2.1. Inplantingsvoorschriften

Plaatsing ten opzichte van de rooilijn: min 6.00m.

Plaatsing ten opzichte van de zonegrenzen t.o.v. woongebied: 0.00m bij koppeling of 3.00m.

In geval van carports en bijgebouwen tot max. 30m² kan deze afstand op 1.00m worden gebracht, of gekoppeld worden.

Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op één of beide zijkavelgrenzen moet met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van min. 3m doorlopen met uitzondering van voorbouwlijnen op minder dan 6m.

Wanneer bij koppeling de woning waartegen aangebouwd wordt, niet op de min. 6m van de rooilijn staat, moet bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet in parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met parament afgewerkt worden.

Ten opzichte van de zonegrens dient een bouwrijpe strook te worden gevrijwaard van min 3,00m ten opzichte van aanpalende woonzones tenzij gelijkwaardige gebouwen gekoppeld worden op de perceelsgrens.

4.2.2. Bouwhoogte

Maximale kroonlijsthoogte voor nieuwe gebouwen: Maximaal gelijk aan de afstand tot de zonegrens met een maximale hoogte van 7m mits de afstand tot de zonegrens eveneens 7m bedraagt

Maximale nokhoogte: 7,00m boven de kroonlijsthoogte bij hellende daken.

Bestaande bebouwing mag behouden blijven en gerenoveerd of verbouwd binnen het bestaande gabarit.

4.2.3. Bezettingsgraad

Totale bezetting van de zone: 35%

Bestaande bebouwing kan behouden blijven.

4.2.4. Dakvorm

Dakvorm is vrij.

Bij aanbouw dient de dakvorm en dakhelling overgenomen te worden over een breedte van min. 3 meter, of dient de aansluiting architecturaal verantwoord te zijn.

4.3. Inrichtingsvoorschriften

Bij aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning in functie van ontwikkeling van het gebied, dient ter informatie een inrichtingsvoorstel te worden ingediend. Het inrichtingsvoorstel dient minimum te omvatten:

- wegenis en aantal parkeerplaatsen (inclusief materialen)
- ontsluiting
- groenzones (inclusief beplantingsplan)
- inplanting gebouwen
- afwatering

Niet bebouwde ruimte kan voor 80% 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 bestaande uit levende hagen, draad en/of hekwerk en/of metselwerk met max. hoogte van 2,00m. Betonnen en houten schuttingen zijn uitgesloten.

Ten opzichte van agrarisch gebied en de projectzone is minimaal een dichte groene levende haag verplicht, met een breedte van min. 1,00m.

Stapelen in openlucht is verboden.

De ontsluiting van de site op de Heirweg dient zoveel mogelijk gecentraliseerd te worden. Bijkomende inritten van op de Heirweg mogen niet voorzien worden. Ontsluiting op de Heirweg van nieuwbouw dient te gebeuren via bestaande toegangen.

Zone 5: Schooldomein

Deze zone behoort tot de categorie gemeenschaps- en nutsvoorzieningen. (Besl. VL. R. 11/04/'08)

5.1. Bestemmingsvoorschriften

5.1.1. Hoofdbestemming

Onderhavige zone is bestemd voor openbaar nut en gemeenschapsvoorziening in functie van onderwijs, culturele of sociale activiteiten.

5.1.2. Nevenbestemming

In nevenbestemming zijn toegelaten: toeritten, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en speelaccommodaties.

5.2. Bebouwingsvoorschriften

5.2.1. Inplantingsvoorschriften

Bouwrijke afstanden ten opzichte van de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 5m, de bestaande toestand uitgezonderd.

5.2.2. Bouwhoogte

- Kroonlijsthoogte: max. 7m
- Nokhoogte: maximaal 11m

5.2.3. Dakvorm

Dakvorm is vrij.

Zone 6: dubbelbestemming gemeenschapsfunctie en wonen

Deze zone behoort tot de categorie wonen (Besl. VL. R. 11/04/08)

6.1. Bestemmingsvoorschriften

6.1.1 Bestemming

Onderhavige zone is bestemd voor een dubbelbestemming met gemeenschapsvoorzieningen en/of woonfuncties.

Onder gemeenschapsvoorzieningen wordt verstaan inrichtingen voor de religie, onderwijs, culturele en sociale activiteiten of gemeenschapsfuncties.

Onder woonfuncties wordt verstaan ééngezins- of meergezinswoningen.

Zijn eveneens toegelaten: toeritten, parkeerplaatsen, pleinen en groenvoorziening.

Zijn verboden iedere vorm van handel, bedrijvig kantoren, diensten, horeca dancings en tank- en benzine-stations, en andere functies die niet onder gemeenschapsvoorzieningen of zuivere woonfunctie vallen.

6.2. Bebouwingsvoorschriften

De bestaande constructie kan in zijn huidige toestand bewaard worden, dynamisch verbouwd of afgebroken en nieuw gebouwd met een volume uitbreiding van 35%.

