

Provincie West-Vlaanderen

STAD ROESELARE

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROMM)

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
Nr. *RP 990/36015/028.2*
Brussel,

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en
Technologische Innovatie

22 MAART 2004

Dirk VAN MECHELEN

Stedenbouwkundige voorschriften

Voor eensluidend afschrift



Leus Marleen
assistent

ontwerp

BPA nr. 14 A: NOORD

Gedeeltelijke herziening van het BPA nr.14: Noord
goedgekeurd bij K.B. 30-07-1992

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


Geert Sanders

Afdelingshoofd


Mark Geldof

Ruimtelijk planner


Ilse Verstraeten
David Vandecasteele

Wijzigingen

Juni en augustus 2002

Aangepast aan de adviezen en opmerkingen tijdens de plenaire vergadering van 02.10.2002

Aangepast aan opmerkingen stad Roeselare 22.01.2003 en 30-01-2003

Ontwerp maart 2003




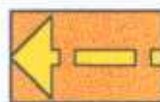

opgemaakt op 21.02.2002

januari 2003

VERKLARING BIJ DE GRAFISCHE VOORSTELLING

-  grens van het BPA
-  perceelgrens
-  bebouwing met privaat karakter
-  bebouwing met openbare bestemming
-  verplichte bouwlijn op rooilijn
-  zonegrens
-  rooilijn

VERKLARING BIJ DE BESTEMMINGSZONES

-  **Zone 13: Zone voor centrumbebouwing**
-  **Deelzone voor ontsluiting van de woonprojectzone**
-  **Zone 14: Woonprojectzone**
-  **Deelzone voor openbare wegenis**
-  **Deelzone voor fiets- en voetgangersdoorsteek**

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van . 24/03/03.....

De Secretaris,

op bevel,

De Burgemeester,



zegel van de gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig

B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 17/4/03 tot 16/05/03

De Secretaris,

namens het college,

op bevel,

De Burgemeester,



zegel van de gemeente

gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in vergadering

van . 24/03/03.....

De Secretaris,

op bevel,

De Burgemeester,



zegel van de gemeente

0. GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN EN DEFINITIES

0.1 Plandocumenten

- a) De stedenbouwkundige voorschriften
- b) De kaartbladen bestaande toestand (1) en bestemmingsplan (2) zijn afzonderlijke plankaarten

De kaartbladen vormen samen met bovengenoemde stedenbouwkundige voorschriften één geheel.

0.2 Hoofd- en nevenbestemming

De hoofdbestemming (voor zover in onderhavig dossier vermeld) is die bestemming die meer dan 60% van de totale vloeroppervlakte (= som van de vloeroppervlaktes van alle bouwlagen) inneemt.

De nevenbestemming (voor zover in onderhavig dossier vermeld) is een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de hoofdbestemming. De nevenbestemming neemt maximum 40% van de totale vloeroppervlakte in.

0.3 Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

Is de verhouding van het grondoppervlakte van één of meer bouwwerken op één terrein of perceel ten aanzien van de totale oppervlakte van het terrein of perceel.

De terreinbezetting omhelst de bebouwde delen van het perceel, exclusief de verharde delen.

0.4 Bouwhoogtebepalingen

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 meter 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 meter toebedacht, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften (bijvoorbeeld bij wijze van maximale kroonlijst- en/of nokhoogte).

0.5 Gemeenschapsvoorzieningen

Gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut kunnen in elke bebouwingszone worden toegelaten voor zover de bouwkenmerken (inplanting, gabariet, materiaalgebruik, ...) ervan voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

1. ZONE 13 : ZONE VOOR CENTRUMBEBOUWING

1.1 Bestemmingsvoorschriften

1.1.1 Hoofdbestemming

De gronden gelegen binnen onderhavige bestemmingszone zijn bestemd voor ééngesinswoningen en meergezinswoningen onder de vorm van aaneengesloten bebouwing met onderbreking.

Meergezinswoningen zijn toegelaten voor zover de parkeerproblematiek op eigen terrein opgelost wordt en voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden.

Diensten, handel, kantoren en horeca kunnen eveneens als hoofdbestemming worden toegelaten, voor zover deze functies qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving.

Bovendien kunnen zich binnen onderhavige zone geen diensten, handel, kantoren en horeca vestigen die door hun aard parkeerbehoeften creëren waarvoor geen of onvoldoende verkeerstechnisch goed bereikbare parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen voorzien worden.

Dancings, discotheken, tank- en servicestations en andere functies en activiteiten die niet verenigbaar zijn met de woonomgeving, die voor abnormale hinder zorgen en de rust van de woonomgeving kunnen aantasten, zijn binnen onderhavige zone niet toegelaten.

In alle geval mag de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschreden worden.

