



# Roeselare BLP Mandellaan

Stedenbouwkundige voorschriften

:



**algemeen directeur**

Geert Sanders

**coördinator**

**cel ruimtelijke planning en mobiliteit**

David Vandecasteele

**ruimtelijk planner**

Lynn Staelens

datum		aanpassing   fase
maart	2010	bespreking schetsontwerp
april		bespreking schetsontwerp
mei		bespreking voorontwerp
juni		goedkeuring VO in CBS
juni		adviesrond
september		ontvangen adviezen
september		aanpassing nav advies
september		ontwerp
februari	2011	bespreking bezwaarschriften

het college van Burgemeester en schepen verklaart dat onderhavig BLP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 1 december tot 15 december 2010 namens het College.

de secretaris  
J. Leenknecht

zegel der gemeente

de burgemeester  
L. Martens

- gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 4 juli 2011

de secretaris  
J. Leenknecht

zegel der gemeente

de voorzitter  
M. Hostekint

inhoud



# Stedenbouwkundige voorschriften

## Algemene bepalingen

### 1. Definities

#### 1.1. Eengezinswoning

Gebouw ingericht voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande.

#### 1.2 Meergezinswoning

Gebouw voor de huisvesting van meerdere gezinnen, waarbij elke wooneenheid wordt ontsloten door één of meerdere gemeenschappelijke inkomhallen.

#### 1.3 Zorgwoning

Dit is een woning waarbij in een bestaande woning één ondergeschikte wooneenheid wordt gecreëerd en waarbij de ondergeschikte wooneenheid één fysiek geheel vormt met de hoofdwooneenheid. De creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van ouderen of hulpbehoevende personen.

#### 1.4 Bebouwde oppervlakte

Is de totale grondoppervlakte van één of meerdere bouwwerken. Verhardingen en constructies die geen gebouw zijn worden niet meegerekend.

#### 1.5 Gebouw

Elk bouwwerk, dat voor mensen een toegankelijk, overdekt en geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

#### 1.6 Hoofdgebouw

Het gebouw dat bedoeld is om de voorziene bestemming in onder te brengen en dat door zijn constructie

of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

#### 1.7 Bijgebouw

Het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de voorziene bestemming in onder te brengen.

#### 1.8 Terreinbezetting / bezettingsgraad

Terreinbezetting is de verhouding van de bebouwde oppervlakte van het perceel (of aangrenzende kadastrale percelen die één functionele - economische eenheid vormen) t.o.v. de totale oppervlakte van het perceel gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. Dit wordt uitgedrukt in procent.

#### 1.9 Netto vloeroppervlakte

De netto vloeroppervlakte is de beloopbare oppervlakte (minimum hoogte van 1,50 meter) zonder de buitenmuren, kokers, gemeenschappelijke trappen en liften, open terrassen en garages. De binnenmuren worden meegerekend in de netto - vloeroppervlakte.

#### 1.10 Kroonlijsthoogte

De kroonlijsthoogte van een gebouw is de hoogte vanaf het peil gelijkvloers tot aan de snijlijn van de gevel en het dakvlak.

#### 1.11 Nokhoogte

De nokhoogte van een gebouw is de hoogte vanaf het peil gelijkvloers tot aan de bovenzijde van de dakconstructie.

#### 1.12 Volle bouwlaag / onderdakse bouwlaag

- volle bouwlaag : het gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren, uitgezonderd het souterrain, de zolder en de onderdakse bouwlaag.
- onderdakse bouwlaag : bouwlaag in het dak

#### 1.13 Achterperceelsgrens / achterka- velgrens

De achterperceelsgrens is de perceelsgrens aan de achterzijde van het perceel, tegenover de rooilijn. Bij hoekpercelen worden alle percelen, die niet gelegen zijn aan de straatzijde, beschouwd als zijperceelsgrenzen.

#### 1.14 Bouwdiepte

De bouwdiepte is de diepte van het hoofdgebouw tussen de voorbouwlijn en de uiterste achtergevel.

#### 1.15 Tuinzone

Het deel van het perceel dat overblijft na aftrek van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw.

