

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN

STAD ROESELARE

ADMINISTRATIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING,
HUISVESTING EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)

Mij bekend om gevoegd te worden bij
het besluit van heden
Nr. D 3170/73

Brussel, 2-12-1998

De minister vice-president van de Vlaamse regering en Vlaams
Minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening

(get.) Steve STEVAERT

Voor eensluidend afschrift,
Hoofdmedewerker,

(get.) W. WITTOCX

ontwerp

BPA DE VEILING

goedgekeurd bij KB van 19.02.1963

MB tot in herzieningstelling: 5.5.1997

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

DE ONTWERPER:

witab

Westvlaamse
Intercommunale voor
Technisch Advies en Bijstand
voor Ruimtelijke Ordening

Baron Ruzettelaan 35
8310 Assebroek
tel 050/36 71 71
fax 050/ 35 68 49

ALGEMEEN
DIRECTEUR

J. Dhoest

AFDELINGS-
HOOFD

M. Geldof

RUIMTELIJK
PLANNER

P. Gellynck

Datum: 9.10.1997

WIJZIGINGEN

angepast aan bepaalde van de werkvergadering van 20.02.1998 en 3.03.1998
en de officiële adviesvraag van 4.03.1998

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van 22/12/1997

op bevel,

De Secretaris,



De Burgemeester,

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig

B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 15/05 tot 23/06/1998

namens het college,

op bevel,

De Secretaris,



De Burgemeester,

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van 30/06/1998

op bevel,

De Secretaris,



De Burgemeester,

LEGENDE

 ZONE 1: gesloten bebouwingszone

 ZONE 2: open en halfopen bouwzone

 ZONE 3: KMO-zone

 ZONE 4: bedrijvzone

 ZONE 5: bufferzone

 ZONE 6: bouwvrije zone

 ZONE 7: wegeniszone

ZONE 1: GESLOTEN BEBOUWINGSZONE

1. Bestemmingsomschrijving

1.1. Zone voor gesloten en geschakelde 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 minimaal 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.

- 1.2. Hoofdbestemming:** voor minstens 70 % van de toegelaten vloeroppervlakten: woonegelegenheden, hetzij ééngesinswoningen, hetzij meergezinswoningen; hoewel er per woonegelegenheden 1 garage of een openluchtstelplaats ofwel op het perceel zelf of binnen een straal van 400 m. ervan verplicht is, kan het voorzien van garagepoorten worden verboden:
- indien de perceelbreedte minder dan 10 m. bedraagt
 - indien er een te grote repetitiviteit aan garagepoorten bestaat in een betrokken straatsegment.

- 1.3. Nevenbestemming:** maximaal 30 % van de toegelaten vloeroppervlakten: detailhandel, diensten en horeca, met uitsluiting van dancings en tank- en benzinstations.

- 1.4.** In onderhavig woongebied zijn eveneens constructies voor gemeenschapsvoorzieningen toegelaten, mits die qua voorkomen en gabariet en qua hun uitbating niet hinderlijk zijn voor de omgevende woonomgeving.

2. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

2.1. Plaatsing t.o.v. de weggrens: zie plan;

achteruitbouwstroken in de grootteorde 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.; ingeval van carports en bijgebouwen tot maximum 30 m² kan deze afstand op 1 m. worden gebracht (deze bijgebouwen kunnen eveneens in gekoppelde vorm worden opgericht).

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

- hetzij 0 m.
- hetzij 3 m.; in bijkomende orde dient, ingeval van nieuwbouw, de achtergevel van het hoofdgebouw minimum hetzelfde aantal meters als zijn kroonlijsthoogte verwijderd te blijven van de achterkavelgrens; deze laatste regel geldt niet voor hoekpercelen; ingeval van tuinhuisjes tot maximaal 30 m² kan deze afstand op 1 m. worden gebracht (deze bijgebouwen kunnen eveneens in gekoppelde vorm worden opgericht).

3. Dimensioneringen constructies en vormgeving

3.1. Maximale bouwdiepten:

- gelijkvloers: 20 m.
- verdieping 14 m. vanaf de voorgestelde bouwlijn

3.2. Bouwhoogte-bepalingen:

- maximum 2 bouwlagen (aan een bouwlaag wordt een maximale hoogte van 3,50 m. toebedacht)
- maximale nokhoogte: 7 m. boven de kroonlijsthoogte.

