baron ruzettelaan 35 | 8310 brugge | tel (050) 36 71 71 | fax (050) 35 68 49 | www.wvi.be

Roeselare
BLP Kern

stedenbouwkundige voorschriften

ontwerp

1 juli 2008

wvi
west-vlaamse intercommunale
dienstverlenende vereniging

wvi

algemeen directeur
Geert Sanders

coördinator cel ruimtelijke planning
David Vandecasteele

ruimtelijk planner(s)
David Vandecasteele
Ilse Verstraeten

datum	aanpassing | fase
maart 2007	opmaak schetsontwerp
april 2007	bepreking voorontwerp
juni 2007	voorontwerp aangepast aan overleg CBS
augustus 2007	voorontwerp aangepast aan overleg CBS
september 2007	voorontwerp voor bespreking CBS dd 8 oktober 2007
november 2007	voorontwerp voor bespreking CBS dd 5 november 2007
5 november 2007	voorontwerp aangepast aan bespreking CBS dd 5 november 2007
december 2007	voorontwerp ter bespreking met investeerder dd 12 december 2007
februari 2008	voorontwerp aangepast a.g.v. bespreking met CBS dd 18 februari 2008
maart 2008	voorontwerp aangepast aan bespreking dd 23 februari 2008
maart 2008	voorontwerp aangepast aan bespreking CBS dd 3 maart 2008 cfr. ontvangen nota
april 2008	voorontwerp aangepast aan bespreking werkgroep bpa's en blp's dd 21 maart 2008
april 2008	voorontwerp aangepast aan CBS dd 21 april 2008
3 mei 2008	voorontwerp aangepast aan CBS dd 28 april 2008
8 mei 2008	voorontwerp aangepast aan CBS dd 5 mei 2008
9 mei 2008	voorontwerp aangepast aan opmerkingen
13 mei 2008	voorontwerp aangepast aan opmerkingen / document voor adviesvraag
21 mei 2008	ontwerp voor openbaar onderzoek
23 juni 2008	ontwerp ter definitieve aanneming
1 juli 2008	ontwerp na gemeenteraad

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig BLP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van **23 mei 2008** tot **6 juni 2008**.
namens het College,

De Secretaris,

STADSBESTUUR VAN ROESELARE (West-Vlaanderen)

zegel der gemeente

Frans Dochy
Tweede Schepen
wnd. burgemeester

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van **1 juli 2008**

De Secretaris,

Michèle Hostekint
Voorzitter gemeenteraad

zegel der gemeente

STADSBESTUUR VAN ROESELARE (West-Vlaanderen)

inhoud

stedenbouwkundige voorschriften 7

gemeenschappelijke bepalingen en definities 8

zone 1: strategische projectzone 10

zone 2: centrumbebouwing 12

zone 3: zone voor traag verkeer 13

zone 4: openbare wegenis 14

stedenbouwkundige voorschriften

gemeenschappelijke bepalingen en definities

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.

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.

3. GB 3:

Opgemeten gegevens primeren op de grafische voorstellingen van het plan.

4. GB 4:

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.

5. GB 5:

In alle voor bebouwing in aanmerking komende bestemmingszones in dit plan mogen gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen (postkantoor, kinderopvang, lokalen voor verenigingen, kenniscentrum ...) 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.

6. GB 6:

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.

7. GB 7:

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.

8. GB 8:

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

9. GB 9:

De bouwhoogte, het aantal bouwlagen, inplanting en 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.

10. GB 10:

Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in de zonevoorschriften zijn ondergrondse garages toegelaten, mits de toegang tot deze ondergrondse parkeerruimtes op een veilige manier wordt ingericht voor alle weggebruikers.

11. GB 11: definities

11.1. 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 aanpalende 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.

11.2. 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 betreffende zone zoals verder bepaald.

11.3. 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.
De max. bouwhoogte wordt 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 maximale hoogte van 3.50 meter toegekend. Voor het gelijkvloers kan deze op maximale hoogte getrokken worden tot 5,00 meter.
Ondergrondse bouwlagen worden niet meegerekend.

