

PROVINCIE WEST - VLAANDEREN

STAD ROESELARE

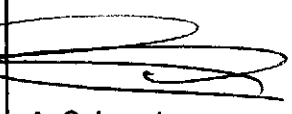
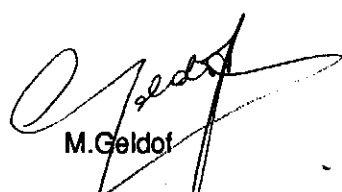
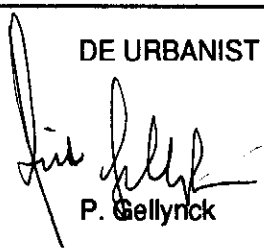
ONTWERP

BPA nr 8: ABEELSTRAAT

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

DE ONTWERPER:

witab	westvlaamse intercommunale voor technisch advies en bijstand voor ruimtelijke ordening	Baron Ruzettelaan 35 8310 Brugge tel.: 050/ 35 81 28 fax: 050/ 35 68 49
--------------	---	--

DE DIREKTEUR  A. Colpaert	HET DIENSTHOOFD  M. Geldof	DE URBANIST  P. Gellynck	Getekend: J. Vrielynck Datum: 31.01.1992
---	---	--	--

WIJZIGINGEN Aangepast aan bepaalde van plenaire vergadering van 27/03/1992	DATUM
---	-------

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van 28/9/92

op bevel,

De Sekretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

het kollege van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig

B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 19/10/92 tot 19/11/92.

namens het kollege,

op bevel,

De Sekretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van 21/10/1992

op bevel,

De Sekretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN EN DEFINITIES

Volgende gemeenschappelijke bepalingen (GB) zijn van toepassing

. GB 1 : Verklaring van voorkomende afkortingen

- max. : maximum
- min. : minimum
- z.p. : zie plan
- : de aanduiding "-" wijst erop dat terzake geen beperkingen zijn opgelegd of dat het criterium onbepaald is of terzake niet dienstig
- DF : definities
- GB : gemeenschappelijke bepalingen (voor zover in onderhavig dossier voorkomend)
- AV : aanvullende voorschriften (voor zover in onderhavig dossier voorkomend).

. GB 2 :

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. De nevenbestemming (voor zover in onderhavig dossier of in een betrokken zone vermeld) is deze waarvoor minder dan 30 % van de totale toegelaten vloeroppervlakten is aangewend of zal aangewend worden. Ingeval van een bedrijvzone, wordt de woonbestemming steeds als nevenbestemming verondersteld wat inhoudt dat er slechts één woongelegenheden toegelaten is per bedrijfseenheid.

. GB 3 :

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

. GB 4 :

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.

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. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een max. hoogte van 3,00 m. toebedacht, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zone - voorschriften (bijvoorbeeld bij wijze van maximale kroonlijst- en/of nokhoogte)

. GB 5 :

in de breuk V/T, duidt V de som der vloeroppervlakten aan van al de bouwlagen (dakterras niet inbegrepen) en T de terreinoppervlakte van het perceeldeel gelegen binnen de betrokken zone.

. GB 6 :

In geval er sprake is van hellende daken, dient dit gerealiseerd met vlakken met minimum 25° tegenover het horizontaal vlak.

. GB 7 : Materialen

- Gevels : vrije keus. Betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en palen zijn niet toegelaten.

Dit verbod geldt niet voor de bedrijvzones indien het gaat om sierbetonelementen.

- Daken : in geval van hellende vlakken en voor zover het de woonbestemming betreft (dit verbod geldt niet voor bedrijfengebouwen) : slechts pannen of leien zijn toegelaten. De kleur kan variëren, met absolute uitsluiting van blauw, groen, paars en helle tinten.

Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten.
De keuze is vrij in geval van plat dak.