1.1.2 Nevenbestemming

Kleinschalige ambacht, in functie van de uitbating van een handelsfunctie, kan als nevenbestemming bij deze handelsfunctie binnen onderhavige zone worden toegelaten, voorzover deze functies qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving, verenigbaar zijn met de omgeving en de rust ervan niet aantasten.

1.1.3 Deelzone voor ontsluiting van de woonprojectzone

Onderhavige deelzone, op het bestemmingsplan symbolisch aangeduid met een aslijn, is bestemd voor de aanleg van wegenis en daarbij horende vrije ruimtes ter ontsluiting van de percelen gelegen binnen zone 14 "woonprojectzone" naar de Bruggesteeweg en de Noordlaan.

1.2 Inrichtingsvoorschriften

1.2.1 Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone

De niet-bebouwde delen van het perceel of het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin. Maximum de helft van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaatsen, tuinpaden en bouwwerken die geen gebouwen zijn. Het is verboden goederen, wrak(ken), container(s), caravan(s), en dergelijke meer permanent in deze zone te plaatsen.

1.2.2 Deelzone voor ontsluiting van de woonprojectzone

De ligging van de as van beide ontsluitingen, op het bestemmingsplan symbolisch aangeduid door middel van een aslijn, kan een verschuiving vertonen van maximum 10,00 meter uit deze symbolische asaanduiding. Deze ontsluiting dient een minimale breedte te hebben van 6,00 meter.

De ontsluitingen kunnen overbouwd worden, doch zij dienen een minimale vrije hoogte van 5,00 meter te hebben. Ze dienen aangelegd in stofvrije, kleinschalige materialen.

De ontsluiting op de Bruggesteeweg kan enkel dienstig zijn en ingericht worden als inrit voor verkeer die toegang wenst te nemen naar zone 14 "woonprojectzone".

De ontsluiting op de Noordlaan kan enkel dienstig zijn en ingericht worden als uitrit voor verkeer die uitgang wenst te nemen van zone 14 "woonprojectzone" naar de Noordlaan.

De inrichting van onderhavige deelzone, in het bijzonder de aansluiting ervan op de openbare wegenis, dient op een verkeersveilige manier uitgevoerd te worden. Daarom moet de inrichting van onderhavige deelzones ter goedkeuring voorgelegd worden aan de wegbeheerder(s).

1.3 Bebouwingsvoorschriften

1.3.1 Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

Maximum 80% van de perceelsoppervlakte, met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen, mag worden bebouwd. Indien de huidige terreinbezetting reeds meer dan 80 % bedraagt, dan mag de terreinbezetting met 10 % stijgen t.o.v. de bestaande, vergunde terreinbezetting.

1.3.2 Plaatsing van de hoofdgebouwen

- Plaatsing t.o.v. de weggrens:

De gebouwen dienen op de rooilijn ingeplant, teneinde het straatbeeld te continueren. Insprongen met een totale lengte per perceel van maximum 30% ten opzichte van de totale perceelsbreedte ter hoogte van de rooilijn, zijn toegelaten.

Bij de inplanting van nieuwe gebouwen binnen de nog onbebouwde percelen binnen onderhavige zone en palend aan de deelzone voor ontsluiting van de woonprojectzone dient er in alle gevallen voor gezorgd dat een verkeersveilige in- of uitrit kan gerealiseerd worden, in het bijzonder wat betreft het creëren van een goed gezichtsveld voor in- en uitrijdend verkeer. Als gevolg hiervan kan van de verplichte inplanting op de rooilijn afgeweken worden teneinde deze verkeersveiligheid te garanderen.

Bovendien dient voor die percelen of perceelsdelen die palen aan de Sint-Amandusbeek bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning advies gevraagd aan de bevoegde instantie inzake die beek. Als gevolg van dit advies kan een afwijking van de verplichte inplanting op de rooilijn, zoals hierboven bepaald, bekomen worden.

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

De plaatsing van de hoofdgebouwen ten opzichte van de zijkavelgrenzen dient 0,00 meter (gesloten bebouwing) te bedragen, voor zover op het perceel dat aan de zijkavelgrens paalt geen onbebouwde vrije zijstrook bestaat. In dat geval dient een bouwvrije strook van minimum 3,00 meter ten opzichte van die zijkavelgrens gerespecteerd te worden. Deze 3,00 meter regel in geval van een vrije zijstrook op een aanpalend perceel dient niet nagevolgd indien een inplanting op minder dan 3,00 meter ruimtelijk verantwoord is, en mits wederzijds akkoord van de eigenaar(s) van dit aanpalend perceel.

Bovendien dient voor die percelen of perceelsdelen die palen aan de Sint-Amandusbeek bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning advies gevraagd aan de bevoegde instantie inzake die beek. Als gevolg van dit advies kan een afwijking van bovenvermelde plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens bekomen worden.

