



Algemeen directeur
Geert Sanders

Coördinator cel ruimtelijke planning
David Vandecasteele

Ruimtelijk planner
Lynn Staelens

datum	aanpassing fase
maart 2007	opmaak schetsontwerp
april 2007	bespreking voorontwerp
juni 2007	voorontwerp aangepast aan overleg CBS
augustus 2007	voorontwerp aangepast aan overleg CBS
september 2007	voorontwerp voor bespreking CBS dd 8 oktober 2007
november 2007	voorontwerp voor bespreking CBS dd 5 november 2007
5 november 2007	voorontwerp aangepast aan bespreking CBS dd 5 november 2007
6 november 2007	voorontwerp voor bespreking CBS dd 5 november 2007
6 november 2007	voorontwerp aangepast aan bespreking CBS dd. 6 november 2007
12 december 2007	voorontwerp voor bespreking dd. 12 december 2007
12 december 2007	voorontwerp aangepast aan bespreking dd. 12 november 2007
april 2008	voorontwerp aangepast aan bespreking dd. 21 maart 2008
22 april 2008	voorontwerp aangepast aan bespreking dd. 22 april 2008
05 mei 2008	voorontwerp aangepast aan bespreking
06 mei 2008	voorontwerp aangepast aan bespreking CBS 06 mei 2008
20 mei 2008	voorontwerp aangepast aan algemene vergadering 21 mei 2008
23 juni 2008	Ontwerp ter definitieve aanneming

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig BLP voor eenieder ter inzage heeft gelegen
van tot

De Secretaris,

De Voorzitter

zegel der gemeente

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van

De Secretaris,

De Voorzitter

zegel der gemeente

gemeenschappelijke bepalingen en definities 8

1.	GB 1:	8
2.	GB 2:	8
3.	GB 3:	8
4.	GB 4:	8
5.	GB 5:	8
6.	GB 6:	8
7.	GB 7:	8
8.	GB 8:	8
9.	GB 9:	8
10.	GB 10:	8
11.	GB 11: definities.....	8
12.	specifieke bepalingen omtrent waardevol patrimonium.....	9

Zone 1: Strategische projectzone 10

1.	Opzet van de zone.....	10
2.	Bestemmingsvoorschriften.....	10
3.	Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften	10

Zone 2: Centrumbebouwing 13

1.	Opzet van de zone	13
2.	Bestemmingsvoorschriften	13
3.	Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften.....	14

Zone 3: Parkzone 15

1.	Opzet van de zone	15
2.	Bestemmingsvoorschriften	15

Colofon 16

in houd

Stedenbouwkundige voorschriften

gemeenschappelijke bepalingen en definities

1. GB 1:

Zijn verboden, de werken die een toestand scheppen in tegenstrijd met dit plan en zijn voorschriften, behalve de werken die vergund worden overeenkomstig de in de wet voorziene afwijkingmogelijkheden.

2. GB 2:

Alle bepalingen van dit plan - zowel grafisch als geschreven - vormen één geheel. Bouwwerken dienen dus steeds te voldoen aan de meest beperkende voorwaarden van deze bepalingen.

3. GB 3:

Opgemeten gegevens primeren op de grafische voorstellingen van het plan.

4. GB 4:

In alle zones voorzien in dit plan mogen kleine inrichtingen van openbaar nut zoals infrastructuur in verband met openbare nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, gas, telefoon, e.d.) opgericht worden voor zover ze niet hinderend zijn voor de bestaande of voorziene omgeving.

5. GB 5:

In alle voor bebouwing in aanmerking komende bestemmingszones in dit plan mogen gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen (postkantoor, kinderopvang, lokalen voor verenigingen, bibliotheek ...) opge-

richt worden voor zover ze voldoen aan de bouwvoorschriften van de betreffende zone en mits deze in hun exploitatie geen hinder betekenen voor het normale functioneren van de betreffende bestemmingszone.

6. GB 6:

Bij aanbouw dienen de zichtbaar blijvende delen van gemene gevels afgewerkt te worden met aanvaardbare gevel- en dakmaterialen, in relatie en/of harmonie met de aanpalende constructies.

