

# PROVINCIE WEST - VLAANDEREN

## STAD ROESELARE

De Vlaamse Minister van Openbare Werken,  
Vervoer en Ruimtelijke Ordening

№ 3170/23 B  
Bladz. 28/8/1996

### ONTWERP

## BPA Nr. 17: VIJFWEGENSTRAAT- MEENSEHEIRWEG

(get) E. BALDEWIJNS

- goedgekeurd bij K.B. van 15.03.1962
- onteigeningsplan: K.B. van 09.04.1973
- besluit tot in herzieningstelling: M.B. 27.01.1995

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT  
Hoofdmedewerker  
  
W. WITTOCX

## STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

DE ONTWERPER:

	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 DIRECTEUR  J. Dhoest	HET DIENSTHOOFD  M. Geldof	DE URBANIST  P. Gellynck	Getekend: R. Blontrock  Datum: 13.03.1994
--	---	--	--

Aangepast aan bepaalde van de inleidende vergadering van 14.04.1994 en tweede inleidende vergadering van 23.05.1995 en advies AROHM van 18.10.1995	18.10.1994 13.06.1995 23.10.1995
--	--

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van ..... 21/10/95.....

op bevel,

De Secretaris,

zegel der gemeente



De Burgemeester,

Handwritten signature of the Mayor in blue ink.

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig

B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 2/11/95 tot 3/12/95

namens het college,

op bevel,

De Secretaris,

zegel der gemeente



De Burgemeester,

Handwritten signature of the Mayor in blue ink.

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van ..... 06/05/96.....

op bevel,

De Secretaris,

zegel der gemeente



De Burgemeester,

Handwritten signature of the Mayor in blue ink.

---

## LEGENDE

---

	grens van het BPA
	bebouwing met privaat karakter
	bebouwing met openbare bestemming
	perceelgrens
	rooilijn
	zonegrens
	uiterste grens hoofdgebouw
	uiterste bouwlijn op rooilijn
	zone 1 : gesloten bebouwingszone
	zone 2 : schakelbouw - woonzone
	zone 3 : open - en halfopen bebouwingszone
	zone 4 : nieuwbouwzone met gesloten karakter
	zone 5 : bedrijvenzone
	zone 6 : tuinzone met utilitair karakter
	zone 7 : openbare groenzone
	zone 8 : wegenis
	mogelijke ontsluitingsweg met variabel tracé-karakter
	dienstweg garages

## 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 bedrijvenszone, wordt de woonbestemming steeds als nevenbestemming verondersteld wat inhoudt dat er slechts één woonegelegenheid 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 3,50 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 (dakterrassen 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 bedrijvenszones indien het gaat om sierbetonelementen.
- Daken : in geval van hellende vlakken en voor zover het de woonbestemming betreft (dit verbod geldt niet voor bedrijvengebouwen) : 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 1/2 van de 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 bouwvergunning 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 en/of levende hagen van max. 0,50 m. (brievenbuselement uitgezonderd) toegelaten; op de perceelgrens worden levende hagen tot maximaal 1,80m. hoog 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, het Gemeentelijk Politie-reglement en het Gemeentelijk Reglement op het ontbreken van parkeerruimten.

**. 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 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 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.

**hoofdbestemming:** woongelegenheden, hetzij ééngesinswoningen, hetzij meergezinswoningen : hoewel er per woongelegenheid 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: per straatwand kan een totaliteit van garagepoortbreedten worden voorzien van maximaal 1/8 van de betrokken straatwandlengte.

**nevenbestemming:** detailhandel, diensten en horeca, met uitsluiting van dancings en tank- en bezinestations.

#### specifieke bestemmingen:

- Voor de **deelzone, aangeduid met een asterisk (\*)** gelden, voor zover als een totaalcomplex voorgesteld, volgende specifieke voorschriften:
  - bouwhoogte-bepalingen: maximum 2 bouwlagen, waarvan over maximaal 1/2 van de gevelbreedte 3 bouwlagen worden toegelaten, af te werken met hellende dakvlakken
  - een centraal uitspringend dakaccent, over maximaal 1/5 van de gevelbreedte met een nokhoogte van maximaal 18 m. en met een gelijkvloerse onderdoorgang (aangeduid met een pijlaanduiding) naar zone 6 is toegelaten
  - de woonbestemming is eveneens toegelaten in de dakvolumes, voor zover de raamoplossingen overwegend evenwijdig of binnen het dakvlak worden voorgesteld.
- Voor de **deelzone, aangeduid met een dubbele asterisk (\*\*)** kan de bestaande bebouwing in dwarse richting behouden blijven en dynamisch worden verbouwd en verruimd met een volumevermeerdering van 100 m<sup>3</sup>.
- Voor de **deelzone, aangeduid met een drievoudige asterisk (\*\*\*)** kan als hoofdbestemming eveneens een handels- of tertiaire of bedrijvenbestemming toegelaten worden voor zover niet storend en verenigbaar met de woonomgeving en voor zover architectonisch een geheel vormend met de woonomgeving.

