

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN
STAD ROESELARE

ADMINISTRATIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden

Nr

Brussel,

2370/RE

- 2 - 12 - 1998

De minister vice-president van de Vlaamse regering en Vlaams
minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening

ontwerp

Steve STEVAERT

BPA nr. 10d
MEENSESTEENWEG - WESTLAAN

goedgekeurd bij KB 18.04.1980
MB inderzieningstelling: 8.01.1997

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
hoofdmedewerker


W. WITTOCK

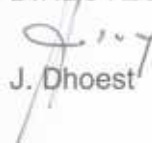
DE ONTWERPER:

witab

Westvlaamse
Intercommunale voor
Technisch Advies en Bijstand
voor Ruimtelijke Ordening

Baron Ruzettelaan 35
8310 Assebroek
tel 050/36 71 71
fax 050/ 35 68 49

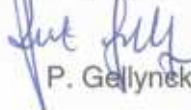
ALGEMEEN
DIRECTEUR


J. Dhoest

AFDELINGS-
HOOFD


M. Geldof

RUIMTELIJK
PLANNER


P. Gellynek

Datum:
12.06.1997

WIJZIGINGEN

Aangepast aan bepaalde van de werkvergadering van 20.02.1998 en 3.03.1998
en de officiële adviesvraag van 4.03.1998

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van 22/02/97.....

op bevel,
De Secretaris,



zegel der gemeente

De Burgemeester,

[Handwritten signature of the Mayor]

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig

B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 13/5/97 tot 13/6/98...

op bevel,
De Secretaris,



zegel der gemeente

De Burgemeester,

[Handwritten signature of the Mayor]

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van 30/01/98.....

op bevel,
De Secretaris,



zegel der gemeente

De Burgemeester,

[Handwritten signature of the Mayor]


LEGENDE

 ZONE 1: gesloten bebouwingszone

 ZONE 2: open en halfopen bouwzone

 ZONE 3: gemengde zone

 ZONE 4: kliniekzone

 ZONE 5: ambachtelijke zone

 ZONE 6: bouwvrije zone

 ZONE 7: wegeniszone

ZONE 1: GESLOTEN BEBOUWINGSZONE

1. Bestemmingsomschrijving

1.1. Zone voor gesloten en geschakelde bebouwing:

De vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerst vergunde woning zijn richtinggevend voor de andere woningen. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimaal 0,60 m. doorlopen, ofwel moet bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet met parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met parament worden afgewerkt.

1.2. Bestemmingscategoriën:

woonegelegenheden, hetzij ééngezinswoningen, hetzij meergezinswoningen; hoewel er per woonelegenheden 1 garage of een openluchtstelplaats ofwel op het perceel zelf of binnen een straal van 400 m. ervan verplicht is, kan het voorzien van garagepoorten worden verboden:

- indien de perceelbreedte minder dan 10 m. bedraagt
- indien er een te grote repetitiviteit aan garagepoorten bestaat in een betrokken straatsegment.

-detailhandel, diensten en horeca, met uitsluiting van dancings en tank- en benzinstations.

1.3. In onderhavig woongebied zijn eveneens constructies voor gemeenschapsvoorzieningen toegelaten, mits die qua voorkomen en gabariet en qua hun uitbating niet hinderlijk zijn voor de omgevende woonomgeving.

2. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

2.1. Plaatsing t.o.v. de weggrens: zie plan;

achteruitbouwstroken in de grootteorde van 1 m. t.a.v. de zonegrens of uiterste bouwlijn zijn toegelaten (i.f.v. bestaande toestandsituaties kan deze achteruitbouwafstand meer dan 1 m. zijn), mits de laterale geveldelen afgewerkt worden.

2.2. Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens(zen):

aanbouw verplicht

2.3. Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens:

- hetzij 0 m.
- hetzij 3 m.; in bijkomende orde dient, ingeval van nieuwbouw, de achtergevel van het hoofdgebouw minimum hetzelfde aantal meters al zijn kroonlijsthoogte verwijderd te blijven van de achterkavelgrens; deze laatste regel geldt niet voor hoekpercelen; ingeval van bijgebouwen tot maximaal 30 m² kan deze afstand op 1 m. worden gebracht (deze bijgebouwen kunnen eveneens in gekoppelde vorm worden opgericht).

