

Provincie West-Vlaanderen

Stad ROESELARE

Ruimtelijke Planning
Dossier goedgekeurd

GR d.d. 24.02.2003

Stedenbouwkundige voorschri
Ontwerp

Overgemaakt aan :
Stedenbouw op 17.03.2003
Gouverneur op 17.03.2003

Herziening van:

BLP MARIA'S-LINDESTRAAT

Goedgekeurd door gemeenteraadsbeslissing dd. 02/10/1995

De ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale voor Economische Expansie, Huisvestingsbeleid en Technische Bijstand



Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49

Algemeen directeur

Afdelingshoofd

Ruimtelijk planner

Geert Sanders

Mark Geldor

Ingrid Remmery
Filip Vanhaverbeke

Wijzigingen

opgemaakt op juni 2002

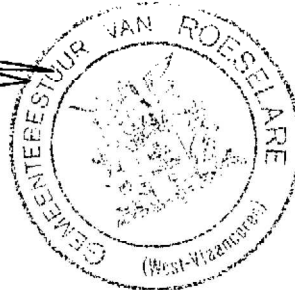
gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van

op bevel,

De Secretaris, De Burgemeester,

zegel van de gemeente



het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig

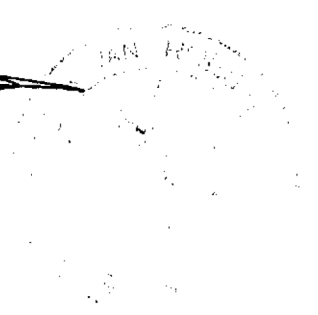
BLP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 18/07/02 tot 3/08/02

namens het college,

op bevel,

De Secretaris, De Burgemeester,

zegel van de gemeente



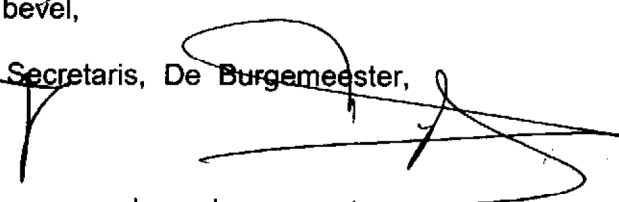
gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in vergadering

van 24/03/02

op bevel,

De Secretaris, De Burgemeester,

zegel van de gemeente



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1. Zone 1: Woonzone

Deze zone zal worden gerealiseerd, ofwel door een overheidsinstantie zoals een openbare huisvestingsmaatschappij, ofwel door een door de Stad Roeselare gecontroleerde private realisator, op voorwaarde dat deze private realisator bij de verkavelingsaanvraag een afschrift voegt van de overeenkomst die met de stad werd afgesloten, waarin de randvoorwaarden worden bepaald i.f.v. de noodzakelijke geachte sociaalgerichte doelstellingen van dit gebied.

Als primaire doelstelling geldt het verdichtingsprincipe, waardoor deze wijk zal worden gekarakteriseerd door normen van aaneenschakeling, geslotenheid en verdichting met dien verstande dat een dichtheid wordt bereikt van minimaal 22 woningen/ha.

Het betreft een nieuwbouwzone, waarvan het concept en het definitieve tracé van de inwendige wegenis, verkeersvrije/of -arme wegen en pleingehelen slechts dient vastgelegd bij de definitieve verkavelingsaanvraag (mogelijks op te vatten in fasen). De ontwerp-samenhang omtrent het openbaar domein dient zo opgevat dat er vertrokken wordt van de segmenten die op het plan zijn aangeduid als wegenis met vast tracé-karakter (cfr. zone 2), of als wegenis met vast tracé-karakter, variabel over 20 m t.a.v. de as (cfr. zone 3A), waarop dan volgens de ontwerpinzichten, volgend uit het verkavelingsconcept, de bijkomende wegenis (cfr. zone 3B), de garageweg-ontsluitingen (cfr. zone 4) en de pleingehelen (cfr. zone 5) zullen worden op aangesloten ; daarenboven dient het geheel aan openbaar-domein-elementen in die mate opgevat dat bepaalde negatieve effecten, voorkomend van de hoogspanningslijn, worden geneutraliseerd.

Indien fasegewijs wordt gestart, zal de deelzone die paalt aan de Maria's Lindestraat het eerst worden aangevat.

Aantal bouwlagen : maximaal 2, waarvan maximaal 30 % tot 3 bouwlagen wordt toegelaten.

