

**Provincie West-Vlaanderen
STAD ROESELARE**

STAD ROESELARE
RUIMTELIJKE PLANNING

26 JAN. 2006

In:

Uit:

*Grensovername ontwerp 07/02/06 - 15/02/06
Gecorend. 07/03/06
K.R. dd 27/03/06*

Stedenbouwkundige voorschriften
ontwerp

BLP Regenbeek; gedeeltelijke herziening
Gedeeltelijke herziening van BLP Regenbeek, GR 21.12.1992

De ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

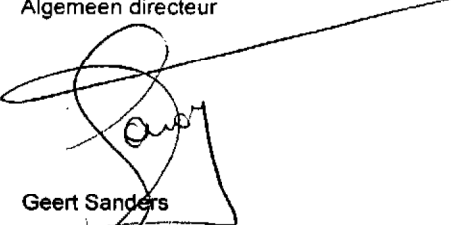


Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49

Algemeen directeur

Afdelingshoofd

Ruimtelijk planner


Geert Sanders


Mark Geldof


David Vandecasteele

Wijzigingen

Aangepast aan bemerkingen CBS

Aangepast aan plenaire vergadering

opgemaakt op 30.03.2005

12.05.2005

13.01.2006

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel van de gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig
BLP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van *01/02/06* tot *15/02/06*.
namens het college,

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel van de gemeente

gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in vergadering
van *27/03/06*

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel van de gemeente

INHOUD

0.	GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN EN DEFINITIES.....	5
1.	ZONE 1 : ZONE VOOR JEUGDINFRASTRUCTUUR IN EEN GROENE OMGEVING	6
2.	ZONE 2 : ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN.....	8
3.	ZONE 3 : ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN/OF WONEN....	9

0. GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN EN DEFINITIES**0.1 GB 1:**

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.

0.2 GB 2:

De opgemeten gegevens primeren op de grafische voorstellingen van het plan.

0.3 GB 3:

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.

0.4 GB 4:

De inplanting, bouwdiepte en verschijningsvorm 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.

0.5 GB 5:

Doorsteken voor fietsers- en voetgangers zijn in alle bestemmingszones toegelaten.

0.6 GB 6: definities**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.

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.

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 3,00 meter toegekend.

1. ZONE 1 ZONE VOOR JEUGDINFRASTRUCTUUR IN EEN GROENE OMGEVING**1.1 Bestemmingsvoorschriften****1.1.1 Hoofdbestemming**

Bestemd voor jeugdinfrastructuur.

Alle voorzieningen, zoals toeritten, parkeerplaatsen, verhardingen, groenaanleg (al dan niet openbaar), fietsenstallingen, bergingen, speelterreinen en -toestellen, sportterreinen e.a., noodzakelijk voor het optimaal functioneren van de jeugdinfrastructuur zijn eveneens toegelaten.

De Regenbeek, evenals de aanpalende fiets- en wandelas met bijhorende vrije ruimtes dienen behouden te worden en publiek toegankelijk te blijven als stedelijke groene ruimte. Langs de Regenbeek, een waterloop van derde categorie met nr. L7.21.1.1, dient tevens een zone van minimum 5,00 meter beschikbaar te zijn om de waterloop te kunnen onderhouden en het uitgraven van slib eventueel te kunnen stapelen, zoals bij wet voorzien.

1.2 Bebouwingsvoorschriften**1.2.1 Terreinbezetting**

25 %.

1.2.2 Plaatsing van de gebouwen ten opzichte van de zonegrenzen

De nieuw op te richten gebouwen dienen ingeplant op minimum 8,00 meter van de zonegrens.

Indien koppeling van de bebouwing met de bebouwing ten behoeve van de gemeenschapsvoorzieningen binnen zone 2 wordt beoogt, kunnen de gebouwen echter, in afwijking van voorgaande alinea, tot tegen de zonegrens palend aan zone 2 worden ingeplant.

De inplanting dient tevens de continuïteit van de fiets- en wandelas en bijhorend groene ruimtes langs de Regenbeek te vrijwaren.

1.2.3 Toegelaten bouwhoogten voor de gebouwen

Er zijn maximum 2 volle bouwlagen, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag, toegelaten.

1.2.4 Toegelaten dakvormen voor de hoofdgebouwen

Vrij te bepalen.

1.2.5 Architectuur

Er dient een architectuur nagestreefd die zich op een kwalitatieve manier integreert in de groenzone langs de Regenbeek.

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.

1.3 Inrichtingsvoorschriften

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

De niet-bebouwde delen van het perceel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen een overwegend groene inrichting te krijgen.

Maximum 25 % van de niet bebouwde oppervlakte kan verhard worden. Deze verhardingen dienen aangelegd in waterdoorlatend materiaal of dienen zodanig te worden aangelegd dat infiltratie van het regenwater in de bodem mogelijk is.

Afsluitingen dienen het groen karakter van de ruimte langs de Regenbeek te ondersteunen.

De totale inrichting van onderhavige zone dient door middel van een groenplan te gebeuren, gevoegd bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavige zone.

Z- ZONE 2: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN**2.1 Bestemmingsvoorschriften**

Bestemd voor kernversterkende en –ondersteunende gemeenschapsvoorzieningen verenigbaar met de woonomgeving, dit ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winst oogmerk van de desbetreffende voorziening.

