

Provincie
Stad

WEST-VLAANDEREN
ROESELARE

Onderwerp

Ontwerp BPA Oekene

Herziening van BPA nr.1 Oekene Centrum, goedgekeurd bij M.B. van 31/05/2002

Ontwerper

STAD ROESELARE
Botermarkt 2
8800 ROESELARE
051.26.21.11



STAD
ROESELARE

Stedenbouwkundige
voorschriften

Departement Ruimtelijke Ordening,
Woonbeleid en Ontzettend Erfgoed

Nr. 3.30/ScenS/0514 16 JUL 2008

Brussel

Vlaamse Minister-president van de Vlaamse

Regering en Vlaamse minister van

Federatie van Begroting en Ruimtelijke

C

D

D. MECHHELEN

VOOR EENSLUIDEN
DAVID DE SPIEGELEER

Ruimtelijk Planner:

Leen Lauwers

Wijzigingen:

- Aangepast aan de opmerkingen en adviezen plenaire vergadering

Opgemaakt op

29.06.2006

06.09.2006

INHOUD

GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN EN DEFINITIES	2
ART 1: PERIFEEER KERNGEBIED	3
ART 2: ZONE VOOR GESLOTEN WONINGBOUW	6
ART 3: ZONE VOOR OPEN EN HALF-OPEN WONINGBOUW	8
ART 4: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVoorzieningen EN OPENBAAR NUT	11
ART 5: ZONE VOOR KMO EN DIENSTENZONE	13
ART 6: ZONE VOOR OVERHEIDS WONINGBOUW	14
ART 7: ZONE VOOR OPENBAAR GROEN	15
ART 8: BUFFERGROEN	15
ART 9: BOUWVRIJE ZONE	16
ART 10: ZONE VOOR OPENBARE WEGEN	16
ART 11: WEGENIS MET EEN VARIABEL TRACE	16
ART 12: ZONE VOOR OPEN EN HALF-OPEN WONINGBOUW en/ of ZONE VOOR KMO EN DIENSTENZONE	18
ART 13: ZONE VOOR CIRCULATIE	20



VITGESLOTEN

GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN EN DEFINITIES:

DEFINITIES

Bouwlagen:

Aan elke bouwlaag, voor zover niet specifiek vermeld, wordt een maximale hoogte van 3,00m toebedacht. Maar op de totaal hoogte wordt een afwijking van max. 1.00m toegestaan, indien niet anders is gespecificeerd.

Bestaande gebouwen:

Bestaande en vergunde gebouwen en/of activiteiten kunnen gerenoveerd en verbouwd en/of behouden worden.

Gabarietregel:

De min. afstand tot de perceelsgrens is gelijk aan de hoogte tot de kroonlijst.

Max. Terreinbezetting:

De max. terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van het perceeldeel gelegen binnen de betrokken zone.

INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT

In alle stroken (met uitzondering van de bouwvrije strook langsheen de gewestweg N36) voorzien in dit plan, zullen kleine inrichtingen van openbaar nut, zoals infrastructuur i.v.m. openbare nutsvoorzieningen (electriciteit, water, gas, telefoon e.d.), mogen opgericht worden, voor zover ze niet hinderend, of niet storend zijn voor de bestaande of voorziene omgeving. Tevens mogen ze geen afbreuk doen aan het architecturaal karakter van de omgeving.

DAKEN:

In een aaneengesloten bebouwing is de eerste vergunde woning richtinggevend.

De dakuitbouw wordt beperkt tot max. 1/3 van de totale gevelbreedte.

ERFSCHIEDINGEN EN VERHARDINGEN:

Op de kavelgrenzen is de plaatsing van erfscheidingen toegelaten met een max. hoogte van 2m, met uitzondering van de kavelgrenzen langsheen de gewestweg N36, waar een max. hoogte van 1,50 m geldt.

De erfscheidingen moeten ruimtelijk verantwoord zijn.

Max. ½ van de voortuinstrook mag verhard worden als oprit.

BESTAANDE VERGUNDE VESTIGINGEN:

Bestaande vergunde vestigingen kunnen op een normale wijze ontwikkelen of uitbreiden, voor zover deze qua exploitatie verenigbaar zijn met de omgeving.

BESTAANDE GELDENDE GOEDGEKEURDE VERKAVELINGEN BLIJVEN BEHOUDEN

ART 1: PERIFER KERNGEBIED

Bestemming:

Wonen, detailhandel, diensten, horeca, kantoren

Met uitsluiting van tank- en servicestations, discotheken

Voor de **deelzone, aangeduid met een asterisk (*)** kan als bestemming eveneens een handels-, tertiaire of KMO-bestemming gelden, voor zover qua exploitatie verenigbaar met de woonomgeving.