7. GB 7:

De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. De materialen voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen.

8. GB 8:

De vormgeving, dakhelling en de schaal van de bebouwing dienen de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen.

9. GB 9:

De bouwhoogte, het aantal bouwlagen, inplanting en bouwdiepte van de bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen kan behouden blijven bij verbouwing, uitbreiding of herbouwen, indien hierdoor de plaatselijke goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt.

10. GB 10:

Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in de zonevoorschriften zijn ondergrondse garages toegelaten, mits de toegang tot deze ondergrondse parkeerruimtes op een veilige manier wordt ingericht voor alle weggebruikers.

11. GB 11: definities

11.1. bebouwingstype

Met bebouwingstype wordt de wijze aangegeven waarop de hoofdgebouwen van aanpalende percelen al dan niet aaneengeschakeld worden. Er worden 3 types onderscheiden :

- open bebouwing : hoofdgebouwen met 4 vrije gevels en geen enkele gemene gevel met de hoofdgebouwen der aanpalende percelen.
- halfopen bebouwing : hoofdgebouwen met 3 vrije gevels en 1 gemene gevel met het hoofdgebouw van een der aanpalende percelen en max. per 2 gekoppeld.
- gesloten bebouwing : hoofdgebouwen met 2 vrije gevels en 2 gemene gevels.

11.2. terreinbezetting

De terreinbezetting wordt uitgedrukt in ofwel een max. aantal m² ofwel in het procent van de totale bebouwde oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen t.o.v. de totale oppervlakte van de kavel waarop de betreffende bebouwing voorkomt.

11.3. bouwhoogte

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant kroonlijst of dakrand. 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. Bij geaccidenteerd terrein wordt het maaiveld ter plaatse van de beschouwde gevel als referentie genomen. De max. bouwhoogte wordt uitgedrukt in aantal bouwlagen.

Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst of dakrand. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een max. hoogte van 3.50 meter toegekend. Voor het gelijkvloers kan deze op maximale hoogte getrokken worden tot 5.00 m. Ondergrondse bouwlagen worden niet meegerekend.

Het aantal toegelaten bouwlagen is grafisch bepaald op het bestemmingsplan.

x is hierbij het minimum aantal volle bouwlagen.

y is hierbij het maximaal aantal bouwlagen

z is hierbij het aantal toegelaten bijkomende bouwlagen onderdaks of in geval van platte daken, achteruitgeschoven onder een hoek van 45°.

In geval van hellende daken, dient de dakhelling begrepen te zijn tussen de 40 en 50°.

Technische elementen zoals schouwen, koelgroepen, ventilatiepijpen, liftcabines, ..., worden niet als bouwlaag aanzien, en kunnen afwijken van bovenstaande bepalingen. Er dient wel gezocht om deze technische elementen onzichtbaar te maken vanop het straatniveau (door o.a. een teruggetrokken opstelling ten opzichte van de dakrand onder een hoek van 45°) of vakkundig te integreren in de architectuur.

Zogenaamde dakuitbouwen in hellende daken worden uitgesloten. Een dakaccent dat de maximale kroonlijsthoogte overschrijdt kan enkel aanvaard worden als

deze ofwel om louter technische redenen noodzakelijk zijn (d.i. schouwen, koelgroepen, ventilatiepijpen, liftcabines e.d.) ofwel als architecturale redenen geconcipieerd zijn, op voorwaarde dat er geen sprake is van een significante oppervlakte en/of volumetoename.

11.4. bouwdiepte

Deze afmetingen gelden voor het hoofdvolume en worden gemeten tussen de voorbouwlijn en de achtergevel ter hoogte van de zijgevels of de gemeenschappelijke kavelgrens(-zen).

11.5. inplanting t.o.v. de rooilijn

Bepaalt de min. afstand t.o.v. de rooilijn, gelegen, tenzij anders vermeld, gelegen tussen de bestemmingszones en de openbare wegenis.

