

ALGEMENE GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING



ROESELARE
IS 'R VOOR JOU

Inhoudstafel Algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Roeselare

1. Aanzet en doel van de verordening

2. Definitielijst

3. Algemeen

- 3.1. toepassingsgebied
- 3.2. algemeen kader
- 3.3. opheffingsbepalingen
- 3.4. overgangsbepalingen
- 3.5. afwijkingsmogelijkheid

4. Kwaliteitstoets woningen

- 4.1 kwalitatief wonen
 - 4.1.1 algemeen
 - 4.1.2 minimale woonoppervlakte woongegelegenheid
 - 4.1.3 minimale hoogte van ruimten
 - 4.1.4 mix aan woontypologieën (vanaf 6 woongegelegenheden)
 - 4.1.5 opsplitsen van een woning
 - 4.1.6 lichtinval en luchtafvoer
 - 4.1.7 toegankelijkheid
 - 4.1.8 sloping van gebouwen
- 4.2 wonen in het kernwinkelgebied
- 4.3 carports en losstaande bijgebouwen
 - 4.3.1 carports
 - 4.3.2 losstaande bijgebouwen
- 4.4 tuinzone
 - 4.4.1 voortuin en zijtuin
 - 4.4.2 zijtuin en achtertuin
 - 4.4.3 afsluitingen in de voortuin
- 4.5 verkavelingen
 - 4.5.1 algemeen
 - 4.5.2 digitale verkavelingsaanvraag
 - 4.5.3 verkavelingen en globale bouwprojecten
- 4.6 kamerwoningen en studentenwoningen
- 4.7 contact met de straat

5. ruimtelijke kwaliteit

- 5.1 in-en uitsprongen
- 5.2 permanente horecaterrassen

6. technische kwaliteit

- 6.1 afvoerkanalen en uitlaten van alle gassen
- 6.2 stabiliteit en scheidingsmuren
- 6.3 afwerken van voorgevels en materiaalgebruik
- 6.4 afvalverzameling

7. Hernieuwbare energie

- 7.1 Zonnepanelen en zonnecollectoren
- 7.2 Centrale ruimte voor warmteproductie en leidingkokers

8. Publiciteit

- 8.1 algemeen
- 8.2 niet-zaakgebonden publiciteit op wachtgevels
- 8.3 niet-zaakgebonden publiciteit op afsluitingen en op onbebouwde percelen
- 8.4 zaakgebonden of niet-zaakgebonden publiciteit op steigerdoeken
- 8.5 zaakgebonden publiciteit
- 8.6 immo-gerelateerde publiciteit in het kernwinkelgebied

9. Aanleg groen en beplantingen

- 9.1 behoud en heraanplanting van groen
- 9.2 groenbescherming bij de uitvoering van werken
- 9.3 aanleg van groen en beplantingen
- 9.4 groendaken

10. waterafvoer

- 10.1 infiltratie- en buffervoorzieningen
- 10.2 privaat gescheiden rioolstelsel en afvoerleidingen
- 10.3 kenmerken aansluiting van de leidingen
- 10.4 drainageleidingen en bemalingen

11. Schotelantennes en telecommunicatiemasten

12. Parkeren en stallen

- 12.1 Algemeen
 - 12.1.1 Toepassingsgebied
- 12.2 Parkeren van fietsen
 - 12.2.1 Parkeernormen
 - 12.2.2 Inrichtingsprincipes
- 12.3 Parkeren van auto's
 - 12.3.1 Parkeernormen
 - 12.3.2 Inrichtingsprincipes
- 12.4 Lasten
 - 12.4.1 Lasten
- 12.5 Afwijkingen
 - 12.5.1 Afwijkingsmogelijkheden
 - 12.5.2 Vrijstelling
 - 12.5.3 Motivatie

13. Afbakening winkelgebied(en)

14. (Nacht)winkels

15. Dossiersamenstelling

- 16. Plannen:**
- 16.1 warmtenet Roeselare
 - 16.2 afbakening kernwinkelgebied Roeselare
 - 16.3 ontwerp RUP Brugsesteenweg
 - 16.4 toepassingsgebied verplichting groendak

17. Bijlagen: -parkeren en stallen (art. 12) :

- bijlage 17.1: grafische weergave van zone 1
- bijlage 17.2: tabel fietsparkeernormen in zone 1
- bijlage 17.3: tabel fietsparkeernormen in zone 2
- bijlage 17.4: tabel autoparkeerplaatsen in zone 1
- bijlage 17.5: tabel autoparkeerplaatsen in zone 2

Procedure

Leeswijzer

Ieder artikel van de voorliggende verordening bestaat uit een verordenend gedeelte en, waar nodig, een toelichtend gedeelte. Het verordenend gedeelte geeft aan welke bepalingen bindend zijn en aldus moeten worden nageleefd. Soms gebeurt het dat bij een bepaald artikel een toelichting gegeven wordt (schuine tekst). De toelichting schetst dus de context of bevat aanbevelingen.

De voorschriften van de voorliggende verordening moeten gezien worden samen met andere wetgeving, reglementeringen of documenten met verordenende kracht. Dit geldt zowel ten aanzien van documenten die een breder ruimtelijk verband hebben zoals bijzondere plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen of andere stedenbouwkundige verordeningen, als ten aanzien van reglementen en normen die specifieke materies regelen. Het is daarom aangeraden of zelfs vereist om ook deze andere wetgeving steeds te raadplegen bij het opstellen van een stedenbouwkundige aanvraag. Deze complementariteit houdt in dat de voorschriften van deze verordening alleen gelden voor zover ze niet strijdig zijn met andere wetgeving of met de voorschriften van specifieke ruimtelijke plannen.

Deel 1: Algemeen

Artikel 1 - Aanzet en doel van de verordening

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Roeselare, is de stedenbouwkundige verordening die wordt aangenomen om het bouwen binnen de stad Roeselare te reglementeren. (hierna afgekort als 'verordening'). Ze bevat voorschriften die van toepassing zijn op alle constructies en bouwwerken op het grondgebied van de stad Roeselare. Indien bepaalde hoofdstukken of onderdelen betrekking hebben op specifieke deelgebieden (o.a. inzake het parkeerbeleid), dan zal dit uitdrukkelijk bij dit onderdeel van de verordening vermeld worden. Voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning (later eventueel de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen) dienen de ingediende plannen aan deze voorschriften te voldoen. Het raadplegen van dit document is dus uitermate belangrijk voor iedereen met bouwplannen in Roeselare. De verordening heeft als doel minimale kwaliteit van het bouwen te garanderen, zowel voor het gebouw, zijn bewoners en gebruikers als voor de omgeving. Deze beoogde kwaliteit omvat duidelijke uitspraken over de leefbaarheid, duurzaamheid, beeldkwaliteit en veiligheid.

Artikel 2 – Definities

Voor de toepassing van deze titel wordt verstaan onder:

aanleggen van een parkeerplaats:

- Het bouwen van een gesloten garage, ruimte of carport voor het aanleggen van een auto- of fietsparkeerplaats in open lucht
- Het bezitten of verwerven van een bestaande parkeerplaats. Een dergelijke parkeerplaats mag nochtans niet reeds in aanmerking genomen zijn voor het bekomen van een andere stedenbouwkundige vergunning.

appartement : woongelegenheid in een meergezinswoning met één of meer afzonderlijke slaapkamers

assistentiewoning: Serviceflatgebouw of woningcomplex met dienstverlening, bestaande uit individuele wooneenheden waar ouderen zelfstandig wonen en waar gemeenschappelijke voorzieningen voor dienstverlening aangeboden worden, waarop zij facultatief een beroep kunnen doen;

autohandel: onder autohandelszaken worden functies begrepen waarbij de activiteit bestaat uit de aankoop en verkoop van tweedehandsvoertuigen, al dan niet met schade. Ook het uitvoeren van herstellingen aan deze wagens behoort tot deze activiteiten. Erkende merkdealers voor verkoop van nieuwe wagens vallen niet onder deze definitie.

autoparkeerplaats: vlot bereikbare plaats bestemd om een auto van een bezoeker, een bewoner of een werknemer te parkeren

beplantingsplan: plan dat duidelijk aangeeft welke beplantingen (struiken, kruiden, bomen,...) waar geplant zullen worden.

bestemmingsvoorschrift: een stedenbouwkundig voorschrift dat is neergelegd in:

- a) een gewestplan, in welk geval het betrekking heeft op de omschrijving van de bestemmingsgebieden, in de zin van artikel 1, §1, tweede lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen,;
- b) een algemeen plan van aanleg, in welk geval het betrekking heeft op de omschrijving van de algemene bestemming van de verschillende delen van het grondgebied voor bewoning, nijverheid, landbouw of enig ander gebruik,
- c) een bijzonder plan van aanleg of verkavelingsvergunning, in welk geval het betrekking heeft op de omschrijving van de gedetailleerde bestemming van de verschillende delen van het grondgebied voor bewoning, nijverheid, landbouw of enig ander gebruik,
- d) een ruimtelijk uitvoeringsplan, in welk geval het betrekking heeft op de omschrijving van de bestemming van een gebied overeenkomstig artikel 2.2.2, §1, eerste lid, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- e) een beleidsplan, in welk geval het betrekking heeft op de omschrijving van de bestemming van een gebied zoals specifiek bepaald door het APA van Roeselare.

bezitter van een parkeerplaats: de eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachthouder, opstalhouder van één of meer bestaande parkeerplaatsen op de datum van de bouwaanvraag of verkavelingsaanvraag.

bouwblok: een overwegend bebouwde ruimte die bestaat als een verzameling van aan elkaar grenzende percelen, omringd door straten of natuurlijke grenzen.

bouwlaag: de begane grond en bovenverdiepingen van een gebouw zijn bouwlagen.

Een volwaardige bouwlaag beantwoordt cumulatief aan de volgende criteria:

- op elk punt van de vloer is de vrije hoogte minimaal 2,00 m, met een gemiddelde van minimum 2,40 m

- niet geheel of gedeeltelijk gesitueerd onder het peil van het voetpad
- niet geheel of gedeeltelijk gesitueerd boven het peil van de **goot** aan de straatgevel of aan de zijgevel, waarbij het laagste peil telt:

bruto bouwvolume: het bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld;

bruto-vloeroppervlakte: som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen waarvan het plafond zich minstens 1,00 m boven het maaiveld uitstrekt, gemeten aan de buitenzijde van de buitenmuren of vergelijkbare bouwdelen, met inbegrip van verticale verbindingswegen. Oppervlaktes van (dak-)terrassen, balkons, ruimtes met een plafondhoogte van minder dan 2,20 m, kruipruimtes, zolders, kelders en afzonderlijke bijgebouwen worden niet inbegrepen in de bruto-vloeroppervlakte. Deze term wordt afgekort met de letters 'BVO'.

buitenruimte: toegankelijke ruimte in openlucht

cohousing: vorm van gemeenschappelijk wonen waarbij verschillende personen een eigen privéwoning hebben, naast enkele ruimten die gemeenschappelijk kunnen gebruikt worden.

constructie: een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds;

fietsparkeerplaats: vlot bereikbare plaats bestemd om een fiets van een bezoeker, een bewoner of een werknemer te parkeren;

functiewijziging: het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie. Worden als hoofdfunctie beschouwd:

- wonen
- verblijfsrecreatie
- dagrecreatie met inbegrip van sport
- land- en tuinbouw in de ruime zin
- detailhandel
- dancing, restaurant en café
- kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen
- industrie en bedrijvigheid
- gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen
- militaire functie

garage: parkeerplaats voor de auto die regen- en winddicht is;

gastenkamer: een uitgeruste inrichting met een of meer afgescheiden en daartoe uitgeruste kamers of ruimtes die deel uitmaken van de persoonlijke en gebruikelijke eengezinswoning of aanpalende bijgebouwen ervan. De ruimte waar de toerist het ontbijt en eventuele andere maaltijden wordt aangeboden, is niet toegankelijk voor derden en kan dus geen enkele vorm van restaurant of café inhouden;

gebouw: hetgeen gebouwd is, bouwwerk van tamelijke of aanzienlijke grootte en in het algemeen vervaardigd is van duurzaam materiaal, dienende tot woning, samenkomst of andere maatschappelijke verrichtingen, tot berging of als monument

gebouwencomplex: een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen;

gevel: buitenmuur van een gebouw met uitzondering van de scheimuur. De voorgevel is de gevel van een gebouw grenzend aan 1 of meerdere straatzijden;

gevelbreedte: breedte van de voorgevel gemeten in een rechte lijn tussen de 2 punten gevormd door de voorgevel en de zijgevel(s)/scheimu(u)r(en). De gevelbreedte van een hoekgebouw wordt per straat afzonderlijk gemeten;

globaal bouwproject: project dat zowel bouwwerken als infrastructuurwerken omvat

groendak: een dak dat zo gebouwd wordt dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 liter per m²

hotel: een centraal beheerde uitgeruste inrichting met afgescheiden en daartoe uitgeruste kamers met ontbijtmogelijkheid en met dagelijks onderhoud van de kamers en de sanitaire voorzieningen. De exploitant of een van de personen die belast is met het dagelijkse of feitelijke bestuur van het toeristische logies, is permanent bereikbaar voor dienstverlening en de toeristen hebben geen toegang tot de lokalen waar het dagelijkse bestuur maaltijden bereidt.

handelingen van algemeen belang: door de Vlaamse Regering aangewezen handelingen die betrekking hebben op openbare infrastructuur of openbare wegen, nutsvoorzieningen, infrastructuur op het grondgebied van meerdere gemeenten of infrastructuur ten behoeve of ten bate van de uitoefening van een openbare dienst;

herbouwen: een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van de constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

hoofdzakelijk vergund: een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:

- a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft,
- b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft;

in laatste administratieve aanleg: in de graad van de vergunningsprocedure waarna geen georganiseerd administratief beroep bij een vergunningverlenend bestuursorgaan meer mogelijk is;

industriegebied in de ruime zin: elk gebied, bestemd voor industrie en ambacht, ook als het onderworpen is aan bijzondere voorwaarden;

kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche, en/of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;

kamerwoning: elk gebouw of deel ervan dat bestaat uit een of meer kamers en gemeenschappelijke ruimten;

kernwinkelgebied: het gebied zoals weergegeven in plan 17.2 van deze verordening

klemtoonverlichting: verlichting bedoeld om de aandacht te trekken of om het verlichte onderwerp te accentueren.

logementshuis : gebouw waar iedere kamer of een gedeelte van het gebouw al dan niet mits betaling als logies ter beschikking wordt gesteld van personen die geen deel uitmaken van het gezin van de eigenaar of huurder van het gebouw, ongeacht de duur van het logies dat wordt verleend.

maaiveld: bovenvlak van huidig of toekomstig bouwterrein

meergezinswoning: gebouw of deel van een gebouw, dat geen kamerwoning of kangoeroewoning is en dat zelf bestaat uit minstens 2 zelfstandige woonegelegenheden;

netto-vloeroppervlakte: de som van de oppervlakte van elke ruimte in de woning met een vrije hoogte van 2,40 meter of meer, gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de scheidingsconstructies die de woning omhullen. Vides, terrassen, garages, gemeenschappelijke gangen en trapzalen, technische lokalen en bergingen die zich buiten de woning bevinden, behoren niet tot de netto-vloeroppervlakte van de woning. Ruimtes onder hellende daken worden meegerekend in de netto-vloeroppervlakte van de woning vanaf een vrije hoogte van 1,80 meter. Binnenmuren worden meegerekend in de netto-vloeroppervlakte. Deze term wordt afgekort met de letters 'NVO'

niet-overdekte constructies: constructies zonder bouwvolume waarvan de hoogte beperkt is tot 1,5 meter boven het maaiveld;

nieuwbouw: het oprichten van een gebouw of constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar genomen worden, verplaatst worden of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen;

onderhoudswerken: werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen;

openbaar domein: elk goed dat aan een openbare rechtspersoon toebehoort en (hetzij omwille van zijn aard, d.i. het natuurlijk openbaar domein, hetzij wegens een bijzondere aanpassing, hetzij wegens het historische of wetenschappelijk belang ervan) nodig is voor een openbare dienst of voor de tegemoetkomen aan een openbare noodwendigheid en dat in die functie door geen enkel ander kan vervangen worden;

openbare ruimte: de wegen of pleinen die openstaan voor weggebruikers zoals voetgangers, fietsers, voertuigen of ander verkeer;

open afsluiting: afsluiting in draad of draadgaas;

oprit: de inrichting van het openbaar domein en het privédomein, die het privédomein toegankelijk maakt voor mechanisch verkeer vanaf de rijweg. Dit kan ook het geschikt maken van de strook tussen rijweg en voorbouwlijn inhouden;

parkeerplaats: een gesloten garage of carport, hetzij een standplaats in een gesloten ruimte of in open lucht, daartoe uitgerust en als dusdanig door het college van burgemeester en schepenen aanvaard;

perceel: een stuk grond, al dan niet bebouwd, waaraan een kadastraal nummer is toegekend;

perceelsgrens: de kadastraal vastgelegde grens tussen 2 of meerdere percelen;

producten: lichamelijke roerende zaken, onroerende goederen, rechten en verplichtingen;

publiciteit: elke mededeling die rechtstreeks of onrechtstreeks tot doel heeft de verkoop van producten of diensten te bevorderen, ongeacht de plaats of de aangewende communicatiemiddelen. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen volgende vormen van publiciteit:

a) zaakgebonden publiciteit: reclame en naamvoering met betrekking tot de eigen zaak die uitgebaat wordt op het perceel waarop de publiciteit zich bevindt

b) niet-zaakgebonden publiciteit: het overige

rooilijn: huidige of ontworpen scheidslijn tussen de openbare ruimte en de aangelande eigendommen. Zij heeft tot taak de openbare ruimte op een bepaalde breedte te handhaven of te brengen;

schakelwoning: maximaal 2 woonegelegenheden met één of meer afzonderlijke slaapkamers. Iedere woonegelegenheden heeft een onafhankelijke toegang rechtstreeks op het openbaar domein op de gelijkvloerse verdieping.