Het aantal toegelaten bouwlagen is grafisch bepaald op het bestemmingsplan.
x is hierbij het minimum aantal volle bouwlagen.
y is hierbij het maximaal aantal bouwlagen
z is hierbij het aantal toegelaten bijkomende bouwlagen onderdaks of, in geval van platte daken, achteruitgeschoven onder een hoek van 45 °.
In geval van hellende daken, dient de dakhelling begrepen te zijn tussen de 40 en 50 °.

Technische elementen zoals schouwen, koelgroepen, ventilatiepijpen, liftcabines, ..., worden niet als bouwlaag aanzien, en kunnen afwijken van bovenstaande bepalingen. Er dient wel gezocht om deze technische elementen onzichtbaar te maken vanop het straatniveau (door een teruggetrokken opstelling ten opzichte van de dakrand onder een hoek van 45 °) of vakkundig te integreren in de architectuur.

Zogenaamde dakuitbouwen in hellende daken worden uitgesloten. Een dakaccent dat de maximale kroonlijsthoogte overschrijdt kan enkel aanvaard worden als deze ofwel om louter technische redenen noodzakelijk zijn (d.i. schouwen, koelgroepen, ventilatiepijpen, liftcabines e.d.) ofwel als architecturale redenen geconcipieerd zijn, op voorwaarde dat er geen sprake is van een significante oppervlakte- en/of volumetoename.

11.4. bouwdiepte

Deze afmetingen gelden voor het hoofdvolume en worden gemeten tussen de voorbouwlijn en de achtergevel ter hoogte van de zijgevels of de gemeenschappelijke kavelgrens(-zen).

11.5. inplanting t.o.v. de rooilijn

Bepaalt de min. afstand t.o.v. de rooilijn, gelegen, tenzij anders vermeld, op de zonegrens tussen de bestemmingszone 5 en de andere bestemmingszones.

11.6. inplanting t.o.v. de zijkavelgrens

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

12. specifieke bepalingen omtrent waardevol patrimonium

12.1. beschermde monumenten

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dient voor advies voorgelegd aan het Agentschap Ruimtelijke Ordening - Onroerend Erfgoed Vlaanderen

12.2. waardevol lokaal patrimonium

De panden, op het bestemmingsplan symbolisch aangeduid, worden beschouwd als waardevol lokaal patrimonium.

Herstellingen, verbouwingen en uitbreidingen dienen in functie te staan van het authentieke karakter van deze gebouwen, en dienen met respect om te gaan met dit patrimonium.
Bij volledige sloop en daaropvolgende nieuwbouw dient door de aanvrager tot stedenbouwkundige vergunning te worden aangetoond dat na sloop en nieuwbouw een nieuwe kwalitatieve ruimte ontstaat. Hij dient dit aan de hand van een grondige motivering bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aan te tonen.

12.3. deelzone voor bebouwing gelegen binnen een historisch-architecturaal waardevol straatbeeld

Bij nieuwbouw, verbouwing, uitbreiding of herbouwen van gebouwen, binnen onderhavige deelzone, op het bestemmingsplan aangeduid □,dient het historisch-architecturaal karakter van het geheel gelegen binnen onderhavige deelzone behouden te worden.
Het nieuw te bouwen, te verbouwen, uit te breiden of te herbouwen gebouw dient een dermate inplanting, dimensionering en voorkomen te hebben zodat het historisch-architecturaal geheel waarin het gelegen is in zijn globaliteit behouden en versterkt wordt.
Deze bepaling dient samen gelezen te worden met de bepalingen 12.1 en 12.2.