11.6. inplanting t.o.v. de zijkavelgrens

Bepaalt de min. afstand t.o.v. de zijkavelgrens of zonegrens.

12. specifieke bepalingen omtrent waardevol patrimonium

12.1. beschermde monumenten

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dient voor advies voorgelegd aan het Agentschap Ruimtelijke Ordening - Onroerend Erfgoed Vlaanderen

12.2. waardevol lokaal patrimonium

De panden, op het bestemmingsplan symbolisch aangeduid, worden beschouwd als waardevol lokaal patrimonium.

Herstellingen, verbouwingen en uitbreidingen dienen in functie te staan van het authentieke karakter van deze gebouwen, en dienen met respect om te gaan met dit patrimonium.

Bij volledige sloop en daaropvolgende nieuwbouw dient door de aanvrager tot stedenbouwkundige vergunning te worden aangetoond dat na sloop en nieuwbouw, een nieuwe kwalitatieve ruimte ontstaat. Hij dient dit aan de hand van een grondige motivering bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aan te tonen.

12.3. deelzone voor bebouwing gelegen binnen een historisch-architecturaal waardevol straatbeeld

Bij nieuwbouw, verbouwing, uitbreiding of herbouwen van gebouwen, binnen onderhavige deelzone, op het bestemmingsplan aangeduid, dient het historisch-architecturaal karakter van het geheel gelegen binnen onderhavige deelzone behouden te worden.

Het nieuw te bouwen, te verbouwen, uit te breiden of te herbouwen gebouw dient een dermate inplanting, dimensionering en voorkomen te hebben zodat het historisch-architecturaal geheel waarin het gelegen is in zijn globaliteit behouden en versterkt wordt.

Deze bepaling dient samen gelezen te worden met de bepalingen 14.1 en 14.2.

12.4. kwaliteitscommissie

Ieder project die het architecturaal uitzicht van de site en zijn omgeving aanzienlijk wijzigt, kan voorgelegd ter advies aan de kwaliteitscommissie.

Deze wordt samengesteld door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Roeselare.

Zone 1: Strategische projectzone

1. Opzet van de zone

- Binnen onderhavige projectzone dient een kernversterkend en -ondersteunend project gerealiseerd te worden, waarbij verweving van functies centraal staat.
- Hierbij is het van belang dat de woonfunctie steeds een wezenlijk onderdeel vormt van het totaalproject, zodat een levendige stadsbuurt op de site wordt ontwikkeld.
- Wat betreft bijkomende winkels kan deze zone geen verlenging zijn van het winkelaanbod in de Noordstraat, maar dienen deze complementair te zijn aan bestaande winkels. Een overaanbod dient vermeden te worden.
- Naast de ondergrondse parkeergarage in functie van de nodige parkeerruimte voor de verschillende functies binnen het project, wordt ook de mogelijkheid open gelaten voor het creëren van een publieke ondergrondse parkeergarage. Deze optie kadert binnen het toekomstige parkeerbeleid van de stad.

2. Bestemmingsvoorschriften

2.1. Hoofdbestemming

- Het betreft een multifunctionele zone, waar verweving van functies voorop staat.
- Binnen deze zone zijn zowel woningen (onder de vorm van ééngezins-, meergezinswoningen of serviceflats), als kernversterkende functies toegelaten. Onder dit laatste wordt ondermeer verstaan : handel, horeca, diensten, kantoren, vrije

beroepen, vrijetijdsfaciliteiten, gemeenschapsvoorzieningen, dienstverlening aan de burgers (werkwinkel, voedselbank, kinderopvang, ..), sociaal economische bedrijven (sociale werkplaatsen, werkervaringsplaatsen,...) parkeervoorzieningen en publieke ruimtes, mits deze verenigbaar zijn met de omgeving.

- Beperkte ambacht, horende bij één van de in hoofdbestemming toegelaten functies, is uitzonderlijk toegelaten, mits deze niet storend en hinderend is voor de omgeving, passen in het centrumweefsel van Roeselare en ondergeschikt is aan de functie waaraan ze is gerelateerd.
- Er dient steeds een gezonde mix van wonen en kernversterkende functies aanwezig te zijn in het project, waarbij wonen een wezenlijk onderdeel van het project dient uit te maken.
- Een monofunctionele ontwikkeling is bijgevolg niet toegelaten.