Inplanting van het hoofdgebouw:

- Voorste bouwlijn:
 - De voorste bouwlijn wordt vastgelegd volgens de grafisch aangeduide bouwlijn (op het bestemmingsplan).
 - Indien er geen bouwlijn aangeduid is op het bestemmingsplan, wordt de voorste bouwlijn vastgelegd op min. 5m van de rooilijn. Ter hoogte van de autobergplaats wordt ze vastgelegd op min. 6m.
- Zijdelingse bouwlijnen:
 - Voor gekoppelde gebouwen wordt de zijdelingse bouwlijn vastgelegd op 0m of 3m van de zijdelingse perceelsgrens.
 - Bij open bebouwing worden de zijdelingse bouwlijnen op min. 4m van de zijdelingse kavelgrens vastgelegd. Wanneer de kroonlijsthoogte beperkt wordt tot 3m hoogte, waarna een helling onder een hoek van 45° toegelaten is, kan deze afstand tot de zijdelingse kavelgrens teruggebracht worden op min. 3m.

- Achterste bouwlijn:

- Op het gelijkvloers wordt de achterste bouwlijn vastgelegd op:
 - Max.: 20m t.o.v. de voorste bouwlijn
- Op de verdiepingen wordt de achterste bouwlijn vastgelegd op:
 - Max.: 14m t.o.v. de voorste bouwlijn

Deze beperking in bouwdieptes geldt niet voor de zone, aangeduid met een asterisk, voor zover het hier een handels-, tertiaire of KMO-bestemming betreft. In dergelijk geval kan de gabarietregel toegepast worden voor wat de achterste bouwlijn betreft, indien dit ruimtelijk verantwoord is.

Deze bouwdiepte kan maximaal benut worden op voorwaarde dat dit geen hinder oplevert voor de aangrenzende bebouwing.

Hierbij wordt gesteld dat het gebouw niet meer dan 3m achter een aangrenzend gebouw mag komen indien dit aangrenzend gebouw in een goede bouwfysische toestand is.

- Min. Afstand t.o.v. de achterste perceelsgrens:

De gabarietregel is van toepassing.

Volumes:

Bouwlagen:

- De overgang met de aanpalende percelen moet harmonisch zijn.
- Het max. aantal bouwlagen (zonder hierbij rekening te houden met de eventuele nuttige laag in het dak) wordt op het bestemmingsplan als volgt voorgesteld:

Max

Nokhoogte:

- Bij gebouwen met max. 2 bouwlagen is de nokhoogte beperkt tot 13m.
- Bij gebouwen met 3 of meer bouwlagen is de nokhoogte beperkt tot 16m.
- Dakvorm is overwegend hellend: d.w.z. max. 30% van de dakoppervlakte mag eveneens een platte of boogvormige afwerking hebben.

Uitvoering

- Bij gekoppelde bebouwing :

de vormgeving en de dakhelling van de eerst vergunde woning zijn richtinggevend voor de andere woning. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn.

- De bebouwing in dit perifeer kerngebied zal rekening houden met de eigenheden van deze ruuraal gerichte kern.

Tuinen

Het betreft een niet grafisch afgebakende zone die gelegen is buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen.

Bestemming

Koeren, tuinen en hovingen, met bijhorende tuinconstructies en tuingebouwen zoals tuinhuisjes, serres, autobergplaatsen, pergola's, zwembaden, vijvers, tuinmuren, enz.

Min. 1/3 van de oppervlakte dient onverhard te blijven.

Implanting van de gebouwen / constructies

- het bijgebouw dient opgericht te worden achter de achtergevel van de woning
- het dient ingeplant te worden op min 1 meter van de perceelsgrenzen.

Mits ruimtelijk verantwoord kunnen deze bijgebouwen op de perceelsgrens gekoppeld worden en dit onder volgende voorwaarden:

- het gebruik van hetzelfde gevelmateriaal en dakmateriaal is verplichtend
- de laatstbouwende zal instaan voor de afwerking van de niet afgewerkte zijgevel delen.

Indien ruimtelijk verantwoord kunnen collectieve garages tot op de perceelsgrens ingeplant worden.

Volumes

- Nokhoogte, Kroonlijsthoogte:

Max 5 m; in bijkomende orde dient de kroonlijsthoogte beperkt tot een max. hoogte van 3m.

