Provincie West-Vlaanderen
Arrondissement ROESELARE

Stad ROESELARE

De Voorzitter, van de Vlaamse Executieve,

(get.) G. GEENS

ONTWERP:

B.P.A.: KAZAND-OOST

ADMINISTRATIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING EN LEEFMILIEU
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
Nr. 03170/62
Brussel, 10 OKT 1990
De Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting

(get.) L. WALTNIEL

Blad 2: Bestemmingsplan

DE ONTWERPER

westvlaamse intercommunale voor technisch advies en bijstand voor ruimtelijke ordening — witab — 35 Baron Ruzettelaan 8320 Brugge tel. 050 / 35.81.28-29

DE DIREKTEUR	HOOFD STEDEBOUWKUNDIGE DIENST	DE URBANIST
J. Pattyn	M. Geldof	P. Gellynck

WIJZIGINGEN

Voor eensluidend afschrift
De Bestuurschef,
W. WITTOCX

Datum:	
Opgemaakt de:	19 mei 1988
Getekend:	J. Vrielynck
Nummer Dossier:	
Aantal bladen:	
Schaal:	1/1.000

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 30 mei 1988

op bevel,

De Sekretaris, (get.) J. Leenknecht — zegel der gemeente — De Burgemeester, (get.) D. Denys

het kollege van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 8/8/88 tot 12/9/88.

namens het kollege,

op bevel,

De Sekretaris, (get.) J. Leenknecht — zegel der gemeente — De Burgemeester, (get.) D. Denys

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 31/10/1988

op bevel,

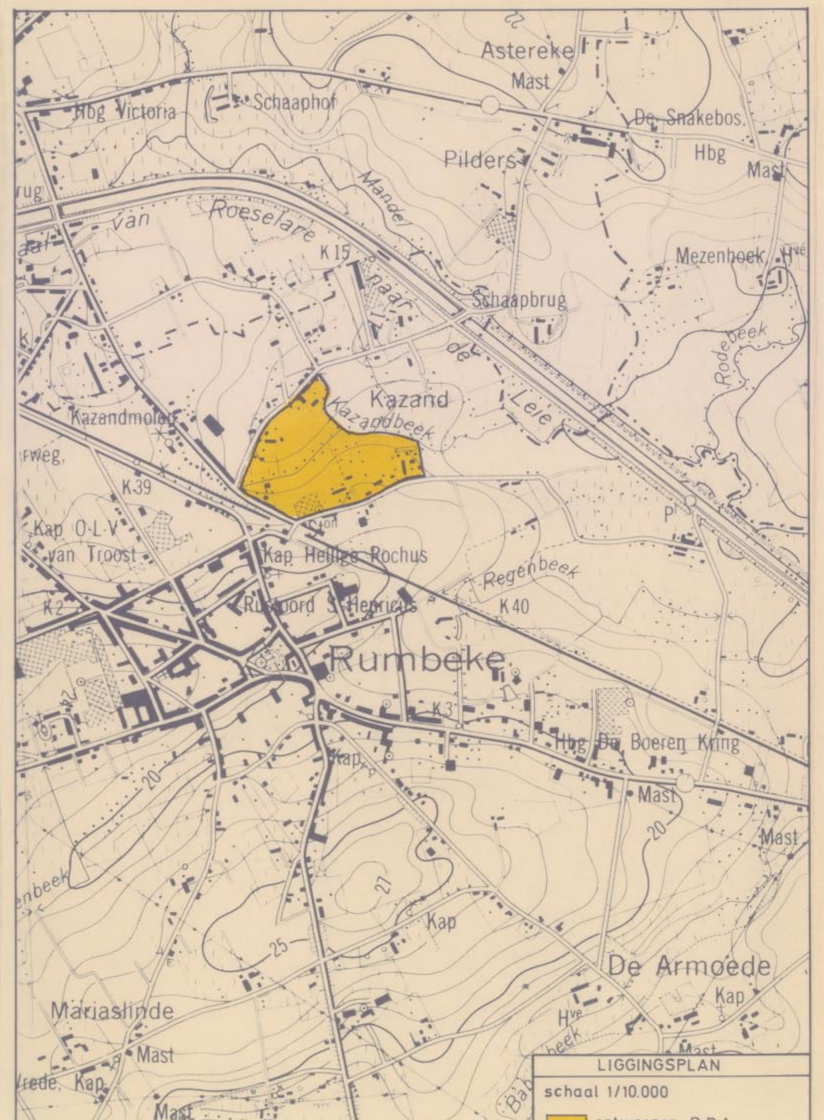
De Sekretaris, (get.) J. Leenknecht — zegel der gemeente — De Burgemeester, (get.) D. Denys

Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel

De Stadssekretaris, De Burgemeester,

VERKLARING BIJ DE GRAFISCHE VOORSTELLING

volgnummer		
1		perceelgrens
2		bebouwing met privaat karakter
3		bebouwing met openbare bestemming
4		grens van het B.P.A.
5		rooilijn en tevens grens van het B.P.A.
6		rooilijn
7		verplichte bouwlijn op rooilijn
8		verplichte bouwlijn
9		uiterste grens der hoofdgebouwen
10		uiterste grens der bijgebouwen
11		zonegrens
12		beplanting (bij wijze van aanduiding)



LIGGINGSPLAN
schaal 1/10.000
ontworpen B.P.A.

VERKLARING BIJ TABEL I BOUWZONES

Kolom 1. Aanduiding van de kleur die op het grafisch gedeelte de bestemming aangeeft.

Kolom 2. Geeft het volgnummer aan de zones.

Kolom 3 en 4. De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 70% van de vloeroppervlakten is bestemd. De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten. De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% (met een maximum van 300 m²) van de totale toegelaten vloeroppervlakten is aangewend of zal aangewend worden. De nevenbestemming W houdt in dat er slechts één woongelegenheid toegelaten is bij de gebouwen met de hoofdbestemming.

De kenletters uit deze kolommen hebben volgende betekenis:
- W. Woongebouwen - woningen. (1 garage per woning verplichtend inbegrepen)
- H. Detailhandel, diensten, horeca, kantoren (met uitsluiting van tank- en servicestations)
- O. Gemeenschapsuitrustingen (kantoorruimten, diensten, verzorging-onderwijsdiensten, kultuur, kultus)
- B. Bergplaatsen - garages
- A. Ambachtelijke bedrijfsgebouwen - bergplaatsen, niet storend voor de omgeving
- L. Land- en tuinbouwbedrijven met bijhorende voorzieningen in funktie van het bedrijf (1 woning per bedrijf)
- N. Nijverheidsgebouwen

Nota: De perceelsdelen van de bouwzone die niet bebouwd worden of werden krijgen de bestemming K, K_1 en/of Q uit tabel II. De totale terreinbezetting met bebouwing binnen deze zone, inbegrepen de bebouwing toegelaten volgens tabel II, mag niet groter zijn dan de toegelaten terreinbezetting met bebouwing volgens tabel I.

Kolom 5. De grafische- en cijfergegevens van het plan moeten gevolgd worden.

Kolom 6. De aanduiding 0/X houdt in dat binnen een zone voor aaneengesloten bebouwing $X \neq 0$ kan gebruikt worden t.o.v. één der kavelgrenzen, in zover op het perceel dat aan deze zijkavelgrens paalt eveneens een onbebouwde zijstrook bestaat of kan geëerbiedigd worden. De aanduiding X/0 houdt in dat binnen een zone voor bebouwing van het vrijstaande type (X meter van elk der zijkavelgrenzen) X=0 kan gebruikt worden t.o.v. één der zijkavelgrenzen in zover op het perceel dat aan deze zijkavelgrens paalt geen onbebouwde vrije zijstrook bestaat of niet zal vrijgelaten worden.