3.3. Dakvorm:

overwegend hellend: d.w.z. maximaal 30 % van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte mag eveneens een platte of boogvormige afwerking hebben; de dakhellingen zullen minimaal 25° bedragen.

4. Materialen:

- Gevels: vrije keus. Betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en palen zijn niet toegelaten.
- Daken: in geval van hellende vlakken en voorzover het de woonbestemming en langs de voorgevel betreft (dit verbod geldt niet voor nevengebouwen): 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.

5. Afsluitingen:

bij de bouwvergunning dient volgende keuze bepaald of opgelegd :

- 1) In de voortuinstroken tot 5 m. t.a.v; de rooilijn worden muurtjes in metselwerk en/of levende hagen van maximaal 1,80 m. hoog toegelaten
- 2) Op de overige perceelsgrenzen worden op de volledige diepte van het perceel en buiten de voortuinstrook afsluitingen in metselwerk, hout en/of levende hagen van maximaal 2,00 m. hoog toegelaten
- 3) Geen afsluitingen in de voor- en zijtuinstroken zijn verplicht.

6. Zone voor hovingen:

Het betreft de niet-grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten de potentiële bebouwbare perceelsdelen, gelegen achter de bouwdiepte van 20 m., alwaar een beperkte nutsbebouwing van maximaal 30 m² i.v.m. voor het wonen niet storende bedrijvigheden, garages en bergingen is toegelaten van maximaal 1 bouwlaag (vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m.; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 45° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 3,5 m.

Voor deze bijgebouwen gelden volgende bouwvrije perceelsafstanden:

- hetzij 1 m.
- hetzij 0 m.; de laatstbouwende zal instaan voor de parametafwerking van de niet afgewerkte zijgevels

Materiaalgebruik van de bijgebouwen:

- indien aansluitend aan het hoofdgebouw is hetzelfde gevel- en dakmateriaal van het hoofdgebouw verplicht
- ingeval losstaande van het hoofdgebouw is het gebruik van andere materialen toegelaten voorzover ruimtelijk verantwoord en qua materiaalgebruik in harmonie met het hoofdgebouw

Voornoemde beperkingen gelden niet wanneer complexen van aaneengeschakelde groepsgarages worden opgericht; deze dienen beperkt tot 1 bouwlaag (vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m.; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 45° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 3,5 m.

7. Algemene bepalingen:

- De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.
- Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 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.
- Voor bestaande en geldende goedgekeurde verkavelingen, blijven de bepalingen en voorwaarden integraal behouden.
- Carports:
Een carport is een constructie die minstens langs twee zijden een open structuur vertoont; het plaatsen van carports wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden:
 - de materiaalkeuze dient in harmonie opgevat met deze van het hoofdgebouw
 - een carportconstructie wordt slechts toegelaten voorzover ruimtelijk verantwoord
 - plaatsing tot op 1 m. van de perceelsgrens (ingeval van open constructie aan deze zijde) is toegelaten of op de perceelsgrens, als er een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting wordt voorzien
 - bouwlijn van de carport dient te starten op minimum 1,5 m. achter de bouwlijn van de woning
 - de achterbouwlijn van de carport mag de achterbouwlijn van de woning niet overschrijden
 - maximum oppervlakte 21 m²
 - maximum hoogte 3 m.
 - enkel mogelijk langs 1 kant van de woning.

ZONE 2: OPEN EN HALFOPEN BOUWZONE

1. Bestemmingsomschrijving

1.1. Zone voor open of halfopen bebouwing:

Vrijstaande bebouwing en/of koppelbouw en/of schakelbouw met uitsluiting van de meergezinswoningbestemming (vanaf 3 gezinnen).

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 minimaal 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;

1.2. Hoofdbestemming: voor minstens 70 % van de toegelaten vloeroppervlakten: woonegelegenheden: per woonegelegenheid is er 1 garage, of een openluchtstelplaats verplichtend.

1.3. Nevenbestemming: maximaal 30 % van de toegelaten vloeroppervlakte: activiteiten die niet storend zijn voor de woonomgeving; tank- en benzinstations en dancings zijn uitgesloten.

1.4. In onderhavig woongebied zijn eveneens constructies voor gemeenschapsvoorzieningen toegelaten, mits die qua voorkomen en gabariet en qua hun uitbating niet hinderlijk zijn voor de omgevende woonomgeving.

2. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

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

- maximum 10 m.
- minimum 5 m.; in deze gedeelten waar er een achteruitbouwzone is voorzien kan deze afstand 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: minimum 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: minimum 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:

- hetzij 0 m.
- hetzij 3 m.; in bijkomende orde dient, ingeval van nieuwbouw, de achtergevel van het hoofdgebouw minimum hetzelfde aantal meters als zijn kroonlijsthoogte verwijderd te blijven van de achterkavelgrens; deze laatste regel geldt niet voor hoekpercelen; ingeval van bijgebouwen tot maximaal 30 m² kan deze afstand op 1 m. worden gebracht (deze bijgebouwen kunnen eveneens in gekoppelde vorm worden opgericht).

2.4. Maximale terreinbezetting:

- maximale grondoppervlakte:
 - indien als open bebouwing opgevat: 250 m²
 - indien als halfopen bebouwing (koppelbouw) opgevat: 190 m²

3. Dimensioneringen constructies en vormgeving

3.1. Maximale bouwdiepte

- gelijkvloers: 20 m.
- verdieping 14 m. vanaf de voorgestelde bouwlijn.

3.2. V/T: maximum 0.8

3.3. Bouwhoogtebepalingen:

- maximum aantal bouwlagen: 2 (aan een bouwlaag wordt een maximale hoogte van 3,50 m. toebedacht)
- maximum nokhoogte: 7 m. boven de kroonlijsthoogte.

3.4. Dakvorm: vrij.

4. Materialen:

- Gevels: vrije keus. Betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en palen zijn niet toegelaten.
- Daken: in geval van hellende vlakken en voorzover het de woonbestemming en langs de voorgevel betreft (dit verbod geldt niet voor nevengebouwen): 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.

5. Afsluitingen:

bij de bouwvergunning dient volgende keuze bepaald of opgelegd :

- 1) In de voortuinstroken tot 5 m. t.a.v. de rooilijn worden muurtjes in metselwerk en/of levende hagen van maximum 1,80 m. hoog
- 2) Op de overige perceelsgrenzen worden op de volledige diepte van het perceel en buiten devoortuinstrook afsluitingen in metselwerk, hout en/of levende hagen van maximum 2,00 m. toegelaten
- 3) Geen afsluitingen in de voor- en zijtuinstroken zijn verplicht.

6. Zone voor hovingen:

Het betreft de niet-grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten de potentieel bebouwbare perceelsdelen, gelegen achter de bouwdiepte van 20 m., alwaar een beperkte nutsbebouwing van maximaal 30 m² i.v.m. voor het wonen niet storende bedrijvigheden, garages en bergingen is toegelaten van maximaal 1 bouwlaag hoog (vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m. t.h.v. de perceelsgrens; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 45° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 3,5 m.

Voor deze bijgebouwen gelden volgende bouwvrije perceelsafstanden:

- hetzij 1 m.
- hetzij 0 m.; de laatsbouwende zal instaan voor de parametrafwerking van de niet afgewerkte zijgevels

Materiaalgebruik van de bijgebouwen:

- indien aansluitend aan het hoofdgebouw is hetzelfde gevel- en dakmateriaal van het hoofdgebouw verplicht
- ingeval losstaande van het hoofdgebouw is het gebruik van andere materialen toegelaten voorzover ruimtelijk verantwoord en qua materiaalgebruik in harmonie met het hoofdgebouw

Voornoemde beperkingen gelden niet wanneer complexen van aangeengeschakelde groepsgarages worden opgericht; deze dienen beperkt tot 1 bouwlaag (vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m.; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 45° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 3,5 m.

7. Algemene bepalingen:

- De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.
- Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 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.
- Voor bestaande en geldende goedgekeurde verkavelingen, blijven de bepalingen en voorwaarden integraal behouden.
- Carports:
Een carport is een constructie die minstens langs twee zijden een open structuur vertoont; het plaatsen van carports wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden:
 - de materiaalkeuze dient in harmonie opgevat met deze van het hoofdgebouw
 - een carportconstructie wordt slechts toegelaten voorzover ruimtelijk verantwoord
 - plaatsing tot op 1 m. van de perceelsgrens (ingeval van open constructie aan deze zijde) is toegelaten of op de perceelsgrens, als er een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting wordt voorzien
 - bouwlijn van de carport dient te starten op minimum 1,5 m. achter de bouwlijn van de woning
 - de achterbouwlijn van de carport mag de achterbouwlijn van de woning niet overschrijden
 - maximum oppervlakte 21 m²
 - maximum hoogte 3 m.
 - enkel mogelijk langs 1 kant van de woning.