- Oppervlakte:

De som van de oppervlaktes van alle tuingebouwen op éénzelfde perceel mag max. 50m² bedragen. Deze beperking geldt niet voor collectieve garages.

ART 2: ZONE VOOR GESLOTEN WONINGBOUW

Bestemming:

Zone voor wonen met uitzondering van meergezinswoningen.

Duo – woningen kunnen wel voorzien worden.

Detailhandel, diensten, horeca ondergeschikt aan en in combinatie met wonen kunnen ook voorzien worden voor zover ze verenigbaar zijn met de woonomgeving.

Tank- en servicestations en discotheken zijn uitgesloten.

Inplanting van het hoofdgebouw

- Voorste bouwlijn:

De voorste bouwlijn wordt vastgelegd volgens de grafisch aangeduide bouwlijn (op het bestemmingsplan).

- Zijdelingse bouwlijnen:

Voor gekoppelde gebouwen wordt de zijdelingse bouwlijn vastgelegd op 0m of 3m van de zijdelingse perceelsgrens.

- Achterste bouwlijn:

- Op het gelijkvloers wordt de achterste bouwlijn vastgelegd op:

Max.: 15m t.o.v. de voorste bouwlijn

- Op de verdiepingen wordt de achterste bouwlijn vastgelegd op:

Max.: 12m t.o.v. de voorste bouwlijn

Deze bouwdiepte kan maximaal benut worden op voorwaarde dat dit geen hinder oplevert voor de aangrenzende bebouwing.

Hierbij wordt gesteld dat het gebouw niet meer dan 3m achter een aangrenzend gebouw mag komen indien dit aangrenzend gebouw in een goede bouwfysische toestand is.

- Min. Afstand t.o.v. de achterste perceelsgrens:

De gabarietregel is van toepassing

Volumes

- Bouwlagen:

- De overgang met de aanpalende percelen moet harmonisch zijn..

- De max. aantal bouwlagen (zonder hierbij rekening te houden met de eventuele nuttige laag in het dak) wordt op het bestemmingsplan als volgt voorgesteld:

Max

- Nokhoogte is beperkt tot 13m.

Uitvoering

- Bij gekoppelde bebouwing :

De vormgeving en de dakhelling van de eerst vergunde woning zijn richtinggevend voor de andere woning. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. T.h.v. de voorste bouwlijn dient per kavel een ononderbroken gevel te worden gerealiseerd. Die dient geschakeld te worden met de buurpercelen. Deze gevel kan bestaan uit bouwvolumes en/of muurwanden.

Tuinen

Het betreft een niet grafisch afgebakende zone die gelegen is buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen.

Bestemming

Koeren, tuinen en hovingen met bijhorende tuinconstructies en tuingebouwen zoals tuinhuisjes, serres, autobergplaatsen, pergola's, zwembaden, vijvers, tuinmuren, enz.

Min. 1/3 van de oppervlakte dient onverhard te blijven.

Inplanting van de gebouwen / constructies

- het bijgebouw dient opgericht te worden achter de achtergevel van de woning
- het dient ingeplant te worden op min 1 meter van de perceelsgrenzen.

Mits ruimtelijk verantwoord kunnen deze bijgebouwen op de perceelsgrens gekoppeld worden en dit onder volgende voorwaarden:

- het gebruik van hetzelfde gevelmateriaal en dakmateriaal is verplichtend
- de laatsbouwende zal instaan voor de afwerking van de niet afgewerkte zijgevel delen.

Indien ruimtelijk verantwoord kunnen collectieve garages tot op de perceelsgrens ingeplant worden.

Volumes

- Nokhoogte, Kroonlijsthoogte:

Max 5 m; in bijkomende orde dient de kroonlijsthoogte beperkt tot een max. hoogte van 3m.

- Oppervlakte:

De som van de oppervlaktes van alle tuingebouwen op éénzelfde perceel mag max. 50m² bedragen. Deze beperking geldt niet voor collectieve garages.

ART 3: ZONE VOOR OPEN EN HALF-OPEN WONINGBOUW

Bestemming

Zone voor wonen met uitzondering van meergezinswoningen.

Duo – woningen kunnen wel voorzien worden.

Detailhandel, diensten, horeca ondergeschikt aan en in combinatie met wonen kunnen ook voorzien worden voor zover ze verenigbaar zijn met de woonomgeving.

Tank- en servicestations en discotheken zijn uitgesloten.

Voor de **deelzones, aangeduid met een asterisk (*)** kan een beperkte verwerkingsactiviteit, niet storend voor de woonomgeving toegelaten worden.

