

**PROVINCIE WEST - VLAANDEREN**

**STAD ROESELARE**  
Deelgemeente **BEVEREN**

**BIJZONDER PLAN VAN AANLEG**  
**nr. 14 / 2 PASTOORSBOS**

Goedgekeurd B.P.A. nr. 14/1 bij K.B. van 17.01.1981  
Besluit tot herziening van 29.03.1990  
Goedgekeurd B.P.A. nr. 14/2 bij Besluit van: .....

**STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

Voor legende en verwijzingen, zie plan

Ontwerpers

■ **architectuur en stedenbouw** ■  
**E + W EGGERMONT**  
Sint Denijslaan, 8  
9 000 **G E N T**  
telefoon en telefax 091 22 29 43  
■

WIJZIGINGEN:

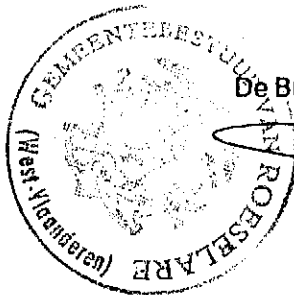
inhoud

datum

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van *25/2/1991*

Bij bevel :

De Secretaris,

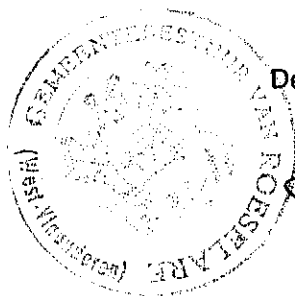


De Burgemeester,

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan op het stadhuis voor openbaar onderzoek wordt neergelegd van ..... tot *15/4/1991*

Vanwege het College :

De Secretaris,

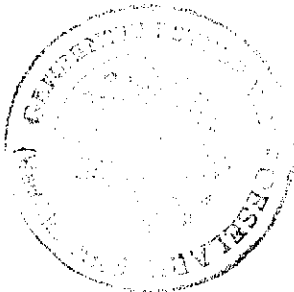


De Burgemeester,

Bepaald gezien en goedgekeurd door de Gemeenteraad in zitting van *3/6/1991*

Bij bevel :

De Secretaris,



De Burgemeester,

## VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE AANLEG EN INRICHTING VAN DE AANGEDUIDE STROKEN.

### ALGEMEEN PRINCIPE

De tekens en vermeldingen op het plan hebben voorrang op de hieronder opgesomde stedebouwkundige voorschriften. Alle wetten, decreten, verordeningen en omzendbrieven betreffende de hier geregelde materie blijven van toepassing.

## I. ALGEMENE BEPALINGEN VAN TOEPASSING VOOR ALLE STROKEN

### A. UITVOEREN VAN WERKEN

Deze bepalingen zijn geldig voor alle volgende stroken, deel II

- A.1. Alle vernieuwingen, verbouwingen van of veranderingen aan het bestaande zijn uitgesloten, indien daardoor afwijkingen aan onderhavige tekeningen en voorschriften bestendigd of vergroot worden. Deze bepalingen gelden niet voor de in-standhoudings- en onderhoudswerken aan het bestaande.
- A.2. Het is verboden voor gelijk welke werken, zichtbaar blijvende materialen te gebruiken, die in de streek of bij de omgeving niet passen, een glanzend uiterlijk bezitten of een hevige kleur vertonen.
- A.3. De gevelbakstenen moeten zogenaamde "handvorm-stenen" zijn, rood genuanceerd van kleur. De gewone bakstenen mogen worden geschilderd in een witte of lichtgetinte kleur.
- A.4. Zijn uitgesloten : alle werken in zichtbare ruwe betonplaten of sinterstenen onder gelijk welke vorm verwerkt, behalve elementen in architectonisch beton en betonblokjes klein formaat, bestemd voor paramentwerken.
- A.5. Bij nieuwbouw- of verbouwingswerken dienen alle gevels, muren en schouwkoppen dezelfde esthetische waarde te bezitten, harmonisch samen te horen en aan te sluiten bij het bestaande.
- A.6. De materiaalkeuze voor de aanpalende werken moet harmonisch zijn naar vorm, afmetingen, kleur, textuur en verwerking.
- A.7. De daken met twee gelijke hellingen "zadeldaken" begrepen tussen 25° en 45° dienen afgedekt te worden met rode of zwarte dakpannen of blauwzwarte natuur- of kunstleien.
- A.8. De gebroken dakvormen "mansard-kappen" en platte daken zijn niet toegelaten, tenzij verder anders vermeld.
- A.9. Het aanzetpeil voor alle bouwwerken, gemeten aan de inkomdorpel ligt maximaal veertig centimeter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooijlijn. Het aantal volledige bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenrand van de kroonlijst.

