

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN

STAD ROESELARE

NOYEZ BERNADETTE

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG BPA nr 11 RODENBACHWIJK

(Herziening + gedeeltelijke uitbreiding)
(Gedeeltelijke herziening BPA Abeelstraat)

Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting
en Monumenten en Landschappen (AROHM)
Mij bekend om gevoegd te worden bij het Besluit
van heden
Nr. RP 990/36015/018.4
Brussel : 08.11.2001
De Vlaamse Minister van Financiën en Begroting,
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening

get. Dirk VAN MECHELEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

36015-BPA11

Datum	Ontwerpfase	Datum	Ontwerpfase
24/06/99	Opmaak		
19/11/99	Wijziging na werkvergadering		
10/12/99	Wijziging na werkvergadering		
01/03/00	Wijziging na werkvergadering		
10/05/00	Wijziging na werkvergadering		
25/09/00	Wijziging na Plenaire vergadering		
04/01/01	Wijziging na werkvergadering		
01/03/01	Wijziging na plenaire vergadering		



Buro Vyncke & Partners

Vercouilliestr. 49 - 9090 MELLE . Tel: (09)232.40.98 Fax: (09)211.02.08

DE STEDENBOUWKUNDIGE

Frank Vermeersch

PROVINCIE: WEST - VLAANDEREN
STAD: ROESELARE

BPA Nr. 11 RODENBACHWIJK

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

INHOUDSOPGAVE

I) ALGEMENE BEPALINGEN:	1
Inrichtingen van openbaar nut.....	1
Bouwlagen.....	1
Definities.....	1
Daken:	2
Erfscheidingsen en verhardingen:	2
II) BOUWZONES:	3
ART 1: Zone voor gesloten woningbouw	3
ART 2: Gemengde zone	5
ART 3: Zone voor open woningbouw	8
ART 4: Zone voor halfopen - open woningbouw	11
ART 5: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen.....	15
ART 6: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen met als nabestemming zone voor gesloten woningbouw	16
III) OPEN RUIMTES:	17
ART 7: Groenzone	17
ART 8: Bufferzone	14
IV) RIJWEGEN :	18
ART 9: zone voor openbare wegen.....	18
ART 10: Wegenis met een variabel tracé.....	18

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN GEVOEGD BIJ HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG RODENBACH - HERZIENING

vlgs. ART. 14. Coördinatiedecreet van 22 oktober 1996 (wet op de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening).

I) ALGEMENE BEPALINGEN:

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, horende bij de uitrusting van de wijk zoals infrastructuur i.v.m. openbare nutsvoorzieningen (elektriciteit, 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.

Ze moeten immers wel aan volgende voorwaarden voldoen:

- Max. oppervlakte: 6 m²
- Max. kroonlijsthoogte: 2,5 m
- Max. nokhoogte: 3,5 m

DEFINITIES

Hoofdbestemmingen:

De hoofdbestemming (voor zover in onderhavig dossier of in een betrokken zone vermeld) is deze waarvoor meer dan 70 % van de vloeroppervlakten is bestemd. De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten

Nevenbestemmingen:

De nevenbestemming (voor zover in onderhevig dossier of in een betrokken zone vermeld) is deze waarvoor minder dan 30 % van de totale toegelaten vloeroppervlakten is aangewend of zal aangewend worden.

Bouwlagen:

Aan elke bouwlaag, voor zover niet specifiek vermeld, wordt een maximale hoogte van 3,00 m 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.

Bestaande verkavelingen:

De voorschriften van het BPA primeren op de verkavelingsvoorschriften.

Max. Terreinbezetting:

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

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. 1/2 van de voortuinstrook mag verhard worden als oprit

II) BOUWZONES:

ART 1: ZONE VOOR GESLOTEN WONINGBOUW

Bestemming

- **Hoofdbestemming:** Wonen met uitzondering van meersgezinswoningen.
Duo – woningen kunnen wel voorzien worden.
- **Nevenbestemming:** Diensten en Vrije beroepen

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 de rooilijn.
- Zijdellingse bouwlijnen:
 - ⇒ Voor gekoppelde gebouwen wordt de zijdellingse bouwlijn vastgelegd op 0m of 3m van de zijdellingse 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 voorbij 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 het 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.

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.

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: GEMENGDE ZONE

Bestemming

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

De verkoopsoppervlakte wordt beperkt tot een max. van 150 m² en er wordt per perceel min. 1 woonst verplicht.

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.

- Zijdellingse 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.: 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 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 het volgt voorgesteld:

Max

- Nokhoogte is beperkt tot 13m.

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.
- De bebouwing zal rekening houden met volgende eigenheden:
 - ⇒ aandacht dient opgebracht voor een bepaalde geslotenheid t.h.v. de straatwand met het oog om een bepaalde eigenheid te bekomen.
 - ⇒ de verhouding van gabariet, aantal bouwlagen, architectuurgeleding en dakentypologie dient getoetst in functie van de ruimere omgeving.
 - ⇒ De aanleg of heraanleg van huizengroepen met zeer lage dichtheden (volgens de typologie van de villawijken) zal vermeden worden

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.