1.3.3 Toegelaten bouwdiepte voor de hoofdgebouwen

- Op het gelijkvloers bedraagt de maximaal toegelaten bouwdiepte 20,00 meter vanaf de uiterste grens van het hoofdgebouw. Indien de bouwdiepte van de bestaande vergunde bebouwing meer dan 20,00 meter bedraagt, kan bij verbouwen en herbouwen deze bestaande bouwdiepte behouden blijven.
- Op de verdieping bedraagt de maximaal toegelaten bouwdiepte 14,00 meter vanaf de uiterste grens van het hoofdgebouw. Indien de bouwdiepte van de bestaande vergunde bebouwing meer dan 14,00 meter bedraagt, kan bij verbouwen en herbouwen deze bestaande bouwdiepte behouden blijven.

1.3.4 Toegelaten bouwhoogte van de hoofdgebouwen

Binnen onderhavige bestemmingszone zijn maximum drie volle bouwlagen toegelaten, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag. De maximale nokhoogte bedraagt 15,00 meter.

1.3.5 Toegelaten dakvorm van de hoofdgebouwen

De dakvorm is vrij te bepalen. In geval van hellende daken mag de dakhelling niet meer bedragen dan 50 °.

1.3.6 Materialen

De gebruikte materialen van al de bouw delen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken die geen gebouwen zijn, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. Voor de van op de openbare weg zichtbare bouw delen dienen materialen gebruikt die qua schaal, kleur en textuur de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen.

1.3.7 Harmonieregel bij aansluiting op aanpalende gebouwen

Indien wordt aangebouwd aan bestaande gebouwen op hetzelfde perceel of op aanpalend percelen, dan dient de aansluiting met deze bestaande bebouwing op een harmonieuze, esthetisch verantwoorde manier te gebeuren, volgens de regels van goed vakmanschap en met respect voor de eigenheid van de bestaande bebouwing. De voorschriften 1.3.4, 1.3.5 en 1.3.6 moeten dan ook steeds samen gelezen worden met onderhavig voorschrift. De delen van de bestaande gevel op de zijkavelgrens waar niet tegenaan wordt gebouwd of die om redenen visueel zichtbaar blijven, dienen op een harmonieuze en esthetisch verantwoorde manier afgewerkt te worden.

1.3.8 Bijgebouwen

Constructies en bijgebouwen horende bij de woonfunctie, zoals garages, bergingen en tuinhuisjes kunnen binnen onderhavige zone worden voorzien, mits aan volgende voorwaarden is voldaan:

- De grondoppervlakte van deze bijgebouwen mag niet meer dan 30m² bedragen.
- 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.
- Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel of bij aaneenschakeling van garages tot collectieve garages dient een harmonieuze koppeling / aaneenschakeling te gebeuren.
- De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.
- Maximum 1 bouwlaag is toegelaten. De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 5,00 meter mag bedragen.
- De dakvorm is vrij te bepalen.

1.3.9 Afsluitingen

Ieder esthetisch verantwoorde afsluiting, met een maximale hoogte van 1,80 meter is binnen onderhavige bestemmingszone toegelaten, met uitzondering van de afsluitingen t.h.v. de rooilijn en de aansluitende voorbouwstrook, waar de hoogte dient beperkt te worden tot 1,00 meter.

2. ZONE 14: WOONPROJECTZONE

2.1 Bestemmingsvoorschriften

2.1.1 Hoofdbestemming

De percelen of perceelsdelen gelegen binnen onderhavige zone zijn bestemd voor woongelegenheden met daar bijhorende koeren en hovingen onder een verdichte vorm.

Zowel ééngesinswoningbouw, groepswoningbouw als meergezinswoningen zijn binnen onderhavige zone toegelaten.

2.1.2 Nevenbestemming

Per woongelegheden kan slechts een beperkte oppervlakte benut worden voor bedrijfsdoeleinden.

De bedrijfsvoering kan slechts gezien worden als een nevenbestemming, naast de hoofdbestemming wonen. De bedrijfsvoering dient zich hoe dan ook te beperken tot dienstverlening en kleinschalige detailhandel, gericht op het voorzien in de dagelijkse behoeften, en qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving.

Sterk verkeersgenererende activiteiten zijn binnen onderhavige zone hoe dan ook verboden.

2.1.3 Deelzone voor openbare wegenis

Onderhavige deelzone, op het bestemmingsplan symbolisch aangeduid met een aslijn, is bestemd voor de aanleg van openbare wegenis en daarbij horende vrije ruimtes ten behoeve van interne ontsluiting van de percelen gelegen binnen zone 14 "woonprojectzone".

2.1.4 Deelzone voor fiets- en voetgangersdoorsteek

Onderhavige deelzone, op het bestemmingsplan symbolisch aangeduid met een aslijn, is bestemd voor de aanleg van een fiets- en voetgangersdoorsteek, teneinde voor traag verkeer het woonproject te linken met de noordelijk gelegen bestaande en geplande woonontwikkelingen.