## 2. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

- 2.1. Plaatsing t.o.v. de weggrens :  
z.p. ; achteruitbouwstroken tot in de grootteorde van 1 m. t.a.v. de zonegrens of uiterste bouwlijn zijn toegelaten (i.f.v. bestaande toestandssituaties kan deze achteruitbouwafstand meer dan 1 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 tuinhuisjes tot max. 12 m<sup>2</sup> kan deze afstand op 1 m worden gebracht.
- 2.3. Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens :  
- hetzij 0 m.  
- hetzij 3 m.; ingeval van tuinhuisjes tot max. 12 m<sup>2</sup> kan deze afstand op 1 m worden gebracht.

## 3. Dimensioneringen konstrukties en vormgeving

- 3.1. Maximale bouwdiepten: - gelijkvloers : 20 m.  
- verdieping : 14 m. vanaf de bouwlijn
- 3.2. Bouwhoogte-bepalingen : - maximum 2 bouwlagen, behoudens bestaande toestandssituatie van 3 (z.p. bestaande toestand)  
- maximale nokhoogte: 6,5 m. boven de kroonlijsthoogte.
- 3.3. Dakvorm :  
overwegend hellend : d.w.z. maximaal 30 % van de vertikaal geprojecteerde dakoppervlakte mag eveneens een platte of boogvormige afwerking hebben.

## 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 m<sup>2</sup> (deze beperking geldt niet in geval van aaneengeschakelde garages) en 1 bouwlaag (vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m.; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m.

Tussen hoofdgebouwen en vrijstaand nutsgebouw dient een bouwvrije afstand van minimaal 5 m. gevrijwaard; ingeval van geschakelde opvatting tussen hoofd- en nutsgebouw dient daartussen een patio-ruimte van minimaal 30 m<sup>2</sup> gevrijwaard.

In voornoemde deelzones gelden volgende bouwvrije perceelsafstanden:

- hetzij 3 m.
- hetzij 0 m.

## ZONE 2: SCHAKELBOUW-WOONZONE

1. Kleurlegende of symboollegende met ingeschreven nummer:vermijloen
2. Het betreft een schakelbouw-woonzone, waarvan het bepaalde geldt van zone 1 met uitzondering van het feit dat er een voortuinzone dient gevrijwaard van minimaal 4m., waarin het verhardingsaspect niet meer dan 1/3 mag bedragen.  
In deze zone is de meergezinsbestemming van meer dan 2 gezinnen niet toegelaten.

## ZONE 3: 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) 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 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  
**hoofdbestemming** : woongelegenheden : per woongelegenheden is er 1 garage, of een openluchtstelplaats verplichtend .

#### **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 m<sup>2</sup> 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 woongelegenheden
- 2.3. Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens :  
- ingeval van aanbouwen aan het hoofdgebouw: min 8 m  
- ingeval van afzonderlijke bijgebouwen:  
- hetzij 0 m.  
- hetzij 3 m. ; ingeval van tuinhuisjes van maximaal 12 m<sup>2</sup> kan deze afstand op 1 m. 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 m<sup>2</sup>
    - . indien als halfopen bebouwing (koppelbouw) opgevat : 190 m<sup>2</sup>

### 3. Dimensioneringen konstrukties en vormgeving

- 3.1. Maximale bouwdiepte :
- gelijkvloers : 20 m
  - verdieping : 15 m.
- 3.2. V/T: maximum 0,8
- 3.3. Bouwhoogtebepalingen :
- max. aantal bouwlagen : 2
  - max. nokhoogte: 6,5 m. boven de kroonlijsthoogte.
- 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 m<sup>2</sup> en 1 bouwlaag (vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m.

Tussen hoofdgebouwen en vrijstaand nutsgebouw dient een bouwvrije afstand van minimaal 5 m gevrijwaard; ingeval van geschakelde opvatting tussen hoofd- en nutsgebouw dient daartussen een patio-ruimte van maximaal 30m<sup>2</sup> gevrijwaard.