Worden expliciet verboden:

- groothandel
- dancings
- op zich staande ambachtelijke en industriële activiteiten
- gegroepeerde bovengrondse garages in zogenaamde garage-eilanden

2.2. Deelzone voor sociale woningbouw (zone 1*)

- Het betreft een zone bestemd voor de sociale bouwmaatschappij dit ter verwezenlijking van een sociale mix binnen de projectzone.
- Binnen deze zone zijn enkel meergezinswoningen als kernversterkende functies, ondergrondse parkeervoorzieningen en publieke ruimtes toegelaten.

- De plaats is symbolisch weergegeven en kan in de ruimte, grenzend aan de deelzone, uitbreiden.

2.3. Deelzone voor doorsteken voor fietsers en voetgangers

- Bestemd voor de inrichting van doorsteken voor fietsers en voetgangers.
- De fiets- en voetgangersverbinding met het park dient geïntegreerd in de parkzone.
- Deze deelzone dient integraal voorzien te worden binnen het totaalproject binnen onderhavige zone, en dient ervoor te zorgen dat een continue verbinding voor de zwakke weggebruiker tussen de Noordstraat, Kattenstraat, Desiré Mergaertstraat en het park ontstaat. Deze dient in de inrichting van het park opgenomen te worden. De aansluiting tussen de openbare wegen (ter hoogte van de Kattenstraat, Noordstraat,...) en de doorsteken dient een open, uitnodigend karakter te hebben. Er dient een verkeersveilige ontsluiting voorzien te worden, die een goede zichtbaarheid op het aankomend verkeer gegarandeerd.
- De plaats is symbolisch weergegeven en kan met een maximum van 10.00 m langs beide zijden in de ruimte verschuiven.
- Gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten. Per uitzondering en beperkt in tijd kunnen deze doorsteken gebruikt worden voor toelevering van goederen aan de diverse functies binnen de projectzone.

3. Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

3.1. Terreinbezetting

- Maximaal 60%

- Van de niet bebouwde ruimte dient minstens 50% publiek toegankelijk te zijn onder de vorm van doorsteken voor fietsers en voetgangers, pleintjes, groenruimtes en uitbreiding van de parkzone.

3.2. Dichtheid

- Binnen onderhavige zone dient een dichtheid gerealiseerd te worden tussen de 60 en 150 woongelegenheden per hectare.
- Serviceflats of seniorenwoningen worden meegeteld als woongelegenheden.

3.3. Vloeroppervlaktes van de diverse functies

Binnen onderhavige projectzone gelden volgende randvoorwaarden wat betreft de vloeroppervlakte voor een aantal functies.

- Wonen: minimum de helft dient bestemd te worden voor gezinnen, voorzien van minimum 2 slaapkamers.
- Handel: maximum 6000 m² netto vloeroppervlakte. Onder netto vloeroppervlakte wordt verstaan de netto uitgebate commerciële vloeroppervlakte, voor het publiek toegankelijk.
 - De 6 000 m² dient opgesplitst in 4 000 m² en 2 000 m², waarvan de 4 000 m² behouden is voor grootschalige kleinhandel en te verdelen over 2 units met een minimumoppervlakte per eenheid van 1 000 m².
 - Hiervan kan maximaal 1000 m² bestemd worden voor de vestiging van een supermarkt
 - Hiervan kan maximaal 1000 m² bestemd worden voor de verkoop van kleding, schoenen en lederwaren
- Horeca: maximum 2000 m² bruto vloeroppervlakte.
- Voor de overige functies worden geen bepalingen opgenomen.