GB 8 : Uitbouwen

- Vanaf de eerste verdieping en voor zover de constructie t.h.v. de rooilijn is opgevat, is op de voorgevel een uitbouw van max. 0,70 m toegelaten tot max. 0,60 m. van de uiterste hoeken van de voorgevel en over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte. Uitsprongen vanaf de eerste verdieping over de weggrens mogen echter niet meer bedragen dan de voetpadbreedte verminderd met 0,75 m.

- Boven de vlakken van hellende daken zijn op maximaal de halve lengte van de voorgevel van het dakvlak uitbouwen toegelaten met een verticale wand evenwijdig aan de gevel en max. 1,80 m. hoog en op een min. afstand van 1,00 m. van de uiterste hoeken van de gevels .

. GB 9 : Afsluitingen :

bij de bouw - of verkavelingsvergunning dient volgende keuze bepaald of opgelegd :

- 1) Muurtjes in metselwerk, hout en/of levende hagen van max. 1,80 m. hoog
- 2) In de voortuinstroken zijn enkel afsluitingen in metselwerk, hout en/of levende hagen van max. 0,50 m. (brievenbuselement uitgezonderd) toegelaten. Voor het overige zie punt 1)
- 3) Alleen afsluitingen met levende hagen van max. 1,80 m. zijn toegelaten
- 4) Alleen afsluitingen in de voortuinstroken van max. 0,50 m. hoog (brievenbuselement uitgezonderd) in levende hagen.
- 5) Geen afsluitingen in de voor- en zijtuinstroken zijn verplicht.

. GB 10 :

De nodige parkeerruimte dient voorzien voor eigen wagens, wagens van de bezoekers, dienstwagens en wagens van het personeel en dit overeenkomstig de richtlijnen van de Vlaamse Gemeenschap.

. GB 11 :

Voor zover voorkomend worden de in het plan bestaande toestand in het roze gekleurde secties van de wegen, voorkomend op de wegenatlas met bijgevoegde nummeraanduiding opgeheven.

- GB 12

Voor bestaande en geldende goedgekeurde verkavelingen, blijven de bepalingen en voorwaarden integraal behouden.

ZONE 1 : GESLOTEN BEBOUWINGSZONE

Gemeenschappelijke bepalingen en definities : zie pagina's 3 en 4

1..Bestemming

1.1. : Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : karmijnrood

1.2. : Bestemmingsomschrijving : zone voor bebouwing met gesloten karakter.

Bij gekoppelde bebouwing : de vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerst vergunde woning zijn richtinggevend voor de andere woningen. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van min. 0,60 m. doorlopen, ofwel moet bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet met parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met parament worden afgewerkt.

T.h.v. de rooilijn en/of uiterste bouwlijn dient per kavel een ononderbroken gevelconstructie gematerialiseerd, die dient geschakeld te worden t.h.v. de buurpercelen ; bedoelde gevelconstructie kan bestaan uit bouwvolumes (tot op de laterale perceelgrens toelaatbaar) en/of muurwanden.

Voor zover gewenst en voor zover mogelijk kan aan weerszijden van de perceelsgrens een bouwvrije afstand van 3 m. gerespekteerd worden ; in dit geval zal het bouwvolume worden aangevuld met een muurwand of afschermgeheel vanaf een grootte orde van 1,80 m. hoog tot tegen de betrokken perceelsgrens of perceelsgrenzen.

Indien een voorafgaandelijk akkoord over de gemeenschappelijke perceelsgrens of perceelsgrenzen kan worden gesloten, zijn volgende alternatieven eveneens mogelijk:

- akkoord tot samenvoeging aan beide perceelsgrenzen (rijbouweffekt)
- akkoord tot samenvoeging aan één zijde van de perceelsgrenzen (koppelbouweffekt)
- akkoord tot het toelaten dat de buurwoning tot op de perceelsgrens in paramentswerk wordt opgetrokken zonder aanbouwverplichting

hoofdbestemming : woongelegenheden : per woongelegenheden is er 1 garage of een openluchtstelplaats verplichtend .