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 3: ZONE VOOR OPEN WONINGBOUW**Bestemming**

- Hoofdbestemming: Wonen met uitzondering van meersgezinswoningen.
Duo – woningen kunnen wel voorzien worden.
- Nevenbestemming: Diensten en Vrije beroepen

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 van de rooilijn.
- Zijdelingse bouwlijnen:
 - ⇒ 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.
- 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
- 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 het volgt voorgesteld:

Max

- Nokhoogte is beperkt tot 13m.

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 HALFOPEN - OPEN WONINGBOUW

Bestemming

- **Hoofdbestemming:** Wonen met uitzondering van meersgezinswoningen.
Duo – woningen kunnen wel voorzien worden.
- **Nevenbestemming:** Diensten en Vrije beroepen

Enkel voor de deelzones, **aangeduid met een asterisk (*)** kan als bebouwingstype eveneens een gesloten bebouwing voorzien worden. Voor deze deelzones werden hieronder specifieke voorschriften bepaald.

Voor de deelzones, **aangeduid met een dubbel asterisk (**)** kan als bebouwingstype eveneens een gesloten bebouwing voorzien worden met als nevenbestemming collectieve autobergplaatsen. Voor deze deelzones werden hieronder specifieke voorschriften bepaald.

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 van de rooilijn.
 - ⇒ Bij gesloten bebouwing of gesloten schakelbouw kan de voorste bouwlijn vastgelegd worden op de rooilijn, zo niet geldt de vorige bepaling.
- **Zijdelingse bouwlijnen:**
 - ⇒ De zijdelingse bouwlijnen worden op 0m of 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.
- **Achterste bouwlijn:**
 - ⇒ Op het gelijkvloers wordt de achterste bouwlijn vastgelegd op:
 - * Max.: 20m t.o.v. de voorste bouwlijn
 - * Max.: 15m t.o.v. de voorste bouwlijn voor gesloten bebouwing
 - ⇒ Op de verdiepingen wordt de achterste bouwlijn vastgelegd op:
 - * Max.: 14m t.o.v. de voorste bouwlijn
 - * Max.: 12m t.o.v. de voorste bouwlijn voor gesloten bebouwing

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 voorbij een aangrenzend gebouw mag komen indien dit aangrenzend gebouw in een goede bouwfysische toestand is.

- 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 het volgt voorgesteld:

Max

- Nokhoogte is beperkt tot 13m..

Uitvoering

- ⇒ De nieuw te bouwen zone zal bij wijze van verkaveling worden opgevat. In de verkaveling wordt een pleingeheel aangeduid met een minimale oppervlakte van 3000m².
- ⇒ Rond het binnenplein is mogelijk, enkel en alleen op de plaatsen, aangeduid met een asterisk (*) of een dubbele asterisk (**) voor een gesloten bebouwing of gesloten schakelbouw indien er sprake is van een totaal concept.
- ⇒ Indien deze zone in fasen wordt uitgevoerd, dient dit te geschieden op grond van een globaal visieplan, in te dienen door alle eigenaars van gronden gelegen binnen deze zone.
- ⇒ De definitieve aflijning moet bepaald worden in één verkavelingsplan.
- ⇒ Het definitieve tracé van de inwendige wegenis, verkeersvrije of -arme wegen en pleingehelen dient slechts vastgelegd bij de definitieve verkavelingsaanvraag.
- ⇒ Het openbaar plein bevat wegenis, openbaar groen en parkeergelegenheid. Min. 1/3 moet onverhard blijven.
- ⇒ Deze wegenis dient aansluiting te vinden op de voorgestelde wegsegmenten met vast tracé karakter.
- ⇒ Het inwendige tracé mag afwijken in een grootte - orde van 15m t.o.v. de op het bestemmingsplan aangeduide as. Hierbij werd eveneens een openbaar plein ingetekend, waarvan de grootte dient uitgevoerd zoals aangegeven op het bestemmingsplan. Ook hierbij is er een afwijking van 15m t.o.v. de aangeduide zone mogelijk, toch dient de aangeduide oppervlakte te worden gerespecteerd.
- ⇒ Er moet een woondichtheid voorzien worden van:
 - min. 15 en max. 20 wooneenheden / ha voor open en halfopen bebouwing
 - min. 20 en max. 30 wooneenheden / ha voor gesloten bebouwing

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 5: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

Bestemming

Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut met mogelijkheid tot het oprichten van een conciërgewoning.

Inplanting van de gebouwen

Gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen:

- **Bouwlijnen:**
 - ⇒ Alle gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen moeten min. 5m van de perceelsgrenzen en/of rooilijn ingeplant worden.