3.4. Inplanting van de gebouwen

- Ten opzichte van zonegrens 3 (parkzone) is de bouwvrije strook grafisch aangeduid op het bestemmingsplan.
- De gebouwen moeten op minimum 5.00 m ten opzichte van zone 2, opgericht worden. Enkel ter hoogte van de Desiré Mergaertstraat en Noordstraat kan men aansluiten op de bestaande zijkaelgrenzen zodat het project het bestaande straatbeeld ondersteund.
- De woningen in de Desiré Mergaertstraat moeten aansluiten op de bestaande woningen ter ondersteuning en versterking van het straatbeeld. Afhankelijk van de bouwhoogte wordt de 45°-regel gerespecteerd tov de bebouwing aan de overzijde. De voorbouwlijn van het gebouw moet op minimum een gelijke afstand van de tegenoverliggende bouwlijn gelegen zijn, als de hoogte van het nieuw op te richten gebouw (=de kroonlijsthoogte).
- Ter hoogte van de Kattenstraat dient een achteruitbouwstrook te worden voorzien van minimum 3 m.
- De gebouwen langs de Noordstraat dienen ingeplant te worden op de rooilijn. Bij rooilijnen niet evenwijdig met de Noordstraat kan hiervan beperkt afgeweken worden.

3.5. Uiterste bouwlijn

- Ter hoogte van zonegrens 3 (parkzone) is een uiterste bouwlijn grafisch aangeduid. Tussen de uiterste bouwlijn en de parkzone mag niet gebouwd worden.
- Dit wegens het advies van de 'groendienst Roeselare'.
- De bestaande bomen aan het Noordhof moeten kunnen uitgroeien tot volwaardige exemplaren. Een bouwvrije zone langs het stadspark wordt

voorzien zodat de gebouwen geen hinder veroorzaken voor het bestaande bomenbestand.

3.6. Dimensionering van de gebouwen

3.6.1. Bouwhoogte

- De minimale en maximale bouwhoogtes zijn grafisch aangeduid op het plan.
- De maxima kunnen niet beschouwd worden als absolute verwoorvenheden en moeten samen getoetst worden aan de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.
- De bouwhoogte kan opgebouwd worden naarmate de gebouwen het stadspark naderen. Ter hoogte van de parkzone (zone 3) is de maximale bouwhoogte toegelaten indien de maximale hoogte geen hinder veroorzaakt voor de omliggende bebouwing.
- Om monotone bouwblokken met éénzelfde kroonlijsthoogte te vermijden, dient een variatie in kroonlijsthoogte aangebracht te worden binnen het projectgebied.

3.6.2. Bouwdiepte

- Vrij
- Dit dient niet beschouwd te worden als absolute vrijheid, en moet samen getoetst worden aan de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

3.7. Architectuur

- Een eigentijdse en moderne architectuur, die een weerspiegeling is van de maatschappij en de tijdsgeest, is verplicht er dient een eenheidsconcept voor de architecturale vormgeving gerealiseerd te worden. Ondanks eventuele fasering moet het project als één architecturaal geheel geconcipeerd en gerealiseerd worden.

- Alle woongelegenheden dienen te beschikken over ruime private tuinen en/of terrassen.
- Voor 70% van de woongelegenheden gelden onderstaande minima voor tuin/terras:
 - Woongelegenheden $\leq 80 \text{ m}^2$, minimum 6 m^2
 - Woongelegenheden tussen 80 m^2 en 120 m^2 , minimum 8 m^2 .
 - Woongelegenheden tussen 120 m^2 en 150 m^2 , minimum 10 m^2 .
 - Woongelegenheden $\geq 150 \text{ m}^2$, minimum 15 m^2
- Voor de overige 30 % van de woongelegenheden gelden geen minima.
- De private tuinen/terrassen mogen ook samengevoegd worden tot een gemeenschappelijk tuin/terras, dienstig voor meerdere woongelegenheden, indien de oppervlakte van deze gemeenschappelijke tuin/terras groter of gelijk is aan de som van de minimale terras-/tuinoppervlakte van de verschillende woongelegenheden.