schotelantenne: een antenne in de vorm van een schotel voor de ontvangst van radio- en tv-signalen;

sociale huisvesting : een woning of woonegelegenheden gecreëerd of gebouwd op initiatief van een erkende sociale huisvestingsmaatschappij of het OCMW, actief op het grondgebied Roeselare, met het doel woningen of woonegelegenheden te verkopen of te verhuren aan mensen die tot de doelgroep van het sociale wonen behoren. Een woning of woonegelegenheden verhuurd door een erkend sociaal verhuurkantoor actief op het grondgebied Roeselare met het doel woningen of woonegelegenheden te verhuren aan mensen die tot de doelgroep van het sociale wonen behoren;

stabiliteitswerken: werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie, zoals:

a) het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen,

b) het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen;

studentenkamer: een kamerwoning dienende tot huisvesting van studenten;

studio : een woonegelegenheden waar het woon- en slaappedeelte één ruimte vormen en waar beide voornoemde gedeeltes niet zijn gescheiden door een vaste wand in om het even welk materiaal;

steigerdoekreclame: reclame aangebracht op tijdelijke stellingen of constructies die worden geplaatst voor of aan de gevel van een gebouw naar aanleiding van de uitvoering van werken. De inhoud van de reclame dient vooraleer de plaatsing te worden goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen;

schuilhok: een eenvoudige constructie, waarin een of meer weidedieren tijdelijk kunnen verblijven. Schuilhokken zijn geenszins uitgerust zoals stallen, die bestemd zijn om dieren permanent te huisvesten;

telecommunicatiemast: Een telecommunicatiemast is een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een technische kast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

verbouwen: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden;

verkavelen: een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies;

verwerven van een parkeerplaats: volle eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachthouder, opstalhouder worden van 1 of meer bestaande parkeerplaatsen tussen de datum van de bouwaanvraag of verkavelingsaanvraag en de datum waarop de vergunning wordt toegekend in laatste administratieve aanleg;

vloer – plafondhoogte: afstand tussen het afgewerkte vloeroppervlak en het afgewerkte plafondoppervlak. Bij verlaagde plafonds wordt het niveau van het verlaagd plafond in rekening genomen.;

voetgangersgebied: het gedeelte van het grondgebied van stad Roeselare dat als voetgangersgebied is afgebakend met de verkeersborden F 103 en F 105

voetpad: gedeelte van de openbare ruimte bestemd voor voetgangers, dat duidelijk is afgebakend van de gedeelten bestemd voor het overige verkeer;

voorgevel: elke gevel gericht op de voorliggende weg, met uitzondering van garagewegen of voetwegen;

voorgevellijn: de lijn die gevormd wordt door het doortrekken van de voorgevel(s) tot op de zijgrenzen van een perceel;

voortuin: het gedeelte van het goed dat voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw ligt;

woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

woon- en zorgcentrum: een voorziening die bestaat uit 1 of meer gebouwen die functioneel een geheel vormen en waar, onder welke benaming ook, aan gebruikers van 65 jaar of ouder, die er permanent verblijven, in een thuisvervangend milieu, huisvesting en ouderenzorg wordt aangeboden;

woongelegenheid: ruimte bestemd voor woonst/verblijf met domiciliëring van een gezin of van een alleenstaande;

zonevreemde constructie: hetzij een constructie die niet beantwoordt aan de voor het perceel geldende bestemmingsvoorschriften en die niet gelegen is binnen een niet-vervallen verkaveling, hetzij een constructie die gelegen is in een reservatiestrook en die niet behoort tot de nutswerken waarvoor de reservatiestrook is afgebakend;

zonevreemde functie: een functie die niet beantwoordt aan de geldende bestemmingsvoorschriften;

zijgevel: gevel aan de zijkant van het hoofdgebouw;

zijtuin: gedeelte van het goed dat ter hoogte van een zijgevel ligt;

zorgwonen: een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- a) in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd,
- b) de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met hoofdwooneenheid,
- c) de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning,
- d) de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:
 - 1) hetzij ten hoogste twee personen van 65 jaar of ouder
 - 2) hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een ten laste neming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven,
 - 3) hetzij de zorgverlener indien de personen, vermeld in punt 1 of 2, gehuisvest blijven in de hoofdwooneenheid
- e) de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

Artikel 3 – Algemene bepalingen

Artikel 3.1 - Toepassingsgebied

De verordening is van toepassing op het volledige grondgebied van de stad Roeselare, behoudens uitzonderingen zoals hierna expliciet vermeld.

Deze algemene stedenbouwkundige verordening is van toepassing op alle handelingen die ruimtelijke impact hebben.

De verordening is van toepassing op alle percelen die door plannen van aanleg (gewestplannen, APA en BPA's) en/of ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) vastgelegd zijn. De bepalingen ervan zijn evenwel ondergeschikt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan, APA, RUP, BPA of verkaveling. Voor een vergunningsaanvraag houdt dit in dat de regels van plannen of verkavelingen voorrang hebben op deze van de verordening en dat enkel voor de onderwerpen die niet door een plan of verkaveling zijn geregeld, de regels van deze verordening gevolgd moeten worden.

Deze verordening is in het bijzonder van toepassing voor aanvragen tot stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning waarvoor het ontvangstbewijs is afgeleverd na de inwerkingtreding van deze verordening, alsook voor meldingsplichtige handelingen.

Sectorale wetgeving gaat steeds voor op de verordening. We kunnen hier expliciet verwijzen naar de regelgeving van sociale huisvestingsmaatschappijen, milieuwetgeving, decreet grond- en pandenbeleid,...

Artikel 3.2 - Algemeen kader

Het vergunningverlenende bestuursorgaan toetst bij projecten de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu, alsook de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen (bv. tekorten in behoefte aan onderwijsaanbod, sport, kinderopvang, buurtwerking, enz ...) en verbindt desnoods de gepaste stedenbouwkundige lasten aan de stedenbouwkundige vergunning om deze tekorten op te vangen. De stedenbouwkundige lasten kunnen geheel of gedeeltelijk de vorm aannemen van de storting van een bedrag dat bestemd wordt voor de uitvoering van de werken, vermeld in het eerste lid.

Artikel 3.3 - Opheffingsbepalingen

Met de inwerkingtreding van de voorliggende verordening, worden de volgende zaken opgeheven:

- de stedelijke administratieve bouwverordening, vastgesteld middels gemeenteraadsbesluit van 19 december 1994
- de bouwverordening op aanplakborden, vastgesteld middels gemeenteraadsbesluit van 15 april 1995
- de bouwverordening op de lichtreclames, vastgesteld middels gemeenteraadsbesluit van 19 december 1994
- de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake schotelantennes en telecommunicatiemasten, vastgesteld middels gemeenteraadsbesluit van 26 november 2007
- de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening parkeren, vastgesteld middels gemeenteraadsbesluit van 20 april 2015

Art. 3.4. Overgangsbepalingen:

Deze verordening is van toepassing voor aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen waarvoor het ontvangstbewijs is afgeleverd na de inwerkingtreding van deze verordening.

Art. 3.5. Afwijkingsmogelijkheid:

De vergunningverlenende overheid kan bij uitzondering afwijkingen toestaan op de stedenbouwkundige voorschriften van deze verordening.

De afwijking kan toegestaan worden omwille van zijn erfgoedwaarde (inventaris bouwkundig erfgoed of onroerend erfgoeddecreet), de voorgestelde innovatieve en verbeterende oplossing of conflicterende en onoplosbare voorwaarden vanuit andere of sectorale regelgeving.

De aangevraagde afwijkingen dienen aan de hand van een motiveringsnota in hoofde van de aanvrager te worden verduidelijkt. Bij projecten waar de tussenkomst van een architect noodzakelijk is, moet deze motivering opgenomen worden in de verklarende nota van de architect. De motiveringsnota is een informatief document dat bij de aanvraag behoort en dat duidelijk aangeeft welke zaken aanleiding geven tot de vraag tot afwijking. Hierbij komen minimaal de volgende elementen aan bod:

- een opsomming van de bepalingen van de verordening waarvan wordt afgeweken
- de aard en de omvang van alle afwijkingen
- een duidelijke en expliciete motivering voor de afwijkingen.

Artikel 4 - Kwaliteitstoets woningen

Artikel 4.1 - kwalitatief wonen

Art. 4.1.1 – Algemeen

Kwalitatief wonen impliceert dat de woning aan bepaalde standaarden en kwaliteitseisen voldoet. Deze standaarden en kwaliteitseisen worden hieronder opgelijst.

Art. 4.1.2 - minimale woonoppervlakte woongelegenheid

Totaal netto-vloeroppervlakte:

Een woongelegenheid in de vorm van een studio dient een netto-vloeroppervlakte van minimaal 30 m² te hebben.

Een woongelegenheid met 1 aparte slaapkamer dient een netto-vloeroppervlakte van minimaal 40² te hebben.

Een woongelegenheid met 2 aparte slaapkamers dient een netto-vloeroppervlakte van minimaal 60 m² te hebben.

Een woongelegenheid met 3 aparte slaapkamers dient een netto-vloeroppervlakte van minimaal 75 m² te hebben.

Per bijkomende slaapkamer bovenop 3 aparte slaapkamers, dient telkens een bijkomende netto-oppervlakte van minimaal 15 m² voorzien te worden

Gevelbreedte nieuw/herbouw:

Een nieuwbouw van een woning in geval van open bebouwing dient een minimale voorgevelbreedte van 7m te bezitten. De minimale voorgevelbreedte dient minstens 6m te bedragen in geval van nieuwbouw bij halfopen of gesloten bebouwing.

Uitzonderingen zijn toegestaan op de minimale voorgevelbreedte in de volgende gevallen:

- 1) bij herbouw van of naar een woning, wanneer het perceel minder breed is dan 6 of 7m. Hier dient door de aanvrager expliciet het bewijs van voldoende woonkwaliteit (zoals de fysische staat van de woning, het wooncomfort, de bezettingsgraad, ecologisch wonen, levenslang wonen) aangetoond te worden middels de verklarende nota van de architect.

In het klassieke centrum van de stad komen heel wat oudere woningen voor (gesloten bebouwing), waarbij de voorgevel minder dan 6 of 7m breed is. Uiteraard willen wij inzetten op verbouwing en herbouw van deze woningen om het bestaande patrimonium op te waarderen.. Woonkwaliteit en wooncomfort vormen hierbij het uitgangspunt. Er dienen bijgevolg voldoende netto-vloeroppervlakte voorzien te worden, minstens volgens de beginselen van art.4.1.2 van deze verordening. Indien de breedte van het perceel dit prima facie niet toelaat, kan door verdichting (meerdere bouwlagen) en een goede architectuur, alsnog een goede woonkwaliteit bekomen worden..

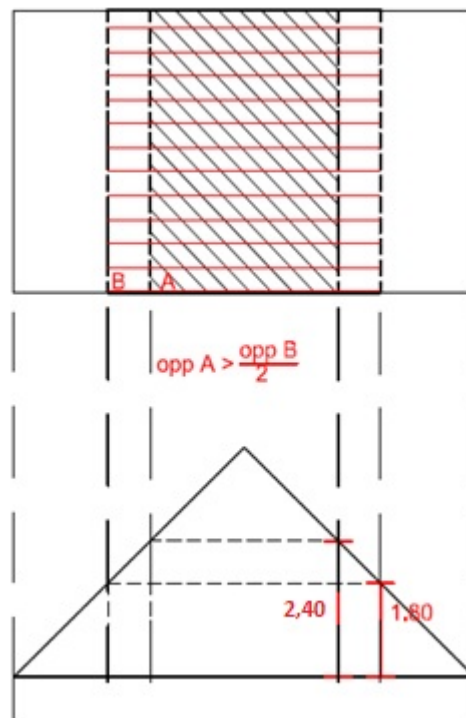
- 2) Bij nieuwbouw van vernieuwende woonvormen (bv cohousing, schakelwoningen,...), die eveneens expliciet het bewijs van voldoende woonkwaliteit en duurzaamheid aantonen.

Indien de voorgevel minder dan 7m bedraagt is de plaatsing van een garagepoort in de voorgevel verboden.

Appartementen

Appartementen vanaf 2 slaapkamers dienen, behalve aan de voorwaarden van art. 4.1.2 inzake de minimale netto-vloeroppervlakte (minstens 60m² woonoppervlakte), ook over een privaat terras van minstens 10m² te beschikken. De opsplitsing van het terras is mogelijk in verschillende zones. Wel dient het private terras over minstens één terraszone van minimaal 6m² te beschikken, met een minimale overmeten maat van 1,5m in functie van nuttig gebruik van dit terras. Terrassen kunnen volledig inpandig als uitpandig zijn of een mengvorm van de twee. De uitvoering dient voorzien te worden binnen planologische mogelijkheden.

Art. 4.1.3 - minimale hoogte van ruimten



1. Bij nieuwbouw, herbouw, functiewijziging of voor elke nieuwe ruimte bij volume-uitbreiding, dienen ruimten een minimale vrije hoogte te hebben zoals aangeduid in volgende tabel:

woonlokalen (keuken, living, slaapkamer) en hall	2,40 meter
Overige ruimte: (berging, zolder, garage,...)	2,20 meter

Kruipkelder	0,60 meter
-------------	------------

2. Onder schuine daken dient de helft van de netto-oppervlakte van de woonlokalen, te meten vanaf 1,80 meter, een hoogte te hebben van minstens 2,40 meter.

Een ruimte die langdurig gebruikt wordt als woonplaats dient voor haar gebruikers en bewoners voldoende kwalitatief te zijn. Een voldoende vrije hoogte voor verblijfsruimten en andere ruimten garandeert dat elk vertrek over een minimale verblijfskwaliteit beschikt. Bovendien zijn woningen met een grotere vrije hoogte meer flexibel naar toekomstige aanpassing, hergebruik of functiewijziging. De functionele levensduur van gebouwen met hoge verdiepingen is langer en daarom is het duurzaam om zo te bouwen.

De verordening legt een minimum vrije hoogte op van vloer tot plafond van 2,40 meter voor verblijfsruimten en van 2,20 meter voor andere ruimten.

Art. 4.1.4 – Mix aan woontypologieën (vanaf 6 woonegelegenheden)

De volgende mix aan woontypologieën wordt vooropgesteld. Hiervoor worden de volgende richtlijnen gehanteerd voor meergezinswoningen vanaf 6 entiteiten:

Woontypologie	Totaal entiteiten
Studio of 1 slaapkamer	Max. 30%
2 slaapkamers	50 à 70%
3 of meer slaapkamers	10 à 30%

Er wordt de aanvrager sterk aangeraden om te streven naar een mix van koop en huur of alternatieven in woonvormen.

Deze mix houdt rekening met de prognoses van de studiedienst Vlaamse Regering (stijging 1 – en 2 persoonshuishoudens) en bouwt verder op de gegevens uit het GRS van de stad Roeselare.