Voor de **deelzones, aangeduid met (O)** kan eveneens de bestemming cfr. Art 4, zone voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut. (met specifiek kenletter S)

Voor de **deelzone, aangeduid met een driehoek (▲)** kan als bestemming aanvullende activiteiten met zone Art.4 met specifieke kenletter "S" o.a. horeca, cultureel-, ontspannings- en sportgerelateerde activiteiten met parkeermogelijkheden zijn mogelijk. Met uitsluiting van discotheken.

Inplanting van het hoofdgebouw

- Voorste bouwlijn:

De voorste bouwlijn wordt vastgelegd op min. 5m van de rooilijn. Ter hoogte van de autobergplaats wordt ze vastgelegd op min. 6m.

- Zijdelingse bouwlijnen:

- Bij open bebouwing: De zijdelingse bouwlijnen worden op min. 4m van de zijdelingse kavelgrens vastgelegd. Wanneer de kroonlijsthoogte beperkt wordt tot 3m hoogte, waarna een helling onder een hoek van 45° toegelaten is, kan deze afstand tot de zijdelingse kavelgrens teruggebracht worden op 3m.
- Bij gekoppelde bebouwing: De zijdelingse bouwlijnen worden op min. 4m aan één zijde van de zijdelingse kavelgrens vastgelegd. Wanneer de kroonlijsthoogte beperkt wordt tot 3m hoogte, waarna een helling onder een hoek van 45° toegelaten is, kan deze afstand tot de zijdelingse kavelgrens teruggebracht worden op 3m. Aan de andere zijde 0m (koppelbouw) of 0m aan beide zijden (schakelbouw): het schakelbouwelement dient echter beperkt tot bouwblokken van max. 3 wooneenheden.

- Achterste bouwlijn:

- Op het gelijkvloers wordt de achterste bouwlijn vastgelegd op:

Max.: 20m t.o.v. de voorste bouwlijn

- Op de verdiepingen wordt de achterste bouwlijn vastgelegd op:

Max.: 14m t.o.v. de voorste bouwlijn

Deze beperking in bouwdieptes geldt niet voor de zone, aangeduid met een asterisk, voor zover het hier een beperkte verwerkingsactiviteit betreft. In dergelijk geval kan de gabarietregel toegepast worden voor wat de achterste bouwlijn betreft, indien dit ruimtelijk verantwoord is. Min. 1/3 v/d oppervlakte dient onverhard en onbebouwd te blijven.

Deze bouwdiepte kan maximaal benut worden op voorwaarde dat dit geen hinder oplevert voor de aangrenzende bebouwing.

Hierbij wordt gesteld dat het gebouw niet meer dan 3m achter een aangrenzend gebouw mag komen indien dit aangrenzend gebouw in een goede bouwfysische toestand is.

- Min. Afstand t.o.v. de achterste perceelsgrens:

De gabarietregel is van toepassing

Volumes

- Bouwlagen:

- De overgang met de aanpalende percelen moet harmonisch zijn.
- De max. aantal bouwlagen (zonder hierbij rekening te houden met de eventuele nuttige laag in het dak) wordt op het bestemmingsplan als volgt voorgesteld, behoudens de bestaande toestand:

Max

- Nokhoogte:

- Bij gebouwen met 1 bouwlaag is de nokhoogte beperkt tot 8m. .
- Bij gebouwen met 2 bouwlagen is de nokhoogte beperkt tot 13m

- Dakvorm:

- In een aaneengesloten bebouwing is de eerste vergunde woning richtinggevend.
- Vrij bij vrijstaande gebouwen.

Uitvoering

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.

Tuinen

Het betreft een niet grafisch afgebakende zone die gelegen is buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen.

Bestemming

Koeren, tuinen en hovingen met bijhorende tuinconstructies en tuingebouwen zoals tuinhuisjes, serres, autobergplaatsen, pergola's, zwembaden, vijvers, tuinmuren, enz.

Min. 1/3 van de oppervlakte dient onverhard te blijven.

Inplanting van de gebouwen / constructies

- het bijgebouw dient opgericht te worden achter de achtergevel van de woning
- het dient ingeplant te worden op min 1 meter van de perceelsgrenzen.

Mits ruimtelijk verantwoord kunnen deze bijgebouwen op de perceelsgrens gekoppeld worden en dit onder volgende voorwaarden:

- het gebruik van hetzelfde gevelmateriaal en dakmateriaal is verplichtend

- de laatstbouwende zal instaan voor de afwerking van de niet afgewerkte zijgevel delen.

