

Provincie West-Vlaanderen

STAD ROESELARE

# Ontwerp BPA Stationswijk

Gedeeltelijke herziening van BPA Stationswijk, MB 22/06/1994

Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid  
en Onroerend Erfgoed

NR. 2.24/3645/643.2

Brussel, 16 MRT 2010

Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk  
Ruimtelijke Ordening en Sport

Philippe MUYTERS

VOOR EENSLUIDEND  
DAVID DE SPIEGELEER

## Stedenbouwkundige voorschriften



Stad Roeselare  
Botermarkt 2  
8800 Roeselare  
T: 051 26 21 11

Ruimtelijk planner:  
Leen Lauwers

Wijzigingen: na plenaire 17.03.2009  
na overleg 24.04.2009

Opgemaakt op 24.04.2009



## INHOUD

Gemeenschappelijke bepalingen en definities	4
Zone 1: Zone voor gesloten bebouwing	6
1. Bestemming	6
2. Bebouwingsvoorschriften	6
3. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimte	8
Zone 2: Wegenis	9

# Gemeenschappelijke bepalingen en definities

Volgende gemeenschappelijke bepalingen (GB) zijn van toepassing

## GB 1:

De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 60 % van de totale gerealiseerde vloeroppervlakten is bestemd voor zover geen ander procent is aangegeven in de specifieke zone voorschriften.

De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten.

De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 40 % van de totale gerealiseerde vloeroppervlakten is aangewend of zal aangewend worden, voor zover geen ander procent is aangegeven in de specifieke zonevoorschriften.

## GB 2:

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 maar op de totale hoogte wordt een tolerantie van max. 1.00 m. toegestaan, tenzij anders bepaald in betreffende zone.

Deze afwijking mag niet resulteren in een extra bouwlaag.

Het aantal toegelaten bouwlagen is grafisch bepaald op het bestemmingsplan.

x is hierbij het minimum aantal **volle** bouwlagen (gelegen onder de kroonlijst).

y is hierbij het maximaal aantal bouwlagen (vol of onderdaks)

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 geconcipeerd zijn, op voorwaarde dat er geen sprake is van een significante oppervlakte- en/of volumetoename.

## GB 3:

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.

## GB 4:

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.

**GB 5:**

Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in de zonevoorschriften zijn ondergrondse parkeerruimtes toegelaten, mits de toegang tot deze ondergrondse parkeerruimtes op een veilige manier wordt ingericht voor alle weggebruikers. Bij voorkeur wordt één in- en uitrit per ondergrondse parkeerruimte voorzien.

**GB 6:**

Zijn verboden, de werken die een toestand scheppen in tegenstrijd met dit plan, de voorschriften of andere verordende instrumenten, behalve de werken die vergund worden overeenkomstig de in de wet voorziene afwijkingsmogelijkheden.

**GB 7:**

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.

**GB 8:**

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

**GB 9:**

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.

**GB 10:**

In alle voor bebouwing in aanmerking komende bestemmingszones in dit plan mogen gebouwen voor gemeenschapsvoorziening (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 winsttoegmerk van de betreffende voorziening.

**GB 11:**

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.

**GB 12:**

De inplanting en de bouwdiepte van de bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen kan behouden blijven bij verbouwing en uitbreiding, indien hierdoor de plaatselijke goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt en kan aangetoond worden dat de bouwfysische staat geschikt is. Bestaande en vergunde activiteiten kunnen behouden worden.

**GB 13:**

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 voortuin begrepen tussen de rooilijn en de voorbouwlijn van het volume;
- De zijtuinstroken begrepen tussen de zijkavelgrenzen en de zijgevels van het hoofdvolume
- De achtertuinstrook begrepen tussen de achterkavelgrens en de achtergevel van het hoofdvolume.
- Deze stroken behouden de bouwmogelijkheid vooropgesteld in de bouwvoorschriften.

# Zone 1: Zone voor gesloten bebouwing

## 1. Bestemming

Bestaande vergunde activiteiten kunnen behouden blijven en verder gezet worden op voorwaarde dat de ruimtelijke draagkracht van de woonomgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met de woonomgeving en de aard van de activiteit geen abnormale hinder en/of risico met zich meebrengt. Hieronder wordt enkel de bestaande activiteit bedoeld, ongeacht of deze activiteit uitgeoefend wordt door het bestaande bedrijf of een opvolger of overnemer. Bij het verdwijnen van deze activiteit kunnen nieuwe enkel volgens onderstaande bestemmingsvoorschriften van zone 1.

- 1.1. Hoofdbestemming:** woongelegenheden: hoewel er per woongelegenheden minimum 1 garage of een openluchtstelplaats ofwel op het perceel zelf of binnen een straal van 600 m. ervan verplicht is, kan het voorzien van garagepoorten worden verboden:
- indien de perceelbreedte minder dan 10 m bedraagt
  - indien er een te grote herhaling aan garagepoorten bestaat in een betrokken straatsegment.

- 1.2. Nevenbestemming:** detailhandel, diensten, horeca en kantoren.  
Het oprichten van garage - eilanden, niet behorende tot een ermee gerelateerd woonproject, is verboden.  
Garage – eilanden, behorende tot het gemeenschappelijke deel van een woonproject op hetzelfde perceel of aanpalende percelen zijn toegelaten.

- 1.3. Deelzone voor bebouwing gelegen binnen een strategische locatie**  
Als hoofdbestemming is eveneens een handel, diensten, horeca en recreatie toegelaten, bij voorkeur op de gelijkvloerse verdieping, voor zover niet storend voor de woonomgeving en voor zover architectonisch een geheel vormend met de woonomgeving.

In deelzone 1A moet de hoofdbestemming de functionaliteit van de omgeving van het station versterken.