**B. ALGEMENE VOORZIENINGEN BETREFFENDE DE VERSCHILLENDE STROKEN  
VOOR WONINGBOUW**

Bestemmingen :

- B.1. Bedoeld voor het oprichten van woongelegenheden, met uitsluiting van alle ander gebruik, tenzij niet hinderlijke ambachten of kleinhandel, die in een nauwe relatie staan tot de woonfunctie, met name :
- B.2. Hoofdbestemmingen :  
Huisvesting en per woongeleghed ingebouwde autobergingen of autostandplaatsen in verantwoorde nabijheid gelegen ; oppervlakte minimum 70 % van de toegelaten terreinbezetting.
- B.3. Nevenbestemmingen :  
Detailhandel, diensten, horeca, kantoren of bergingen, met uitsluiting van tankstations ; oppervlakte maximum 30 % van de toegelaten terreinbezetting.
- B.4. Voor bestaande en geldende goedgekeurde verkavelingen blijven de bepalingen en voorwaarden integraal behouden. Volgens de bestaande toestand kunnen de kavelbreedten gehandhaafd blijven.
- B.5. Het maximaal aantal bouwlagen is bepaald op het plan, waaraan deze voorschriften zijn toegevoegd, (kelders en nuttige dakverdieping niet inbegrepen).
- B.6. De bouwhoogte bedraagt minimum twee meter vijf en zeventig centimeter en maximum drie meter vijftig centimeter per bouwlaag. Deze hoogten te meten vanaf de onderste deurdorpel tot de bovenrand van de kroonlijst.
- B.7. De bouwdiepte is aangeduid op plan.
- B.8. De bebouwde oppervlakte van iedere woongeleghed dient minimum veertig vierkante meter te bestaan, bijgebouwen niet inbegrepen.
- B.9. De private autobergplaatsen en bergingen zijn alleen toegestaan op de begane grond.
- B.10. Bij aanbouw aan een bestaande constructie moeten alle geveldelen op de mandellige (gemeenschappelijke) kavelgrens, die niet door een bouwdeel worden bedekt, uit één en hetzelfde gevelmateriaal bestaan.
- B.11. In de hellende dakvlakken zijn uitbouwen en dakvlakramen toegestaan over een totale breedte van de helft van het dakvlak, de hoogte van de ramen maximaal een meter vijftig centimeter.

## II. BIJZONDERE BEPALINGEN PER BOUWSTROOK

### Art.1 STROOK VOOR OPEN WONINGBOUW (vrijstaande constructies).

(Kleur : licht rood, met Ingeschreven nummer)