Volumes

- Nokhoogte, Kroonlijsthoogte:

Max 5 m; in bijkomende orde dient de kroonlijsthoogte beperkt tot een max. hoogte van 3m.

- Oppervlakte:

De som van de oppervlaktes van alle tuingebouwen op éénzelfde perceel mag max. 50m² bedragen.

Inplanting van carports

Het plaatsen van carports wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden:

- Indien de afstand tot de perceelsgrens 4m. bedraagt:
 - Plaatsing tot op 1m. van de perceelsgrens.
 - Bouwlijn van de carports dient te starten op min. 1,5m; achter de bouwlijn van de woning.
 - De achterbouwlijn van de carports mag de achterbouwlijn van de woning niet overschrijven
 - max. oppervlakte 21m², max. hoogte 3m
 - volledig in hout en 3 zijden open constructie
 - enkel mogelijk langs 1 kant van de woning
- Indien de afstand tot de perceelsgrens 3m. bedraagt:
 - Plaatsing tot op de perceelsgrens.
 - op de perceelsgrens een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting (muur in hout of steen).
 - De dragende constructie van de carport moet volledig in hout zijn.
 - Bouwlijn van de carports dient te starten op min. 1,5m; achter de bouwlijn van de woning.
 - De achterbouwlijn van de carports mag de achterbouwlijn van de woning niet overschrijven
 - max. oppervlakte 21m², max. hoogte 3m.
 - enkel mogelijk langs 1 kant van de woning

ART 4: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN OPENBAAR NUT

Bestemming:

Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

Specifieke bepalingen worden onderscheiden door de aangeduide kenletter

S : School-, buurthuisdomein en sportterreinen

Bestemming

School-, en buurthuisdomein en sportterreinen met bijhorende sportgebouwen, parkeerplaatsen, sportaccommodaties (verlichting, vangnetten,...) en bijhorende culturele activiteiten zijn mogelijk.

Een inrichtingsplan voor het ganse terrein moet opgemaakt worden om bij de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning gevoegd te worden.

Inplanting van de gebouwen

Bouwlijnen:

Nieuwbouw: min 5m

Bestaande toestand: vlg. Bestaand gebouw

Het inplanten van nieuwe gebouwen moet ruimtelijk verantwoord zijn.

De gebouwen moeten zoveel mogelijk aansluiten op de bestaande gebouwen en de sportvelden moeten zoveel mogelijk aan de kant van de achterliggende open ruimte komen.

Volumes

Nokhoogte, Kroonlijsthoogte:

Max 16 m; in bijkomende orde dient de kroonlijsthoogte beperkt tot een max. hoogte van 12m.

Terreinbezetting

De max. toegelaten bebouwde oppervlakte bedraagt 30%.

K: Kerkdomein

Inplanting van de gebouwen

Maximaal behoud van de bestaande toestand.

Volumes

Maximaal behoud van de bestaande toestand.

B: Begraafplaatszone

Bestemming

De zone is bestemd voor een begraafplaats met inbegrip van de nodige groenafscherming en gebouwenaccommodatie.

Inplanting van het hoofdgebouw

- Voorste bouwlijn:

De voorste bouwlijn wordt vastgelegd op min. 5m en max. 10m van de rooilijn.

- Zijdelingse bouwlijnen:

De zijdelingse bouwlijnen worden op min. 5m van de zijdelingse kavelgrens vastgelegd.

- Achterste bouwlijn:

De achterste bouwlijn wordt vastgelegd op max. 20m t.o.v. de voorste bouwlijn

Volumes

Nokhoogte, Kroonlijsthoogte:

Max 11 m; in bijkomende orde dient de kroonlijsthoogte beperkt tot een max. hoogte van 6m.

Groen

De totale begraafplaats en in het bijzonder het achterste bouwvrije gedeelte, dienen een groen karakter te hebben.

G: Dienstencentrum

Inplanting van de gebouwen

Binnen de aangeduide zone

Volumes

- Bouwlagen:

De max. aantal bouwlagen (zonder hierbij rekening te houden met de eventuele nuttige laag in het dak) wordt op het bestemmingsplan als volgt voorgesteld:

Max

- Nokhoogte:

Max. 13m

ART 5: ZONE VOOR KMO EN DIENSTENZONE

Bestemming

Bedrijfsgebouwen die niet storend zijn voor de omgeving, met uitsluiting van discotheken. Alle stapelruimten moeten plaatsvinden in een gesloten gebouw.