Conciërgewoning:

- **Voorste bouwlijn:**
 - ⇒ De voorste bouwlijn wordt vastgelegd op min. 5m van de rooilijn. Ter hoogte van de autobergplaats wordt ze vastgelegd op min. 6m van de rooilijn.
- **Zijdelingse bouwlijnen:**
 - ⇒ De zijdelingse bouwlijnen worden op min. 4m van de zijdelingse kavelgrens vastgelegd.
- **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

Volumes

- **Nokhoogte, Kroonlijsthoogte:**

Gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen:

⇒ Max 15 m; in bijkomende orde dient de kroonlijsthoogte beperkt tot een max. hoogte van 10m.

Conciërgewoning:

⇒ Max 13 m; in bijkomende orde dient de kroonlijsthoogte beperkt tot een max. hoogte van 7m.

ART 6: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN MET ALS NABESTEMMING ZONE VOOR GESLOTEN WONINGBOUW**Bestemming**

- Hoofdbestemming: Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- Nevenbestemming: wonen

- Nabestemming: Zone voor gesloten Woningbouw

Zolang de huidige toestand niet achterhaald is, zijn volgende stedenbouwkundige voorschriften geldig:

Inplanting van de gebouwen

- Bouwlijnen:
⇒ Alle gebouwen moeten min. 5m van de perceelsgrenzen en/of rooilijn ingeplant worden.

Volumes

- Nokhoogte, Kroonlijsthoogte:
⇒ Max 13 m; in bijkomende orde dient de kroonlijsthoogte beperkt tot een max. hoogte van 7m.

Indien de huidige toestand achterhaald is gelden de stedenbouwkundige voorschriften van de "zone voor gesloten woningbouw: Art.1", waarbij ook collectieve autobergplaatsen toegelaten worden.

Uitvoering nabestemming

Indien deze zone in nabestemming wordt verkaveld, dient dit te geschieden op grond van een globaal visieplan, in te dienen door alle eigenaars van gronden gelegen binnen deze zone.

De definitieve aflijning moeten bepaald worden in één verkavelingsplan.

Min. 50% van deze zone dient uit openbaar groen te bestaan. Voor specifieke voorschriften wordt verwezen naar Art. 7

III) OPEN RUIMTES:**ART 7: GROENZONE****Bestemming**


- Beplantingen en/of bezaaiingen

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

ART 8: BUFFERZONE**Bestemming**

- Beplantingen en/of bezaaiingen als buffer t.o.v. de Rijksweg (N36)

De zone kan zowel een openbaar als privaat karakter hebben.

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

Inplanting gebouwen

Geen nieuwe gebouwen worden toegelaten.

IV) RIJWEGEN :**ART 9: ZONE VOOR OPENBARE WEGEN****Bestemming**

- Bestemming: Rijwegen met inbegrip van alle noodzakelijke infrastructuur.

ART 10: WEGENIS MET EEN VARIABEL TRACE**Bestemming**

- Bestemming: Rijwegen met inbegrip van alle noodzakelijke infrastructuur.

Indeling van de wegen

Het concept van het tracé van de inwendige wegenis, verkeersvrije of -arme wegen en pleingehelen dient slechts vastgelegd bij de definitieve verkavelingsaanvraag.

Het inwendige wegtracé mag afwijken in een grootte - orde van 15m t.a.v. de op het bestemmingsplan aangeduide as. Hierbij werd eveneens een openbare plein ingetekend, waarvan de grootte dient uitgevoerd zoals aangegeven op het bestemmingsplan. Ook hierbij is er een afwijking van 15m t.o.v. de aangeduide zone mogelijk. Het openbaar plein bevat wegenis, openbaar groen en parkeergelegenheid.

Indien deze zone in zijn totaliteit wordt uitgevoerd, kan een nieuw inwendig wegenisconcept voorgesteld worden. Dit wanneer een globaal visieplan ingediend wordt door alle eigenaars.

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad van ROESELARE

in zitting van 26/3/2001

op bevel:

De Stadssecretaris

Dhr. J. Leenknecht



De Burgemeester

Dhr. D. Denys

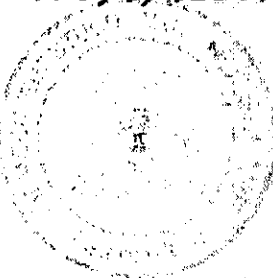
Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente ROESELARE bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd

van 17/4/2001 tot 15/5/2001

op bevel:

De Stadssecretaris

Dhr. J. Leenknecht



De Burgemeester

Dhr. D. Denys

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad van ROESELARE

in zitting van 3/7/2001

Op bevel:

De stadssecretaris

Dhr. J. Leenknecht



De Burgemeester

Dhr. D. Denys

Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel

Op bevel:

De stadssecretaris

Dhr. J. Leenknecht

De Burgemeester

Dhr. D. Denys

Opgemaakt te Melle door :

BVP Buro Vyncke & Partners

Dr. J. Vercouilliestraat 49

9090 MELLE

Tel. 09/232.40.98 - Fax 09/211.02.08

De stedenbouwkundige

Frank VERMEERSCH

6/12/01