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

Bepaalde deelzones in achterliggende postille gelegen, kunnen als **garagezone** worden ingericht; het betreft deelzones alwaar hetzij kollektieve, hetzij individuele garages, hetzij parkeeroppervlakten kunnen worden opgericht in constructies van maximaal 1 bouwlaag (3m) hoog met per significante gehelen, hetzij een platte, hetzij een hellende dakafwerking in architecturaal verantwoorde materialen. De inwendige private wegenis dient aansluiting te vinden op de openbare wegenis en dient in gemeenschappelijk overleg uitgevoerd op een zowel technisch als esthetisch verantwoorde wijze

T.a.v. de **deelzones met een dubbel gekrulste arcering** als onderdruk geldt het volgende: - ingeval het een bestaande tuin- of serreberijf betreft kan deze uitbating blijven bestaan en zelfs uitbreiden of desgewenst vervangen worden door de basisbestemming van onderhavige zone

- ingeval het een bestaand aannemersbedrijf betreft kan deze uitbating blijven bestaan voor zover de exploitatie verenigbaar is met de woonomgeving; na de beëindiging van de huidige uitbating is deze huidige bestemming echter uitdovend , zodat dan de gewone bepalingen van deze bestemmingszone zullen gelden.

nevenbestemming : detailhandel, diensten, horeca, kantoren met uitsluiting van tank-en servicestations.

2. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

2.1. Plaatsing t.o.v. de weggrens :

z.p. ; achteruitbouwstroken tot in de grootte orde van 3 m. t.a.v. de zonegrens of uiterste bouwlijn zijn toegelaten (i.f.v. bestaande toestandsituaties kan deze achteruitbouwafstand meer dan 3 m zijn), mits de laterale geveldelen afgewerkt worden.

2.2. Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens(zen) :

- hetzij 0 m.

- hetzij 3 m.

2.3. Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens : in geval van afzonderlijke bijgebouwen.

- hetzij 0 m.

- hetzij 3 m.; in geval van tuinhuisjes van maximaal 12 m² kan deze afstand op 1 m worden gebracht.

2.4. Minimale kavelbreedte : 7 m, behoudens bestaande toestand

2.5. Maximale terreinbezetting :

- maximale grondoppervlakte : 80 %; deze maximale terreinbezetting is slechts van toepassing in de strook met een diepte van 25 m. t.a.v. de rooilijn.

3. Dimensioneringen konstruktles en vormgeving

3.1. Maximale bouwdiepten: - gelijkvloers : 20 m.

- verdieping : 14m.

3.2. Bouwhoogte-bepalingen :

maximum aantal bouwlagen : 2

3.3. Dakvorm :

overwegend hellend : d.w.z. maximaal 30 % van de vertikaal geprojecteerde dakoppervlakte mag eveneens een platte of boogvormige afwerking hebben.

T.a.v. deze gebouwen die reeds 2 of 3 bouwlagen met platte dakvorm bezitten kan bij een nieuwe bouwaanvraag (renovatie of vervangbouw) het bestaande volume worden behouden, echter met dien verstande dat een bijkomend dakvolume kan worden opgericht die een specifieke architecturale overgangsooplossing dient te hebben naar de buurgebouwen met lager bouwhoogte.

4. Zone voor hovingen

Het betreft de niet - grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen, alwaar een beperkte nutsbebouwing i.v.m. het wonen niet storende bedrijvigheden, garages en bergingen met uitsluiting van beroepsactiviteiten-bestemmingen is toegelaten van maximaal 30% van de deelzone, dieper dan 25m (en met een minimale afstand van 5 m tussen hoofd- en bijgebouwen) en een maximale grondoppervlakte van 50 m² (deze beperking geldt niet in geval van kollektieve garages) en 1 bouwlaag(vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3,00m; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5m.

In voornoemde deelzones gelden volgende bouwvrije perceelsafstanden:

- hetzij 3m

- Hetzij 0m, mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord.