12.4. kwaliteitscommissie

Ieder project die het architecturaal uitzicht van de site en zijn omgeving aanzienlijk wijzigt, kan voorgelegd ter advies aan de kwaliteitscommissie.
Deze wordt samengesteld door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Roeselare.

zone 1: strategische project-zone

1. opzet van de zone

Binnen onderhavige projectzone dient een kernversterkend en -ondersteunend project gerealiseerd te worden, waarbij verweving van functies centraal staat.
Hierbij is het van belang dat de woonfunctie steeds een wezenlijk en niet te verwaarlozen onderdeel vormt van het totaalproject, zodat een levendige stadsbuurt op de site wordt ontwikkeld.
Wat betreft bijkomende winkels dienen deze zich te richten op een aanbod dat complementair is aan het bestaande winkelaanbod in de stadskern.
Er dient een eenheidsconcept voor de gehele site gerealiseerd te worden, met een eenheid in architectuur, vormgeving en materiaalgebruik, zodat een éénduidig morfologisch geheel ontstaat.

2. bestemmingsvoorschriften

2.1. hoofdbestemming

Het betreft een multifunctionele zone, waar verweving van functies voorop staat.
Binnen deze zone zijn zowel woningen (onder de vorm van éengezins-, meergezinswoningen of serviceflats), als kernversterkende functies toegelaten. Onder dit laatste wordt ondermeer verstaan: handel, horeca, diensten, kantoren, vrije beroepen, vrijetijdsfaciliteiten, gemeenschapsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en publieke ruimtes, mits deze niet storend en hinderend is voor de omgeving, in het bijzonder voor de woonomgeving, en past in het centrumweefsel van Roeselare.

Beperkte ambacht, horende bij één van de in hoofdbestemming toegelaten functies, is toegelaten, mits deze niet storend en hinderend is voor de omgeving, past in het centrumweefsel van Roeselare en ondergeschikt is aan de functie waaraan ze is gerelateerd.
Er dient steeds een gezonde mix van wonen en kernversterkende functies aanwezig te zijn in het project, waarbij wonen een wezenlijk onderdeel van het project dient uit te maken.
Een monofunctionele ontwikkeling is bijgevolg niet toegelaten.

Worden expliciet verboden:
- groothandel
- dancings
- op zich staande ambachtelijke en industriële activiteiten.
- gegroepeerde bovengrondse garages in zogenaamde garage-eilanden.

2.2. deelzone voor doorsteken voor fietsers en voetgangers

Bestemd voor de inrichting van doorsteken voor fietsers en voetgangers.
Deze deelzone dient integraal voorzien te worden binnen het totaalproject binnen onderhavige zone, en dient ervoor te zorgen dat een continue verbinding voor de zwakke weggebruiker tussen Noordstraat, Ooststraat en Henri Horriestraat ontstaat.
Beperkt in tijd kunnen deze doorsteken gebruikt worden voor toelevering van goederen aan de diverse functies binnen de projectzone.

3. bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

3.1. terreinbezetting

Max. 73,50 %.
Van de niet bebouwde ruimte dient minstens 4000 m² publiek toegankelijk te zijn onder de vorm van doorsteken voor fietsers en voetgangers, pleintjes, groenruimtes, ...

3.2. dichtheid

Binnen onderhavige zone dient een dichtheid gerealiseerd te worden tussen de 60 en 100 woongelegenheden per hectare.
Serviceflats voor senioren en bejaardehuisvesting worden meegerekend als woongelegenheden. Hotelkamers niet.

3.3. vloeroppervlaktes van de diverse functies

Binnen onderhavige projectzone, met uitzondering van de site kenniscentrum (op het bestemmingsplan symbolisch aangeduid met ■), gelden volgende randvoorwaarden wat betreft de vloeroppervlaktes voor een aantal functies
- handel: maximum 5800 m² netto vloeroppervlakte. Onder netto vloeroppervlakte wordt verstaan de netto uitgebate commerciële vloeroppervlakte, voor het publiek toegankelijk.
- kantoren: maximum 6000 m² bruto vloeroppervlakte
- wonen : minimum de helft van de woongelegenheden dient te worden voorzien van minstens 2 slaapkamers.
- horeca : maximum 1000 m² bruto vloeroppervlakte
- hotel : maximum 6000 m² bruto vloeroppervlakte

Voor de overige functies worden geen bepalingen opgenomen.
Het kenniscentrum kan ingevuld worden met commerciële functies en kantoren en wonen.