Voor woonfunctie gelden de bebouwingsvoorschriften van zone 1.

6.2.1. Inplantingsvoorschriften

Bouwvrije afstanden ten opzichte van de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 5m, de bestaande toestand uitgezonderd of bij koppeling met gelijkwaardige constructies

Bij woonfunctie gelden de inplantingsvoorschriften van zone 1.

Langs de noordelijke grens van het gebied dient een doorsteek voorzien te worden voor voetgangers en fietsers, aangeduid in groen geblokte pijl in overlay. Deze doorgang dient min. 3m breed te zijn, met een verharding van min. 1.5m. De verharding is vrij, bij niet-waterdoorlatende materialen dient de afwatering in de aanpalende groenzones te worden voorzien voor infiltratie.

Niet verharde delen dienen aangelegd te worden als groenvoorziening. De doorsteek dient aan te sluiten op de bestaand groenvoorziening.

Zone 7: Tuinzone met nabestemming schooldomein

Deze zone behoort tot de categorie wonen (Besl. VL. R. 11/04/08)

7.1. Bestemmingsvoorschriften

Onderhavige zone is bestemd voor tuinzone bij kernwoonzone met nabestemming schooldomein (zone 5)

Bij nabestemming schooldomein gelden de voorschriften van zone 5.

7.2. Bebouwingsvoorschriften

Binnen de zone kunnen enkel constructies in functie van garage, opslagruimte, carport of stallingsruimte ingericht worden met een max. oppervlakte van 30m² en kleine constructies eigen aan tuinzone (pergola, vijver, volièrès, schuilhok voor dieren, etc.)

7.3. Inplantingsvoorschriften

Constructies dienen minimaal op 20m van de achterperceelsgrens worden ingeplant

7.3.1. Bouwhoogte

Hoogte max. 1 bouwlaag, kroonlijsthoogte max. 3,00m

Dakvorm vrij, hellende daken max.45°

7.3.2. Materialen

Enkel houten constructies, metselwerk of afwerking parament conform het hoofdgebouw zijn toegelaten.

Dakbedekking is vrij.

Materialen dienen harmonieus te zijn.

Inplanting dient te gebeuren op min 1,00m van de perceelsgrens tenzij koppeling met een gelijkaardige constructie.

7.4. Inrichtingsvoorschriften

Verharding is enkel toegestaan in functie van ontsluiting van de constructies, terras of tuinpaden en mag niet meer dan 20% van de totale zoneoppervlakte bedragen.

Verhardingen dienen uitgevoerd te worden in kleinschalig waterdoorlatende materialen.

Zone 8: Zone voor openbaar groen

Deze zone behoort tot de categorie overig groen.

(Besl. VL. R. 11/04/'08)

8.1 Bestemmingsvoorschrift

Onderhavige zone is bestemd voor openbaar groen onder de vorm van graspartijen, hoog- laagstammig groen en haagstructuren. Kleinschalige verhardingen in functie van wijkrecreatie en voetgangersverkeer zijn toegelaten.

Het verhardingsmateriaal is vrij, bij niet-waterdoorlatende materialen dient de afwatering in de aanpalende groenzones te worden voorzien voor infiltratie.

Zone 9: Valleizone

Deze zone behoort tot de categorie reservaat en natuur. (Besl. VL. R. 11/04/'08)

9.1. Bestemmingsvoorschrift

Onderhavige zone betreft een open en groen vallei-gebied dat in zijn maximale vorm van bestaande toestand (ook qua reliëf) dient gehandhaafd te worden of hersteld in de oorspronkelijke toestand, met uitsluiting van elke bebouwing. Verharding kan enkel toegestaan worden in kader van fiets- en voetgangersverbindingen. Het verhardingsmateriaal is vrij, bij niet-waterdoorlatende materialen dient de afwatering in de aanpalende groenzones te worden voorzien voor infiltratie.

Zone 10: Beekzone

Deze zone behoort tot de categorie reservaat en natuur. (Besl. VL. R. 11/04/'08)

10.1 Bestemmingsvoorschriften

Het betreft een waterloopzone die in zijn open en bestaande toestand maximaal dient te worden gevrijwaard en indien mogelijk hersteld.

Toezichts- en onderhoudswerken zijn toegelaten door de diensten van de bevoegde overheid.

Bij onbevaarbare waterlopen van categorie 2 dient:

- Een zone van 5m vanaf beide oeverranden of de rand van de overwelling 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.

Zone 11: Zone voor wegenis

Deze zone behoort tot de categorie gemeenschaps- en nutsvoorzienigen. (Besl. VL. R. 11/04/'08)

11.1. Bestemmingsvoorschriften

Onderhavige zone is bestemd voor wegen met verkeersfunctie en daarbijhorende vrije ruimten, inrichtingen en constructies in functie van openbaar domein.

