

Provincie West-Vlaanderen STAD ROESELARE

STAD ROESELARE
RUIMTELIJKE PLANNING

29 JULI 2005

In:

Uit:

Stedenbouwkundige voorschriften ontwerp

BLP Vloedstraat

*Openbaar Genderssele st. 09.2005 - 15.09.2005
Gecoro 25/10/05 - advies van geocorr. G.R.
G.R. Def. Adv. 27/10/2005*

De ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale – dienstverlenende vereniging



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

Algemeen directeur

Geert Sanders

Afdelingshoofd

Mark Geldof

Ruimtelijk planner

David Vandecasteele

Wijzigingen

Ontwerp juli 2005

opgemaakt op 30.03.2005

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van
De Secretaris, op bevel, De Burgemeester, *ma*

zegel van de gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig
B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen van *07/09/05* tot *16/09/05*.
namens het college,

De Secretaris, op bevel, De Burgemeester, *ma*

zegel van de gemeente

gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in vergadering
van *27/07/2005*

De Secretaris, op bevel, De Burgemeester, *ma*

zegel van de gemeente

INHOUD

0.	GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN EN DEFINITIES.....	5
1.	ZONE 1 : GEMENGDE WOON-WERKZONE	8

0. Gemeenschappelijke Bepalingen en Definities

0.1 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 afwijkingsmogelijkheden.

0.2 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.

0.3 GB 3:

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

0.4 GB 4:

Alle constructies op te richten langsheen nieuwe straten kunnen slechts toegelaten worden nadat deze voldoende aangelegd en uitgerust zijn.

0.5 GB 5:

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.

0.6 GB 6:

In alle voor bebouwing in aanmerking komende bestemmingszones in dit plan mogen gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen (postkantoor, kinderopvang, lokalen voor verenigingen, ...) opgericht 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, dit ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk van de desbetreffende voorziening.

0.7 GB 7:

De niet bebouwde gedeelten van het perceel vallen onder de voorschriften met betrekking tot de tuin. Naargelang het type bebouwing kunnen t.o.v. het hoofdvolume verschillende stroken in een tuin onderscheiden worden, namelijk:

- De voortuinstrook begrepen tussen de rooilijn en de voorbouwlijn van het volume,
- De zijtuinstroken begrepen tussen de zijkavelgrenzen en de zijgevels van het hoofdvolume,
- De achtertuintrook begrepen tussen de achterkavelgrens en de achtergevel van het hoofdvolume.

Deze stroken behouden de bouwmogelijkheid vooropgesteld in de bouwvoorschriften.

0.8 GB 8:

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.

0.9 GB 9:

Materialen

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.

0.10 GB 10:

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

0.11 GB 11:

De inplanting en de 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.

0.12 GB 13:

Tenzij in de voorschriften van de zones anders bepaald, is iedere esthetisch verantwoorde afsluiting, met een maximale hoogte van 2,00 meter binnen het plangebied toegelaten.

0.13 GB 14:

De bepalingen van de bestaande en goedgekeurde verkavelingen blijven integraal behouden.

0.14 GB 15: Definities

0.14.1 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 aanpalend 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.

0.14.2 Bebouwingspercentage (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.

0.14.3 Inplanting t.o.v. de rooilijn

Bepaalt de min. afstand t.o.v. de rooilijn.

0.14.4 Inplanting t.o.v. de zijkavelgrens

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

0.14.5 Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens

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

De achterkavelgrens is de kavelgrens gelegen tegenover de rooilijn langswaar het perceel toegankelijk is.

Indien twee of meer kavelgrenzen aan deze definitie kunnen voldoen, wordt slechts deze grens of grenzen, waarop geen gemeenschappelijke muur tussen de hoofdgebouwen bestaat of kan opgetrokken worden, als achterkavelgrens beschouwd.

0.14.6 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. 0,40meter 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.

Voor woningen wordt de max. bouwhoogte 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 3,00 meter toegekend, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften (bijvoorbeeld bij wijze van max. kroonlijst – en/of nokhoogte). In die zin wordt de max. bouwhoogte van grootschalige bebouwing enkel uitgedrukt in max. kroonlijst – en/of nokhoogte.

1. Zone 1: Gemengde woon - werkzone

1.1 Bestemmingsvoorschriften

Bestemd voor :

- Wonen
- Diensten, vrije beroepen, handel, kantoren, horeca en kleinschalige ambacht voor zover verenigbaar met de omgeving.

1.2 Bebouwingsvoorschriften

1.2.1 Terreinbezetting

70 %.

1.2.2 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.

Indien echter op aanpalende percelen gebouwen op of tot tegen de perceelsgrens zijn opgetrokken, kan gebouwd worden tegen deze bebouwing.

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 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.

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 op het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen een overwegend groene inrichting te krijgen.

1.3.2 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.