Dakvorm : vrij, per significante bouw-deelzone dient echter een gelijkaardige dakvorm gehanteerd.

Minimaal 10 % van de zone dient gereserveerd i.f.v. groen-, plein- en/of speelterreinaanleg.

De garage-behoefte dienen in hoofdzaak opgevat in afzonderlijke kollektieve garage-komplexen met specifieke garage-ontsluitingen.

2. Zone 2 : Wegenis met vast tracé-karakter

Het tracé van deze wegen is vastgelegd op het plan.

De definitieve karakteristieken van dit tracé, zoals bepaling van de as, plaatselijke verbredingen of versmallingen van het profiel, materiaalkeuze, verhouding hard en zacht (aanplantingen) materiaal, evenals de aansluitingen zowel met de bestaande wegen als met de geplande doorlopende verbindingswegen, dienen bepaald naar aanleiding van de

verkavelingsaanvraag ; uitsluitend bestemd voor plaatselijk verkeer, voorzover aangeduid als volgt

Rooilijnbreedte : minimum 9 m

3. Zone 3A : Wegenis met vast tracé-karakter, variabel over 20m t.a.v. de as

Het betreft een weginistracé met identische karakteristieken zoals bepaald in zone 2 ; het bij wijze van verkaveling vast te leggen tracé kan echter i.f.v. het totaal -concept van deze verkaveling 20 m variëren t.a.v. de denkbeeldige as van onderhavige grafische voorstelling.

4. Zone 3B : Wegenis met doorlopend karakter, met tracé-locatie, slechts vast te leggen bij verkavelingsprocedure

Het betreft verbindingswegen waarvan de uiteinden dienen aan te sluiten op de weginisgedeelten, zoals omschreven in zone 2 en/of 3A, op de plaatsen zoals door de pijlaanduiding op het plan is voorgesteld ; het tussenliggend tracé van deze verbindingswegen en de eventuele verdere secundaire ontsluiting ervan (op plan voorgesteld door een pijlaanduiding) is op het plan slechts bij wijze van aanduiding weergegeven : d.w.z. dat zowel het tracé als de definitieve karakteristieken van dit tracé slechts dienen vastgelegd naar aanleiding van de verkavelingsaanvraag.

Rooilijnbreedte : minimum 9 m

5. Zone 4 : Garagezone-ontsluiting, slechts vast te leggen bij verkavelingsprocedure

Naar aanleiding van de verkavelingsprocedure dienen de ontsluitingswegen voor de garage-complexen aangeduid (op onderhavig plan slechts bij wijze van aanduiding voorgesteld) en in die zin geconcipieerd dat ze in de totaliteit van de verkaveling geen dominant karakter krijgen ; deze inwendige ontsluitingswegen kunnen opgevat worden in een overbouwbare planopvatting.

6. Zone 5 : Pleingehelen slechts vast te leggen bij verkavelingsprocedure

Plaatselijk dient het openbaar domein te worden uitgewerkt tot pleingehelen, die als groenzones of als pleingehelen in goedschalig materiaal, parkeerveldjes, spel- en relax-accommodaties kunnen worden uitgewerkt.

De definitieve afbakening van deze pleingehelen en de wijze van aansluiting en harmonisering met de aangrenzende wegenis zullen in het verkavelingsplan worden aangeduid.

Volgende mogelijkheden zijn voorzien :

Openbare pleinsituatie van kleinere orde (grafisch niet aangeduid) :

Deze pleinsituaties bestaan uit een lokale verbreding van de rooilijn en/of een geaccentueerde richtingsverandering van de weg en/of enige parkeeraccommodatie en/of groenaccommodatie en bestaan uit een totaliteit van een minimum-oppervlakte van 500 m², surplus de wegenis oppervlakte, per groep van 25 woongelegenheden.

Openbare pleinsituatie van grotere orde, (grafisch aangeduid):

Deze pleinsituatie zal benaderend t.a.v. de grafische aanduiding worden uitgewerkt tot een specifieke herkenbare openbare ruimte, waarvan de rooilijnbreedte plaatselijk kan worden verbreed tot herkenbare openbare ruimte, waarvan de rooilijnbreedte plaatselijk kan worden verbreed tot de grootte-orde van 15 à 20 m of meer en met een minimum-oppervlakte van 1.200m² surplus de wegenisoppervlakte.