3.8. Ontsluiting en parkeerbehoefte

Inritten naar de ondergrondse parking, ten behoeve van mechanisch verkeer in zone 1:

- De belangrijkste inrit voor commercieel en residentieel autoverkeer is gesitueerd in de Désire Mergaertstraat.
- De tweede inrit wordt genomen via de Kattenstraat, zo dicht mogelijk gesitueerd bij de Désire Mergaertstraat, deze inrit is enkel toegankelijk voor residentieel verkeer. Uitzonderlijk kan deze inrit worden toegelaten voor commercieel verkeer wanneer de werken in 1e fase zijn opgestart en de inrit ter hoogte van de Desiré Mergaertstraat nog niet is gerealiseerd.

- Een permanente inrit ter hoogte van de Noordstraat is niet toegelaten, behoudens voor residentieel verkeer bewoning aan de Noordstraat.

Uitritten van de ondergrondse parking ten behoeve van mechanisch verkeer in zone 1:

- Maximaal één uitrit ten behoeve van commercieel en residentieel verkeer is toegelaten, via de Desiré Mergaertstraat. Deze uitrit vormt de hoofdontsluiting van de projectzone.
- De uitrit in de Kattenstraat dient zo dicht mogelijk gesitueerd bij de Desiré Mergaertstraat en is enkel toegankelijk voor residentieel verkeer. Uitzonderlijk kan deze uitrit worden toegelaten voor commercieel verkeer wanneer de werken in 1 e fase zijn opgestart en de uitrit ter hoogte van de Desiré Mergaertstraat nog niet is gerealiseerd.
- Een uitrit via de Noordstraat is niet toegelaten, behoudens voor residentieel verkeer bewoning aan de Noordstraat wanneer de werken in 1 ste fase zijn opgestart en de uitrit ter hoogte van de Desiré Mergaertstraat nog niet is gerealiseerd.

In- en uitrit, deelzone 1*:

- In zone 1* wordt een aparte in- en uitrit voorzien naar de Kattenstraat, dit in functie van de residentie
- De in- en uitrit ter hoogte van de Désire Mergaertstraat is symbolisch weergegeven met een gele streeplijn met pijl. De in- en uitrit dient op minimum 30 meter van de hoek met de Kattenstraat ingericht te worden.
- De in- en uitrit ter hoogte van de Kattenstraat moet zo dicht mogelijk aansluiten op de Desiré Mergaertstraat en is niet symbolisch aangeduid.

- Bovengronds, doorgaand verkeer is in zone 1 niet toegelaten.
- Tussen de ingang van de parking en de straat dient voldoende ruimte voorzien te worden op eigen terrein, zodat wachtende auto's niet op de openbare weg komen te staan.
- De parkeerbehoefte van alle functies binnen onderhavige projectzone dienen binnen de projectzone zelf opgelost te worden, en dit volledig ondergronds, conform het geldende reglement van de stad Roeselare op het moment van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.
- Afwijkend kunnen een beperkt aantal bovengrondse parkeerplaatsen worden voorzien i.f.v. de mobiliteit van senioren, mindervaliden, hulpbehoevenden, hulpdiensten, laden en lossen en kortparkeren ten behoeve van de dienstverlening aan de burgers (werkwinkel, voedselbank, kinderopvang,...), sociale werkplaatsen, werkervaringsplaatsen,...).

3.9. Deelzone voor doorsteken voor fietsers en voetgangers

- De plaats is symbolisch weergegeven en kan in de ruimte verschuiven.
- De doorsteken dienen voorzien te worden van betekenisvolle hoogstammige groenelementen, zodat ze hun rol als groene structurerende binnen het stedelijk weefsel kunnen opnemen.
- Er dienen maatregelen getroffen opdat de doorsteken niet zouden gebruikt worden als sluikroute voor gemotoriseerd verkeer.
- Ter hoogte van de kruising van beide assen dient een plein gevormd te worden, met een minimale oppervlakte van 1500 m^2 is inbegrepen in het totale pakket van 3500 m^2 (zie artikel 3.10.). Ook dit plein dient een groene inrichting te krijgen.