Kolom 7. De grafische- en cijfergegevens van het plan moeten gevolgd worden. Vanaf de minimum afstand tot de achterkavelgrens moet het bouwvolume onder een gabariet blijven van 3,00 m en verder stijgend met een hoek van 35°.

Kolom 8. De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van het perceeldeel gelegen binnen de betrokken zone.

Kolom 9. Geeft de minimale kavelbreedte aan. Indien de mogelijkheid X uit kolom 6 gebruikt wordt dient deze minimum waarde met X vermeerderd.

Kolom 10.

Kolom 11 en 12. De afmetingen uit deze kolommen worden gemeten tussen de gevel op de voorgevelbouwlijn en de verst ervan verwijderde achtergevel.

Kolom 13 en 14. Hier gelden dezelfde bepalingen als voor kolom 11 en 12.

Kolom 15 en 16. De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,40 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een max. hoogte van 3,00 m toebedacht. Bij elke konstruktie moet de minimale verdieping-hoogte, zoals vastgelegd in het gemeentelijk bouwreglement, geëerbiedigd worden.

Kolom 17. In de breuk V/T, duidt V de som der vloeroppervlakten aan van al de bouwlagen (dakterras niet inbegrepen) en T de terreinoppervlakte van het perceeldeel gelegen binnen de betrokken zone.

Kolom 18 en 19. D: duidt aan: hellende daken met vlakken met minimum 25° tegenover het horizontaal vlak.
D_1: duidt op een zadeldak met nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn. Eenzelfde helling per blok woningen. Bij de mogelijkheid D en D_1 mag maximum 20% van de vertikaal geprojekteerde dakoppervlakte plat dak zijn voor uitbouwen en dakterrassen.
M: duidt op een platdak met helling van maximum 2% en met horizontale kroonlijsten aan al de gevels (ook gevels op de kavelgrens). Maximum 20% van de vertikaal geprojekteerde dakoppervlakte mag hellend dak D zijn.

Kolom 20. Art. 1. Materialen
1.1. Gevels: Vrije keus. Betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en palen zijn niet toegelaten. Dit verbod geldt niet voor de zone A en N indien de gevels wit geschilderd zijn.
1.2. Daken: Bij D en D_1 zijn slechts pannen of leien toegelaten. De kleur kan variëren, met absolute uitsluiting van blauw, groen, paars, en helle tinten. Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten. Bij M is de keuze vrij.
Art. 2. Uitbouwen
2.1. Per verdieping is op de voorgevel een uitbouw van maximum 0,50 m toegelaten tot maximum 0,60 m van de uiterste hoeken van de voorgevel en over een maximum breedte van 4,00 m. Uitsprongen over de weggrens mogen echter niet meer bedragen dan de voetpadbreedte verminderd met 0,75 m.
2.2. Boven de vlakken van hellende daken zijn op halve lengte van het dakvlak uitbouwen toegelaten met een vertikale wand evenwijdig aan de gevel en maximum 1,50 m hoog en op een minimum afstand van 1,50 m van de uiterste hoeken van de gevels en met een maximum breedte van 4,00 m.

Kolom 21. Afsluitingen
Art. 1. Muurtjes in metselwerk, hout en/of levende hagen van maximum 2.00 m hoog.
Art. 2. In de voor- en zijtuinstroken zijn enkel afsluitingen in metselwerk, hout en/of levende hagen van maximum 0,50 m toegelaten. Voor het overige zie art. 1.
Art. 3. Alleen afsluitingen met levende hagen van maximum 1,80 m zijn toegelaten.
Art. 4. Alleen afsluitingen in de voor- en zijtuinstroken van maximum 0,50 m hoog in levende hagen. Het overige zie art. 3.
Art. 5. Geen afsluitingen verplicht.

Kolom 22. Bemerkingen: Aanvullende voorschriften.