#### 1.16 Verhardingspercentage

Dit is de verhouding van de verharde oppervlakte van het perceel (of aangrenzende kadastrale percelen die één functionele - economische eenheid vormen) t.o.v. de totale oppervlakte, gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. Dit wordt uitgedrukt in procent.

#### 1.17 Verharde oppervlakte

Dit is het totale oppervlakte aan verhardingen, samen met de ingenomen oppervlakte van constructies die geen gebouw vormen.

#### 1.18. Parkeervoorziening

- Onder een parkeervoorziening wordt verstaan, een garage, een carport, een overdekte autostaanplaats of autostaanplaats in openlucht.

## 2. Bepalingen

### 2.1. Goede ruimtelijke ordening

- Er dient ten allen tijde gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.

### 2.2 Bepalingen omtrent werken / constructies i.f.v. openbaar nut

- Werken of kleinschalige constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones worden toegelaten,
- voor zover de schaal en bouwkenmerken geen fundamentele
- afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

### 2.3. Regelmatig vergunde gebouwen / onderhouds-, instandhoudings-, herstel- en renovatiewerken

- Gebouwen, verhardingen en alle elementen die hoofdzakelijk vergund zijn of geacht vergund te zijn en waar onderhavig BLP een andere inrichting voor ogen heeft, kunnen, qua bestemming en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven, dit is eveneens het geval bij overmacht. Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie geschieden. Instandhoudingswerken, onderhoudswerken, herstelwerken, renovatiewerken, interne verbouwingwerken en herbouw in geval van overmacht zijn toegelaten. Bij werken die omwille van de omvang dermate ingrijpend zijn, zoals het uitbreiden van een volume met meer dan 10% , is er sprake van vervangingsbouw, uitbreiding en dienen de

voorschriften van onderhavig BLP gerespecteerd te worden, tenzij anders vermeld in de betrokken zone.

### 2.4. Bepaling omtrent hoogte

- De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpijl van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.
- Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0.40 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn. 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 3.50 meter toebedacht, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften (bv. bij wijze van maximale kroonlijst- en / of nokhoogte.)

## Art.1 : projectzone 1

### 1. Hoofdbestemming

#### 1.1. Hoofdbestemming

- Het gebied is bestemd voor ééngezins- en meergezinswoningen.
- Villa-appartementen en zorgwoningen zijn eveneens toegelaten

#### 1.2. Nevenbestemming

- Diensten, vrije beroepen, detailhandel en kleinschalige kantoorfuncties zijn in nevenbestemming bij de woonfunctie toegelaten, mits verenigbaar met de woonomgeving. De woonfunctie dient hoe dan ook aanwezig te zijn.
- De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte is aangewend of zal aangewend worden.
- Collectieve autostaanplaatsen (garage-eilanden, overdekte of niet-overdekte autostaanplaatsen) in functie tot de woonegelegenheden binnen onderhavige zone zijn binnen onderhavige zone eveneens toegelaten, mits de totale oppervlakte maximum 200 m<sup>2</sup> bedraagt en ze op een ruimtelijk verantwoord manier worden ingeplant en geïntegreerd worden in het inbreidingsproject.

#### 1.3. Hoogspanningsleiding

- De hoogspanningsleiding is grafisch aangeduid op het bestemmingsplan, de aanduiding is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspanningsleidingen en aanhorigheden.

## 2. Inrichting en beheer

### 2.1. Algemeen

- Bij aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen wordt een inrichtingsstudie gevoegd.
- De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.
- De inrichtingsstudie dient duidelijk te maken dat het project een kwalitatieve versterking betekent voor Roeselare, dat het zich kwalitatief inricht zonder noemenswaardige hinder naar privacy, bezonningen en zich integreert in zijn omgeving.
- De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.
- De inrichtingsstudie dient rekening te houden met de ontsluiting van de bestaande woningen, zodat deze niet meer moeten ontsluiten via de spoorwegoverweg maar ontsluitbaar worden richting Mandellaan.
- De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie, of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

### 2.2. Bebouwingsdichtheid

- Er dienen binnen onderhavige projectzone gemiddeld 25 wo/ha en maximum 30 wo/ha gerealiseerd te worden.