3. Dimensioneringen constructies en vormgeving

3.1. Maximale bouwdiepten:

- gelijkvloers: 20 m.
- verdieping 15 m. vanaf de voorgestelde bouwlijn

3.2. Bouwhoogte-bepalingen:

- maximum 2 bouwlagen, met uitzondering van maximaal 3 bouwlagen t.h.v. de Westlaan (aan een bouwlaag wordt een maximale hoogte van 3,50 m. toebedacht)

- maximale nokhoogte: 7,5 m. boven de kroonlijsthoogte (bewoonbaar uitgewerkt dak toegelaten).

3.3. Dakvorm:

overwegend hellend: d.w.z. maximaal 30 % van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte mag eveneens een platte of boogvormige afwerking hebben; de dakhellingen zullen minimaal 25° bedragen.

4. Materialen:

- Gevels: vrije keus. Betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en palen zijn niet toegelaten.
- Daken: in geval van hellende vlakken en voorzover het de woonbestemming en langs de voorgevel betreft (dit verbod geldt niet voor nevengebouwen): slechts pannen of leien zijn toegelaten. De kleur kan variëren, met absolute uitsluiting van blauw, groen, paars en helle tinten.
Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten.
de keuze is vrij in geval van plat dak.

5. Zone voor hovingen:

Het betreft de niet-grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten de potentieel bebouwbare perceelsdelen, gelegen achter de bouwdiepte van 20 m., alwaar een beperkte nutsbebouwing van maximaal 30 m² i.v.m. voor het wonen niet storende bedrijvigheden, garages en bergingen is toegelaten van maximaal 1 bouwlaag hoog (vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m.; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 45° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m. voorzover dit ruimtelijk is verantwoord i.f.v. de dakhelling van het hoofdgebouw.

Voor deze bijgebouwen gelden volgende bouwvrije perceelsafstanden:

- hetzij 1 m.
- hetzij 0 m.; de laatstbouwende zal instaan voor de parametafwerking van de niet afgewerkte zijgevels

Materiaalgebruik van de bijgebouwen:

- indien aansluitend aan het hoofdgebouw is hetzelfde gevel-en dakmateriaal van het hoofdgebouw verplicht
- ingeval losstaande van het hoofdgebouw is het gebruik van andere materialen toegelaten voorzover ruimtelijk verantwoord en qua materiaalgebruik in harmonie met het hoofdgebouw

Voornoemde beperkingen gelden niet wanneer complexen van aaneengeschakelde groepsgarages worden opgericht; deze dienen beperkt tot 1 bouwlaag (vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m.; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 45° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m. voorzover dit ruimtelijk is verantwoord i.f.v. de dakhelling van het hoofdgebouw.

6. Algemene bepalingen:

- De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.
- Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 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.
- Voor bestaande en geldende goedgekeurde verkavelingen, blijven de bepalingen en voorwaarden integraal behouden.

ZONE 2: OPEN EN HALFOPEN BOUWZONE

1. Bestemmingsomschrijving

1.1. Zone voor open of halfopen bebouwing:

Vrijstaande bebouwing en/of koppelbouw en/of schakelbouw met uitsluiting van de meergezinswoningbestemming (vanaf 3 gezinnen).

Bij gekoppelde bebouwing: de vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerst vergunde woning zijn richtinggevend voor de tweede woning. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimaal 0,60 m. doorlopen, ofwel moet bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet met parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met parament worden afgewerkt;

1.2. Hoofdbestemming: voor minstens 70 % van de toegelaten vloeroppervlakten: woongelegenheden: per woongelegenheden is er 1 garage, of een openluchtstelplaats verplichtend.