Algemeen: Elke instelling zal op eigen terrein de nodige parkeerruimte voorzien voor wagens van de bezoekers, dienstwagens en wagens van het personeel.

TABEL I BOUWZONES

VERKLARING BIJ DE AFKORTINGEN: max: maximum | min: minimum | zp: zie plan

	zone nr	bestemming: hoofd	bestemming: neven	plaatsing in meter t.o.v.: weggrens	zijkavelgrens	achterkavelgrens	% bezetting	breedte: min. kavel	breedte: max gevel	diepte gelijkvloers: min	gelijkvloers: max.	verdiep: min.	verdiep: max.	aantal bouwlagen: min.	aantal bouwlagen: max.	V/T max.	dakvorm: type	dakvorm: helling	mater. uitb. art.	afsl. art.	bemerkingen
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
	1	W(1)	H	max. 15	min. 4	min. 5	40% max. 250m2	16	-	10	20	10	15	1	2	0,8	D of M	min 25° max 55°	1 en 2	1 en/of 2,3,4,5	Bij open bebouwing
	2	W(1)	H	max. 15	min. 3/0	min. 5	40% max. 190m2	12	-	9	15	9	12	1	2	0,9	D of M	min 25° max 55°	1 en 2	1 en/of 2,3,4,5	Bij gekoppelde bebouwing: De vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerst opgerichte woning zijn bindend voor de tweede woning. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet steeds met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimum 1,00 m doorlopen.
	3	W	H B	z.p	min. 0/3	min. 5	80%	6	-	9	20	9	12	1	2	0,8	D_1 of D	min 25° max 55°	1 en 2	1 en/of 2,3,4,5	Bij aaneengesloten woningbouw: Bij het bouwen op een perceel met bestaande gevel op één of op beide zijkavelgrenzen, moet steeds met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimum 2,00 m doorlopen. Bij aanbouw moeten alle geveldelen op de gemeenschappelijke kavelgrens, die niet door een bouwdeel worden bedekt uit één en hetzelfde gevelmateriaal bestaan. 1/8 van een hoek perceel, gelegen binnen de zone voor bebouwing moet onbebouwd blijven. Dit perceelsdeel moet over een lengte van minimum 2,00 m palen aan de gemeenschappelijke grenzen met de aanpalende percelen. Deze regel geldt voor de bouwzone aan beide zijden van een hoek over een lengte van 15,00 m gerekend van af het snijpunt v.d. voorbouwlijnen langs beide straten. De bemerkingen vermeld in zone nr 3 zijn ook van toepassing.
	4	A	W (2) B	z.p	(1)	(1)	80%	-	-	-	-	-	-	1	2 (1)	0,8	D of M	-	1 en 2	-	(1) de inplanting der gebouwen is vrij binnen de op het plan aangegeven zonegrenzen, echter met volgende beperkingen 1. t.a.v. de inwendige bedrijven-perceelgrenzen dient een bouwvrije afstand geëerbiedigd van 5,00 m; 2. bouwhoogte beperkingen: max. kroonlijsthoogte 7,00 m, max. nokhoogte 12,00 m; 3. uitgesloten zijn voor het wonen belastende inplantingen op gebied van geuren, stof, geluid en of visuele hinder. (2) 1 woning per bedrijf toegelaten: cfr. zones 1, 2 of 3
	5	A(3)	W (2) B	z.p	(1)	(1)	80%	-	-	-	-	-	-	1	2 (1)	0,8	D of M	-	1 en 2	-	(1) het bepaalde in kolom 22 van zone 4 is hier eveneens van toepassing. (2) één woning per bedrijf toegelaten: cfr. zones 1, 2 of 3. (3) deze bedrijventerreinzone geldt bij voorkeur als uitbreidingszone voor aanpalende bedrijven.

(1) In de zone van [illegible] bedrijfsgebouwen [illegible] overeenkomst[illegible]

VERKLARING BIJ TABEL II OPEN RUIMTEN

Kolom 1. Aanduiding van de kleur die op het grafisch gedeelte de bestemming aangeeft.