Specifiek in geval van sociale woningen die worden verhuurd aan sociale huisvestingsmaatschappijen (zoals oa het SVK, De Mandel, Vitare of VMSW,...), worden volgende richtlijnen gehanteerd voor meergezinswoningen vanaf 6 entiteiten:

Woontypologie	Totaal entiteiten
Studio	Max. 30%
1 slaapkamer	Min. 30%
2 of meer slaapkamers	Min. 40%

De % hier wijken wat af van de % op de klassieke private woonmarkt uit de eerste tabel. De reden hiervan is het gegeven dat deze sociale woonegelegenheden, gelet in het bijzonder op de financiële armslag van hun bewoners, vaker genoodzaakt zijn om minder slaapkamers te voorzien dan in de klassieke private woonmarkt. Vandaar dat de % hier wat anders zijn, gelet op

de specifieke vragen vanuit de sociale woonmarkt. Het heeft weinig zin om de % van de klassieke private woonmarkt op te leggen, als uit de praktijk blijkt dat deze % niet realistisch zijn.

Art. 4.1.5 - opsplitsen van een woning

Het opsplitsen van een woning met een buitenruimte van meer dan 25m² in meerdere woonegelegenheden is principieel niet toegelaten, tenzij na opdeling tenminste één woonegelegenheid met een netto-vloeroppervlakte van minstens 100m² (minstens alle gemeenschappelijke gedeeltes samen) met een aansluitende buitenruimte van minstens 25m² behouden blijft en de andere woonegelegenhe(i)d(en) voldoet of voldoen aan de criteria van voldoende woonkwaliteit (zoals de fysieke staat van de woning, het wooncomfort, de bezettingsgraad, ecologisch wonen, levenslang wonen) . Dit artikel is ook van toepassing bij het samenvoegen van meerdere percelen of bij uitbreiding van het bouwvolume.

Volgende situaties worden niet als opsplitsen beschouwd:

1. Voorzien van een nevenbestemming (max. 100m²), ondergeschikt aan de woonfunctie
2. 1 appartement voorzien boven een handelszaak
3. Studentenkamers voorzien boven een handelszaak
4. Gastenkamer(s) of studentenkamer(s) integreren in een bestaande woonegelegenheid.

Grote eengezinswoningen zijn woningen met een oppervlakte van meer dan 100m² en met een (potentiële) buitenruimte van meer dan 25m². Zij worden beschermd tegen willekeurige opsplitsing tot kleinere entiteiten, samenvoeging tot een groter ontwikkelingsproject of omvorming naar andere functies. Niet de woning op zich, maar de woonfunctie met koppeling aan de huisvestingsoppervlakte, wordt dus beschermd.

Omdat doorheen de tijd een gezin een kleinere ruimtebehoefte kan krijgen, bv. omdat de kinderen het huis uit zijn, wordt het opsplitsen van woningen in beperkte mate toegelaten. Door in bestaande woningen telkens één grotere woning te behouden en de mogelijkheid te bieden om de rest van de woning op te delen in kleinere woonegelegenheden, wordt tevens een grotere mix gecreëerd in het woningaanbod.

Dit artikel doet geen uitspraken in verband met zorgwoningen. Daarvoor is een meldingsregeling uitgewerkt op Vlaams niveau.

De beperkingen van dit artikel zijn ook niet van toepassing in geval van cohousing, gelet op het feit dat dit specifiek gericht is op de huisvesting van meerdere gezinnen, via gemeenschappelijke ruimtes en private ruimtes.

4.1.6 - Lichtinval en luchtafvoer

Elke verblijfsruimte moet daglicht en zicht ontvangen met daglichtopening die uitmondt in open lucht en met schrijnwerk dat kan geopend worden of conform de geldende EPB – eisen voorzien is van de vereiste ventilatievoorzieningen.

1. woonkamer en keuken dienen een lichtdoorlatende oppervlakte van 10% van de netto-vloeroppervlakte van de ruimte te bevatten met een absoluut minimum van 1m².
2. slaapkamer(s) dienen een lichtdoorlatende oppervlakte van 1/12 van de netto-vloeroppervlakte van de ruimte te bevatten met een absoluut minimum van 1m².
3. koepels in platte daken kunnen niet in rekening gebracht worden daar deze geen zicht bieden
4. Dakvlakramen in schuine daken mogen meegeteld worden indien ze zich tussen 1 en 2m boven het loopvlak van de verblijfsruimte bevinden.

Licht en lucht worden gezien als basiskwaliteiten voor elke ruimte waar mensen langer verblijven. Voldoende daglichttoetreding, gecombineerd met uitzicht en voldoende ventilatie van de woning met verse lucht zijn basisvoorwaarden voor de gezondheid van de bewoners en voor een minimum verblijfskwaliteit van elke woning.

De verordening legt daarom duidelijke randvoorwaarden op voor de minimale lichttoetreding en voor verblijfsruimten. Bij de lichttoetreding is niet alleen daglichttoetreding belangrijk, maar ook het zicht. Louer dakkoepels voorzien is derhalve niet toegelaten. Voor de belevingswaarde van elke verblijfsruimte en keuken, moet een daglichtopening doorzichtig zijn, zodat er effectief naar buiten kan gekeken worden.

De hoogteplaatsing van ramen en dakramen is uiteraard een architecturaal vraagstuk en wordt in weze niet gereguleerd. Om te vermijden dat deze echter uitmonden in veranda's, afgesloten atria, e.d. is een rechtstreeks contact met de open lucht wel essentieel.

Lichten en zichten dienen oordeelkundig geplaatst te worden, rekening houdende met bezonning, privacy, visueel contact met de omgeving en de interne planschikking.

5. Elk woonlokaal dient minimaal één te openen gevel- of dakdeel te hebben zodat de ruimte op natuurlijke wijze geventileerd kan worden.

Elk woonlokaal moet minstens één te openen gevel- of dakdeel hebben, waardoor verse lucht in het vertrek kan. Maar de verluchting mag ook via een ventilatiesysteem gebeuren zoals dat bij passiefbouw gewenst is en conform de EPB-regelgeving. Een opengaand raam is echter niet in conflict met de passiefhuisstandaard en geeft meer mogelijkheid tot zomerventilatie. Ook bij hoogbouw zal de voorkeur eerder gaan naar een ventilatiesysteem in plaats van het openen van raam- of dakdelen, omwille van onder meer de veiligheid en windturbulentie. Hiervoor kan dan op gemotiveerd verzoek een afwijking bekomen worden.

Artikel 4.1.7 - toegankelijkheid

Elke woning dient rechtstreeks of via een circulatieruimte (binnen of buiten) toegankelijk te zijn vanaf de openbare ruimte. De bereikbaarheid van iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of terras dient via een vaste trap en/of helling verzekerd te zijn. Elk (dak)terras dient toegankelijk te zijn via een volwaardige toegang, zoals een deur, schuifdeur, draaideur, opengaand raam tot aan de vloer.

Artikel 4.1.8 - slooping van gebouwen

Slooping van gebouwen is enkel toegestaan voor zover de nieuwe invulling van het terrein middels de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning expliciet werd aangegeven.

Het loutere slopen van gebouwen is niet toegestaan, indien de bouwheer niet duidelijk aangeeft wat de nieuwe invulling van het perceel zal zijn. Immers kunnen op deze manier onbebouwde percelen gecreëerd worden die tot stadskankers kunnen uitgroeien. Dit dient ten allen tijde tegengegaan te worden.

Het slopen bevat zowel het verwijderen van de bovengrondse constructies als van de ondergrondse constructies. Al het puin moet afgevoerd worden. Het terrein moet op een esthetisch en verantwoorde wijze afgesloten worden. De bouwheer dient de aangelanden tijdens en na de sloop te vrijwaren van wateroverlast. Hierdoor dient de bouwheer ofwel de ondergrond voldoende doordringbaar te maken ofwel dient hij een goed uitgerust afwateringssysteem te voorzien. Het naastliggend gebouw dient waterdicht afgewerkt te worden en mag bouwtechnisch geen schade ondervinden tijdens en na de afbraakwerken. Alle aspecten van het burgerlijk wetboek dienen nageleefd te worden, meer bepaald de waterhuishouding net als de eigendomsstructuren (vrijwaren, beschermen,...)

Artikel 4.2 – wonen in het kernwinkelgebied

Het kernwinkelgebied wordt grafisch aangeduid in plan 16.2

1. In geval van nieuwbouw en/of vergunningsplichtige verbouwwerken die geen werken van geringe omvang inhouden (verbouwing tussen de 10 tot 40% van het **bruto**volume), of in geval van een functiewijziging bestaat de mogelijkheid om in die gebouwen in het kernwinkelgebied met een commerciële of een dienstverlenende bestemming met particulier karakter, er een volwaardige woongelegenheden wordt ingericht en als dusdanig gebruikt wordt. Indien een woongelegenheden voorzien wordt, dient deze op de verdieping(en) ingericht worden.

De woongelegenheden dient afzonderlijk aangesloten te zijn op de openbare nutsvoorzieningen.

In panden met een voorgevelbreedte van 7 meter of meer zal aan de straatzijde een afzonderlijke toegang tot de woongelegenheden worden voorzien. Een afwijking hierop kan worden toegestaan indien uit de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijkt dat de volwaardige toegang op een andere wijze kan worden gegarandeerd (bijvoorbeeld in combinatie met een aanpalend pand). Dit zal geval per geval worden onderzocht. Aan de voorgevel, ter hoogte van de afzonderlijke toegang, dient per woongelegenheden een reglementaire postbus en deurbel te worden voorzien.

2. In de gebouwen gelegen in het kernwinkelgebied kan tot 100% handelsbestemming toegelaten worden.

3. in de gebouwen gelegen in het kernwinkelgebied wordt loutere stockage op de verdiepingen boven winkels niet toegelaten, indien deze zichtbaar is van op het openbaar domein.

Artikel 4.3 - carports en losstaande bijgebouwen

Artikel 4.3.1 – Carports

Indien carports mogen gebouwd worden volgens de onderliggende stedenbouwkundige voorschriften van de geldende gewestplannen, plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen, zijn de onderliggende voorschriften de principes die dienen gehanteerd te worden.

Het is mogelijk dat de verkavelingsvoorschriften carports expliciet uitsluiten. Dit kan het geval zijn in verkavelingen met relatief smalle percelen om geen volledig gesloten straatbeeld toe te laten. Eveneens is het mogelijk dat verkavelingsvergunningen strengere bepalingen over carports in de stedenbouwkundige voorschriften bepaald hebben.

Onderstaande voorschriften zijn van toepassing voor een te plaatsen carport in de zijtuinstrook. Een carport dient tegen één zijgevel aangebouwd te worden en moet maximaal open zijn. Carports worden nooit toegestaan in de voortuinstrook.

- plaatsing kan tot tegen de zijkavelgrens
- de bouwlijn van de carport dient te starten op minstens 1,5 meter achter de bouwlijn van de woning
- de maximale oppervlakte bedraagt 21 m², de maximale hoogte 3 m.
- aansluitend op de carport mag een berging van max. 9 m² achteraan aangebouwd te worden

- de carport dient te bestaan uit een open constructie in esthetisch verantwoorde materialen, die aansluit op de bestaande materialen van de woning. De mogelijkheid bestaat om de zijgevel en/of achtergevel volledig af te sluiten
- langs de voorzijde dient de carport volledig open te zijn, afsluiting van de carport aan de voorzijde is verboden
- de plaatsing van de carport is enkel mogelijk langs 1 kant van de woning

Indien een carport voorzien wordt binnen het bouwkader van de woning, wordt deze beoordeeld als het hoofdgebouw en niet als een carport in de zijtuin.

Artikel 4.3.2 – Losstaande bijgebouwen

Losstaande bijgebouwen mogen niet in de voortuinstrook of zijtuinstrook geplaatst worden. Ze dienen bijgevolg achter de achterbouwlijn geplaatst te worden en :

- 1) mogen op de zijperceelgrens geplaatst worden “mits” toestemming van de aangelande buur (principe van koppeling van bijgebouwen)
- 2) dienen in de andere gevallen op 1,00 meter van de achter- of zij-perceelgrens opgetrokken te worden
- 3) mogen max. 3,5m hoog zijn.

Art. 4.4. Tuinzone

Art. 4.4.1. voortuin en zijtuin

Maximum 1/3 van de voortuinstrook mag verhard worden. Waar de grootte van de voortuin dit toelaat, dienen de verhardingen beperkt te worden. Enkel de strikt noodzakelijk verharde toegangen zijn toegelaten. Toegangspaden naar de woning of opritten naar een vergunde garage, carport en autostaanplaats zijn hier typische voorbeelden van.

In principe dient de oprit naar de achterliggende garage of carport (bekeken vanuit het standpunt van de rooilijn) minstens 6m te bedragen te rekenen vanaf de rooilijn. Uitzonderlijk kan dit beperkt worden tot 5m.

Art. 4.4.2. zijtuin en achtertuin

De tuin dient beschouwd te worden als een open ruimte met een groen karakter. Het functioneel gebruik van de tuin mag niet gehypothekeerd worden door de plaatsing van constructies, zoals tuinhuisjes, zwembaden, bergplaatsen,.... Er wordt een uitzondering gemaakt voor carports indien toegelaten via verkavelingsvoorschriften, BPA, enz...

Bij nieuwbouw, herbouw, bij functiewijziging of bij toename van de bebouwde grondoppervlakte moet minimaal 20% van de oppervlakte van het perceel op het niveau van het maaiveld buitenruimte zijn, in zoverre de bouwkundige toestand dit toelaat. Deze 20% dient zich te bevinden in de achtertuinen en binnenplaatsen. De oppervlakte van de voortuin wordt niet in rekening gebracht, noch voor de onbebouwde ruimte, noch voor de oppervlakte van het perceel. De gezamenlijke bruto-oppervlakte van constructies in de tuin telt mee als bebouwde oppervlakte, voor zover dit meer is dan 10 vierkante meter. Het is in bepaalde gevallen mogelijk minder dan 20% van het perceel onbebouwd te laten indien het perceel in het kernwinkelgebied gelegen is en geen woonbestemming heeft op het gelijkvloers.

De tuin moet zoveel mogelijk groen en onverhard gehouden worden.

Art. 4.4.3. afsluitingen in de voortuin

Afsluitingen in de voortuin mogen maximaal 1m hoog zijn indien deze gesloten zijn (muur, houten afsluiting, ...). Tot de voortuinafsluiting behoren zowel de afsluiting langs het openbaar domein als afsluitingen tussen voortuinen onderling.

Aangezien de hoogte van de afsluitingen in de voortuinstrook gevolgen kunnen hebben voor de zichtbaarheid van de woning (en bijgevolg de sociale controle) en voor de harmonie van het straatbeeld, worden gesloten afsluitingen in de voortuinstrook die hoger zijn dan 1m expliciet uitgesloten.

Art. 4.5. verkavelingen

Art. 4.5.1. Algemeen

Verkavelingen dienen aan bepaalde kwalitatieve en ruimtelijke vereisten te voldoen, die hierna worden opgesomd.

Hoogtepeilen

Bij ophogingen moet dit duidelijk worden aangegeven op het plan met hoogtepeilen en terreinsnedes (zowel bestaande als nieuwe toestand). In geen geval mag er door het ophogen wateroverlast veroorzaakt worden bij de aangelanden, hiervoor moeten de nodige maatregelen genomen worden. Ook wanneer de genomen maatregelen na uitvoering niet voldoende blijken te zijn moet dit door de verkavelaar opgelost worden. Het ophogen van terreinen moet zoveel mogelijk beperkt blijven.

Nutsvoorzieningen

De aanleg en de aanpassing van alle nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas, tv-distributie, telefoon, water, openbare verlichting, openbare of private wegenis, openbare groenzone, enz.) met inbegrip van de eventuele cabines en het aansluiten op het net, zijn op kosten van de verkavelaar. Bovenstaande nutsvoorzieningen dienen vooraf ook middels een waarborg of bewijs van betaling, vastgelegd door middel van een verkavelingscontract, bepaald te worden.

De nutsvoorzieningen moeten ondergronds gelegd worden.

De aanleg en de aanpassing van de nutsvoorzieningen moet gebeuren volgens de eisen van de betrokken nutsmaatschappijen.