### 2.3. Inplanting

- De gebouwen dienen op minimum 5,00 meter van de rooilijn ingeplant te worden.
- Indien een garage voorzien wordt dient het gebouw op minimum 6.00 meter van de rooilijn ingeplant te worden.
- Plaatsing van de zijkavelgrens:
  - In principe ofwel 0.00 (bij schakeling van de zijgevel)
  - minimum 3.00 meter bij 2 bouwlagen(onbebouwde zijstrook t.o.v. de vrije gevels).
  - minimum 4.00 meter bij 3 bouwlagen(onbebouwde zijstrook t.o.v. de vrije gevels).
- Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens
  - De minimum afstand tussen de achtergevel van de woning en de achterkavelgrens bedraagt minimum 8.00 meter.
  - De inplanting van de gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren
  - Ten gevolge van de inplanting mag op aanpalende percelen die bebouwd zijn ten behoeve van woonegelegenheden, geen buitensporige hinder ontstaan.

### 2.4. Bouwhoogte

- Er zijn maximaal twee volle bouwlagen toegelaten, eventueel vermeerderd met een onderdakse bouwlaag of drie volle bouwlagen met een plat dak.

- Twee bouwlagen vermeerderd met een onderdakse bouwlaag met een maximale kroonlijsthoogte van 7m en een maximale nokhoogte van 11m
- Indien er drie volle bouwlagen met een plat dak worden gerealiseerd is de kroonlijsthoogte gelijk aan de nokhoogte, 11m.
- Om monotone bouwblokken met éénzelfde kroonlijsthoogte te vermijden, dient een variatie in kroonlijsthoogte aangebracht te worden binnen het projectgebied. Voor de variatie in bouwhoogte kan gekozen worden tussen twee bouwlagen, twee bouwlagen en een onderdakse bouwlaag of drie bouwlagen.

### 2.5. Maximale bouwdiepte

- Voor open, half open en gesloten bebouwing
  - Op het gelijkvloers: 20 m
  - Op de verdieping: 15 m

### 2.6. Dakvorm

- De dakvorm is vrij te bepalen. Bij hellende daken mag de dakhelling niet meer bedragen dan 45 °.
- Dakuitbouwen zijn toegelaten, voor zover hun gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan de helft van de breedte van het dak waarin ze zich bevinden.

### 2.7. Buitenruimte

- Indien meergezinswoningen worden opgericht dienen deze te beschikken over private tuinen en/of terrassen, met een oppervlakte van minimum 10% van de netto bewoonbare oppervlakte, per woonegelegenheid.
- Maximum 1/5 van de gevelbreedte mag bestaan uit uithangende terrassen, met een maximale breedte van 3.00 m per terras.



- Alle eengezinswoningen dienen te beschikken over een private tuin.

### 2.8. Architectuur

- Kleinschalige meergezinswoningen, naar schaal aansluitend op de bebouwing binnen onderhavige en aanpalende zones, zijn eveneens toegelaten.
- De bebouwing binnen onderhavige zone dient een harmonieus geheel te vormen, wat differentiatie qua typologie en voorkomen, evenals fasering in uitvoering niet uitsluit.
- Alle nieuw op te richten gebouwen moeten een hedendaagse vormtaal hanteren.

### 2.9. Materiaalgebruik

- Gevels van gebouwen moeten opgetrokken worden in kleinschalige, eigentijdse en duurzame gevelmaterialen. Deze materialen dienen qua kleur, textuur en schaal inpasbaar te zijn in het straatbeeld.
- Het plaatsen van fotovoltaïsche cellen, zonneboilers en dakvlakramen in en op het dak en/of de gevels is toegelaten, mits deze zich op een esthetisch verantwoorde manier integreren.

### 2.10. Bijgebouwen

- Vrijstaande constructies en bijgebouwen horende bij de woonfunctie en niet inbegrepen in het hoofdvolume, zoals losstaande garages, carports, bergingen en tuinhuisjes, evenals carports in een niet-bebouwde zijtuinstrook, kunnen binnen onderhavige zone worden voorzien, mits aan volgende voorwaarden is voldaan :
  - De totale grondoppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 21 m<sup>2</sup>.
  - De inplanting van deze gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren,

waarbij esthetische, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgestelde inplanting. De inplanting mag geenszins hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen.