Kolom 2. Geeft het volgnummer aan de zones.

Kolom 3 en 4. De bestemmingen zijn
- Q: Tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstroken) en tussen de zijgevel en zijperceelgrens (zijtuinstroken). Alleen groen is toegelaten.
- We: Wegen en daarbijhorende ruimten.
- Vp: Voetpaden voor openbaar gebruik
- K: Deel van het perceel anders dan Q en dan de bebouwde delen van de bouwstroken uit tabel I.
- K_1: Deel van het perceel anders dan Q en dan de bebouwde delen van de bouwstroken uit tabel I.
- B: Bergplaatsen
- R: Verhardingen voor voetpaden, terrassen en rijstroken.
- G: Openbaar groen: parken, speeltuinen, wegen voor voetgangers.
- S: Sportparken met bijhorende voorzieningen.

Kolom 5 en 6. De aanduiding 0/Y duidt aan dat er alternatieven mogelijk zijn. Er moet gebouwd worden op de perceelsgrens of op een minimum afstand Y van de perceelsgrens. Indien er geen aanleunende konstruktie bestaat of zal gebouwd worden, mag slechts gebouwd worden binnen een gabariet van 1,80 m op de perceelsgrens en verder stijgend met een hoek van 35°.

Kolom 7. Duidt aan met inachtname van de bepalingen uit kolom 6, welke afstand moet geëerbiedigd worden tot elke bouwstrook die bij toepassing van tabel I toegelaten is.

Kolom 8. Geeft de maximale toegelaten bezetting voor de nevenbestemming van het perceel of delen van een perceel gelegen binnen de betrokken zone.

Kolom 9 en 10. Toegelaten maximum oppervlakte en aantal bouwlagen (maximum hoogte van 3,00 m.) bepalen het volume der toegelaten konstrukties.

Kolom 11. De aanduiding van de kolommen 18 en 19 uit tabel I is hier van toepassing.

Kolom 12. De aanduiding onder rubriek 1.1. en 1.2. van kolom 20 uit tabel I zijn hier van toepassing.