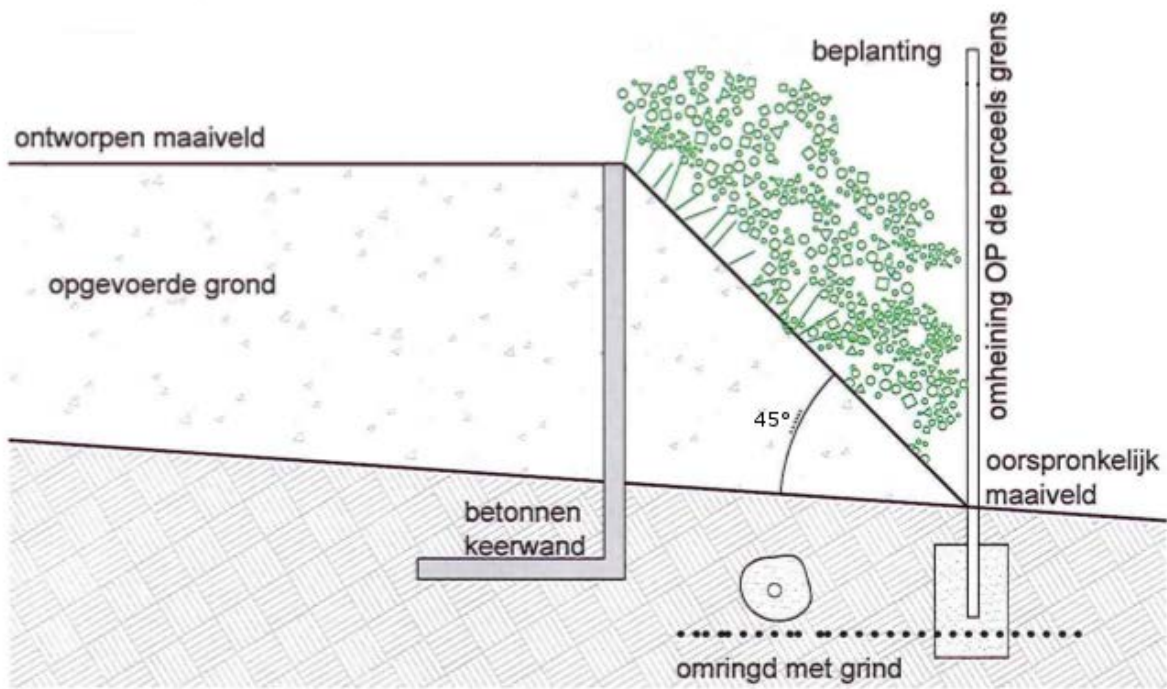
Bij bestaande nutsvoorzieningen moet de verkavelaar instaan voor het betalen van een aandeel in de cabines en/of versterkers volgens de geldende regels van de betrokken nutsmaatschappijen.

De openbare verlichting, openbare wegenis en groenzones moeten kosteloos aan het Stadsbestuur worden overgedragen.

In de verkaveling moeten er zones voorzien worden voor de aanleg van nutsleidingen. Hiervoor kan de voetpadzone gebruikt worden. Indien er bomen worden voorzien in de verkaveling dient de zone voor nutsleidingen gevrijwaard te blijven. Deze moet toegankelijk blijven en wortels mogen geen schade kunnen berokkenen aan de leidingen.

Keermuren

Indien er wordt opgehoogd kan er een keermuur geplaatst worden. Deze mogen niet op de perceelgrens worden geplaatst om te vermijden dat de aanpalende burens op een betonnen muur moeten kijken. Deze kunnen wel geplaatst worden volgens onderstaand principe. In uitzonderlijke gevallen (in geval van zeer kleine tuinen) kunnen keermuren wel op de perceelsgrens geplaatst worden, aangezien de tuinzone anders onvoldoende optimaal benut kan worden door de bewoners.



Drainage

Drainage kan voorzien worden aan de perceelgrenzen om het eigen water op te vangen.

Huisaansluitingen

Voor elk lot dienen er huisaansluitingen (verbindingsrioleringen tussen de private riolering en de stadsriolering) voorzien te worden in de uitvoering van de wegeniswerken.

Er dienen fiches aangemaakt te worden voor de huisaansluitingen. Hierop wordt aangeduid waar deze terug te vinden zijn en op welke diepte. Deze fiches worden aan de stad afgeleverd bij de voorlopige oplevering. Bij de uitvoering van de wegeniswerken dienen er effectief 2 buizen bovengronds voorzien te worden.

Oppervlakte

Een woonlot in een verkaveling dient een minimale perceelsoppervlakte van minstens 120m² (6*20m) te bezitten in geval van gesloten bebouwing, 180m² (9*20m) in geval van halfopen bebouwing en 260m² (13 * 20m) in geval van open bebouwing.

Wanneer vernieuwende woonvormen (bv cohousing, schakelwoningen,...) worden opgericht, die eveneens expliciet het bewijs van voldoende woonkwaliteit en duurzaamheid aantonen, kan er mits grondige motivering een afwijking op bovenstaande minimale perceelsoppervlakte worden toegestaan.

In de eerste plaats kan bijvoorbeeld in geval van cohousing een deel van de collectieve groenzone in rekening gebracht worden van de perceelsoppervlakte van de woongelegenheden, waardoor door beide samen te tellen (private woongelegenheden en aandeel in de groenzone) wel de minimale perceelsoppervlakte bereikt kan worden.

Pijpekop

Op het einde van een doodlopende straat moet er een pijpekop voorzien worden. Doel hiervan is dat er vlot kan gekeerd worden. Ook de vuilniswagen dient vlot te kunnen keren, dus moet de draaicirkel voldoende ruim zijn.

Materiaalgebruik

Alle gekozen materialen dienen te voldoen aan de voorschriften van het standaardbestek 250.

Er dient ook voldaan te worden aan de zogenaamde pesticidentoets.

Art. 4.5.2. digitale verkavelingsaanvraag

Bij het indienen van een nieuwe verkavelingsaanvraag of een verkavelingswijziging dient de verkavelaar kosteloos het plan digitaal aan te leveren. Het digitaal plan dient georeferereerd te zijn op het GRB en in Lambert 72 coördinaten en moet bestaan uit een .dwg en/of een .shp formaat (gis). Andere formaten kunnen enkel mits expliciete toelating. De intekening dient overeenkomstig de GRB skeletbestekken (AGIV) te gebeuren.

De opmaak dient minimaal onderstaande zaken te bevatten en telkens opgemaakt te worden als afzonderlijke shape

- een contour van de volledige verkaveling
- deelcontouren van elk lot met aanduiding van de lotnummers
- deelcontouren van de bouwzones
- deelcontouren van de verschillende bestemmingszones
- Indien in de verkaveling ook nieuwe straten worden aangelegd vragen dient een as-built plan van het openbaar domein te worden toegevoegd.
- vanaf 10 kavels en/of >5000m² grondoppervlakte dient een groenplan toegevoegd te worden dat naast de huidige toestand, ook de toekomstige groeninvulling concreet dient aan te geven.

Artikel 4.5.3 – Verkavelingen en globale bouwprojecten

Opmerkingen:

- de voorschriften van huidig onderdeel zijn zowel van toepassing op verkavelingen als op globale bouwprojecten;
- ‘verkavelaar’ geldt ook voor ‘projectontwikkelaar

Lasten

Volgende lasten worden aan de afgifte van de verkavelingsvergunning verbonden en aan de verkavelaar opgelegd :

1. Opmaak rooilijnplan en plan van grondafstand

Indien de verkavelingsaanvraag wijzigingen aan het openbaar domein inhoudt, dient er een rooilijnplan en een plan van grondafstand opgemaakt te worden.

2. Aanleggen van wegen en riolering en waterafvoer met bijhorigheden

Alle werken zijn uit te voeren volgens de richtlijnen van de wegbeheerder.

Alle kosten voor grondwerken, aanleg van wegen en gescheiden riolering en de aansluiting op de bestaande infrastructuur, met inbegrip van de studie- en controlekosten van deze infrastructuur, zijn ten laste van de verkavelaar.

De plannen en bestekken moeten ter goedkeuring aan de wegbeheerder worden voorgelegd. Drie afdrucken van de plannen en een kopie van de documenten op digitale drager moeten kosteloos aan het Stadsbestuur overgemaakt worden.

Een as-builtplan en postinterventiedossier moeten worden overgemaakt aan de wegendienst.

Indien de vergunningverlenende overheid beslist heeft infrastructuurwerken die deels noodzakelijk zijn voor de volledige uitrusting van de verkaveling zelf uit te voeren (bijvoorbeeld de verbreding van een bestaande weg en aanhorigheden ten gevolge het aantakken van een nieuwe verkaveling), dan kan zij hiervoor een forfaitair bedrag eisen.

3. Aanleggen van voetpaden

Teneinde beschadiging van voetpaden en beplantingen te voorkomen bij bebouwing van de percelen, kan de verkavelaar opteren om zelf de aanleg van de voetpaden – al dan niet deels – te organiseren na de bebouwing van een deel van de percelen. Deze voetpaden worden later kosteloos overgedragen aan het stadsbestuur. In het andere geval zal een aannemer aangesteld door het stadsbestuur de voetpaden en beplantingen aanleggen.

In dat geval moet de verkavelaar een forfaitaire som aan het Stadsbestuur betalen, zoals bepaald door het college van burgemeester en schepenen.

Het voetpad zal, binnen 5 jaar na de eerste inschrijving van de bewoners in het bevolkingsregister, worden aangelegd ter hoogte van elke individuele bouwkevel. Wanneer 70% van het totaal aantal bouwkevels bebouwd en bewoond is, moeten de resterende voetpaden, beplantingen, groene ruimten en speelruimten aangelegd worden, ten laatste binnen de 5 jaar.

4. Aanleg en aanpassing van nutsvoorzieningen

De aanleg en de aanpassing van alle nutsvoorzieningen met inbegrip van de eventuele cabines en het aansluiten op het net, zijn op kosten van de verkavelaar. De nutsvoorzieningen moeten zoveel mogelijk ondergronds gelegd worden.

De aanleg en de aanpassing van de nutsvoorzieningen moet gebeuren volgens de eisen van de betrokken nutsmaatschappijen.

Bij bestaande nutsvoorzieningen moet de verkavelaar instaan voor het betalen van een aandeel in de cabines en/of versterkers volgens de geldende regels van de betrokken nutsmaatschappijen.

De openbare verlichting moet kosteloos aan het Stadsbestuur worden overgedragen.

5. Aanleg groene ruimten, recreatieve ruimten en pleinen

Teneinde de ruimtelijke kwaliteit van verkavelingen en/of bouwprojecten te verhogen moet de groenaanleg geïntegreerd zijn in het project en bij voorkeur dient de groenaanleg aaneengesloten te zijn en dus niet versnipperd.

Bij een verkaveling moet de nodige grond voor de aanleg van groene ruimten, recreatieve ruimten of pleinen voorzien worden.

Deze recreatieve openbare ruimte wordt aangelegd door de verkavelaar. Deze openbare ruimte wordt kosteloos overgedragen bij de oplevering van de weginfrastructuur ten voordele van de stad Roeselare.

Bij verkavelingen vanaf 5000m² en/of 10 loten bedraagt deze functionele groenoppervlakte minimum 10% van de totale oppervlakte van de verkaveling. Een WADI kan niet als functionele groenoppervlakte aanzien worden.

De vergunningverlenende overheid kan bij gemotiveerde beslissing afwijkingen toestaan op deze regelgeving, wanneer er reeds voldoende groen aanwezig is in de omgeving van de verkaveling.

Aan een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning kunnen door de bevoegde overheid, bij gemotiveerde beslissing, bijzondere voorschriften toegevoegd worden met betrekking tot de beplantingen en recreatieve uitrusting.

6. Grondafstand

In een vergunde verkaveling dragen de verkavelaars de grond en de erop aangelegde uitrustingswerken, bestemd voor opname in het openbaar domein (bv voor openbare wegen, voetpaden, fietspaden, groene ruimten, pleinen,...) van de stad, kosteloos (= zonder beding van prijs) in eigendom over aan de stad Roeselare.

Indien het enkel om overdracht van grond zonder uitrustingswerken gaat, gebeurt de overdracht na het goedkeuren van de verkavelingsvergunning in laatste administratieve aanleg.

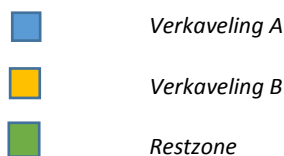
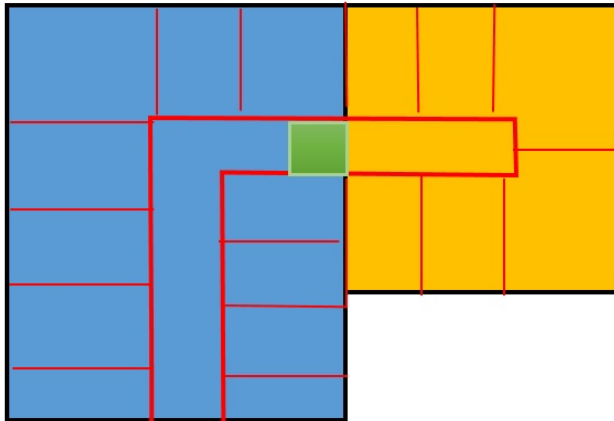
Indien het om overdracht van grond met uitrustingswerken gaat, gebeurt de overdracht na de definitieve oplevering van deze uitrustingswerken. De verkavelaars spreken voor de overdracht een notaris naar keuze aan. Deze regelt de overdracht en verlijdt de akte. Alle kosten verbonden met de overdracht en het opmaken van de akte zijn ten laste van de verkavelaars. Indien voor de uitrustingswerken van de verkaveling een borg gesteld is, wordt deze pas vrijgegeven na het verlijden van de akte van overdracht.

7. Grondafstand bij restzone of restlot verkaveling

Wanneer in een verkaveling een restzone of restlot ontstaat, gelegen tegen de perceelsgrens met een ander stuk grond, dat cruciaal kan zijn voor de ontsluiting van een (toekomstige) aanpalende verkaveling, dan wordt deze restzone of restlot in eerste instantie kosteloos overgedragen aan de stad, overeenkomstig punt 6 van dit artikel.

In tweede instantie wordt een overeenkomst afgesloten tussen de stad en de verkavelaar aan wie de restzone of het restlot toebehoorde. De overeenkomst bepaalt dat, In de mate waarin de stad inkomsten kan genereren uit de verkoop van de afgestane grond aan een gebeurlijke aanpalende verkavelaar met het oog op de ontsluiting van diens verkaveling, deze inkomsten worden overgedragen aan de eerste verkavelaar als billijke vergoeding voor de kosten die hij diende te maken voor de infrastructuurwerken (aanleggen van wegenis, riolering en nutsleidingen) waarvan nu ook de nieuwe verkavelaar meegeniet. De restzone wordt door de stad aan de tweede verkavelaar verkocht tegen marktconforme prijzen. De aanbestedingsprijzen voor infrastructuurwerken kunnen als leidraad dienen.

Onderstaand fictief voorbeeld illustreert een praktijk die de stad aan banden wil leggen. Het betreft een situatie waarbij een verkavelaar A een restzone creëert, gelegen tegen de perceelsgrens met een ander lot, dat later verkaveld kan worden. Aangezien de (toekomstige) verkavelaar B verplicht is om via de bestaande wegenis van verkavelaar A te ontsluiten, wordt de prijs voor de restzone vaak buitensporig hoog gehouden door verkavelaar A. Hierdoor gebeurt het dat toekomstige verkavelaars/ontwikkelaars afhaken en blijven gronden dus enkel en alleen omwille van dergelijke (wan)praktijken onbebouwd.



Aangezien de stad een taak heeft om onbebouwde gronden te activeren (en bijgevolg kwalitatief te verkavelen), kan de stad in de verkavelingsvergunning van verkaveling A een last opleggen waarbij verkavelaar A de restgrond kosteloos dient over te dragen aan de stad. Wanneer de stad later deze restgrond tegen marktconforme prijzen verkoopt aan verkavelaar B, verbindt de stad er zich toe om de inkomsten van deze verkoop over te dragen aan verkavelaar A

Op deze manier kan het principe van de zogenaamde "gouden meter" definitief ophouden te bestaan, met dien verstande dat de eerste verkavelaar toch een billijke vergoeding krijgt voor de door hem uitgevoerde infrastructuurwerken.

8. Afpaling van de bouwkavels

De bouwkavels moeten afgepaald worden langs de rooilijn. De markering van de bouwkavels kan gebeuren via aanduidingen op de boordsteen.

9. Oplevering

Na volledige uitrusting van de verkaveling moet de verkavelaar de voorlopige oplevering der werken aanvragen bij het Stadsbestuur. Bij die aanvraag moet de verkavelaar de bewijzen voegen van de uitvoering van de nutsleidingen door de bevoegde nutsmaatschappijen, het as-builtonplan, proefverslagen en postinterventiedossier.