De niet benutte/ingevulde bruto vloeroppervlakte kantoren, horeca en hotel kunnen omgezet worden in bijkomende woongelegenheden, ongeacht de limiet qua maximale dichtheid, op voorwaarde dat de aanvrager op een objectieve wijze aantoont dat de om te zetten-vloeroppervlaktes voor deze functies op dat moment economisch niet rendabel zijn.

3.4. inplanting van de gebouwen

De gebouwen kunnen tot tegen de zonegrenzen opgericht worden.
De gebouwen langs de Noordstraat en de Henri Horriestraat dienen ingeplant te worden op de rooilijn. Ter hoogte van de toegangen naar de projectzone kan hiervan beperkt afgeweken worden, teneinde deze toegangen te accentueren.

3.5. dimensionering van de gebouwen

3.5.1. bouwhoogte

De minimale en maximale bouwhoogtes zijn grafische aangeduid op het plan.
De maxima kunnen niet beschouwd worden als absolute verworvenheden, en moeten samen getoetst worden aan de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.
Om monotone bouwblokken met éénzelfde kroonlijsthoogte te vermijden, dient een variatie in kroonlijsthoogte aangebracht te worden binnen het projectgebied.
Bovendien wordt een koppeling gemaakt tussen de theoretische kroonlijsthoogte (bekomen door het aantal bouwlagen te vermenigvuldigen met 3,50 meter, ongeacht de gelijkvloerse bouwhoogte, die conform artikel 11.3 van de gemeenschappelijke bepalingen kan vermeerderd worden met 1,50 meter tot een maximum van 5,00 meter) van de nieuwe gebouwen en de rooilijnbreedte van de doorsteken voor fietsers en voetgangers en het centrale plein. Deze roolijnbreedte dient minimaal gelijk te zijn aan de theoretische kroonlijsthoogte van de aanpalende gebouwen. Op het gelijkvloers kan deze rooilijnbreedte verminderd worden met 2,00 meter.
Ter hoogte van de Citroenstraat, in het geval van het kenniscentrum en in geval van andere specifieke situaties, kan de stad een afwijking op deze regel toestaan, mits een grondige motivering door de aanvrager,

Langs de verbindingsstraten van de Henri Horriestraat en de Noordstraat naar het nieuwe binnenplein toe, dienen tegenoverliggende continue gebouwen met een hoogte van 4 bouwlagen of meer, te worden beperkt tot een maximale aaneengesloten lengte van 50 meter.

3.5.2 bouwdiepte

Vrij.
Dit dient niet beschouwd te worden als absolute vrijheid, en moet samen getoetst worden aan de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

3.6. architectuur

Een eigentijdse en moderne architectuur, die een weerspiegeling is van de maatschappij en de tijdsgeest, is verplicht. Er dient een eenheidsconcept voor de architecturale vormgeving gerealiseerd te worden.
Ondanks eventuele fasering moet het project als één architecturaal geheel geconcipieerd en gerealiseerd worden.

Alle woongelegenheden dienen te beschikken over private tuinen en/of terrassen.
Voor 70 % van de woongelegenheden gelden onderstaande minima voor tuin/terras :

- woongelegenheden ≤ 80 m²: minimum 6 m²
- woongelegenheden tussen 80 m² en 120 m²: minimum 8 m²
- woongelegenheden tussen 120 m² en 150 m²: minimum 10m²
- woongelegenheden ≥ 150 m² : minimum 15 m²

Voor de overige 30 % van de woongelegenheden gelden geen minima.
De private tuinen/terrassen mogen ook samengevoegd worden tot een gemeenschappelijke tuin/terras, dienstig voor meerder woongelegenhedenn, indien de oppervlakte van deze gemeenschappelijke tuin/terras groter of gelijk is aan de som van de minimale terras-/tuinoppervlakte van de verschillende woongelegenheden.