1.1. Zie vooraf de algemene bepalingen I.A. en I.B.

#### Dimensionering van constructies en vormgeving :

- 1.2. Bij de nieuw te vergunnen verkavelingen mogen geen bouwkavels ontstaan, smaller dan achttien meter in enig punt van de nuttige bouwstrook. Dit evenwel met volgende beperking : op bestaande kavels waarop reeds een constructie aanwezig is kan eventueel verder verkaveld worden mits de resterende kavelbreedten groter zijn dan achttien meter en dezelfde bouwlijn van de eerste constructie op deze kavel gevolgd wordt. Constructies dienen opgetrokken te worden binnen de op het plan aangeduide bouwzones. Verder volgens de bepalingen hier opgesomd.
- 1.3. De bouwvrije zijdelingse stroken, over de volledige bouwdiepte, bedragen minimum vier meter.
- 1.4. Een uitbouw op de bouwlijn voor balkon of loggia is mogelijk met een maximale uitsprong van tachtig centimeter, doch mits behoud van de opgelegde achteruitbouw- of zijdelingse bouwvrijestreek, en de laatste bouwlijn.
- 1.5. Voor nieuwbouw met één gelijkvloerse bouwlaag, moet de hoogte tot de bovenzijde van de kroonlijst minimum vier meter bedragen.
- 1.6. De maximale bouwoppervlakte in deze strook bedraagt, de eventuele afhankelijkheden inbegrepen, 400 m<sup>2</sup>.
- 1.7. Betreffende aanleg van open ruimte op de rest van de kavel, zie deel III, met name art. 7 en 8.

### Art.2 STROOK VOOR GESLOTEN WONINGBOUW.

(Kleur : karmijnrood, met Ingeschreven nummer)

2.1. Zie vooraf de algemene bepalingen I.A. en I.B.

#### Dimensionering van constructies en vormgeving :

- 2.2. Bij nieuwe verkavelingen mogen geen bouwkavels ontstaan smaller dan zeven meter in enig punt van de nuttige strook.
- 2.3. De afstand van een gebouw tot de vrije erfscheiding, zijnde de zijdelingse bouwvrije strook, bedraagt minimum drie meter. De kopse gevel dient opgetrokken volgens het gevelconcept van voor- en achtergevel en opgebouwd worden in dezelfde gevelmaterialen als deze gevels. Deze gevel mag geen blinde gevel zijn.
- 2.4. Blinde zijgevels, opgetrokken in dezelfde gevelmaterialen als de voorgevel, zijn alleen toegestaan indien het belendende gebouw op een afstand kleiner dan één meter negentig centimeter staat.
- 2.5. Een uitbouw op de bouwgrans op rooilijn voor balkon of loggia mag alleen op de verdieping maximaal zeventig centimeter vooruitspringen op het achterliggende gevelvlak, mits de uitbouw zo te regelen dat het verschil tussen de trottoirbreedte en de diepte van de uitbouw minstens vijftig centimeter bedraagt. Deze uitbouw moet tenminste twee meter vijfenzeventig centimeter boven het trottoirvlak gelegen zijn.
- 2.6. De bouwhoogten moeten doorlopend voorkomen, de eerst uitgevoerde constructie geeft de maat aan voor het aanpalende bouwwerk.

- 2.7. Bij het bouwen op een perceel met bestaande mandelige muur, op één of beide zijkavelgrenzen, moet steeds over een breedte van ten minste een meter aangesloten worden bij de bestaande constructie.
- 2.8. Betreffende aanleg van open ruimte op de rest van de kavel : zie deel III., met name art. 7 en 8.

**Art.3 STROOK VOOR BIJ- EN VRIJSTAANDE NEVENGEBOUWEN.**

(Kleur : oranje, met Ingeschreven nummer)

- 3.1. Zie vooraf de algemene bepalingen I.A. en I.B.

Bestemming :

- 3.2. Dienstig als afhankelijkheden van de woongelegenheden.
- 3.3. De private autobergplaatsen en een kleinhandelsbedrijvigheid zijn toegelaten.

Dimensionering van constructies en vormgeving :

- 3.4. Het aantal bouwlagen is vastgesteld op één. De bouwhoogte tot de kroonlijst of deksteen bedraagt maximum drie meter.
- 3.5. De gebouwen zichtbaar van op de openbare weg dienen met hellende daken bekroond te worden, de overige constructies kunnen van plat dak voorzien worden. De van toepassing zijnde dakhelling minstens 25°.

**Art.4 STROOK VOOR KANTOOR- EN HANDELSINRICHTING**

(Kleur : lichtpaars, met Ingeschreven nummer)

- 4.1. Zie vooraf de algemene bepalingen I.A. en I.B.