Zijn ondermeer toegelaten : onderwijsinstellingen, verzorgings- en opvanginstellingen (zoals kinderopvang, bloedtransfusiecentra), culturele infrastructuur (inclusief buurt- of parochiaal centrum), jeugdinfrastructuur, ...

Alle voorzieningen, zoals toeritten, parkeerplaatsen, verhardingen, groenaanleg (al dan niet openbaar), fietsenstallingen, bergingen, speelterreinen en -toestellen, sportterreinen e.a., noodzakelijk voor het optimaal functioneren van bovenvermelde gemeenschapsvoorzieningen zijn eveneens toegelaten.

Per gemeenschapsvoorziening is één conciërgewoning in functie van de activiteiten en gebouwen binnen onderhavige bestemmingszone toegelaten.

2.2 Bebouwingsvoorschriften**2.2.1 Plaatsing van de gebouwen ten opzichte van de zonegrenzen**

De nieuw op te richten gebouwen dienen ingeplant op

- minimum 8,00 meter van zonegrens alwaar deze samenvalt met de plangrens van onderhavig BLP
- op minimum 0,00 meter t.o.v. de zonegrens palend aan zone 1 en zone 3. Indien echter binnen zone 3 woongelegenheden worden voorzien, dient ten opzichte van deze percelen een afstand van 8,00 meter gerespecteerd.

2.2.2 Toegelaten bouwhoogten voor de gebouwen

Er zijn maximum 2 volle bouwlagen, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag, toegelaten.

2.2.3 Toegelaten dakvormen voor de hoofdgebouwen

Vrij te bepalen.

2.3 Inrichtingsvoorschriften**2.3.1 Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone**

De niet-bebouwde delen van het perceel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen een overwegend groene inrichting te krijgen.

Deze verhardingen dienen aangelegd in waterdoorlatend materiaal of dienen zodanig te worden aangelegd dat infiltratie van het regenwater in de bodem mogelijk is.

3. ZONE 3 - ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN/OF WONEN

3.1 Bestemmingsvoorschriften

Bestemd voor

- Kernversterkende en –ondersteunende gemeenschapsvoorzieningen. In dit geval gelden de bestemmingsvoorschriften van zone 2.
- Wonen. Detailhandel, diensten, horeca en kantoren zijn in nevenbestemming bij en ondergeschikt aan het wonen eveneens toegelaten, voorzover deze verenigbaar zijn met de woonomgeving.

3.2 Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften bij de bestemming gemeenschapsvoorzieningen

In dit geval gelden de inrichtings- en bebouwingsvoorschriften van zone 2.

De bepalingen van artikel 2.2.1 gelden echter niet. Onderstaande inplantingsvoorschriften gelden.

De nieuw op te richten gebouwen dienen ingeplant op :

- minimum 8,00 meter van zonegrens alwaar deze samenvalt met de plangrens van onderhavig BLP
- op minimum 0,00 meter t.o.v. de zonegrens palend aan zone 2.

3.3 Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften bij de bestemming wonen

3.3.1 Plaatsing van de gebouwen ten opzichte van de zonegrenzen

De afstand tot de rooilijn dient overal minimum 5,00 meter te bedragen. De inplanting van de garages dient op minimum 6,00 meter van de rooilijn te gebeuren.

De afstand tot de zijkavelgrenzen bedraagt

- Voor open bebouwing : minimum 4,00 meter.
- Voor halfopen bebouwing : minimum 4,00 meter ten opzichte van de zijkavelgrens waar geen koppeling gebeurt met aanpalende gebouwen
- Voor gesloten bebouwing : 0,00 meter.

De afstand van 4,00 meter kan verminderd worden tot 3,00 meter indien de kroonlijsthoogte beperkt wordt tot 3,00 meter en de dakhelling niet meer bedraagt dan 45°.

De afstand tot de achterkavelgrens is minimaal gelijk aan de kroonlijsthoogte gemeten op de achtergevel.

3.3.2 Toegelaten bouwhoogten voor de gebouwen

Er zijn maximum 2 volle bouwlagen, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag, toegelaten.

3.3.3 Toegelaten dakvormen voor de hoofdgebouwen

Vrij te bepalen.

3.3.4 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.

3.3.5 Bijgebouwen

Constructies en bijgebouwen horende bij de hoofdfunctie, zoals een garage, carport, bergingen en tuinhuisjes kan binnen onderhavige zone worden voorzien, mits aan volgende voorwaarden is voldaan:

- De totale grondoppervlakte van deze bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m², tenzij deze gegroepeerd of gekoppeld worden,
- 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 dient een harmonieuze koppeling / aaneenschakeling te gebeuren.
- De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.
- 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.

3.3.6 Ontsluiting

De ontsluiting dient bij wijze van een verkavelingsaanvraag vastgelegd te worden. Deze kan zowel via de Koestraat als via de Renpaardestraat gebeuren.

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

De niet-bebouwde delen van het perceel op het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen een overwegend groene inrichting te krijgen.

Maximum 30 % van de niet bebouwde oppervlakte kan verhard worden. Deze verhardingen dienen aangelegd in waterdoorlatend materiaal of dienen zodanig te worden aangelegd dat infiltratie van het regenwater in de bodem mogelijk is.