De verkavelaar moet voorafgaand aan de voorlopige oplevering ook een borgsom in de stadskas storten voor de eventuele herstelling van verborgen gebreken. Ze blijft ter beschikking van de stad tot na de definitieve oplevering der werken.

10. Fasering

Indien de bevoegde overheid een verkaveling in fasen toestaat, dan kan de verkavelaar per fase een oplevering van de werken aanvragen, begrepen in die fase.

Voor grotere projecten dient, in de gevallen waar dit mogelijk is, geopteerd voor gefaseerde uitvoering van de groenaanleg. De vergunningverlenende overheid kan hieromtrent voorwaarden opleggen

Art . 4.6. kamerwoningen en studentenwoningen

Onverminderd de bepalingen uit de administratieve verordening voor het verhuren van kamers en de Vlaamse Wooncode, gelden volgende normen:

De minimale netto-vloeroppervlakte van een kamer bedraagt 12m² zonder keuken en zonder badfunctie, en minstens 15m² met keuken of badfunctie en minstens 18m² met keuken en badfunctie.

Elk toilet heeft een minimale netto-oppervlakte van 1,2m².

Elke douche- of badruimte heeft een minimale netto-oppervlakte van 1,5m² en de ruimte moet over minstens 0,6m vrije ruimte beschikken om zich om te kleden.

Tenzij een logementshuis of een studentenhuus over een individuele keuken per (studenten)kamer beschikt, dient deze te beschikken over een gemeenschappelijke keuken van minstens 1,5m² per bewoner. Elke gemeenschappelijke keukenruimte moet uitgerust zijn met voldoende opbergmeubilair, werkvlakken, een gootsteen en minstens één vast kooktoestel, dat voldoende capaciteit heeft voor het collectief koken en eten van de voorziene gebruikers.

In een logementshuis of een studentenhuus moet per begonnen groep van 10 bewoners, die niet over een eigen toilet beschikken, een gemeenschappelijk toilet met waterspoeling voorzien zijn. Het toilet kan enkel als gemeenschappelijk beschouwd worden indien deze als een afzonderlijke en voor alle betrokken bewoners toegankelijke ruimte voorzien is.

In een logementshuis of een studentenhuus moet per begonnen groep van 6 bewoners, die niet over een eigen douche of bad beschikken, een gemeenschappelijke douche- of badruimte voorzien zijn. De douche- of badruimte kan enkel als gemeenschappelijk beschouwd worden indien deze als een afzonderlijke en voor alle betrokken bewoners toegankelijke ruimte is voorzien.

Art. 4.7. contact met de straat

Het gelijkvloers van een woning die aan de openbare weg grenst, moet aan de straatzijde een verblijfsruimte bevatten met een raamopening aan de straatzijde zodat een regelmatig contact tussen de gebruikers van de woning en de straat mogelijk is. Uitzonderingen zijn mogelijk ingeval van nieuwe woonvormen (cohousing,...).

Artikel 5 – Ruimtelijke kwaliteit

Artikel 5.1. In- en uitsprongen

Art. 5.1.1 Ondergrondse en bovengrondse uitsprongen

Opstallen onder de openbare ruimte

Onder de openbare ruimte is het niet toegelaten kelders, autobergplaatsen, infiltratie- en buffervoorzieningen, hemelwaterputten, bezink- en andere putten die behoren tot een particulier perceel aan te leggen. Kelderopeningen zijn wel toegelaten. Zij mogen niet meer dan 0,30m uitspringen ten opzichte van het gevelvlak op het gelijkvloers zijn en voldoende verstevigd opdat voetgangers op een veilige manier van het voetpad zouden kunnen gebruik maken.

geveluitsprongen boven de openbare ruimten

-deze dienen zelfdragend te zijn vanaf de gevel en mogen dus geen bijkomende steun nemen door middel van kolommen.
-dienen op minstens 2,75m boven het peil van het voetpad gelegen te zijn, uitgezonderd van gewone geveluitsprongen (vensterbanken, deurdorpels, hemelwaterafvoerbuizen, ornamenten,...) die niet meer dan 0,15m uitkragen. Deze geveluitsprongen mogen max. 0,70m uitspringen ten opzichte van de rooilijn.

Het college van burgemeester en schepenen kan wat de uitsprong ten opzichte van de rooilijn betreft een gemotiveerde afwijking toestaan (in de verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning) op het voorgestelde maximum van 70 cm. Dit kan enkel bij stadsvernieuwingsprojecten en inbreidingsprojecten waarbij de nieuw te bouwen woningen en/of appartementen zich rond een centraal groenplein configureren. In dit specifieke geval kan het college van burgemeester en schepenen op basis van onder meer de goede ruimtelijke ordening en sociale controle besluiten om afwijkingen tot max. 150 cm uitsprong ten opzichte van de rooilijn goed te keuren.

-de uitkraging moet minstens 0,75m (horizontaal gemeten) van de voetpadrand verwijderd te blijven. Bij afwezigheid van een voetpadrand geldt de theoretische voetpadbreedte.

-mogen lager dan 2,75 meter boven het maaiveld niet meer dan 3,5cm buiten het gevelvlak uitspringen, behoudens andersluidende bepalingen. Dit is een éénmalige beslissing van het college van burgemeester en schepenen.. Bij een volgende aanvraag zal de bouwheer de gevel een ½ steen moeten afkappen.

Art. 5.1.2 Insprongen en openingen aan voorgevels

-De insprongen, dieper dan 2m achter de bouwlijn moeten verlicht worden.

-De vrije hoogte van elke toegankelijke insprong bedraagt minstens 2,50m.

-Deuren, ramen en poorten in gevels die grenzen aan het openbaar domein en die zich geheel of gedeeltelijk bevinden beneden 2,75m boven het maaiveld, mogen niet opendraaien over het openbaar domein, tenzij het nooduitgangen betreffen die niet als enige in- of uitgang gebruikt worden.

Art. 5.1.3 uitsprongen aan voorgevels

Art 5.1.3.1 isolatie op de rooilijn

Woningen met de gevel op de rooilijn, mogen gevelisolatie aanbrengen.

Dit principe is enkel van toepassing bij verbouwingen. Bij nieuwbouw of afbraak, wordt de woning op de rooilijn geplaatst. Het is niet de bedoeling dat nadien gevelisolatie aangebracht wordt die de rooilijn overschrijdt.

Vooraleer men de gevelisolatie mag aanbrengen, moet de aanvrager een zaagsnede aanbrengen in de bestaande verharding, in overleg met de bevoegde stadsdienst.

De minimale obstakelvrije doorgang op het voetpad moet minstens 1,00 meter bedragen.

indien er obstakels verplaatst dienen te worden, dient een aanvraag gericht te worden aan de betrokken nutsmaatschappij of overheid, ten laatste zes maanden op voorhand. Voor de verplaatsing van parkeermeters of waterleidingen gebeurt deze verplaatsing op kosten van de aanvrager.

Bij het aanbrengen van gevelisolatie aan de gevel van bestaande woningen op de rooilijn, moet men rekening houden met onderstaande maximale diktes van de uitsprong (= dikte van de geveluitsprongen + dikte van de isolatie):

Het principe is dat de maximale dikte van de isolatie 14 cm bedraagt (uitsprong op het openbaar domein). Echter indien uit het advies van de nutsmaatschappij blijkt naar aanleiding van de stedenbouwkundige aanvraag dat er ondergrondse nutsleidingen zich bevinden, vlak tegen de voorgevel, dan mag de maximale dikte van de isolatie slechts 3,5 cm bedragen in de eerste 0,50m boven het maaiveldniveau.

Art 5.1.3.2 Plaatsing gevelstrip of gevelbepleistering

De maximale dikte van een gevelstrip of gevelbepleistering bedraagt 3,5 centimeter.

Het plaatsen van een nieuwe gevelsteen mag slechts na het afkappen van een halve steen, waarbij maximum 3,50 centimeter wordt vooruitgesprongen op de bestaande toestand.

Vooraleer men de gevelstrip, nieuwe gevelsteen, gevelbepleistering mag aanbrengen, moet de aanvrager een zaagsnede aanbrengen in de bestaande verharding, in overleg met de bevoegde stadsdienst.

Bij woningen waarbij rond de voordeur, ramen of elders in de gevel een vooruitsprong wordt gemaakt via een vooruitgeschoven steen (vb. boven vensters of ramen), moet deze steen ofwel worden afgekapt, ofwel worden meegerekend in de maximum dikte zoals vermeld in bovenstaande tabel.

De regenpijp wordt nog steeds op de rooilijn geplaatst en kan indien nodig in de isolatie worden verwerkt.

Art. 5.1.4 in- en uitsprongen aan daken

In- en uitsprongen in hellende daken (bv. dakterrassen of dakkapellen) dienen op minstens 0,60m van de perceelsgrens te worden ingeplant. De in- en uitsprongen mogen de kroonlijst niet onderbreken, tenzij de harmonie van het straatbeeld dit toelaat. De in- en uitsprongen mogen maximaal 30 % van de oppervlakte van het respectievelijke dakvlak bedragen en de schuine dakvorm dient duidelijk herkenbaar te blijven.

Art. 5.1.5 Technische uitsprongen

Alle technische installaties worden bij voorkeur inwendig in het gebouw ondergebracht. Indien dit onmogelijk is, kunnen ze uitwendig aan het gebouw worden aangebracht en dit enkel op het hoogst gelegen dak en op voorwaarde dat deze technische zone niet hoger is dan:

-2,50m ten opzichte van de kroonlijst

Opendraaiende – of kantelpoorten mogen geen bewegingen maken boven het openbaar domein. Een uitzondering wordt evenwel gemaakt voor de sectionale poorten met loopdeur. Deze loopdeur dient omwille van veiligheidsredenen naar buiten op te draaien.

Artikel 5.2. Permanente horecaterrassen

Een gesloten horecaconstructie op het openbaar domein is slechts toegelaten indien deze voldoet aan volgende voorwaarden:

1. de constructie beslaat de hoek van een bouwblok of vormt een doorlopend lint van verschillende constructies met eenzelfde bouwdiepte. De horecaconstructie wordt zonder tussenruimte tegen de gevel gebouwd. Indien het een lint van constructies betreft dienen deze ook tegen elkaar gebouwd te worden tenzij tussen de constructies een ontsluiting gelegen is.
2. De constructies hinderen de circulatie op het openbaar domein niet en zijn ondergeschikt aan het openbaar domein. Bijgevolg dient er steeds een obstakelvrije voetpadbreedte van 1,50m gevrijwaard te blijven en is de diepte van de constructie beperkt tot 4m. Waar de afmetingen en het huidige en/of toekomstige gebruik van het plein of de straat dit toelaten kan binnen een globale visie een grotere bouwdiepte overwogen worden.
3. De constructie wordt zo ontworpen en geconstrueerd dat ze geen schade veroorzaakt aan de straatbevloering en geen constructieve wijzigingen aan de voorgevel van het pand vergt. Alle openbare nutsvoorzieningen moeten steeds (ten allen tijde) bereikbaar blijven.
4. De constructie reikt niet hoger dan:
 - de onderkant van de vensterdorpel van de eerste verdieping, ofwel
 - 5m boven het maaiveld indien er geen vensters op de eerste verdieping zijn ofwel
 - de onderkant van de kroonlijst indien het gebouw slechts één bouwlaag heeft.
5. De constructie voldoet aan bepaalde kwalitatieve vereisten:
 - maximaal voorzien van beglazing of ander doorzichtig materiaal
 - het overige materiaal moet in harmonie zijn met het eigenlijke pand en de aangrenzende constructies.
6. Het terras dient goed bereikbaar te zijn met zo weinig mogelijk niveauverschillen.

Elk plein of straat dient in zijn geheel bekeken te worden qua beeldvorming en beeldkwaliteit en dient bijgevolg uniformiteit (qua vormen, kleur, materialen, reclame,...) en een hoge beeldkwaliteit uit te stralen. Er kunnen per plein of straat bepaalde accenten gelegd worden, die in materiaalgebruik, kleur,... verschillen van de andere permanente terrassenzones.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid is steeds van toepassing in geval van permanente horecaterrassen.

Artikel 6 – Technische kwaliteit

Artikel 6.1. Afvoerkanalen en uitlaten van alle gassen

1. Alle gassen moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen. De kanalen moeten uitmonden in de open lucht.
2. De uitlaat moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal beperkt wordt. De uitlaat moet zich daarom bevinden op minstens 0,60 meter van:
 1. verluchttingsroosters
 2. aangrenzende opgaande gevels

Er wordt hier specifiek verwezen naar de richtlijnen uit de Norm NBN-B61-002 'normen voor cv-ketels in woningbouwprojecten waarvan de stedenbouwkundige vergunning van na 19 mei 2008 dateert. Dit is een code van goede praktijk.

3. Klimaatbeheersingstoestellen en alle bijhorende leidingen dienen volgens onderstaande regels geplaatst te worden:
 - ze mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte
 - ze mogen niet uitwendig tegen voor- of zijgevels geplaatst worden
 - ze dienen op minstens 2m van de perceelsgrenzen geplaatst worden
 - de geluidsterkte van één of meerdere klimaatbeheersingstoestel niet onderworpen aan de Vlarementreglementering mag niet meer dan 40dB(A) bedragen op de perceelsgrens en/of ter hoogte van de buitengevel van derden die kunnen gehinderd worden.
 - de geluidsterkte van één of meerdere klimaatbeheersingstoestellen onderworpen aan de Vlarementreglementering wordt verwezen naar de toepasselijke geluidsnorm volgens Vlarement
4. Verluchttingsroosters van ondergrondse kelders of parkeergarages die in de voortuinstrook of zijtuinstroken komen, mogen slechts geplaatst worden tot 30 cm boven het oorspronkelijke maaiveld.

Artikel 6.2. Stabiliteit en scheidingsmuren

1. Gevels die aan de openbare ruimte gelegen zijn, moeten op een zodanige diepte gefundeerd worden dat er geen verzakingsgevaar bestaat bij wegwerkzaamheden.
2. Zowel enkelvoudige als ontkoppelde scheidingsmuren zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:
 1. nieuwe scheidingsmuren hebben minstens een brandweerstand van Rf 2 uur;
 2. aflopen, schouwkanalen, verluchttingsbuizen en andere leidingen mogen niet ingewerkt worden in de scheidingsmuur;
 3. het gedeelte van de scheidingsmu(ur)(en) heeft een opstand van minimaal 0,30 meter ten opzichte van het hoogste aangrenzende dakvlak. Deze opstand mag niet met brandbaar materiaal bekleed worden;
 4. De zichtbaar blijvende onderdelen van de scheidingsmuur moeten esthetisch verantwoord en volgens de regels der kunst afgewerkt worden.

De scheidingsmuren tussen gebouwen dienen draagkrachtig te zijn en dienen een voldoende brandweerstand te hebben. Werken in en aan scheidingsmuren mogen geen nadelige invloed hebben op de draagkracht, akoestische eigenschappen en isolerende eigenschappen.

3. Bijkomend geldt voor enkelvoudige scheidingsmuren dat:

1. ze uitgevoerd dienen te worden in massief, ongeperforeerd materiaal;
2. ze steeds een minimale dikte van 0,18 meter hebben. Scheidingsmuren met een grotere dikte mogen constructieonderdelen dragen voor zover ze de perceelsgrens niet overschrijden en er een minimale dikte van 0,18 overblijft.

Artikel 6.3. Afwerken van voorgevels en materiaalgebruik

1. Voorgevels die oorspronkelijk als bepleisterde gevels opgetrokken zijn, mogen alleen afgekapt worden met het oog op het aanbrengen van een nieuwe pleisterafwerking.
2. In de volgende gevallen is het niet toegelaten om bepleistering, schilderwerk, gevelbekleding of een andere afwerking, al dan niet in combinatie met buitenisolatie aan te brengen op voorgevels:
 1. Indien de voorgevel is opgetrokken in natuursteen of in polychroom metselwerk, indien de gevel is afgewerkt met simili (d.i. natuursteenimitatie in cement) of indien de gevel decoratieve tegeltableaus bevat.
 2. Indien de gevel deel uitmaakt van een groter architectonisch geheel, bijvoorbeeld bij uniforme rij- of koppelbebouwing of meersgezinsgebouwen, tenzij dit geheel als één aanvraag wordt ingediend.
3. Het materiaalgebruik van alle onderdelen van een gebouw, constructie, afsluiting of aanleg moet duurzaam, kwalitatief, constructief en esthetisch verantwoord zijn.