- De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.
- De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 4,00 meter mag bedragen.

### 2.11. Inrichting van de niet bebouwde ruimte

- De niet-bebouwde delen van het perceel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin, en dienen een groene inrichting te krijgen.
- Maximaal één derde van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden, terrassen en bouwwerken die geen gebouwen zijn.

### 2.12. Parkeervoorzieningen

- Alle parkeerbehoefte als gevolg van de bebouwing en de functies binnen de projectzone moet opgelost worden binnen de projectzone zelf.
- Ondergronds parkeren is toegelaten, mits de toegang tot deze ondergrondse parkeerruimtes op een veilige manier wordt ingericht voor alle weggebruikers.
- Er dienen per eengezinswoning 2 parkeervoorzieningen en voor alle andere woonvormen, per wooneenheid, 1.5 parkeervoorzieningen te worden

opgericht op eigen terrein of onder de vorm van gegroepeerde parkeergarages.

### 2.13. Hoogspanningleiding

- Bij werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de grafisch op het bestemmingsplan aangeduide hoogspanningsleidingen. Er dient rekening gehouden met de geldende veiligheidsvoorschriften omtrent de hoogspanningsleidingen.
- Het is wenselijk bij vergunning advies te vragen aan de hiervoor verantwoordelijke electriciteitsmaatschappij.

## Art. 2 : projectzone 2

### 2.1. Algemeen

- Indien deze zone ontwikkeld wordt, dient de totale inrichting van onderhavige projectzone weergegeven te worden in een globaal inrichtingsstudie en te voldoen aan de voorwaarden beschreven onder artikel 1, projectzone 1 (bestemmingsvoorschriften en inrichtingsvoorschriften).
- Projectzone 2 kan in een aparte fase ontwikkeld worden.

### 2.2. Bestaande woning

- Binnen deze zone mag de bestaande woning blijven bestaan. De huidige inplanting van de woning blijft behouden.
- Op termijn is het wenselijk deze eigendom te integreren in de globale projectzone.
- Gebouwen, verhardingen en alle elementen die hoofdzakelijk vergund zijn of geacht worden vergund te zijn en waar onderhavig BLP een andere inrichting voor ogen heeft, kunnen, qua bestemming en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven, dit is eveneens het geval bij overmacht.
  - Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie geschieden. Instandhoudingswerken, onderhoudswerken, herstelwerken, renovatiewerken, interne verbouwingwerken en herbouw in geval van overmacht zijn toegelaten.
  - Bij werken die omwille van de omvang dermate ingrijpend zijn zodat er sprake is van vervangingsbouw of uitbreiding kan de bestaande bebouwing dynamisch verbouwd of opnieuw gebouwd worden met een volume uitbreiding van maximaal 25%. Ten opzichte van het bestaande grondoppervlakte van bebouwing

binnen onderhavige zone, mag het bebouwingspercentage met max. 25% toenemen.

- Bij de berekening van het bijkomend grondoppervlakte wordt uitgegaan van de bestaande bebouwde grondoppervlakte van het gebouw, op het ogenblik van de opname van de bestaande toestand bij de opmaak van het BLP
- .Materiaalgebruik en dakvorm: het materiaalgebruik is vrij voor zover een uniforme afwerking van de gevels en de daken wordt voorzien.
- Voor de ontwikkeling van projectzone 2 is een bijkomende openbare weg mogelijk via de Visserijstraat mogelijk. Deze bijkomende openbare weg dient aan te sluiten op de ontsluiting van projectzone 1.

## Art. 3 : projectzone 3

### 2.1. Algemeen

- Indien deze zone ontwikkeld wordt, dient de totale inrichting van onderhavige projectzone weergegeven te worden in een globale inrichtingsstudie en te voldoen aan de voorwaarden beschreven onder artikel 1, projectzone 1 (bestemmingsvoorschriften en inrichtingsvoorschriften).
- Projectzone 2 kan in een aparte fase ontwikkeld worden.
- Er dient bij de ontwikkeling van projectzone 3 rekening te worden gehouden met de alternatieve ontsluiting van de bestaande woningen bij het wegvallen van het gebruik van de bestaande overweg, deze woningen moeten ontsluitbaar worden richting Mandellaan.