ZONE 3: KMO-ZONE

1. Bestemming

- Handelszaken met showroomaspect, groothandelszaken, kleinhandelszaken op voorwaarde dat ze hun producten zelf produceren en/of distribueren en horecazaken met uitsluiting van disco's.
- Per bedrijf is één bedrijfswoning toegelaten, overeenkomstig de bepalingen van zone 1 en/of zone 2 (met uitsluiting van de beperkingen qua nevenbestemmingen); de bedrijfswoningen mogen slechts ingeplant worden tot een afstand van 30 m. t.a.v. de aanpalende straten.
- In de betrokken deelgebieden voor bedrijfswoningen zijn eveneens constructies voor gemeenschapsvoorzieningen toegelaten, mits die qua voorkomen en gabariet in overeenstemming zijn met de omgevende woonomgeving.

2. Dimensioneringen

De inplanting der gebouwen is vrij binnen de op het plan aangegeven zonegrenzen, echter met volgende beperkingen:

- kroonlijsthoogte: maximaal 7 m.
 - nokhoogte: maximaal 11 m.
- in bijhorende 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.

3. Dakvorm: vrij.

4. Materialen

- vrij
- t.a.v. de zichtlocatie vanaf het openbaar domein dient een architectuur voorgesteld die het utilitaire karakter overstijgt en die qua materialen overeenstemt met de aanpalende woonomgeving.

ZONE 4: BEDRIJVENZONE

1. Bestemming

- Deze zone is bestemd voor de inplanting van bedrijven, al of niet grootschalig, in de meest ruime zin, voorzover ze niet milieubelastend zijn, met bijhorende bergplaatsen en garages, met uitsluiting van disco's.
- Per bedrijf is één bedrijfswoning toegelaten, overeenkomstig de bepalingen van zone 1 en/of zone 2 (met uitsluiting van de beperkingen qua nevenbestemmingen); de bedrijfswoningen mogen slechts ingeplant worden tot een afstand van 30 m. t.a.v. de aanpalende straten.
- In de betrokken deelgebieden voor bedrijfswoningen zijn eveneens constructies voor gemeenschapsvoorzieningen toegelaten, mits die qua voorkomen en gabariet in overeenstemming zijn met de omgevende woonomgeving.

2. Dimensioneringen

De inplanting der gebouwen is vrij binnen de op het plan aangegeven zonegrenzen, echter met volgende beperkingen:

- Binnen de strook gelegen op minder dan 20 m. van de rooilijn van de Diksmuidsesteenweg en van deze van de Oostnieuwkerksesteenweg gelden de volgende specifieke bouwvoorschriften:

- kroonlijsthoogte: maximaal 7 m.

- nokhoogte: maximaal 11 m.

in bijhorende 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.

- Binnen de strook gelegen verder dan 20 m. van de rooilijn van de Diksmuidsesteenweg en van deze van de Oostnieuwkerksesteenweg gelden de volgende specifieke bouwvoorschriften:

- kroonlijsthoogte: maximaal 17 m.

- nokhoogte: maximaal 25 m.

in bijhorende 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.

3. Dakvorm: vrij.

4. Materialen

- vrij

- t.a.v. de zichtlocatie vanaf het openbaar domein dient een architectuur voorgesteld die het utilitaire karakter overstijgt en die qua materialen overeenstemt met de aanpalende woonomgeving.

ZONE 5: BUFFERZONE

Het betreft een bufferzone ter afscherming van de naburige zone 3 "KMO-zone" en zone 4 "bedrijfszone".

In deze zone geldt een absoluut bouwverbod van gebouwen, alsook van stapelen van goederen en verhardingen van oppervlakten.

Deze zone dient met een dicht groenscherm met streekeigen beplanting te worden voorzien, met uitzondering van de locaties van onderzoeksschouwen, gelegen op het aangeduid tracé van de collector.

Geen rechtstreekse toegangen v anaf de gewestweg R 32 worden toegelaten.

ZONE 6: BOUWVRIJE ZONE

Het betreft voorzover grafisch aangeduid, de bouwvrije tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstroken) en tussen de zijgevel en zijperceelsgrens (zijtuinstroken), te voorzien met groenaanleg; in deze zone mag het verhardingsaspect niet meer bedragen dan 1/3 van de betrokken zone.

ZONE 7: WEGENISZONE

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

Geen rechtstreekse toegangen v anaf de gewestweg R 32 worden toegelaten.