Artikel 6.4. Afvalverzameling

1. Meersgezinsgebouwen of gemengde gebouwen met minimaal 4 woningen dienen een gemeenschappelijke afgescheiden ruimte, die ook buiten het gebouw gelegen kan zijn, voor afvalverzameling te hebben die voorzien wordt van verluchting. De netto-vloeroppervlakte dient minimaal 4 vierkante meter te bedragen bij een meersgezinsgebouw of gemengd gebouw met maximaal 12 zelfstandige woningen. Per bijkomende schijf van 3 zelfstandige woningen dient een bijkomende ruimte van 1 vierkante meter te worden voorzien.

Vanuit het oogpunt van comfort en hygiëne voor bewoners en gebruikers van een gebouw waar meerdere gezinnen en/of functies samen gebruik van maken, is het belangrijk dat men over een eigen, afgescheiden en voldoende verluchte afvalberging beschikt. Dit vergemakkelijkt bovendien de huisvuilophaling en voorkomt grote opstapelingen van vuilniszakken op het openbaar domein. De afvalberging moet voldoende groot en kwalitatief zijn.

2. Andere functies dan wonen, dienen een afgescheiden ruimte voor afvalberging te hebben die voorzien wordt van verluchting en minimaal 4 vierkante meter groot is.
3. Een afvalberging mag gedeeld worden door verschillende functies en gebruikers, maar mag nooit gedeeld worden met afvalbergingen ten behoeve van woonfuncties, met uitzondering van de afvalberging van kantoorfuncties en diensten.

Artikel 7 – Hernieuwbare en duurzame energie

Er is onmiskenbaar een groeiende vraag van particulieren en bedrijven om (deels) in te staan voor de eigen duurzame energieopwekking. Voor de opwekking van elektriciteit, is er het gebruik van zonnepanelen en windturbines. Voor het verwarmen van water is er de zonneboiler, warmtepomp en de recuperatie van restwarmte (warmtenet).

Artikel 7.1. Zonnepanelen en zonnecollectoren

De voorkeur dient gegeven te worden aan het plaatsen van zonnepanelen en zonnecollectoren op een dakconstructie.

Art. 7.1.1 Afstand tot perceelsgrens

Het is verboden om zonnepanelen of zonnecollectoren te plaatsen op minder dan 0,3m van de perceelsgrens. Hier kan van worden afgeweken indien de installatie n.a.v. een gezamenlijke investering doorloopt over meerdere daken.

Art. 7.1.2 integratie in de dakvorm

Het plaatsen van zonnepanelen of zonnecollectoren op daken dient de dakvorm te respecteren. Op schuine daken worden ze geïntegreerd in het dakvlak of worden ze zo dicht mogelijk tegen en evenwijdig met het dakvlak geplaatst.

Op platte daken mag de ondersteunende constructie geen nieuw hellend dak vormen. De zonnepanelen of zonnecollectoren dienen achter elkaar op het platte dak geplaatst te worden. De maximale hoogte is beperkt tot 1,50m, voor zover de afstand naar de dakrand minstens 1,50m bedraagt.

Art. 7.1.3 Gevelsystemen

Indien er geen mogelijkheid is tot het benutten van een dak, is het toegelaten zonnepanelen of zonnecollectoren te plaatsen bevestigd aan een gevel met uitzondering van de straatgevel. De zonnepanelen of zonnecollectoren worden opgesteld onder een hellingshoek van 35 graden. De opstelling mag niet van die aard zijn dat deze hinder veroorzaakt aan derden door reflectie of het wegnemen van licht of veroorzaken van schaduw.

Art. 7.1.4 Systemen rechtstreeks op de grond

Zonnepanelen of zonnecollectoren die rechtstreeks op de grond geplaatst worden, met inbegrip van trackersysteem die automatisch de stand van de zon volgen, kunnen enkel worden toegestaan volgens volgende criteria:

- Er dient een minimale afstand bewaard te worden van 3 m tussen de perceelsgrens en de uiterste grens van de zonnepanelen/zonnecollectoren
- Deze systemen zijn niet toegestaan in agrarische gebieden, open-ruimte-gebieden, parkgebieden, bosgebieden en natuurgebieden;
- Deze systemen zijn niet toegelaten in de voortuin;
- De totale oppervlakte van dergelijk systeem in (landelijke) woongebieden mag maximaal 20 m² per perceel bedragen. In bedrijvengebieden geldt geen beperking in oppervlakte.

- De opstelling mag niet van die aard zijn dat deze hinder veroorzaakt aan derden door reflectie of het wegnemen van licht of veroorzaken van schaduw.
- De hoogte wordt beperkt tot maximum 3m.

Artikel 7.2. Centrale ruimte voor warmteproductie en leidingkokers

Bij nieuwbouw of herbouw van gebouwen vanaf 15 wooneenheden en een gemeenschappelijke verticale circulatie moeten deze gebouwen voorzien zijn van een centrale stookruimte en bijhorende leidingschachten. De grootte van de stookruimte is afhankelijk van het aantal wooneenheden.

Toelichting: Voor de grootte van de stookruimte worden volgende afmetingen gehanteerd:

Aantal wooneenheden	Minimale vloeroppervlakte	Maximale lengte langste zijde	Minimale hoogte
15-32	16	4.5	2.5
33-48	20	5	2.5
49-64	24	5.5	2.8
65-80	28	6	2.8
81-96	31	6.3	2.8
97-112	33	6.5	3
113-128	37	6.8	3
129-144	40	7	3

De recente evoluties in de eisen gesteld aan de energieprestatie van gebouwen vragen steeds meer om de inpassing van hernieuwbare energiebronnen. De verordening doet zelf geen uitspraken over de energieprestatie van nieuwe gebouwen omdat deze al sterk gereguleerd is in de EPB-wetgeving.

Het stedelijk patrimonium kent echter een hoge concentratie aan collectieve woongebouwen, zoals o.m. appartementsgebouwen, studentenhuisvesting en woonzorgcentra, die specifieke uitdagingen stellen betreffende de inpassing van hernieuwbare energiebronnen. Zo is de rendabele toepassing van zon-thermische, foto-voltaïsche of geothermische installaties in dit type gebouwen vaak enkel mogelijk via een collectief systeem. Bovendien kunnen gebouwen met kwalitatieve collectieve verwarmingsinstallaties zonder grote aanpassingen gebruik maken van groene warmte aangeleverd door het stadsverwarmingsnet, dat vanaf 2016 serieus wordt uitgebreid. Om die reden legt de verordening enkele eisen op aan het ontwerp van gebouwen met meerdere wooneenheden. Zo moet voorzien worden in een gemeenschappelijke ruimte die de nodige installaties kan herbergen en gemakkelijk bereikbaar is vanuit het openbaar domein. Daarnaast moet er in het ontwerp voldoende ruimte zijn voor de realisatie van een warmteverdeelnet vanuit deze centrale ruimte naar elke wooneenheid. De structuur van het gebouw moet toelaten een verdeelnet te ontwerpen waarbij de warmtelevering aan elke wooneenheid apart te meten is en desnoods te sturen. De verordening legt enkel minimumeisen, afhankelijk van het technisch concept kan de werkelijk benodigde ruimte groter zijn. De verordening legt bovendien geen eisen op aan de realisatie van de technische installatie zelf.

De ondergrens van 15 wooneenheden in combinatie met een gemeenschappelijke verticale circulatie werd bepaald om te vermijden dat projecten op een smal perceel worden geconfronteerd met een overbelasting van het programma op het gelijkvloers.

De tabel geeft de minimale afmetingen van de stookplaats weer tot 144 wooneenheden. Bij meer dan 144 wooneenheden wordt de minimale afmeting van de stookplaats bepaald door per bijkomende groep van wooneenheden de overeenkomstige afmeting bij te tellen. Een bouwblok van 200 wooneenheden resulteert zo in een minimale stookplaats van 64 vierkante meter.

Gebouwen met meer dan 50 wooneenheden mogen voorzien worden van meer dan 1 centrale ruimte voor warmteproductie. Elk van deze lokalen wordt toegekend aan een deel van het bouwproject en voldoet aan de minimale eisen voor dat deel.

Artikel 8 – Publiciteit

Publiciteit is een vast onderdeel van het stadsbeeld. Op verschillende plaatsen en op verschillende manieren wordt informatie overgebracht over diensten, producten en activiteiten. Publiciteit komt onder veel vormen en gedaantes voor. Het kan gaan om de klassieke reclameborden waar de reclameboodschap regelmatig vervangen wordt, om zaakgebonden uithangborden die voor een lange tijd een boodschap overbrengen over de activiteiten in het pand zelf maar ook om infoborden en aankondigingen van de overheid of van socio-culturele en educatieve aard. Elk van deze vormen van publiciteit brengt zijn boodschap op een eigen manier over. Aangezien publiciteit er juist op gericht is duidelijk in beeld te komen heeft het een grote impact op het straatbeeld.

De verordening deelt publiciteit op in twee categorieën, namelijk in niet-zaakgebonden publiciteit en zaakgebonden publiciteit. Niet-zaakgebonden publiciteit wordt enkel toegelaten op wachtgevels, scheidingsmuren, afsluitingen, steigerdoeken en onbebouwde percelen en zaakgebonden publiciteit op steigerdoeken, op gevels (gelijklopend, haaks of op uitsprongen), op het dak, op alleenstaande borden en op zonneweringen en verplaatsbare objecten. In tegenstelling tot andere stedenbouwkundige vergunningen is de vergunning voor publiciteitsinrichtingen steeds beperkt in de tijd. Bij bouwwerven (op steigerdoeken of werfafsluitingen) is de termijn steeds beperkt tot de duurtijd van de bouwwerkzaamheden. Zaakgebonden publiciteitsinrichtingen dienen te verdwijnen na het beëindigen van de activiteit waar zij naar verwijzen. Omdat het bij werven gaat om percelen die daadwerkelijk ontwikkeld worden, en omdat een werf een zeer tijdelijk karakter heeft, is bij bouwwerven meer reclame toegelaten dan bij onbebouwde terreinen.

Het toelaten van publiciteit op steigerdoeken is een stimulans voor het verfraaien van gevels en daarmee ook voor de verfraaiing van het straatbeeld. Bovendien zorgt het, als alternatief voor de laagkwalitatieve werfdoeken, voor een aantrekkelijke bescherming van de werken. Zo kan publiciteit op steigerdoeken een impuls zijn om een gevel te verfraaien. Maar de inkomsten dienen wel beperkt te blijven zodat het nog wel loont om het pand of perceel te ontwikkelen en zodoende het laten leegstaan of braak liggen niet aan te moedigen. Het plaatsen van een publiciteitsinrichting mag geen rem vormen op de ontwikkeling. De oppervlakte van de publiciteitsinrichting wordt daarom beperkt bij zijgevels en afsluitingen.

Artikel 8.1. Algemeen

Publiciteit is toegelaten onder twee vormen:

1° Niet-zaakgebonden publiciteit: wordt enkel toegestaan op wachtgevels, (werf)afsluitingen, steigerdoeken en op onbebouwde percelen.

2° Zaakgebonden publiciteit: wordt enkel toegestaan op steigerdoeken, gevels (gelijklopend, haaks of op uitsprongen), op het dak, op alleenstaande borden, op zonneweringen en verplaatsbare objecten, zowel op openbaar als op privaat domein.

Overheidsinformatie, aankondigingen van socio-culturele en educatieve aard en publiciteit bij straatmeubilair vallen niet onder deze regelgeving.

Voor de verlichting van publiciteit gelden volgende voorwaarden:

1° publiciteit mag verlicht worden met klemtoonverlichting. De klemtoonverlichting moet gericht zijn maar mag niet hinderlijk zijn zoals voorzien in het politiereglement

Enkel losse letters of logo's mogen inwendig verlicht worden,

2° lichtpubliciteit voorzien van flits- of knipperlichten en lichtkranten zijn niet toegelaten,

3° publiciteit dient te voldoen aan de voorschriften van art 8.5 van deze verordening met betrekking tot buitenverlichting.

4° In het kader van de preventie van lichtvervuiling moeten de schermen gedoofd worden tussen 24u en 06u, tenzij voor bedrijfseigen communicatie tijdens de uitbating indien de uitbating na 24u en/of vóór 06u plaatsvindt en indien het bord geplaatst werd ter hoogte van de eigenlijke uitbating.

5° De verlichting bij duisternis wordt gedimd tot een bepaalde lichtintensiteit. Om lichtvervuiling te bestrijden en uit veiligheidsoogpunt dienen de luminanties van lichtgevende en verlichte reclameborden na zonsondergang en voor zonsopgang te worden beperkt tot de waarden in de tabel.

Oppervlakte van het lichtgevend vlak	Maximale luminantie
≤ 0,5 m ²	500 cd/m ²
>0,5 m ² en < 10 m ²	400 cd/m ²
≥ 10 m ²	300 cd/m ²

Artikel 8.2. Niet-zaakgebonden publiciteit op wachtgevels

Niet-zaakgebonden publiciteit op wachtgevels is niet toegelaten in een straal van 100 meter van beschermde monumenten en stads- of dorpsgezichten.

Het plaatsen van niet-zaakgebonden publiciteit op wachtgevels is onderworpen aan de volgende voorwaarden:

- 1° het naastliggende perceel is niet in gebruik als parking, tuin of terras;
- 2° de maximale oppervlakte van de publiciteitsinrichting bedraagt 36 vierkante meter per gevel en moet in verhouding staan tot de oppervlakte van de gevel;
- 3° de publiciteitsinrichting bevindt zich binnen de omtrek van de wachtgevel en in een zone tussen 3 meter en 10 meter boven het aangrenzende maaiveld;
- 4° de publiciteitsinrichting wordt evenwijdig aan de wachtgevel aangebracht;
- 5° wordt geplaatst op minimaal 0,6 meter van de rand van de wachtgevel.
- 6° mechanisch bewegende delen zijn niet toegestaan;
- 7° de publiciteit wordt vergund voor een maximale termijn van 5 jaar.

Artikel 8.3. Niet-zaakgebonden publiciteit op afsluitingen en op onbebouwde percelen

Het plaatsen van niet-zaakgebonden publiciteit op afsluitingen is enkel toegestaan bij werfafsluitingen of bij afsluitingen van onbebouwde percelen.

De publiciteitsinrichting is onderworpen aan de volgende voorwaarden:

- 1° de hoogte bedraagt maximaal 4 meter ten opzichte van het straatniveau;
- 2° de publiciteitsinrichting wordt evenwijdig aan de omheining aangebracht;
- 3° de onderrand van de publiciteitsinrichting mag de bovenrand van de omheining niet overschrijden;
- 4° de publiciteitsinrichting mag niet meer dan 0,15 meter uitspringen over de openbare weg;
- 5° de gezamenlijke lengte van de publiciteitsinrichtingen bedraagt maximaal 1/3 van de lengte van de afsluiting. De maximale lengte die geplaatst mag worden bedraagt 4 lopende meter.
- 6° de publiciteit wordt vergund voor een maximale termijn van 5 jaar.

Voor het plaatsen van niet-zaakgebonden publiciteit op de afsluiting van een onbebouwd perceel gelden volgende bijkomende voorwaarden:

- 1° het perceel is niet bebouwd, maar komt wel in aanmerking om bebouwd te worden;
- 2° het perceel is niet in gebruik als parking, tuin, terras of voor enige andere functie;
- 3° er is geen publiciteitsinrichting op de scheidingsmuren geplaatst;
- 4° de maximale oppervlakte van de publiciteitsinrichting bedraagt 36 vierkante meter;

5° is niet toegelaten in een straal van 100 meter van beschermde monumenten en stads- of dorpsgezichten;
6° de publiciteit wordt vergund voor een maximale termijn van 5 jaar.

Voor het plaatsen van niet-zaakgebonden publiciteit op een werfafsluiting gelden volgende bijkomende voorwaarden:

1° er is een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitvoeren van werken op het perceel.
2° de publiciteit wordt vergund voor een maximale termijn van 2 jaar. De termijn van plaatsing mag de periode van de werken die de aanwezigheid van de afsluiting vereisen, niet overschrijden;

Voor het plaatsen van niet-zaakgebonden publiciteit op een onbebouwd perceel gelden de volgende voorwaarden:

1° het perceel is niet bebouwd, maar komt wel in aanmerking om bebouwd te worden;
2° het perceel is niet in gebruik als parking, tuin, terras of voor enige andere functie;
3° de maximale oppervlakte van de publiciteitsinrichting bedraagt 50m²;
4° is niet toegelaten in een straal van 100 meter van beschermde monumenten en stads- of dorpsgezichten;
5° de publiciteit wordt vergund voor een maximale termijn van 5 jaar.