ZONE 2 : OPEN EN HALFOPEN BEBOUWINGSZONE

Gemeenschappelijke bepalingen en definities : zie pagina's 3 en 4

1. Bestemming

1.1. Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : oranje

1.2. Bestemmingsomschrijving : zone voor open of halfopen bebouwing (koppelbouw en of schakelbouw).

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. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van min. 0,60 m. doorlopen, ofwel moet bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet met parament uitgevoerde bouwdeelen van de buurgebouwen met parament worden afgewerkt

hoofdbestemming : woonegelegenheden : per woonegelegenheid is er 1 garage, of een openluchtstelplaats verplichtend .

Voor de deelzone, aangeduid met een asterisk (*) kan een woning overeenkomstig de verkavelingsvergunning in een achterliggende positie worden opgericht.

T.a.v. de **deelzones met een dubbel gekruiste arcering** als onderdruk geldt het volgende: - ingeval het een bestaande tuin- of serreberijf betreft kan deze uitbating blijven bestaan en zelfs uitbreiden of desgewenst vervangen worden door de basisbestemming van onderhavige zone

- ingeval het een bestaand aannemers bedrijf betreft kan deze uitbating blijven bestaan voor zover de exploitatie verenigbaar is met de woonomgeving; na de beëindiging van de huidige uitbating is deze huidige bestemming uitdovend , zodat dan de gewone bepalingen van deze bestemmingszone zullen gelden.

nevenbestemming :

detailhandel, diensten, horeca, kantoren; tank- en servicestations zijn uitgesloten

2. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

2.1. Plaatsing t.o.v. de weggrens : - max. 10 m.

- min. 5 m.; deze afstand kan plaatselijk tot 2 m

worden gebracht voor een deelzone van maximaal 15 m² en een kroonlijsthoogte van maximaal 3 m, waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten; de toegang tot de garage is gelegen op minimum 6 m vanaf de weggrens.

2.2. Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens(zen) :

- indien als open bebouwing opgevat : min. 4 m.; deze afstand kan op 3 m worden gebracht indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 3 m, waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten.

- indien als halfopen bebouwing opgevat : min. 4 m.(deze afstand kan op 3 m worden gebracht indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 3 m, waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten) aan de ene zijde en 0 m.(koppelbouw) aan de andere zijde of 0 m aan beide zijden (schakelbouw): het schakelbouwelement dient echter beperkt tot bouwblokken van maximaal 3 woonegelegenheden

2.3. Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens :

- ingeval van aanbouwen aan het hoofdgebouw: min 8 m

- ingeval van afzonderlijke bijgebouwen:

- hetzij 0m

- hetzij 3m ; ingeval van tuinhuisjes van maximaal 12m², kan deze afstand op 1m worden gebracht.

- 2.4. **Minimale kavelbreedte**
 - indien als open bebouwing opgevat : min. 18 m.
 - indien als halfopen bebouwing opgevat : min. 12 m, behoudens bestaande toestand.
- 2.5. **Maximale terreinbezetting :**
 - maximale grondoppervlakte :
 . indien als open bebouwing opgevat : 250 m²
 . indien als halfopen bebouwing (koppelbouw) opgevat : 190 m²
3. **Dimensioneringen konstrukties en vormgeving**
- 3.1. **Maximale bouwdiepte :**
 - gelijkvloers : tot maximum 8m t.a.v. de achterkavelgrens.
 - verdieping : 15 m
- 3.2. **V/T: maximum 0,8**
- 3.3. **Bouwhoogtebepalingen :**
 max. aantal bouwlagen : 2
- 3.4. **Dakvorm : vrij**
4. **Zone voor hovingen**

Het betreft de niet - grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen, alwaar een beperkte nutsbebouwing i.v.m. voor het wonen niet storende bedrijvigheden, garages en bergingen met uitsluiting van beroepsactiviteiten-bestemmingen, is toegelaten van maximaal 30% en een maximale grondoppervlakte van 50 m² (behoudens bestaande toestand) en 1 bouwlaag(vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3,00m; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5m.

Tussen hoofdgebouw en vrijstaand nutsgebouw dient een bouwvrije afstand van minimaal 5 m gevrijwaard; in geval van geschakelde opvatting tussen hoofd- en nutsgebouw dient daartussen een patio-ruimte van minimaal 30m² gevrijwaard.