2.2 Inrichtingsvoorschriften

2.2.1 Algemene bepalingen

De inrichting van de woonprojectzone dient vastgelegd door middel van de aanvraag van een verkavelingsvergunning of de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor groepswoningbouw.

De inrichting, zowel naar bebouwing als open ruimtes, dient stedenbouwkundig en architecturaal één kwalitatief, harmonieus geheel te vormen.

Binnen de projectzone dient minimum 10 % van de oppervlakte ingericht te worden als openbaar groen.

De niet-bebouwde delen van het perceel of het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, en niet behorende tot het openbaar domein, dienen ingericht te worden als tuin. Maximum de helft van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden en bouwwerken die geen gebouwen zijn. Het is verboden goederen, wrak(ken), container(s), caravan(s), en dergelijke meer permanent in deze zone te plaatsen.

2.2.2 Deelzone voor openbare wegenis

De ligging van de as van de openbare wegenis, op het bestemmingsplan symbolisch aangeduid door middel van een as-pijlaanduiding, kan een verschuiving vertonen van maximum 10,00 meter uit deze symbolische asaanduiding.

Het rijweggedeelte dient op minimum 2,00 meter van de zonegrenzen verwijderd te zijn, met uitzondering van de plaatsen waar aansluiting dient gemaakt te worden met de "deelzone voor ontsluiting van de woonprojectzone" binnen zone 13.

Het openbaar domein dient een breedte te hebben tussen de 8,00 meter en de 12,00 meter. Plaatselijk kan dit maximum overschreden worden teneinde een plein, keerpunt of groene ruimte te creëren.

Het openbaar domein dient ingericht te worden in kleinschalige, hedendaagse, esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, en dient een groene inrichting te krijgen.

2.2.3 Deelzone voor fiets- en voetgangersdoorsteek

De ligging van de as van deze doorsteek, op het bestemmingsplan symbolisch aangeduid door middel van een as, kan een verschuiving vertonen van maximum 10,00 meter uit deze symbolische asaanduiding.

De doorsteek dient een minimale breedte te hebben van 3,00 meter.

De doorsteek dient ingericht te worden in kleinschalige, hedendaagse, esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, en dient een groene inrichting te krijgen.

2.3 Bebouwingsvoorschriften

2.3.1 Bebouwingsdichtheid

Binnen onderhavige bestemmingszone dient een woningdichtheid gecreëerd van minimum 20 woningen per hectare, en dit onder de vorm van halfopen bebouwing (koppelbouw), aaneengesloten bebouwing, meergezinswoningen of groepswoningbouw. Vrijstaande bebouwing is binnen onderstaande bestemmingszone niet toegelaten.

2.3.2 Plaatsing van de gebouwen t.o.v. de zonegrenzen

De gevels van de op te richten gebouwen dienen op een minimum afstand gelijk aan hun kroonlijsthoogte verwijderd te zijn van de zonegrenzen. Indien echter kan aangebouwd worden aan bebouwing van een aanpalend perceel binnen zone 13 die op de perceelsgrens is gebouwd, kan de bebouwing eveneens tot op de zonegrens worden opgericht, voorzover dit de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt.

2.3.3 Toegelaten bouwhoogten voor gebouwen

Binnen onderhavige zone zijn maximum 3 bouwlagen toegelaten, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag. De maximale nokhoogte bedraagt 15,00 meter.

2.3.4 Toegelaten dakvorm

Binnen onderhavige zone is de dakvorm vrij te bepalen, met een maximale helling van 45° indien het dak hellend is.

2.3.5 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. Voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua schaal, kleur en textuur de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen.

2.3.6 Bijgebouwen

Constructies en bijgebouwen horende bij de woonfunctie, zoals garages, bergingen en tuinhuisjes kunnen binnen onderhavige zone worden voorzien, mits aan volgende voorwaarden is voldaan:

- o De grondoppervlakte van deze bijgebouwen mag niet meer dan 30m² bedragen, tenzij deze gegroepeerd of gekoppeld worden.
- o 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.
- o Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel of bij aaneenschakeling van garages tot collectieve garages dient een harmonieuze koppeling / aaneenschakeling te gebeuren.
- o De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.
- o Maximum 1 bouwlaag is toegelaten. De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 5,00 meter mag bedragen.
- o De dakvorm is vrij te bepalen.

2.3.7 Afsluitingen

Ieder esthetisch verantwoorde afsluiting, met een maximale hoogte van 1,80 meter is binnen onderhavige bestemmingszone toegelaten, met uitzondering van de afsluitingen t.h.v. de rooilijn en de aansluitende voorbouwstrook, waar de hoogte dient beperkt te worden tot 1,00 meter.