Artikel 8.4. Zaakgebonden of niet-zaakgebonden publiciteit op steigerdoeken

Publiciteit op steigerdoeken mag enkel gevoerd worden indien een stedenbouwkundige vergunning verleend werd voor het uitvoeren van gevelwerken op het perceel of indien de aanvrager een bewijs kan aanleveren van het uitvoeren van meldingsplichtige of niet - vergunningsplichtige gevelwerken op het perceel.

De termijn van plaatsing mag de periode van de werken die de aanwezigheid van het steigerdoek vereisen, niet overschrijden.

Voor de vergunning voor publiciteit op steigerdoeken gelden volgende termijnen:

1° publiciteit op steigerdoeken wordt vergund voor een maximale termijn van 12 maanden;
2° de vergunning is slechts twee jaar geldig;
3° er wordt slechts 1 vergunning per gebouw per 5 jaar verleend.

De publiciteit mag de volledige oppervlakte van de steigerdoek beslaan. Enkel bij beschermde monumenten en stadsgezichten dient minimaal 1/3 van de oppervlakte van het steigerdoek voorzien te worden van een afbeelding op ware grootte van de te restaureren gevel.

Steigerdoeken mogen enkel met een klemtoonverlichting verlicht worden van boven naar beneden.

Artikel 8.5. Zaakgebonden publiciteit

Alle zaakgebonden publiciteit moet worden verwijderd zodra er een einde wordt gesteld aan de activiteit waarop zij betrekking hebben.

Het plaatsen van zaakgebonden publiciteit is onderworpen aan de volgende algemene voorwaarden:

1° de zaakgebonden publiciteit wordt toegestaan op gevels, steigerdoeken, op het dak, zonneschermen, verplaatsbare objecten, alleenstaande borden, Ledborden, vlaggenmasten en op totems.
2° De publiciteitsinrichting mag geen gevelornamenten bedekken.
3° De grootte dient in overeenstemming te zijn met de maat van het gebouw (breedte, hoogte) en van de aanliggende openbare weg. De publiciteit mag nooit meer dan 25% van de gevel van het gebouw beslaan.
4° flits- of knipperlichten, lichtkranten of laserverlichting zijn niet toegelaten.

Zaakgebonden publiciteit geplaatst in het gevelvlak en aan vaste uitsprongen:

- 1° mag slechts uit losse letters en/of logo's bestaan,
- 2° dient ten minste 0,6 meter verwijderd te zijn van de grens met het naburige perceel, en
- 3° mag maximaal 0,15 meter uitspringen uit het gevelvlak.

Zaakgebonden publiciteit geplaatst haaks op het gevelvlak:

- 1° moet op minimum 2,75 meter boven het aangrenzende maaiveld geplaatst worden,
- 2° dient te voldoen aan de voorschriften van art.5.1 met betrekking tot uitsprongen aan gevels,
- 3° kan enkel geplaatst worden onder de kroonlijst,
- 4° mag maximaal 0,6 meter uitsteken uit de gevel, en
- 5° mag eveneens uitgevoerd worden als vlag of banier

Zaakgebonden publiciteit geplaatst op het dak:

- 1° loopt gelijk met de kroonlijst, en
- 2° de dimensies van de publiciteit zijn in verhouding met de grootte van het gebouw en het aangrenzende openbaar domein.

Zaakgebonden publiciteit geplaatst op alleenstaande borden:

- 1° mag enkel geplaatst worden indien er geen ander middel is om de activiteit bekend te maken, met name als er geen constructie of gebouw aanwezig is, het gebouw achteruitspringt of niet zichtbaar is vanaf de openbare weg,
- 2° wordt beperkt tot één inrichting per gebouw of per weg waaraan de zaak gelegen is,
- 3° dient opgesteld te worden op het perceel van de zaak.

LED-/lichtborden:

- 1° worden enkel toegestaan voor zaakgebonden publiciteit.
- 2° de vergunningsduur wordt beperkt tot max. 5 jaar.
- 3° worden bij voorkeur geïntegreerd in de gevel van het gebouw.
- 4° mogen een maximale oppervlakte van 12m² hebben.

Totems:

- 1° worden toegelaten langs baanwinkergebieden, bij bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijvenparken en in industriegebieden.
- 2° mogen verlicht worden via aanstraling of inwendige verlichting.
- 3° worden steeds beperkt in aantal, max.1 per straat per aanvraag, per handelsgeheel.
- 4° hebben een minimale hoogte van 4 m en een maximum hoogte van 8 m.
- 5° mogen niet op het openbaar domein geplaatst worden.
- 6° mogen tot tegen de rooilijn geplaatst worden.

Artikel 8.6. Immo-gerelateerde publiciteit in het kernwinkelgebied

Publiciteitsinrichtingen, aangebracht op een onroerend goed gelegen binnen het kernwinkelgebied (zie verder onder art. 14), waarbij wordt bekendgemaakt dat dit goed te koop of te huur is, zijn meldingsplichtig vanaf de publiciteit de oppervlakte van 1m² overschrijdt.

Publiciteit die aangeeft dat panden te koop of te huur staan, mogen de beeldkwaliteit in de straten van het kernwinkelgebied niet aantasten.

Middels dit voorschrift wil stad Roeselare tegemoetkomen aan de problematiek van al te grote formaten van dergelijke publiciteit die de algemene aanblik van een winkelstraat ontsieren. De voorkeur gaat hier uit naar originele en esthetisch verantwoorde raamstickers.

Artikel 9 – Aanleg van groen en beplantingen

Artikel 9.1. Behoud en heraanplanting van groen

Met het oog op het bewaren van bestaande waardevolle natuurlijke, cultuurhistorische of landschappelijke elementen moet de inplanting van de vergunningsplichtige werken zo worden bepaald dat de aanwezige waardevolle landschappelijke en ecologische elementen maximaal behouden kunnen blijven.

De inplanting van de vergunningsplichtige en meldingsplichtige werken worden zo bepaald dat de aanwezige bomen en hagen maximaal behouden kunnen blijven. Indien behoud van bomen en hagen onmogelijk is, dient het groen heraan geplant te worden op de site ter compensatie.

Bij het verlenen van de vergunning kan de vergunningverlenende overheid bij gemotiveerde beslissing beplantingsbepalingen opnemen:

1° met het doel aanplantingen aan te leggen en/of te herstellen. Deze voorwaarden slaan op de boomsoort, de hoeveelheid bomen, de kwaliteit en de stamomtrek, alsook de wijze van aanleg;

2° met het doel kleinschalige landschapselementen aan te leggen of te herstellen;

3° met het doel beplantingen te voorzien die een gepaste inkleding van de constructie in de omgeving tot doel hebben en als dusdanig als groenbuffers dienst doen;

4° met het doel beplantingszones te voorzien die vrij blijven van onderen bovengrondse constructies, zodanig dat nieuwe en bestaande aanplantingen mogelijk zijn en afwatering en infiltratie vergemakkelijkt wordt.

Elke opgelegde beplanting of herbeplanting moet uiterlijk in het derde jaar dat volgt op de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg worden uitgevoerd, tenzij expliciet anders werd bepaald in de vergunning.

Artikel 9.2. Groenbescherming bij de uitvoering van werken

Bij het uitvoeren van werken dienen alle mogelijke voorzorgen genomen te worden om de opgaande beplanting te beschermen, om deze in goede gezondheid te houden en om schade te voorkomen.

Op bouwerven moet de ruimte tot 2 meter van de stam van te behouden, hoogstammige bomen vrij blijven van bouwverkeer, stapeling of storting van bouwmaterialen, bouwafval, bouwbarakken, schaftwagens, e.d. Deze ruimte moet worden omheind of omkast. De boomwortels moeten afdoende beschermd worden door ze te bedekken met een schokdempend materiaal. Het vastspijkeren van latten e.d. aan bomen is verboden.

Art. 9.3. Aanleg van groen en beplantingen

Aan verkavelingsvergunningen of stedenbouwkundige vergunningen voor globale bouwprojecten kunnen door de bevoegde overheid, bij gemotiveerde beslissing, bijzondere voorschriften toegevoegd worden met betrekking tot de beplantingen. Ook aan stedenbouwkundige vergunningen voor kleinere projecten (minder dan 30 wooneenheden) kunnen voorwaarden verbonden worden inzake groenaanleg of -behoud.

Gronden die verkaveld worden of waarop een globaal bouwproject wordt gerealiseerd en die grenzen aan landelijke gebieden, moeten langs deze grens over een strook van minimum 5,00m breed voorbehouden worden voor streekeigen beplantingen die een gepaste groeninkleding van de bouwkavels t.o.v. de landelijke omgeving tot doel hebben.

Er wordt verwezen naar de website van de stad Roeselare om het reglement voor de aanleg van een straattegeluin te raadplegen.

Art. 9.4. Groendaken

Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte met een hellingsgraad van 0 tot 15 graden aangelegd worden als een groendak. Overdekte constructies tot 40 m² en gebouwen en (delen van) constructies waarvan het hemelwater dat erop valt op natuurlijke wijze op eigen terrein in de bodem infiltreert, worden vrijgesteld van de verplichting om een groendak aan te leggen.

Deze verplichting geldt niet voor eengezinswoningen met een dakoppervlakte tot en met 100 m² die aangesloten zijn op een hemelwaterput met hergebruik van hemelwater. Eengezinswoningen met een totale dakoppervlakte groter dan 100 m² en alle andere gebouwen zijn vrijgesteld van de verplichting tot plaatsing van een groendak, voor het gedeelte van de totale dakoppervlakte waarvoor het nuttig gebruik is aangetoond in de aanstijpt hemelwater. Het nuttig gebruik wordt eerst toegekend aan de schuine daken van een gebouw en pas nadien aan de daken met een hellingsgraad van 0 tot 15 graden. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kunnen bedrijfsgebouwen en -constructies opgericht voor activiteiten of functies die weinig of geen hergebruik van hemelwater toelaten, eveneens worden vrijgesteld van de verplichting om een groendak aan te leggen.

Zie plan 16.4 wat het toepassingsgebied groendaken betreft

Artikel 10 – Waterafvoer

Artikel 10.1 Infiltratie- en buffervoorzieningen

1. De infiltratie- en buffervoorziening wordt bovengronds, zoals een infiltratiekom, wadi of vijver, of ondergronds, zoals een poreuze buis, infiltratieput of kunststofblokken, aangelegd.

Voor de opvang van regenwater op onbebouwde oppervlakken geniet een natuurlijke en bovengrondse infiltratie de voorkeur ten opzichte van een ondergrondse infiltratie, zoals een infiltratiekrat of -buis.

2. Niet overdekte terrassen grenzend aan een tuin of andere onverharde bodem dienen aangelegd te worden in een helling van 1 à 2%, om het regenwater hiernaar te laten afwateren en op natuurlijke wijze te laten infiltreren.

Het water dat afstroomt van terreinverhardingen, zoals (dak)terrassen en opritten, of komt uit drainages, sluit men best niet aan op de hemelwaterput voor hergebruik binnen de woning. Ook dat water kan best afgeleid worden naar een nabijgelegen doorlatend oppervlak. Zo kan een terras, aangelegd onder een helling van 1 à 2%, regenwater afwateren in de tuin.

Artikel 10.2 Privaat gescheiden rioolstelsel en afvoerleidingen

1. Elk gebouw moet voorzien zijn van een gescheiden rioolstelsel dat bestaat uit 1 droogweerafvoer (DWA) en 1 hemelwaterafvoer (RWA). Dit gescheiden rioolsysteem moet aangeboden worden aan de straat.

Het is algemeen verplicht om bij een nieuwbouw of een grondige verbouwing het regenwater en afvalwater op het eigen terrein te scheiden. Bij de (her)aanleg van de riolering op de openbare weg, streeft de stad Roeselare en haar rioolbeheerder de scheiding van regen- en afvalwater ook na. Indien er een gescheiden rioleringsstelsel wordt aangelegd in de straat moet het afvalwater en hemelwater van alle gebouwen gescheiden worden afgevoerd op het ogenblik dat de rioleringswerken in de straat zijn uitgevoerd. Uitzonderingen op deze verplichting zijn de bestaande gebouwen van het gesloten type, indien er werken in of onder de woning nodig zijn om het regenwater naar de straat te leiden.

2. De afvoerleidingen van de privé-riolering dienen met een dusdanige helling aangelegd te worden dat ze zelfreinigend zijn.

Als richtwaarden gelden hierbij :

- voor zwart afvalwater: min. 2%
- voor grijs afvalwater: min. 1%
- voor regenwater: max. 2%

Artikel 10.3 Kenmerken aansluiting van de leidingen

1. De aansluiting van de DWA en RWA moet aangesloten worden aan het openbaar rioolstelsel. De aansluiting moet voldoen aan volgende voorwaarden:

- elk van de aansluitingspunten moet voorzien zijn van een toezichtspuit, gemerkt "DWA" of "RWA" overeenkomstig het type afvalwater. De toezichtspuit is gelegen op het private perceel en zo dicht mogelijk bij de perceelsgrens. Indien de gevellijn en de perceelsgrens samenvallen dient zo mogelijk op particulier domein toch een toezichtsmogelijkheid voorzien te worden, bijvoorbeeld in de kelder door een afsluitbare opzetbuis (T – stuk) op de afvoerleiding. Het plaatsen van een eventuele toezichtspuit op de openbare ruimte gebeurt uitsluitend door de rioolbeheerder. In geen geval wordt op het openbare domein een straatputdeksel geplaatst.

- de aansluitpunten moeten minstens 0,20 meter en hoogstens 0,50 meter uiteen gelegen zijn;

- de vloeidiepte van de huisaansluitingen op de perceelsgrens mag niet meer bedragen dan 0,80 meter onder het straatniveau. Bij de aanvraag tot aansluiting kan de rioolbeheerder nog ondiepere afvoerleidingen opleggen in functie van de diepteligging van de openbare riolering.

2. Enkel de verticale hemelwaterafvoeren mogen zich langs de buitenzijde van het gebouw bevinden. Indien de gevel grenst aan het openbaar domein mag de uitsprong niet meer dan 0,10 meter bedragen en dient de afvoerbuis tot op een hoogte van minstens 1,20 meter ten opzichte van het voetpad slagvast zijn. De aansluiting met de RWA-afvoerbuis dient inpandig te gebeuren.

3. Indien het niet mogelijk is om bestaande dakafvoeren binnen het perceel te koppelen kan de vergunningverlenende overheid aan de gemeentelijke rioolbeheerder toestaan dat de aansluiting van de dakafvoer op de RWA onder de openbare ruimte gemaakt wordt. In dat geval mag de aansluiting niet verder dan 0,50 meter uitsteken ten opzichte van de rooilijn. Het is niet toegestaan de dakafvoer op de openbare weg te doen afwateren.

4. Het gebruik van waterspuwers als waterafvoer van daken en terrassen is verboden, tenzij het gaat om noodoverlopen.

Artikel 10.4 Drainageleidingen en bemalingen

1. Drainageleidingen, bronbemalingen en andere afvoerbuizen om grondwater te verlagen, dienen aangesloten te worden op een retourbemaling, infiltratievoorziening of oppervlaktewater (vb. gracht, meer, vijver). Het grondwater mag niet geloosd worden in de afvoerleiding van het afvalwater (DWA of gemengd) van de openbare riolering. Dat geldt ook voor tijdelijke bemalingen in het kader van constructies in de ondergrond.

Artikel 11 – Schotelantennes en telecommunicatiemasten

Art 11.1 Toepassingsgebied

Niemand mag zonder voorafgaandelijke en uitdrukkelijke stedenbouwkundige melding aan de vergunningsverlenende overheid op het grondgebied van de stad Roeselare privatieve schotelantennes en/of privatieve telecommunicatiemasten plaatsen. De enige uitzondering is het geval wanneer een verplaatsbare schotelantenne of telecommunicatiemast binnen een woning of gebouw wordt geplaatst.

Het plaatsen of aanbrengen van schotelantennes of telecommunicatiemasten is onderworpen aan en dient te beantwoorden aan de volgende voorwaarden:

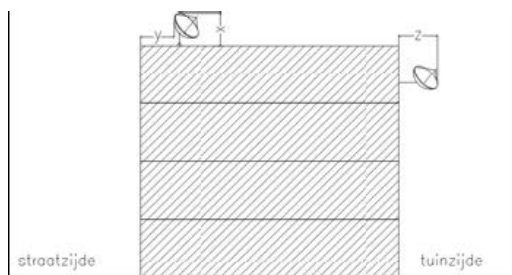
Art 11.2.. Plaatsing is enkel toegelaten:

1. op daken van het hoofdgebouw

a) op platte daken:

-maximum hoogte boven het dakvlak: maximaal de diameter van de schotelantenne of de hoogte van de telecommunicatiemast met een absoluut maximum van 2,5 meter.