1.3. Nevenbestemming: maximaal 30 % van de toegelaten vloeroppervlakte: activiteiten die niet storend zijn voor de woonomgeving; tank- en benzinstations en dancings zijn uitgesloten.

1.4. In onderhavig woongebied zijn eveneens constructies voor gemeenschapsvoorzieningen toegelaten, mits die qua voorkomen en gabariet en qua hun uitbating niet hinderlijk zijn voor de omgevende woonomgeving.

2. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

2.1. Plaatsing t.o.v. de weggrens:

- maximum 10 m.
- minimum 5 m.; in deze gedeelten waar er een achteruitbouwzone is voorzien kan deze afstand plaatselijk tot 2 m. worden gebracht voor een deelzone van maximaal 15 m² en een kroonlijsthoogte van maximaal 3 m., waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten; de toegang tot de garage is gelegen op minimum 6 m. vanaf de weggrens.

2.2. Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens(zen):

- indien als open bebouwing opgevat: minimum 4 m.; deze afstand kan op 3 m. worden gebracht indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 3 m., waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten.
- indien als halfopen bebouwing opgevat: minimum 4 m. (deze afstand kan op 3 m. worden gebracht indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 3 m., waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten) aan de ene zijde en 0 m. (koppelbouw) aan de andere zijde of 0 m. aan beide zijden (schakelbouw): het schakelbouwelement dient echter beperkt tot bouwblokken van maximaal 3 woongelegenheden.

2.3. Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens:

- hetzij 0 m.
- hetzij 3 m.; in bijkomende orde dient, ingeval van nieuwbouw, de achtergevel van het hoofdgebouw minimum hetzelfde aantal meters als zijn kroonlijsthoogte verwijderd te blijven van de achterkavelgrens; deze regel geldt niet voor hoekpercelen; ingeval van bijgebouwen tot maximaal 30 m² kan deze afstand op 1 m. worden gebracht (deze bijgebouwen kunnen eveneens in gekoppelde vorm worden opgericht).

2.4. Maximale terreinbezetting:

- maximale grondoppervlakte:
 - indien als open bebouwing opgevat: 250 m²
 - indien als halfopen bebouwing (koppelbouw) opgevat: 190 m²

3. Dimensioneringen constructies en vormgeving

3.1. Maximale bouwdiepte

- gelijkvloers: 20 m.
- verdieping 14 m. vanaf de voorgestelde bouwlijn.

3.2. V/T: maximum 0.8

3.3. Bouwhoogtebepalingen:

- maximum aantal bouwlagen: 2 (aan een bouwlaag wordt een maximale hoogte van 3,50 m. toebedacht); gebouwen die op het plan bestaande toestand aangeduid zijn met 3 bouwlagen kunnen als dusdanig worden behouden en verbouwd.
- maximum nokhoogte: 7 m. boven de kroonlijsthoogte.

3.4. Dakvorm: vrij.

4. Materialen:

- Gevels: vrije keus. Betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en palen zijn niet toegelaten.
- Daken: in geval van hellende vlakken en voorzover het de woonbestemming en langs de voorgevel betreft (dit verbod geldt niet voor nevengebouwen): slechts pannen of leien zijn toegelaten. De kleur kan variëren, met absolute uitsluiting van blauw, groen, paars en helle tinten.
Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten.
De keuze is vrij in geval van plat dak.

5. Afsluitingen:

bij de bouwvergunning dient volgende keuze bepaald of opgelegd :

- 1) In de voortuinstroken tot 5 m. t.a.v. de rooilijn worden muurtjes in metselwerk en/of levende hagen van maximum 1,80 m. hoog toegelaten
- 2) Op de overige perceelsgrenzen worden op de volledige diepte van het perceel en buiten de voortuinstrook afsluitingen in metselwerk, hout en/of levende hagen van maximum 2,00 m toegelaten
- 3) Geen afsluitingen in de voor- en zijtuinstroken zijn verplicht.