Bestemming :

- 4.2. De bestaande inrichtingen kunnen behouden blijven tot de stopzetting van de bedrijvigheid, naderhand kan de herbestemming doorgevoerd worden. De huidige terreinbezetting kan behouden blijven.
- 4.3. De nabestemming vormt de uitbouw van een handels- en/of kantoorgeheel. De toegelaten ondernemingen zijn bedoeld voor kleinhandel, gemeenschapsvoorzieningen en dienstverlenende inrichtingen, aansluitend bij de bestaande dienstwoning.
- 4.4. De voorkomende inrichtingen, alsook de bedrijvigheid der voorziene nabestemmingen, mogen voor de omgeving geen abnormale hinder, brand- of ontploffingsgevaar veroorzaken.

Dimensionering van constructies en vormgeving :

- 4.5. De zichtbare buitenmuren dienen opgetrokken in gevelmaterialen zoals omschreven in de algemene bepalingen (deel I) en alle bouwdelen moeten in hetzelfde paramentwerk uitgevoerd worden.
- 4.6. De bedaking moet vlak uitgewerkt worden, of met een maximale helling van 5°, en met een horizontale dakrand, bij volledige wederopbouw.
- 4.7. De maximale hoogte tot de bovenkant van de dakrand, gemeten ten overstaan van de pas van het voetpad, is zes meter. Het geheel kan twee bouwlagen omvatten. De terreinbezetting bedraagt ten hoogste de huidige oppervlakte en omvang.
- 4.8. De voorziene autobergplaatsen, bergingen en loskaden zijn uit te bouwen op de

begane grond of in de onderkeldering.

- 4.9. Betreffende aanleg van open ruimte op de rest van de kavel : zie deel III., met name art. 7. en 8.

Art.5	STROOK VOOR GEBOUWEN MET OPENBARE OF BIJZONDERE BESTEMMING
-------	--

(Kleur : blauw, met ingeschreven nummer)

- 5.1. Zie vooraf de algemene bepalingen I.A. en I.B.

Bestemming :

- 5.2. Deze strook is bestemd voor het oprichten van gemeenschappelijke nutsgebouwen en uitrustingen, alsmede geëigende woonegelegenheden.  
De bestaande terreinbezetting aangeduid op het plan kan behouden blijven , of uitgebreid worden tot de uiterste begrenzing.

Dimenslonering van constructies en vormgeving :

- 5.3. Het aantal bouwlagen is aangeduid op het plan. De bedaking kan hellend of plat uitgewerkt worden.
- 5.4. Alle zichtbare paramentwerken dienen te bestaan uit handvorm gebakken gevelsteen, berapingen of architectonisch beton.
- 5.5. De afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minimum vijf meter.
- 5.6. Betreffende aanleg van open ruimte op de rest van de kavel : zie deel III., met name art. 7. en 8.

### III. ONDERSCHIEDEN STROKEN VOOR OPEN RUIMTE

#### Art.6 STROOK VOOR PARK

(Kleur : woudgroen, met Ingeschreven letter P en nummer)

6.1. Zie vooraf de algemene bepalingen I.A. en I.B.

Bestemming :

6.2. Te beschermen als een sierpark met een gemengde en doorlevende beplanting, bestaande uit hoog- en laagstammige bomen en struiken.

6.3. Behalve de bestaande voorzieningen is ledere verdere bebouwing verboden.

Afsluitingen :

6.4. Als afsluitingen, aan de straatzijde, de bestaande baksteenmuren, en aan de overige zijden, de doorlevende hagen en struiken, maximum twee meter hoog. De groene afsluitingen kunnen ontdubbeld worden met een gladde draadafrastering van dezelfde hoogte.

#### Art.7 STROOK VOOR ACHTERUITBOUW. (voor- en zijtuin)

(Kleur : donkergroen, met Ingeschreven nummer)

7.1. Zie vooraf de algemene bepalingen I.A. en I.B.

Bestemming :

7.2. Een grasstrook met de aangepaste laaggroeiende sierstruiken en sierplanten- en bloembedden.

7.3. Alle uitgravingen en hellingen zijn uitgesloten.

7.4. De plaatselijke verhardingen te beperken tot max. 10 % van de strookoppervlakte.

Afsluitingen :

7.5. Als afscherming langs de straat en tussen de voortuinen zijn alleen doorlevende hagen toegelaten, gebeurlijk met een voetmuurtje of een gladde draadversterking, alles (ook de ingangshekkens) met een max. hoogte van honderd twintig centimeter. De eventuele muurtjes mogen worden opgetrokken in dezelfde materialen als het hoofdgebouw tot op een hoogte van maximaal vijftig centimeter boven het peil van het voetpad.