In voornoemde deelzones gelden volgende bouwvrije perceelsafstanden:

- hetzij 3m
- Hetzij 0m, mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord.

ZONE 3 : DISTRIBUTIEZONE

. Kleurlegende : licht violet met dubbele diagonale arcering

. Het betreft een "bedrijventerreinzone" met dien verstande dat de bedrijvigheden zich aldaar beperken tot distributie, handels- en/of tertiaire bestemmingen en tankstations, carwash's en bijhorende garage en bergplaatsen en dat een architectuur wordt voorgesteld die het utilitaire karakter overstijgt en beantwoordt aan volgende beperkingen; eveneens is de woonbestemming toegelaten.

- bouwrijpe zij- en achterkavelstroken : minimaal 5 m.
- kroonlijsthoogte : maximaal 9,00 m en nokhoogte: maximaal 11m; in bijkomende orde dient de kroonlijsthoogte beperkt tot een hoogte, maximaal gelijk aan de afstand t.a.v. de perceelgrens, waarna de hoogte dan binnen een hoek van 45° kan toenemen.
- maximale terreinbezetting : 80 %
- dakvorm vrij.

ZONE 4 : OVERHEIDZONE

. Kleurlegende : sienna

. Het betreft een groepsbouw - zone van individuele woningen, die uitgevoerd werd door een overheidsinstantie en dit volgens een totaalarchitectuurconcept met entiteiten in rijbouw wijze; maximaal 2 bouwlagen zijn toegelaten.

Deze 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 perceel, voor zover deze verbouwingsingrepen niet van aard zijn dat ze door materiaalkeuze, vormtaal (wit geschilderd qua bestaande toestand) het consistent uitzicht van de wijk in negatieve zin zouden beïnvloeden.

. deelzone voor hovingen

Het betreft de niet - grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen, alwaar een beperkte nutsbebouwing met uitsluiting van beroepsactiviteiten - bestemming is toegelaten van maximaal 30% en een maximale grondoppervlakte van 20 m² en 1 bouwlaag (vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3,00m; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5m.

In voornoemde deelzones gelden volgende bouwrijpe perceelsafstanden:

- hetzij 2m
- hetzij 0m.

ZONE 5 : GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

. Kleurlegende : grijsblauw
 . Het betreft een lokatie met gemeenschapskarakter; in onderhavig geval gaat het om de volgende bestemmingscategorie, aangeduid met hiernavolgende kenletter :

. **S : schooldomein :**

Voornoemde deelzone mag een bezetting hebben van maximaal 50 % en bebouwd worden met maximaal 2 bouwlagen met maximale kroonlijsthoogte van 7,00m(dakvorm vrij); in bijkomende orde dient de kroonlijsthoogte beperkt tot een hoogte, maximaal gelijk aan de afstand t.a.v. de perceelgrens, waarna de hoogte dan binnen een hoek van 45° kan toenemen.

ZONE 6 : BOUWVRIJE ZONE

. Kleurlegende : groen
 . Het betreft voor zover grafisch aangeduid, de bouwvrije tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstroken) en tussen de zijgevelen en zijperceelgrens (zijtuinstroken), te voorzien met groenaanleg; in deze zone mag het verhardingsaspect niet meer bedragen dan 1/3 van de betrokken zone,.

ZONE 7 : WEGENIS EN/OF PLEINGEHELEN

. Kleurlegende : geel
 . Zone voor wegen met verblijfs- en verkeersfunctie en daarbijhorende vrije en groene ruimten, plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats; overheids- en nutsgebouwen kunnen aldaar worden opgericht met een maximale grondoppervlakte van telkens 100 m2.

ZONE 8 : VOETWEG-ZONE

. Kleurlegende : geel met gekruiste arcering
 . Het betreft een verblijfszone i.f.v. het voetgangers- en fietserverkeer en/of mits specifieke reglementering i.f.v. beperkt mechanisch verkeer.