3.10. Inrichting van de niet-bebouwde ruimte.

- Er zijn verhardingen toegelaten ten behoeve van toegangspaden, toegankelijkheid van het park, verharde pleinen, speelruimte en andere constructies die geen gebouwen zijn. De verhardingen ten behoeve van wandel- en fietspaden dienen gerealiseerd te worden in kleinschalige, waterdoorlatende materialen.
- Minimum 3500 m² dient een groene inrichting te krijgen, dermate geconcipeerd zodat zone 3 en zone 1 deel uitmaken van de structurerende groene as naar het bassin toe.
- 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 groene ruimte ontstaat en verbonden is met de zuidelijk gelegen parkzone in zone 3. De zone mag niet herleid worden tot versnipperde restzones.
- Bij de heraanleg en uitbreiding van het park (in relatie met zone 3) moet men aandacht hebben voor zowel functionele aspecten (wandelruimte/speelruimte) als voor de ecologische en landschaps-esthetische aspecten.
- De groene inrichting kan ondermeer onder de vorm van hoogstammig en laagstammig groen en graspartijen gerealiseerd worden.
- Er moet een visuele relatie bestaan met het park vanuit de Kokelaarstraat, Noordstraat, Kattenstraat en Desiré Mergaertstraat.

3.11. Globaal inrichtingsplan

- Het is toegelaten onderstaand project in verschillende fases uit te voeren.
- De totale inrichting van onderhavige stedelijke projectzone dient echter door middel van een globaal

inrichtingsplan te gebeuren, zodat ingrepen binnen een bepaalde fase gebeuren rekening houdend met de invulling van latere fases.

- Dit globaal inrichtingsplan dient gevoegd bij de eerste en daarop volgende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning binnen deze projectzone.
- Het globaal inrichtingsplan dient te bestaan uit een gemotiveerde globale bestemmings-, inplantings- en volumestudie van de projectzone die moet beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften voor onderhavige zone.
- Bovendien dient het globaal inrichtingsplan duidelijk te maken dat het project een kwalitatieve versterking betekent voor het woonweefsel, dat het zich kwalitatieve en zonder noemenswaardige hinder naar privacy, bezonning en zichten voor de bebouwing op aanpalende percelen, integreert in de omgeving en dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving door het project niet in gedrang komt. De publieke, semi-publieke, private ruimtes en publieke groenzones dienen aangeduid op het plan.
- Bovendien dient te worden aangetoond dat het project zich naadloos inschuift in het bestaand bebouwingsweefsel en het straatbeeld van de Noordstraat, Kattenstraat en Desiré Mergaertstraat op een positieve manier ondersteunt en versterkt, met respect voor het bestaande bouwweefsel.

Zone 2: Centrumbebouwing

1. Opzet van de zone

- Het betreft het bestaand bebouwd weefsel binnen het bouwblok, alwaar de huidige menging van functies behouden dient te blijven.

2. Bestemmingsvoorschriften

2.1. Hoofdbestemming

- Binnen deze zone zijn zowel woningen (onder de vorm van ééngezin- als meergezinwoningen), als kernversterkende functies toegelaten. Onder dit laatste wordt ondermeer verstaan : handel, horeca, diensten, kantoren, vrije beroepen, vrijetijdsfaciliteiten, gemeenschapsvoorzieningen, dienstverlening aan de burgers (werkwinkel, voedselbank,...), sociaal economische bedrijven (sociale werkplaatsen, werkervaringsplaatsen, kinderopvang, ...) parkeervoorzieningen en publieke ruimtes, mits deze verenigbaar zijn met de omgeving.
- Beperkte ambacht, horende bij één van de in hoofdbestemming toegelaten functies, is uitzonderlijk toegelaten, mits deze niet storend en hinderend zijn voor de omgeving en passen in het centrumweefsel van Roeselare en ondergeschikt is aan de functie waaraan ze is gerelateerd.

Worden expliciet verboden:

- dancings
- op zich staande ambachtelijke en industriële activiteiten.

- Gegroepeerde garages in zogenaamde garage-eilanden, niet behorende tot en in functie van de functies binnen onderhavige zone.