3.7. ontsluiting en parkeerbehoefte

De ontsluiting voor mechanisch verkeer dient te gebeuren via de Henri Horriestraat, en dit zo dicht mogelijk bij het kruispunt met de Hendrik Conciencestraat.
De ondergrondse parking dient zo geconcipïeerd dat hij kan uitgebreid worden binnen de noordelijke zone die onmiddellijk aansluit aan de projectzone aan de kant van de Henri Horriestraat en ondergronds een verbinding geeft naar een eventuele ondergrondse parking aldaar.
Tussen de ingang van de parking en de straat dient voldoende ruimte voorzien te worden op eigen terrein, zodat wachtende auto's niet op de openbare weg komen te staan.
De parkeerbehoefte van alle functies binnen onderhavige projectzone dienen binnen de projectzone zelf opgelost te worden, en dit volledig ondergronds, con-

form het geldende reglement van de stad Roeselare op het moment van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.
Afwijkend kunnen een beperkt aantal bovengrondse parkeerplaatsen worden voorzien i.f.v. de mobiliteit van senioren, mindervaliden, hulpbehoevenden, hulpdiensten, ...

3.8. deelzone voor doorsteken voor fietsers en voetgangers

De plaats is symbolisch weergegeven, en kan in de ruimte verschuiven.
De doorsteken dienen voorzien te worden van betekenisvolle groenelementen, zodat ze hun rol als groene structurerende assen binnen het stedelijk weefsel kunnen opnemen.
Er dienen maatregelen getroffen opdat de doorsteken niet zouden gebruikt worden als sluikroute voor gemotoriseerd verkeer.
Deze verbindingsstraten dienen een minimale breedte van 12 m te hebben.
Ter hoogte van de kruising van beide assen dient een plein gevormd te worden, gekoppeld aan de voorziene gemeenschapsvoorzieningen, met een minimale oppervlakte van 1500 m². Deze 1500 m² is inbegrepen in het totale pakket van 4000 m² te voorziene publiek toegankelijke ruimte (zie artikel 3.1) Ook dit plein dient een groene inrichting te krijgen.

3.9. globaal inrichtingsplan

Het is toegelaten onderstaand project in verschillende fases uit te voeren.
De totale inrichting van onderhavige stedelijke projectzone dient echter door middel van een globaal inrichtingsplan te gebeuren, zodat ingrepen binnen een bepaalde fase gebeuren rekening houdend met de invulling van latere fases. Dit globaal inrichtingsplan dient gevoegd bij de eerste en daarop volgende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning binnen deze projectzone.
Het globaal inrichtingsplan dient te bestaan uit een gemotiveerde globale bestemmings-, inplantings- en volumestudie van de projectzone die moet beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften voor onderhavige zone.
Bovendien dient het globaal inrichtingsplan duidelijk te maken dat het project een kwalitatieve versterking betekent voor het woonweefsel, dat het zich kwalitatief en zonder noemenswaardige hinder naar privacy, bezonning en zichten voor de bebouwing op aanpalende percelen, integreert in de omgeving en dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving door het project niet in gedrang komt. Bovendien dient te worden aangetoond dat het project zich naadloos inschuift in het bestaand bebouwingsweefsel en het straatbeeld van de Noordstraat en de Henri Horriestraat op een positieve manier ondersteunt en versterkt, met respect voor het bestaande bouwweefsel.

zone 2: centrumbebouwing

1. Opzet van de zone

Het betreft het bestaand bebouwd weefsel binnen het bouwblok, alwaar de huidige menging van functies behouden dient te blijven.

2. Bestemmingsvoorschriften

2.1. Hoofdbestemming

Binnen deze zone zijn zowel woningen (onder de vorm van ééngezins- als meergezinswoningen), als kernversterkende functies toegelaten. Onder dit laatste wordt ondermeer verstaan :handel, horeca, diensten, kantoren, vrije beroepen, vrijetijdsfaciliteiten, gemeenschapsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en publieke ruimtes, mits deze verenigbaar zijn met de omgeving.
Beperkte ambacht, horende bij één van de in hoofdbestemming toegelaten functies, is toegelaten, mits deze niet storend en hinderend is voor de omgeving, past in het centrumweefsel van Roeselare en ondergeschikt is aan de functie waaraan ze is gerelateerd.