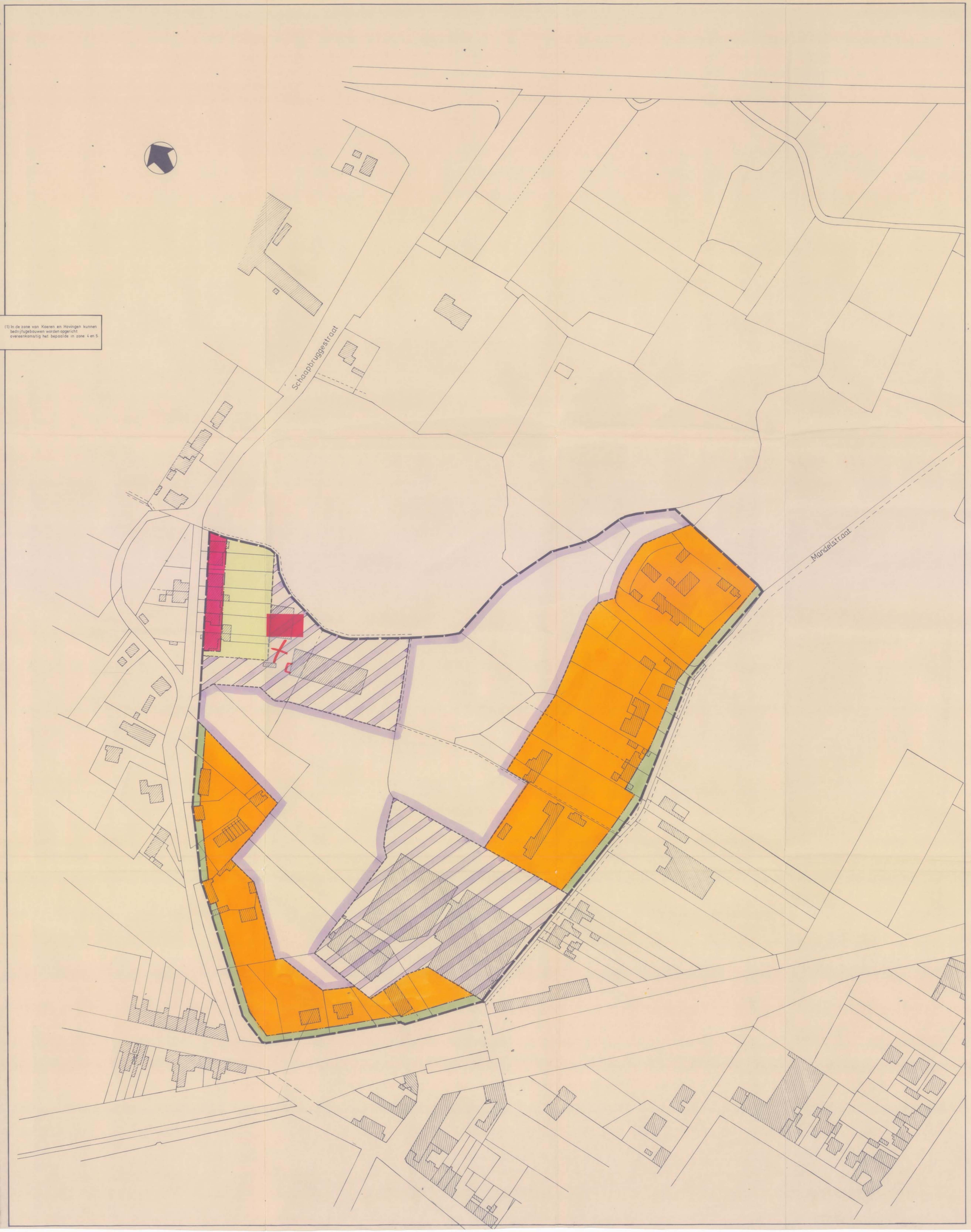
Kolom 13. De aanduiding onder kolom 21 van tabel I zijn hier van toepassing.

Kolom 14. Bemerkingen: Aanvullende voorschriften.

Algemeen: Toeritten tot de percelen langs de zones voor openbaar groen zijn verboden.
De achterkavelgrens is de kavelgrens gelegen tegenover de weggrens waar een toerit tot het perceel toegelaten is.

TABEL II OPEN RUIMTEN

VERKLARING BIJ DE AFKORTINGEN: max.: maximum | min.: minimum | z.p.: zie plan

	zone nr.	bestemming: hoofd	bestemming: neven	plaatsing in meter t.o.v.: zijkavelgrens	achterkavelgrens	bouwstrook	% bezetting	volume: max. opp. m2	volume: max. bouwlagen	dakvorm	mater. uitb. art.	afsl. art.	bemerkingen
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	6	Q	R	-	-	-	-	-	-	-	-	1 en/of 5	"Non aedificandi" in deze zone mag R niet meer bedragen dan 1/3 van de zone Q, deze beperking geldt niet t.h.v. bestaande dienstwegen die aldus mogen behouden blijven; indien aangrenzend aan ambachtelijke zones op te vatten als buffer zones met dicht groenscherm of bermaanleg in funktie van een kwalitatief leefmilieu (akoestische en afschermfunktie) voor de omgeving.
	7	K	R B	min 0/3	min. 0/3	-	30%	30	1	D of M	1.1 en 1.2	1 en/of 5	Gevelmuren der bijgebouwen maximum 3,00 m. hoog, vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35° worden gebouwd tot maximaal 5m nokhoogte

Algemene bemerkingen: In geval van strijdige aanduidingen tussen de voorschriften en het plan, hebben de grafische aanduidingen van het plan voorrang.