In voornoemde deelzones gelden volgende bouwvrije perceelsafstanden:

- hetzij 3 m.
- hetzij 0 m.

## ZONE 4 : NIEUWBOUWZONE MET GESLOTEN KARAKTER

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

. kleurlegende: oker

. deze zone zal bij wijze van verkaveling worden opgevat overeenkomstig de voorschriften van zone 2.

. De in deze zone voorgestelde inwendige wegenis (op plan aangeduid als volgt:  $\leftarrow \cdot - \cdot - \rightarrow$  woonstraat;  $\leftarrow - - \rightarrow$  garageweg) kan als variabel worden beschouwd in de grootteorde van 15 m. t.o.v. de op het plan voorgestelde wegenassen, die dienen aan te sluiten op de wegenis met vast karakter.

- in deze zone dient er een bepaald groen pleingeheel geconcipeerd van minimaal 350m<sup>2</sup> (indien dit volgens een totaalproject geschiedt in samenhang van de nabestemming van zone 5 wordt dit opgetrokken tot een gezamenlijke oppervlakte van minimaal 700m<sup>2</sup>), de oppervlakte van het stratentracé niet ingebrepen.

. t.a.v. de deelzone, aangeduid met een asterisk (\*) kan de bestaande toestand worden behouden met een mogelijkheid tot verbouwing over maximaal 300 m<sup>3</sup>.

## ZONE 5 : BEDRIJVENZONE

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

### 1. Bestemming

1.1. Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: paars met dubbele diagonale arcering

1.2. Bestemmingsomschrijving :

. de huidige bestemming mag worden gehandhaafd met dien verstande dat er een beperking is tot in standhoudingswerken en dat er geen uitbreidingsmogelijkheden mogelijk zijn, met uitzondering echter van de deelzone aangeduid met een asterisk (\*)

- t.a.v. de deelzone aansluitend bij de Vijfwegenstraat en aangeduid met een asterisk (\*), is een uitbreiding van de huidige bedrijvenbestemming wel mogelijk, over een maximale diepte van 40 m. t.a.v. de rooilijn en met een maximaal uitbreidingspercentage van 25 % en met een maximale bouwhoogte van 7 m. en een maximale nokhoogte van 11 m;

in deze deelzone zijn andere bedrijvigheden wel toegelaten die niet storend zijn en verenigbaar zijn met de omgeving, zoals detailhandel, diensten en kantoren, met uitsluiting van disco's;

er dient een architectuur voorgesteld die het utilitaire karakter overstijgt en die qua materialen overeenstemt met de woonomgeving.

### 2. Nabestemming:

. als nabestemming geldt het bepaalde van zone 4: nieuwbouwzone met gesloten karakter.

. indien onderhavige zone 5 in een totaalproject (al of niet met de bedrijvenbestemming langs de Vijfwegenstraat) met zone 4 wordt opgevat dient er een gezamenlijk bepaald groen pleingeheel geconcipeerd van minimaal 700 m<sup>2</sup>, de oppervlakte van het stratentracé niet ingebrepen.

#### ZONE 6: TUINZONE MET UTILITAIR KARAKTER

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

. kleurlegende : licht groen

. bestemmingsomschrijving :

- het betreft een achterliggende zone van een bouwblok alwaar garage-eenheden en/of bergingen zijn toegelaten van maximaal 1 bouwlaag (maximale kroonlijsthoogte: 3m; maximale nokhoogte: 4m) hoog met per significant geheel ofwel een platte ofwel een hellende dakvorm; deze bergingen of garages dienen opgetrokken in parament-metselwerk.
- maximale bezetting (bebouwing en verharding inbegrepen): 70%
- een bouwvrije zone van minimaal 20m dient gevrijwaard t.a.v. de achterzijde van het complex, gelegen inde aanleunende deelzone 1, voorzien van een asterisk (\*).

#### ZONE 7 :OPENBARE GROENZONE

. kleurlegende : bleekgroen

. Groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige beplanting en goedschalige verhardingen en alle andere werken die de wijkrecreatie (o.a. speeltuig-complexen en nutsgebouwtjes) en het voetgangersverkeer bevorderen.

#### ZONE 8 : WEGENIS

. kleurlegende : geel

. zone voor wegen met verkeersfunctie en daarbijhorende vrije ruimten, plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats; overheids- en nutsgebouwen kunnen aldaar worden opgericht met een maximale grondoppervlakte van telkens 100 m<sup>2</sup>.