#### Art.8 STROOK VOOR KOER EN HOVINGEN.

(Kleur : lichtgroen, met Ingeschreven nummer)

Bestemming :

8.1. Aan te leggen als koer, sier- en moestuinen.

Dimensionering van constructies en vormgeving :

8.2. Enkel een tuinhuisje of berging is toegelaten met een maximum oppervlakte van dertig vierkante meter en een maximum hoogte tot de bovenkant van de nok van vijf meter. De maximale hoogte van de bovenzijde van de kroonlijst of deksteen is drie meter. De dakvorm is vrij. De minimale afstand tot de erfscheiding bedraagt twee meter, tenzij bij onderling



akkoord ofwel één meter ofwel tegen elkaar aanbouwbaar op de perceelsgrens.

- 8.3. De mogelijke verhardingen voor de terrassen, paden en dergelijke maximum 25 % van de strookoppervlakte.
- 8.4. In deze zone kan een noodzakelijke brandweg, aangelegd worden met een maximale breedte van drie meter.
- 8.5. De eventuele uitstekende gevelmuren van de bijgebouwen: breed maximum drie meter, hoog maximum 1.80 m.

Afsluitingen :

- 8.6. Een afsluiting in baksteen metselwerk tot een maximum hoogte van twee meter en aansluitend bij bestaande constructies, is toegestaan voor zover de muren niet zichtbaar zijn vanop de openbare weg en de lengte de vier meter niet overtreft.
- 8.7. De straatafsluitingen volgens artikel 7.5.
- 8.8. Als erfafsluitingen zijn alleen toegelaten doorlevende hagen, gebeurlijk gesteund door een gladde draadafrastering, alles met een max. hoogte van 1.80 meter . Als voeting kan een bouwplaat of muurtje aangewend worden, met een hoogte van max. vijftig centimeter. Hekken hebben een maximum hoogte van 1.80 meter .

Art.9	<b>STROOK VOOR GROENAANLEG EN SPORTPARK</b>
-------	---

(Kleur : middelgroen, met Ingeschreven letters S.P. en nummer)

Bestemming :

- 9.1. Voorbehouden voor openbare vrije ruimte of inrichting van ontspannings- of speelruimte, sportaccommodatie en dergelijke, met inbegrip van de erbij noodzakelijke nutsgebouwen.
- 9.2. Groenaanleg dient de overwegende inrichting van deze strook te zijn. Alle andere voorzieningen dienen rechtstreeks verband te houden met wijkrecreatie en voetgangersverkeer.
- 9.3. De nodige verhardingen dienen beperkt te worden tot een maximum van 10 % van de globale terreinoppervlakte.
- 9.4. Alle toeritten tot de private percelen zijn in deze zone uitgesloten.
- 9.5. Mogelijke gebouwtjes ten dienste van de uitbating van deze strook kunnen opgericht of uitgebreid worden tot een maximum van 10 % van de terreinoppervlakte, alle verhardingen inbegrepen (zie art. 9.3.)

Afsluitingen :

- 9.6. Dezelfde afsluitingen zijn toegelaten als bepaald onder art. 8.6. en 8.8.

**IV. WETTELIJKE BEPALINGEN**

**Art.11 PARKEERGELEGENHEDEN.**

Aan te leggen volgens de geldende richtlijnen van de Vlaamse Gemeenschap .

**Art.12 PUBLICITEIT.**

Zonder vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen mogen nergens publiciteitstoestellen of aanplakborden aangebracht worden. De bepalingen van het desbetreffende politiereglement dienen te worden nageleefd.