### 2.2. Bestaande woning

- Binnen deze zone mag de bestaande woning blijven bestaan. De huidige inplanting van de woning blijft behouden.
- Op termijn is het wenselijk deze eigendom te integreren in de globale projectzone.
- Gebouwen, verhardingen en alle elementen die hoofdzakelijk vergund zijn of geacht worden vergund te zijn en waar onderhavig BLP een andere inrichting voor ogen heeft, kunnen, qua bestemming en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven, dit is eveneens het geval bij overmacht.
  - Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie geschieden. Instandhoudingswerken, onderhoudswerken, herstelwerken, renovatiewerken, interne verbouwingwerken en herbouw in geval van overmacht zijn toegelaten.
  - Bij werken die omwille van de omvang dermate ingrijpend zijn zodat er sprake is van vervan-

- gingsbouw of uitbreiding kan de bestaande bebouwing dynamisch verbouwd of opnieuw gebouwd worden met een volume uitbreiding van maximaal 25%. Ten opzichte van het bestaande grondoppervlakte van bebouwing binnen onderhavige zone, mag het bebouwingspercentage met max. 25% toenemen.
- Bij de berekening van het bijkomend grondoppervlakte wordt uitgegaan van de bestaande bebouwde grondoppervlakte van het gebouw, op het ogenblik van de opname van de bestaande toestand bij de opmaak van het BLP
  - .Materiaalgebruik en dakvorm: het materiaalgebruik is vrij voor zover een uniforme afwerking van de gevels en de daken wordt voorzien.
  - Voor de ontwikkeling van projectzone 3 moet de trage weg omgevormd worden tot een volwaardige openbare weg, aansluitend op de openbare wegennis van projectzone 1.
  - Bijkomende openbare wegen binnen projectzone 3 zijn eveneens toegelaten

## Art. 4 : Parkgebied

### 1. Bestemmingsvoorschriften

#### 1.1. Hoofdbestemming

- Openbare groenzone van bestaande uit streek-eigen beplanting met bijhorend parkmeubilair (banken, sculpturen, verlichting,...).

### 2. Inrichting en beheer

#### 2.1. Algemeen

- Er dient een parkgebied gerealiseerd van minimum 5000 m<sup>2</sup>. De aanleg ervan dient op een kwalitatieve en éénvormige manier te gebeuren. Belangrijk hierbij is dat de groene ruimte binnen onderhavige zone ervoor zorgt dat visueel een aaneengesloten groen parkgebied ontstaat. De zone mag niet herleid worden tot versnipperde restzones. Het parkgebied is grafisch aangeduid maar kan beperkt verschuiven in functie van de aanplant van bomenrijen of voor een optimale realisatie van het omliggende woongebied.
- Maximum 15% van de totale oppervlakte van onderhavige bestemmingszone mag verhard worden ten behoeve van toegangspaden, toegankelijkheid van het park, verharde pleinen, speelruimte en andere die constructies geen gebouwen zijn. De verhardingen ten behoeve van wandel- en fietspaden dienen gerealiseerd te worden in niet waterdoorlatende materialen. Het water van de wandel- en fietspaden dient af te stromen naast de wegenis en wordt geïnfiltreerd in de nabijgelegen groenzone of afgeleid naar een bufferbekken.

- De rest dient een groene inrichting te krijgen, zodanig geconcipieerd zodat deze kan functioneren als groen park voor de projectzone en de omgeving met aandacht voor zowel functionele aspecten (wandelruimte/speelruimte) als voor de ecologische en landschapsesthetische aspecten.
- De bestaande bomen dienen zoveel als mogelijk behouden, heraanplant of vervangen door een evenwaardige soort. Combinatie met struiken en andere streekeigen onderbeplanting is mogelijk.

#### 2.2. Voorzieningen ten behoeve van extensief zacht recreatief medegebruik.

- Constructies en voorzieningen noodzakelijk voor een extensief zacht recreatief medegebruik zijn eveneens toegelaten, voor zover zij geen negatieve gevolgen hebben voor de groenzone en de woonomgeving.