Worden expliciet verboden:
- nieuwe, bijkomende groothandel
- dancings
- op zich staande ambachtelijke en industriële activiteiten.
- gegroepeerde garages in zogenaamde garageeilanden, niet behorende tot en in functie van de functies binnen onderhavige zone.

2.2. Bijzondere bepaling

Percelen palend aan zone 1 "strategische projectzone" kunnen gevoegd worden bij deze zone ter realisatie of uitbreiding van het strategisch project binnen zone 1.
In dit geval gelden de bestemmings-, bebouwings- en inrichtingsvoorschriften van zone 1.
Dit kan enkel toegepast worden als de bijgevoegde percelen een wezenlijke meerwaarde geven aan het strategisch project. Deze bijzondere bepaling mag niet ingezet worden om de voorschriften van zone 1 op solitaire percelen binnen zone 2 toe te passen.
De bepalingen van artikel 3.3. van zone 1 worden verhoudingsgewijs (naar perceelsoppervlakte binnen de zones) herberekend.

3. bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

3.1. terreinbezetting

Max. 70 %.

3.2. inplanting van de gebouwen

Voor de gebouwen palend aan de openbare wegenis (zone 4) dient de voorgevelbouwlijn van de bebouwing in eerste bouworde samen te vallen met de rooilijn.
De gebouwen palend aan de openbare wegenis (zone 4) dienen tot tegen de zijkavelgrens ingeplant te worden voor de eerste 10,00 meter, te meten vanaf de rooilijn.Voor de bebouwing in tweede bouworde is de inplanting vrij.
Onderdoorritten voor het bereiken van de perceelsdelen of gebouwen achterin zijn toegelaten.

3.3. dimensionering van de gebouwen

3.3.1. bouwhoogte

De minimale en maximale bouwhoogtes voor de bebouwing in eerste bouworde (langs de straatzijde) zijn grafische aangeduid op het plan.
Voor de bebouwing in tweede bouworde geldt geen minimum, en kunnen maximum 2 bouwlagen worden toegelaten, al dan niet onderdaks.
De maxima kunnen niet beschouwd worden als absolute verworvenheden, en moeten samen getoetst worden aan de goede plaatselijke ruimtelijke ordening

3.3.2 bouwdiepte

Vrij.
Dit dient niet beschouwd te worden als absolute vrijheid, en moet samen getoetst worden aan de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

3.4. inrichting van de niet bebouwde ruimte

De niet-bebouwde delen van het perceel op het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin.
Maximum 70 % van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, terras, tuinpaden, zwembad, siervijvers, ...
Ieder esthetisch verantwoorde erfafsluiting met een maximale hoogte van 3,00 meter is toegelaten

zone 3: zone voor traag verkeer

1. opzet van de zone

Bedoeld voor de instanthouding van de bestaande doorsteken (Citroenstraat) naar de Noordstraat en de Ooststraat, en dit voor de ontsluiting ten behoeve van de zwakke weggebruiker van zone 1 naar de Noord- en Ooststraat..

2. bestemmingsvoorschriften

Bestemd voor de inrichting van doorsteken voor fietsers en voetgangers en bijhorende pleintjes.

3. bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Geen bebouwing toegelaten, met uitzondering van kleine inrichtingen van openbaar nut zoals infrastructuur in verband met openbare nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, gas, telefoon, e.d.).
Voor zolang de doorgang niet gehinderd wordt, kan deze zone overbouwd worden op de verdieping(en) over een beperkte diepte langs de Noord- en Ooststraat. In dit geval gelden de voorschriften van zone 2.

zone 4: openbare wegenis

1. opzet van de zone

Bedoeld voor de instandhouding van de bestaande openbare wegenis.

2. bestemmingsvoorschriften

Bestemd voor openbare wegen en daarbijhorende vrije ruimten, inclusief kleine gemeenschaps- en nutsvoorzieningen.