6. Zone voor hovingen:

Het betreft de niet-grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten de potentieel bebouwbare perceelsdelen, gelegen achter de bouwdiepte van 20 m., alwaar een beperkte nutsbebouwing van maximaal 30 m³ i.v.m. voor het wonen niet storende bedrijvigheden, garages en bergingen is toegelaten van maximaal 1 bouwlaag hoog (vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m.; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 45° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m. voorzover dit ruimtelijk is verantwoord i.f.v. de dakhelling van het hoofdgebouw.

Voor deze bijgebouwen gelden volgende bouwvrije perceelsafstanden:

- hetzij 1 m.
- hetzij 0 m.; de laatstbouwende zal instaan voor de parametafwerking van de niet afgewerkte zijgevels

Materiaalgebruik van de bijgebouwen:

- indien aansluitend aan het hoofdgebouw is hetzelfde gevel- en dakmateriaal van het hoofdgebouw verplicht
- ingeval losstaande van het hoofdgebouw is het gebruik van andere materialen toegelaten voorzover ruimtelijk verantwoord en qua materiaalgebruik in harmonie met het hoofdgebouw

Voornoemde bepalingen gelden niet wanneer complexen van aangeengeschakelde groepsgarages worden opgericht; deze dienen beperkt tot 1 bouwlaag (vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m.; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 45° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m. voorzover dit ruimtelijk is verantwoord i.f.v. de dakhelling van het hoofdgebouw.

7. Algemene bepalingen:

- De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.
Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 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.
- Voor bestaande en geldende goedgekeurde verkavelingen, blijven de bepalingen en voorwaarden integraal behouden.
- 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 opgevat met deze van het hoofdgebouw
 - een carportconstructie wordt slechts toegelaten voorzover ruimtelijk verantwoord
 - plaatsing tot op 1 m. van de perceelsgrens (ingeval van open constructie aan deze zijde) is toegelaten of op de perceelsgrens, als er een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting wordt voorzien
 - bouwlijn van de carport dient te starten op minimum 1,5 m. achter de bouwlijn van de woning
 - de achterbouwlijn van de carport mag de achterbouwlijn van de woning niet overschrijden
 - maximum oppervlakte 21 m²
 - maximum hoogte 3 m.
 - enkel mogelijk langs 1 kant van de woning.

ZONE 3: GEMENGDE ZONE

- In deze zone gelden de bepalingen van zone 1 "gesloten bebouwingszone" zolang de betrokken eigendommen in particulier eigendom worden gehandhaafd.
- Van zodra de in deze zone betrokken eigendommen zijn overgegaan onder de beheerssituatie die eigen is aan zone 4 "kliniekzone" kunnen eveneens deze bestemmingsaspecten erin worden opgenomen.
- Van zodra de totaliteit aan betrokken eigendommen zijn overgegaan onder de beheerssituatie die eigen is aan zone 4 "kliniekzone" gelden de globaliteit van het bepaalde van zone 4 "kliniekzone".

ZONE 4: KLINIEKZONE

1. Bestemming

- Zone voor zowel kliniekaccommodatie zelf als voor opleiding tot de kliniekaangelegenheden met alle bijhorende voorzieningen als woonverblijven voor beheers- en conciërge- en bewakingspersoneel; eveneens zijn autobergplaatsen of parkeeraccommodatie (zowel bovengronds- als ondergronds toegelaten).
- de deelzone aangeduid met een dubbel gekruiste arcering geldt als een erfdienstbaarheidszone alwaar het gelijkvloerse gedeelte dient bouwvrij gehouden te worden onder volgende voorwaarden:
 - minimale breedte: 4m.
 - minimale hoogte: 3,5m.;
 vanaf de tweede bouwlaag (1ste verdieping) gelden eveneens de overige bepalingen van onderhavige zone.

2. Materialen

Gevels en daken vrije keuze voorzover ze in waardevol en architecturaal verantwoord paramentswerk worden uitgevoerd.

3. Dakvorm: vrij;

Ingeval van hellende dakvorm (vanaf 35°) wordt een bijkomende nokhoogte van 6,5 m. toegelaten en gelden in dit dakvolume dezelfde bestemmingsvoorschriften.