2.2. Bijzondere bepalingen

- Percelen palend aan zone 1 “strategische project-zone” kunnen gevoegd worden bij deze zone ter realisatie of uitbreiding van het strategisch project binnen zone 1. In dit geval gelden de bestemmings-, bebouwings- en inrichtingsvoorschriften van zone 1.
- Dit kan enkel toegepast worden als de bijgevoegde percelen een wezenlijke meerwaarde geven aan het strategisch project. Deze bijzondere bepaling mag niet ingezet worden om de voorschriften van zone 1 op solitaire percelen binnen zone 2 toe te passen.
- De bepalingen van artikel 3.3. van zone 1 worden verhoudingsgewijs (naar perceelsoppervlakte binnen de zones) herberekend.

3. Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

3.1. Terreinbezetting

- Max. 70 %.

3.2. Inplanting van de gebouwen

- Voor de gebouwen palend aan de openbare weg enis dient de voorgevelbouwlijn van de bebouwing in eerste bouworde samen te vallen met de rooilijn.
- De gebouwen palend aan de openbare weg enis dienen tot tegen de zijkavelgrens ingeplant te worden voor de eerste 10,00 meter, te meten vanaf de rooilijn.

- Voor de bebouwing in tweede bouworde is de inplanting vrij.
- Onderdoorritten voor het bereiken van de perceelsdelen of gebouwen achterin zijn toegelaten.
- Deelzone 2*: de bestaande inplanting is richtinggevend

3.3. Dimensionering van de gebouwen

3.3.1. Bouwhoogte

- De minimale en maximale bouwhoogtes voor de bebouwing in eerste bouworde (langs de straatzijde) zijn grafisch aangeduid op het plan.
- Voor de bebouwing in tweede bouworde geldt geen minimum, en kunnen maximum 2 bouwlagen worden toegelaten, al dan niet onderdaks.
- De maxima kunnen niet beschouwd worden als absolute verworvenheden, en moeten samen getoetst worden aan de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.
- Deelzone 2*: in deze zone zijn maximaal 2 bouwlagen toegelaten, eventueel vermeerderd met een onderdakse bouwlaag.

3.3.2. Bouwdiepte

- Vrij
- Dit dient niet beschouwd te worden als absolute vrijheid, en moet samen getoetst worden aan de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

3.4. Inrichting van de niet bebouwde ruimte

- De niet-bebouwde delen van het perceel op het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin. Maximum 70 % van deze ruimte mag worden ver-

hard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, terras, tuinpaden, zwembad, siervijvers,

- Ieder esthetisch verantwoorde erfafsluiting met een maximale hoogte van 3,00 meter is toegelaten

Zone 3: Parkzone

1. Opzet van de zone

2. Bestemmingsvoorschriften

2.1. Hoofdbestemming

- Openbare groenzone bestaande uit (overwegend) streekeigen beplanting met bijhorend parkmeubilair (banken, sculpturen, verlichting,...).

3.2. Inrichting

- Maximum 15% van de totale oppervlakte van onderhavige bestemmingszone mag verhard worden ten behoeve van toegangspaden ten behoeve van de 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 kleinschalige, waterdoorlatende materialen.
- De rest dient een groene inrichting te krijgen, dermate geconcipieerd zodat zone 3 deel uitmaakt van de structurerende groene as naar het kanaal toe.
- Bij de heraanleg en uitbreiding van het park (in relatie met zone 1) moet men aandacht hebben voor zowel functionele aspecten (wandelruimte/speelruimte) als voor de ecologische en landschapsesethische aspecten.

3.3. Voorzieningen ten behoeve van extensief zacht recreatief medegebruik.

- Constructies en voorzieningen noordzakelijk voor een extensief zacht recreatief medegebruik zijn

eveneens toegelaten, voor zover zij geen negatieve gevolgen hebben voor de natuurlijke ontwikkeling van zone 3.

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
www.wvi.be

Ruimtelijk Planner

Lynn Staelens

Cartografie

Lena Vereecke