In deelzone 1B moet de hoofdbestemming de functionaliteit van de omgeving van de kop van het kanaal versterken.

## 2. Bebouwingsvoorschriften

De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een of beide zijdelingse grenzen moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van min. 0.60 m. doorlopen, ofwel moet bij niet gelijke aansluiting de eventuele nog niet met parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met parament worden afgewerkt.

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt getoetst aan de typerende architectuur, de bouwhoogtes en het volumes van alle bestaande gebouwen in de straat.

## 2.1. Inplanting van het hoofdgebouw

- **Plaatsing t.o.v. de weggrens**

Achteruitbouwstroken tot in de grootteorde van 1 m. t.a.v. de zonegrens zijn toegelaten (i.f.v. bestaande toestandsituatie kan deze achteruitbouwfstand meer dan 1 m zijn), mits de laterale geveldelen afgewerkt worden.

- **Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens(zen):**

- hetzij 0 m,
- hetzij minimum 3 m

- **Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens:**

- hetzij 0 m,
- hetzij minimum 3 m

## 2.2. Bouwdiepte

Maximale bouwdiepten: gelijkvloers: 20 m,  
verdieping: 15m, inclusief terrassen

Deze bouwdiepte op de verdiepingen kan maximaal benut worden op voorwaarde dat ze geen hinder oplevert voor de aangrenzende bebouwing. Hierbij wordt gesteld dat het gebouw niet meer dan 3m voorbij een aangrenzend gebouw mag komen. Buitenterrassen op de verdieping worden in de bouwdiepte meegerekend.

## 2.3. Bouwhoogte

De minimale en maximale bouwhoogtes zijn grafisch aangeduid op het plan. Voor bestaande gebouwen hoger dan de maximale toegelaten bouwhoogtes zijn verbouwingen en beperkte uitbreidingen met een architecturale en historische meerwaarde toegelaten.

Bij twee onderdakse bouwlagen kunnen geen dagvertrekken (woonkamer, keuken,...) worden ingericht op de bovenste onderdakse bouwlaag. Deze bovenste onderdakse bouwlaag kan enkel worden benut voor slaapvertrekken, wasruimte, bergingen,... . Er kan bijgevolg ook geen op zichzelf staande woonlaag worden gecreëerd op de bovenste onderdakse bouwlaag bij 2 onderdakse bouwlagen.

## 2.4. Dakvorm

Vrij te bepalen.  
Bij hellende daken: dakhelling min. 40° - max. 50°.

## 2.5. De overgangsgedeelten

Tussen de deelzones met verschillende toelaatbare bouwhoogten dienen een specifieke architecturale oplossing qua hoogte en dakvorm te vertonen over een benaderende gevelbreedte van circa 2 tot 5m op te lossen; deze overgangsgedeelten zijn op plan als volgt aangeduid:



De overgang dient te gebeuren aan de zijde met het hoogst aantal toegelaten bouwhoogtes.

## 2.6. Deelzone 1A en 1B

Omwille van deze strategische ligging wordt in deze zone een hoogstaande kwaliteitsvolle stedelijke architectuur nagestreefd, passend bij de architectuur van de nabije omgeving (station, kop van het kanaal).

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning vanaf 30% van de totale deelzone wordt een studie voor de ganse deelzone gevoegd. Deze studie besteedt aandacht aan de architectuur, bouwhoogte, inrichting binnengebied, mobiliteit en ontsluiting, parkeerproblematiek en bestemming

## 3. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimte

### 3.1. Inrichtingsvoorschriften private onbebouwde ruimten

De niet bebouwde delen van het perceel op het perceeldeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone dienen ingericht te worden als tuin.

Maximum 50% van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, terras, tuinpaden, zwembad, siervijvers... .

In afwijking op voorgaande geldt deze beperking niet voor de onbebouwde gemeenschappelijke ruimtes behorende tot een woonproject.

### 3.2. Inrichtingsvoorschriften bijgebouwen

Eén (1) losstaande constructie of bijgebouw, fysisch niet aangebouwd aan de hoofdgebouwing, en horende bij de woonfunctie, zoals een garage, carport, berging en tuinhuisje kan binnen onderhavige zone worden voorzien, mits aan volgende voorwaarden is voldaan:

- De grondoppervlakte van dit bijgebouw mag niet meer bedragen dan 30 m<sup>2</sup>.
- De inplanting op minimum 1,00 meter van de perceelsgrens of op 0 meter met akkoord aanpalende eigenaar.
- Bij 0 meter of 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 3,5 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 5.5 meter mag bedragen.

In afwijking van voorgaande mag bij collectieve garages (garage-eiland), behorend bij een woonproject, de totale oppervlakte niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup> op voorwaarde dat deze gekoppeld worden aan een bouwproject op hetzelfde perceel of aanpalende percelen.

Het oprichten van gegroepede garages in zogenaamde garage-eilanden, niet behorende tot een ermee gerelateerd woonproject is verboden.

Bestaande bijgebouwen kunnen behouden blijven.



## Zone 2: Wegenis

Zone voor wegen met verkeersfunctie en daarbij horende vrije ruimten, plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats; overheids- en nutsgebouwen aldaar worden opgericht.

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering  
van... 30/06/2009...

De Stadssecretaris,  
J. Leenknecht

Voorzitter,  
M. Hostekint

zegel der gemeente



het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig  
BPA voor eenieder ter inzage heeft gelegen van... 07/09/2009... tot... 30/09/2009...

De Stadssecretaris,  
J. Leenknecht

De Burgemeester,  
L. Martens

zegel der gemeente



gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering  
van... 16/11/2009...

De Stadssecretaris,  
J. Leenknecht

Voorzitter,  
M. Hostekint

zegel der gemeente