4. Numerieke bepalingen

- maximale bezetting van de zone: 80 %
- bouwvrije zone t.a.v. de rooilijn:
 - ingeval van verbouwing van de bestaande toestand: tot op de rooilijn
 - ingeval van nieuwbouwgedeelten:
 - tot op de rooilijn toegelaten indien beperkt tot 2 bouwlagen (aan een bouwlaag wordt een maximale hoogte van 3,50 m. toebedacht, met uitzondering van de laagste 2 bouwlagen die tot 4 m. hoog kunnen worden uitgevoerd i.f.v. o.a. operatie-infrastructuur).
 - minimaal 15 m. indien hoger dan 2 bouwlagen
- bouwhoogte:
 - maximaal aantal bouwlagen: 8; aan een bouwlaag wordt een maximale hoogte van 3,50 m. toebedacht met uitzondering van de laagste 2 bouwlagen die tot 4 m. hoog kunnen worden uitgevoerd i.f.v. o.a. operatie-infrastructuur
 - t.h.v. de zonegrenzen, ander dan gelegen langs een rooilijn wordt de maximale bouwhoogte bepaald volgens de gabarietregel als volgt:
 - absolute bouwvrije zone: 6 m. met aldaar een maximale kroonlijsthoogte van 6 m.
 - daarna kan hoger gebouwd worden onder een hoek van 45° met dienverstande dat de maximale bouwhoogte dan gelijk is aan de afstand t.a.v. de betrokken zonegrens met een maximale hoogte van 8 bouwlagen.

ZONE 5: AMBACHTELIJKE ZONE

1. Bestemming

Verwerkende bedrijvigheden met bijhorende bergplaatsen en garages, die niet storend en in overeenstemming zijn met de woonomgeving, met uitsluiting van disco's.

2. Dimensioneringen

De inplanting der gebouwen is vrij binnen de op het plan aangegeven zonegrenzen, echter met volgende beperkingen:

- kroonlijsthoogte: maximaal 7,0 m.

- nokhoogte: maximaal 11,0 m.

in bijhorende orde dient voor nieuwbouw of volledige vernieuwbouw de kroonlijsthoogte beperkt tot een hoogte, maximaal gelijk aan de afstand t.a.v. de perceelgrens, waarna de hoogte dan binnen een hoek van 45° kan toenemen.

3. Bufferzone

De bouwvrije stroken (bufferzones) bedragen, behoudens de bestaande toestand-situatie, minimaal 5,0 m. t.h.v. de aanleunende zones, met aanplantingen te voorzien en bij de bouwaanvraag op een plan aan te duiden, dat een integrerend deel uitmaakt van de bouwaanvraag; in bijkomende orde dient de gabarietregel in acht genomen; de minimale bouwvrije afstand is bijkomend gelijk aan de kroonlijsthoogte.

4. Architectuur

T.a.v. de zichtlocatie vanaf het openbaar domein dient een architectuur voorgesteld die het utilitaire karakter (o.a. metalen koepels) overstijgt en die qua materialen overeenstemt met de aanpalende woonomgeving.

5. Bedrijfswoning

1 woongelegenheid per bedrijf is toegelaten, hetzij geïntegreerd in het bedrijvencomplex, hetzij van het vrijstaand type (zie voorschriften zone 2).

ZONE 6: BOUWVRIJE ZONE

Het betreft voorzover grafisch aangeduid, de bouwvrije tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstroken) en tussen de zijgevel en zijperceelsgrens (zijtuinstroken), te voorzien met groenaanleg; in deze zone mag het verhardingsaspect niet meer bedragen dan 1/3 van de betrokken zone.

ZONE 7: WEGENISZONE

Zone voor wegen met verkeersfunctie en daarbijhorende vrije ruimten, plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats; overheids- en nutsgebouwen aldaar worden opgericht met een maximale grondoppervlakte van telkens 100 m².