Daarboven wordt deze zone enkel opengesteld voor bedrijven met een niet-milieubelastend karakter, dienstverlenende bedrijven.

Ondergeschikt kunnen ook bergplaatsen en of garages, en 1 woongelegenheid per bedrijfseenheid, die fysisch verbonden is met de bedrijfsgebouwen voorzien worden.

Alle stapelruimtes moeten binnen een gebouw voorzien worden, of moeten omringd zijn door muren en/of beplanting.

Voor de deelzone, aangeduid met een asterisk (*) kan als bestemming eveneens handel.

Inplanting van de gebouwen

Bouwlijnen:

De op het bestemmingsplan aangeduide bouwvrije zone en het buffergroen moeten gerespecteerd worden. Op plaatsen waar deze niet aangeduid zijn en t.o.v. de perceelsgrens is de gabarietregel van toepassing voor alle nieuwe gebouwen en/of ommuurde stapelruimtes.

Volumes

Nokhoogte, Kroonlijsthoogte:

Max 13 m; in bijkomende orde dient de kroonlijsthoogte beperkt tot een max. hoogte van 10m.

Uitvoering

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

- rechtstreekse in- en uitritten vanaf de gewestweg N 36 zijn niet toegelaten.
- Bouwvrije zones en buffergroen: zie plan
- er dient een architectuur voorgesteld die het utilitaire karakter overstijgt.

ART 6: ZONE VOOR OVERHEIDS WONINGBOUW

Bestemming

Wonen

Het betreft individuele woningen, die uitgevoerd word door een overheidsinstantie en dit volgens een totaalarhitectuurconcept.

De bestaande bouwwijk kan ofwel in zijn totaliteit, ofwel in fasen op dynamische wijze worden gerestaureerd, gerenoveerd of perceelsgewijs worden verbouwd of gedeeltelijk uitgebreid, evenwel met een maximum van 30 m² per woonperceel, voor zover deze verbouwingsingrepen niet van aard zijn dat ze door materiaalkeuze en vormtaal het consistent uitzicht van de wijk in negatieve zin zouden beïnvloeden.

Inplanting van de gebouwen

- Voorste bouwlijn:

Bij nieuwbouw:

- De voorste bouwlijn wordt vastgelegd op min. 5m van de rooilijn.
- Ter hoogte van de autobergplaats wordt ze vastgelegd op min. 6m.
- Pleingehelelen kunnen afgebouwd worden op 0m.

Volumes

- Bouwlagen:

De overgang met de aanpalende percelen moet harmonisch zijn.

De max. aantal bouwlagen (zonder hierbij rekening te houden met de eventuele nuttige laag in het dak) wordt op het bestemmingsplan als volgt voorgesteld:

Max

- Nokhoogte:

Max 13 m.

ART 7: ZONE VOOR OPENBAAR GROEN

Bestemming

Groen

Groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige beplanting en kleinschalige verhardingen en alle andere werken die de wijkrecreatie (o.a. speeltuigcomplexen en nutsgebouwtjes, ...) en het voetgangersverkeer bevorderen.

Deze zone dient voorzien te worden met hoog- of laagstammig groen.

In de deelzones, aangeduid met een asterisk (*) kunnen voorzieningen (o.a. parkeerplaatsen en dienstgebouwen) in functie van de begraafplaats worden uitgevoerd.

ART 8: BUFFERGROEN

Bestemming

Groen, beplanting

Deze zone dient voorzien te worden met hoog- of laagstammig groen. De aanplanting dient te gebeuren in het plantseizoen volgend op goedkeuring van een stedenbouwkundige vergunning. Hierbij zal een inrichtingsplan opgemaakt worden om bij de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning gevoegd te worden.

Daar waar de lijn als volgt wordt voorgesteld —●—●—●— —●—●— ● ● — ● — Zijn geen in- en uitritten tot het openbaar domein toegelaten.

Infrastructuurwerken (o.a. tunnelwanden) in functie van de inrichting van de N36 zijn toegelaten.

Bestaande bebouwing


De bestaande bebouwing kan blijven en in de huidige vorm verbouwd worden.

ART 9: BOUWVRIJE ZONE

Bestemming

Beplanting, bezaaiing en verharding

Fietsverbinding tussen de N36 en de wegenis met variabel wegtracé, Art.11

Daar waar de lijn als volgt wordt voorgesteld  Zijn geen in- en uitritten tot het openbaar domein toegelaten.