## Art. 5 : Openbare wegenis

- Openbare wegenis met verblijfsfunctie ter ontsluiting van de woongelegenheden binnen onderhavige zone is toegelaten.
- Deze grafische aanduiding is bestemd voor openbare wegenis en daarbijhorende vrije ruimten zoals groenvoorzieningen en voetpaden, en is eveneens bestemd voor voorzieningen inzake het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen.
- Het is toegestaan af te wijken met een variabel tracé, die langs weerszijden, 10 m uit de as kan worden verschoven met uitzondering van het wegtracé ter hoogte van de Mandellaan.
- De openbare weg ter hoogte van de Mandellaan kan maximaal verschuiven binnen Artikel 1. De openbare wegenis dient gerealiseerd te worden tussen de Mandellaan en de aantakking op de parallelle hoofdontsluiting.
- De aanleg van het openbaar domein dient afgestemd op het verblijfskarakter en straalt de kwaliteit van een “woonerf” uit.

## Art. 6 : Bijkomende ontsluiting

- Onderhavige deelaanduiding, op het bestemmingsplan symbolisch weergegeven, is bestemd als openbare wegenis en heeft tot doel de ontsluiting van de aanliggende woongelegenheden te garanderen, en een verblijfsgebied te creëren.
- De ontsluiting kan enkel gerealiseerd worden bij de ontwikkeling van desbetreffende projectzone.
  - ontwikkeling projectzone 1
  - ontwikkeling projectzone 2
  - ontwikkeling projectzone 3
- De aanwezigheid van gemotoriseerd verkeer wordt beperkt en het principe “menging van verkeer” geldt hier.

## Art. 7 : Voetgangersdoorsteek

- Deze indicatieve aanduiding is bestemd als voetgangersdoorsteek en daarbijhorende vrije ruimten tussen de interne ontsluitingswegen en de parkzone zoals weergegeven op het verordenend grafisch plan.
- De voetgangersdoorsteken en daarbijhorende vrije ruimten moet verplicht aansluiten op de interne openbare weg van projectzone 1.
- Binnen deze bouwvrije zone is het stapelen van goederen, materialen, afval, grondstoffen, afgewerkte producten, e.d. verboden.
- De doorsteek dient over een breedte van minimum 2,0 meter ten allen tijde toegankelijk te zijn voor wandelaars, vrij te zijn van elk obstakel en niet ingenomen te worden door gewassen.
- Verhardingen dienen te worden aangelegd in niet waterdoorlatende materialen. Het water van de wandel- en fietspaden dient af te stromen naast de wegenis en wordt geïnfiltreerd in de nabijgelegen groenzone of afgeleid naar een bufferbekken.
- Het is verplicht minimaal 4 van de 6 grafisch aangeduide doorsteken te realiseren, die een verbinding vormen tussen het parkgebied (artikel 4) en de openbare wegenis (artikel 6).

## Art. 8 : Ontsluitingsweg

- Deze zone is een bestaande trage weg, deze is beperkt toegankelijk voor motorisch verkeer, met als doel het bereiken van de bestaande autostaanplaatsen en de bestaande woningen.. De trage weg heeft als doel de bereikbaarheid voor traag verkeer te garanderen bij de ontwikkeling van projectzone 1.
- Bij de ontwikkeling van projectzone 3 of in het kader van alternatieve ontsluiting van aangelanden moet deze weg verder gerealiseerd en aangelegd worden met als doel de bestaande woningen en nieuwe verkavelingen te ontsluiten. De trage weg moet omgevormd worden tot een openbare ontsluitingsweg, zodat de bereikbaarheid van de verschillende zones wordt gegarandeerd en verdere ontwikkeling niet wordt gehypothekeerd Er dient rekening te worden gehouden met de alternatieve ontsluiting van de bestaande woningen bij het wegvallen van het gebruik van de bestaande overweg, deze woningen moeten ontsluitbaar worden richting Mandellaan.
- Binnen deze zone geldt een absoluut bouwverbod. Ook het stapelen van goederen is verboden;

## Colofon

### **Opdrachtgever**

Stadsbestuur Roeselare

### **Opdrachthouder**

wvi

West-Vlaamse Intercommunale

Dienstverlenende vereniging Baron Ruzettelaan 35

8310 Brugge

tel (+32) 050 36 71 71

fax (+32) 050 35 68 49