Infrastructuurwerken (o.a. tunnelwanden) in functie van de inrichting van de N36 zijn toegelaten.

Indexen

Slechts max. 30% van deze zone mag verhard worden. Onder verharding worden ook halfverhardingen zoals dolomiet, grind, ... verstaan. De resterende gedeelten worden beplanting of bezaaiing.

Bestaande bebouwing

De bestaande bebouwing kan blijven en in de huidige vorm verbouwd worden.

ART 10: ZONE VOOR OPENBARE WEGEN

Bestemming

Rijwegen met inbegrip van alle noodzakelijke infrastructuur

ART 11: WEGENIS MET EEN VARIABEL TRACE

Bestemming

Rijwegen met inbegrip van alle noodzakelijke infrastructuur

Indeling van de wegen

- In Art.3 dient het definitieve tracé van de inwendige wegenis, verkeersvrije of -arme wegen en pleingeheelen dient slechts vastgelegd te worden bij de definitieve verkavelingsaanvraag. Het inwendige tracé mag afwijken in een grootte - orde van 15m t.o.v. de op het bestemmingsplan aangeduide as.
Een fiets- en voetgangersdoorsteek dient voorzien te worden naar Art.7.

- In Art.5 dient een wegennis te worden voorzien zowel als ventweg van de N36 als ontsluitingsweg voor Art.5.
Het inwendige tracé mag afwijken in een grootte – orde van 10m t.o.v. de op het bestemmingsplan aangeduide as.

- Deze wegennis dient aansluiting te vinden op de voorgestelde wegsegmenten met vast tracekarakter.

ART 12: ZONE VOOR OPEN EN HALF-OPEN WONINGBOUW en/ of ZONE VOOR KMO EN DIENSTENZONE.

Bestemming

Wonen, Detailhandel, horeca, diensten en/of kantoren met uitsluiting van tank- en servicestations, en discotheken.

Bedrijfsgebouwen mogen niet storend zijn voor de omgeving. Alle stapelruimten moeten plaatsvinden in een gesloten gebouw.

Er wordt per perceel min. 1 woonst verplicht.

Inplanting van het hoofdgebouw

- Voorste bouwlijn:

- Voor de delen die ingericht worden als woonzone, wordt de voorste bouwlijn vastgelegd op min. 5m van de rooilijn. Ter hoogte van de autobergplaats wordt ze vastgelegd op min. 6m.
- Voor de delen die ingericht worden als dienstzone, wordt de voorste bouwlijn vastgelegd op min. 10m van de rooilijn.

- Zijdelingse bouwlijnen:

- Voor gekoppelde woningen wordt de zijdelingse bouwlijn vastgelegd op 0m of 3m van de zijdelingse perceelsgrens.
- Voor alle andere gebouwen en/of ommuurde stapelruimtes is de gabarietregel van toepassing.
- Indien het perceel met detailhandel, diensten of kantoren, grenst aan een woonperceel dient er buffergroen (volgens art.8) voorzien te worden van min. 5m breed.

- Achterste bouwlijn:

Voor woningen wordt de achterste bouwlijn:

- Op het gelijkvloers vastgelegd op:
 - Max.: 20m t.o.v. de voorste bouwlijn
- Op de verdiepingen vastgelegd op:
 - Max.: 14m t.o.v. de voorste bouwlijn

Deze bouwdiepte kan maximaal benut worden op voorwaarde dat dit geen hinder oplevert voor de aangrenzende bebouwing. Hierbij wordt gesteld dat bij gekoppelde gebouwen het gebouw niet meer dan 3m achter een aangrenzend gebouw mag komen indien dit aangrenzend gebouw in een goede bouwfysische toestand is.

- Voor alle andere gebouwen en/of ommuurde stapelruimtes is de gabarietregel van toepassing.

- Min. Afstand t.o.v de achterste perceelsgrens:

De min. afstand is 10m waarvan min. 5m vanaf de perceelsgrens dient beplant te worden.

Volumes

Bouwlagen:

- De overgang met de aanpalende percelen moet harmonisch zijn.
- Voor woningen wordt het max. aantal bouwlagen (zonder hierbij rekening te houden met de eventuele nuttige laag in het dak) vastgelegd op :

Max: 2

Nokhoogte, Kroonlijsthoogte

Max. 13m, in bijkomende orde dient de kroonlijst beperkt tot een max. hoogte van 8m.

Uitvoering

- Bij gekoppelde bebouwing :

de vormgeving, de dakhelling en het aantal bouwlagen van de eerst vergunde woning zijn richtinggevend voor de andere woningen. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn.

Tuinen

Het betreft een niet grafisch afgebakende zone die gelegen is buiten de bebouwde, toekomstig bebouwde perceelsdelen of perceelsdelen die in gebruik genomen worden voor detailhandel, diensten of kantoren.

Bestemming

Koeren, tuinen en hovingen met bijhorende tuinconstructies en tuingebouwen zoals tuinhuisjes, serres, autobergplaatsen, pergola's, zwembaden, vijvers, tuinmuren, enz.

Min. 1/3 van de oppervlakte dient onverhard te blijven.

Inplanting van de gebouwen / constructies

- het bijgebouw dient opgericht te worden achter de achtergevel van de woning
- het dient ingeplant te worden op min 1 meter van de perceelsgrenzen.

Mits ruimtelijk verantwoord kunnen deze bijgebouwen op de perceelsgrens gekoppeld worden en dit onder volgende voorwaarden:

- het gebruik van hetzelfde gevelmateriaal en dakmateriaal is verplichtend
- de laatzbouwende zal instaan voor de afwerking van de niet afgewerkte zijgevel delen.

Indien ruimtelijk verantwoord kunnen collectieve garages tot op de perceelsgrens ingeplant worden.

Volumes

- Nokhoogte, Kroonlijsthoogte:

Max 5 m; in bijkomende orde dient de kroonlijsthoogte beperkt tot een max. hoogte van 3m.

- oppervlakte:

De som van de oppervlaktes van alle tuingebouwen op éénzelfde perceel mag max. 50m² bedragen. Deze beperking geldt niet voor collectieve garages.

Inplanting van carports

Het plaatsen van carports wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden:

- Indien de afstand tot de perceelsgrens 4m. bedraagt:
 - Plaatsing tot op 1m. van de perceelsgrens.
 - Bouwlijn van de carports dient te starten op min. 1,5m; achter de bouwlijn van de woning.
 - De achterbouwlijn van de carports mag de achterbouwlijn van de woning niet overschrijven
 - max. oppervlakte 21m², max. hoogte 3m
 - volledig in hout en 3 zijden open constructie
 - enkel mogelijk langs 1 kant van de woning
- Indien de afstand tot de perceelsgrens 3m. bedraagt:
 - Plaatsing tot op de perceelsgrens.
 - Op de perceelsgrens een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting (muur in hout of steen).
 - De dragende constructie van de carport moet volledig in hout zijn.
 - Bouwlijn van de carports dient te starten op min. 1,5m; achter de bouwlijn van de woning.
 - De achterbouwlijn van de carports mag de achterbouwlijn van de woning niet overschrijven.
 - Max. oppervlakte 21m², max. hoogte 3m.
 - Enkel mogelijk langs 1 kant van de woning.

ART 13: ZONE VOOR CIRCULATIE.

Bestemming

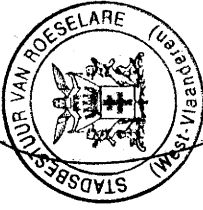
Deze zone dient als bijkomende ontsluitingsweg voor mechanisch verkeer. Dit ten behoeve van de ontsluiting van het aanpalend bedrijf.

Inrichting

Deze zone dient aan te sluiten op de openbare weg enis richting St.-Eloois-Winkelsestraat en heeft een maximum breedte van 8 meter. Binnen deze zone zijn geen gebouwen en stapelplaatsen toegelaten. Deze zone kan voor maximum 50% met waterdoorlatende materialen worden verhard.

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad van ROESELARE
in zitting van 16.10.2006
op bevel:

De Stadssecretaris



De Burgemeester

Dhr. J. Leenknecht

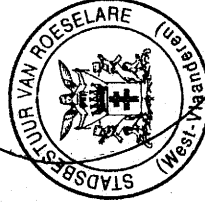
Dhr. L. Martens

Het College van Burgemeester en Schepenen van de stad ROESELARE bevestigt dat onderhavig
plan ter inzage van het publiek op het stadhuis werd neergelegd

van 02.04.2007 tot 01.05.2007

op bevel:

De Stadssecretaris



De Burgemeester

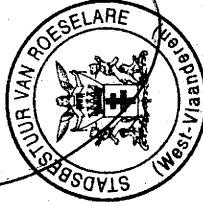
Dhr. J. Leenknecht

Dhr. L. Martens

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad van ROESELARE
in zitting van 22.10.2007

Op bevel:

De Stadssecretaris



Voorzitter

Dhr. J. Leenknecht

Mevr. M. Hdstekint