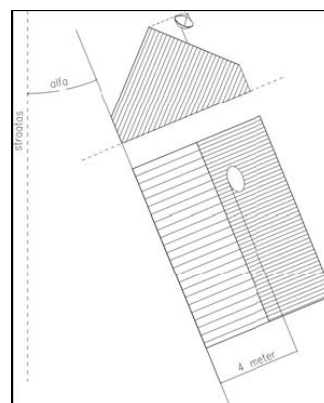
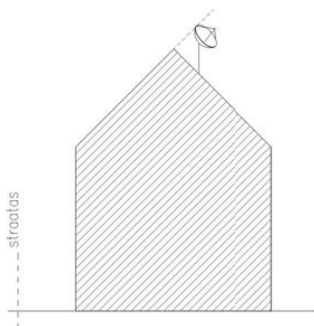
-minimum afstand tot elk gevelvlak en tot de scheimuren is minstens de hoogte van de constructie.



b) op schuine daken:

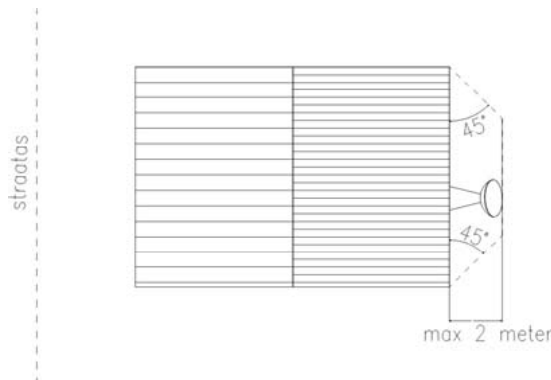
-nok evenwijdig met de weg: plaatsing is enkel toegelaten op het dakvlak dat afgewend is van de openbare weg, waarbij geen enkel onderdeel zich mag bevinden boven het denkbeeldig vlak buiten het verlengde van het voorste dakvlak;

- nok niet evenwijdig met de weg: plaatsing is enkel toegelaten op het dakvlak dat het minst zichtbaar is vanaf de openbare weg waarbij het hoogste punt van de antenne of mast steeds onder de nok van het dak dient te blijven en dient geplaatst te worden op minimum 4 meter achter de gevel die het dichtst naar de straat is gericht.



c) op gebogen daken

- nok evenwijdig met de wegas: plaatsing is enkel toegelaten op het dakvlak dat afgewend is van de openbare weg waarbij geen enkel onderdeel zich mag bevinden boven het denkbeeldig vlak door de onderkant van het opstijgend dak en de nok;
- nok niet evenwijdig met de wegas: plaatsing is enkel toegelaten op het dakvlak dat het minst zichtbaar is vanaf de openbare weg waarbij het hoogste punt van de antenne of mast steeds onder de nok van het dak dient te blijven en dient geplaatst te worden op minimum 4 meter achter de gevel die het dichtst naar de straat gericht is.



2. aan de achtergevels van de hoofdgebouwen

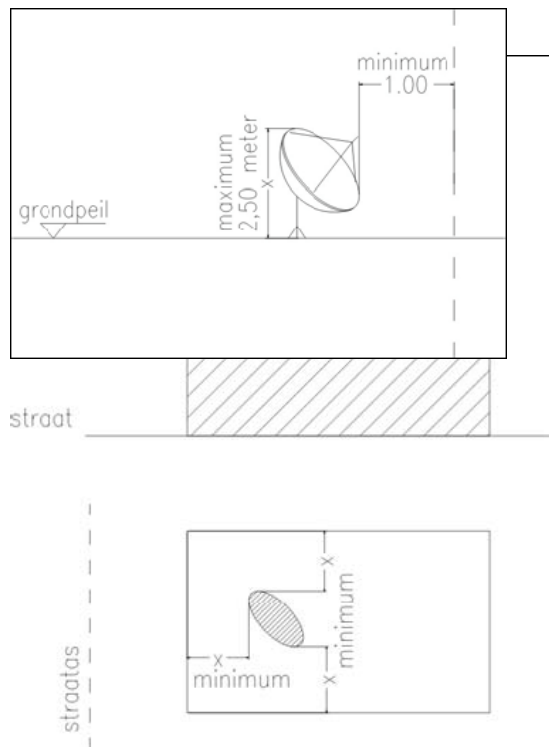
- geen enkel deel van de constructie mag zichtbaar zijn vanaf de openbare weg grenzend aan het perceel;
- de maximum uitsprong ten opzichte van het achtergevelvlak bedraagt 2 meter en is begrepen tussen de achtergevel en het denkbeeldig verticaal vlak gelegen op 45° gemeten uit de achtergevel en de scheidingsmuren.
- plaatsing tegen uitspringende delen aan de achtergevel, voor venster- en/of deuropeningen, aan of op balkons, is niet toegelaten.

3. op bestaande bijgebouwen in de strook voor private binnenplaatsen en tuinen:

- geen enkel deel mag zichtbaar zijn vanaf de openbare weg grenzend aan het perceel;
- de maximumhoogte boven het dakvlak bedraagt maximaal de diameter van de schotelantenne of de hoogte van de mast met een absoluut maximum van 2,5 meter.
- de minimumafstand tot elk gevelvlak en tot de scheidingsmuren bedraagt minstens de hoogte van de constructie.

4. in de strook voor private binnenplaatsen en tuinen:

- de maximumhoogte van de constructie boven het grondpeil bedraagt 2,5 meter.
- de plaatsing van de constructie gebeurt op minimum 1.00 meter van de perceelsgrenzen.



5. op gebouwen met meer dan 3 bouwlagen mogen alleen schotelantennes of telecommunicatiemasten voor gezamenlijk gebruik geplaatst worden op het dak van het hoofdgebouw. De maximumhoogte van de constructie bedraagt 2,5 meter.

6. binnen woningen en gebouwen, dienen vaste schotelantennes of telecommunicatiemasten aan een muur te worden bevestigd.

De plaatsing van schotelantennes of telecommunicatiemasten kan in geen geval toegestaan worden in de bouwrijke voor- en/of zijtuinstroken.

Art. 11.3. Bij de aflevering van stedenbouwkundige vergunningen voor het bouwen van appartementsgebouwen zal opgelegd worden dat bekabeling voorzien wordt zodat elk appartement kan aansluiten op één centrale schotelantenne of op een centrale groep van schotelantennes of telecommunicatiemasten.

Artikel 12 – parkeren en stallen

12.1 : ALGEMEEN

12.1.1. Toepassingsgebied :

Voor de toepassing van het onderdeel “parkeren en stallen” wordt het grondgebied van de stad Roeselare in 2 zones opgedeeld. Voor elk van deze zones gelden afzonderlijke regels, nader omschreven in deze verordening:

- “Zone 1” (zie bijlage 17.1)

Zone 1 omvat de volgende straten: de Wallenstraat; de Manestraat; de Ooststraat; de Vlamingstraat (huisnummers 1 t.e.m. 15 en 2 t.e.m. 10); het Stationsplein (huisnummers 1 t.e.m. 36); de Vrouwenstraat (huisnummers 1, 2, 3, 6 en 7); het Marie-Louise De Meesterplein; het Sint-Michielsplein (huisnummers 1, 4, 7, 12, 13, 14, 15 en 17); de Nonnenstraat (huisnummers 1, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 18); de Citroenstraat; de Zwanestraat; de Poststraat; de Henri-Horriestraat; de Wortelstraat; de Delaerestraat (huisnummers 1 t.e.m. 31 en huisnummers 2 t.e.m. 18); de Jan Mahieustraat; de Sint-Amandsstraat (huisnummers 1 t.e.m. 99 en 2 t.e.m. 82); De Munt (huisnummers 1 t.e.m. 44); de Grote Markt; de Noordstraat (huisnummers 1 t.e.m.97 en huisnummers 2 t.e.m.96), de Hendrik Consciencestraat (huisnummers 1 t.e.m. 23 en huisnummers 2 t.e.m.16) en de Zuidstraat (huisnummers 1 t.e.m. 21 en 2 t.e.m. 14).

- “Zone 2”

Zone 2 omvat het grondgebied van de stad Roeselare en haar deelgemeenten die geen deel uitmaken van “zone 1”.

12.2: PARKEREN VAN FIETSEN

12.2.1. Parkeernormen

1. Er moeten fietsparkeerplaatsen voorzien worden in de volgende gevallen:

- bij een woonfunctie:

indien een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning wordt gevraagd voor een nieuwbouw, een herbouw, een verbouwing, een functiewijziging naar een woonfunctie en/of een vermeerdering van het aantal woongelegenheden ten opzichte van de bestaande en vergunde situatie.

- Bij functies anders dan wonen:

indien een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning wordt gevraagd voor een nieuwbouw, een herbouw, een verbouwing, een functiewijziging of een volume-uitbreiding ten opzichte van de bestaande situatie. Indien een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd voor enkel een volume-uitbreiding en/of functiewijziging naar een andere functie dan wonen, dient enkel de oppervlakte die wordt toegevoegd of van functie wordt gewijzigd in rekening te worden gebracht.

2. Voor “Zone 1” gelden per functiecategorie het minimaal aantal te realiseren fietsparkeerplaatsen zoals opgenomen in bijlage 17.2 van deze verordening.

3. Voor “Zone 2” gelden per functiecategorie het minimaal aantal te realiseren fietsparkeerplaatsen zoals opgenomen in bijlage 17.3 van deze verordening.

4. De cijfergegevens inzake het minimaal aantal te realiseren fietsparkeerplaatsen worden afgerond naar beneden indien het cijfer na de komma lager is dan 0,50. Er wordt afgerond naar boven indien het cijfer na de komma groter of gelijk is aan 0,50.

5. Van het minimaal aantal te realiseren fietsparkeerplaatsen kan worden afgeweken met toepassing van de afwijkgingsregeling zoals voorzien in art. 12.5 van deze verordening..

12.2.2. Inrichtingsprincipes

1. Om aanvaard te worden dient een fietsparkeerplaats bruikbaar en ten allen tijde rechtstreeks bereikbaar te zijn.
2. -De fietsparkeerplaatsen moeten worden aangelegd op het bouwperceel zelf waarop het hoofdgebouw, inrichting of constructie is opgetrokken of zal komen. Er wordt een uitzondering voorzien voor de mogelijkheid tot collectieve aanleg van fietsparkeerplaatsen ingeval van nieuwe verkavelingen. Deze hoeven niet op het bouwperceel zelf, maar kunnen gegroepeerd aangelegd worden in de verkaveling.
-Individuele fietstrommels (zijnde overdekte en afsluitbare fietsenstalling(en)) in de private voortuinstrook worden uitgesloten als geldige fietsparkeerplaats.
3. De fietsparkeerplaatsen moeten voldoen aan de volgende inrichtingsprincipes:
 - Algemeen is een oppervlakte van 1,5 m² per fiets, inclusief circulatieruimte, een absoluut minimum. De lengte van een fietsparkeerplaats bedraagt 1,80 tot 2 meter, afhankelijk van het stallingssysteem dat gehanteerd wordt. Nadere toelichting hieromtrent wordt gegeven in de toelichtende nota.
 - De as-op-as afstand van een fietsparkeerplaats bedraagt 0,50 tot 1,50m, afhankelijk van het stallingssysteem dat gehanteerd wordt. Nadere toelichting hieromtrent wordt gegeven in de toelichtende nota.
 - De fiets moet zonder moeite of extra krachtinspanning in het systeem kunnen geplaatst worden. Het hoogteverschil tussen 2 plaatsen bij hoog-laagsysteem bedraagt minstens 0,25 m. De tilhoogte mag maximaal 0,35 m bedragen.
 - De uitrijlengte (ruimte achter de fiets) bedraagt minstens 1,90m. Nadere toelichting hieromtrent wordt gegeven in de toelichtende nota.
 - Een fietsparkeerplaats mag voorzien worden als een zelfstandige ruimte, of kan opgenomen worden in een andere daartoe geschikte ruimte.
 - Een fietsparkeerplaats mag voor verschillende functies collectief gerealiseerd worden, op voorwaarde dat de fietsen individueel vastgelegd kunnen worden aan een vast object.
 - Een fietsparkeerplaats dient vanaf de openbare weg makkelijk bereikbaar te zijn. Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers situeren zich zo dicht mogelijk bij de toegang van het gebouw.
 - Indien de fietsparkeerplaatsen ondergronds gerealiseerd worden, moeten deze via een goed toegankelijke helling, een trap met fietsgoot of een lift bereikbaar zijn. Naast de ondergrondse fietsparkeerplaatsen is het verplicht dat er enkele plaatsen op het gelijkvloers voorzien worden voor minder mobiele personen.
 - Vanaf 10 fietsparkeerplaatsen dient er dat er minimaal 1 oplaadpunt aanwezig te zijn. Indien het aantal te voorziene fietsparkeerplaatsen van 10 of meer fietsparkeerplaatsen opgedeeld wordt in verschillende ruimten, dient in elk van deze ruimten een elektrische oplaadpunt aanwezig te zijn.
 - Bij grootschalige projecten en scholen is het verplicht om ook een diversiteit aan fietsparkeerplaatsen te voorzien zodat ook elektrische fietsen, scooters, bakfietsen, fietskarren en vervoersmiddelen voor mindervaliden zoals scooters en driewielers een plaats vinden.
4. Van deze inrichtingsprincipes kan worden afgeweken met toepassing van de afwijkingsregeling zoals voorzien in art. 12.5 van deze verordening.

12.3: PARKEREN VAN AUTO'S

12.3.1. Parkeernormen

1. Er moeten autoparkeerplaatsen voorzien worden in de volgende gevallen:
 - bij een woonfunctie:
indien een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning wordt gevraagd voor een nieuwbouw, een herbouw, een verbouwing, een functiewijziging naar een woonfunctie en/of een vermeerdering van het aantal woongelegenheden ten opzichte van de bestaande en vergunde situatie betreft.
 - Bij functies anders dan wonen:
indien een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning wordt gevraagd voor een nieuwbouw, een herbouw, een verbouwing, een functiewijziging of een volume-uitbreiding ten opzichte van de bestaande situatie betreft. Indien een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd voor enkel een volume-uitbreiding en/of functiewijziging naar een

andere functie dan wonen dient enkel de oppervlakte die wordt toegevoegd of van functie wordt gewijzigd in rekening te worden gebracht voor de berekening van het aantal autoparkeerplaatsen.

2. Voor “zone 1” wordt er geen numeriek minimum aantal autoparkeerplaatsen opgelegd (zie bijlage 17.4). De vergunningverlenende overheid toetst de aanvraag wel af aan de principes van de goede ruimtelijke ordening.

3. Voor “zone 2” gelden per functiecategorie het minimaal aantal te realiseren autoparkeerplaatsen zoals opgenomen in bijlage 17.5 van deze verordening.

4. De cijfergegevens inzake het minimaal aantal te realiseren autoparkeerplaatsen worden afgerond naar beneden indien het cijfer na de komma lager is dan 0,50. Er wordt afgerond naar boven indien het cijfer na de komma groter of gelijk is aan 0,50.

5. Van het minimaal aantal te realiseren autoparkeerplaatsen kan worden afgeweken met toepassing van de afwijkingsregeling zoals voorzien in art 12.5.1 van dit onderdeel of met toepassing van de vrijstellingsregel zoals voorzien in art. 12.5.2 van dit onderdeel.

12.3.2. Inrichtingsprincipes

A. Aanleg

1. Om aanvaard te worden dient een autoparkeerplaats bruikbaar en ten allen tijde rechtstreeks bereikbaar te zijn.

2. De parkeerplaatsen moeten worden aangelegd op het bouwperceel zelf waarop het hoofdgebouw, inrichting of constructie is opgetrokken of zal komen. Er wordt een uitzondering voorzien voor de mogelijkheid tot collectieve aanleg van autoparkeerplaatsen ingeval van nieuwe verkavelingen. Deze dienen niet op het bouwperceel zelf maar gegroepeerd in de verkaveling worden aangelegd.

3. Haakse en schuinparkeerplaatsen kunnen nooit rechtstreeks aansluiten op de openbare weg. Echter worden haakse en schuinparkeerplaatsen die onderbroken worden door een voetpad en/of fietspad, vooraleer aan te sluiten op de openbare rijweg of die zich in een woonerf of verkaveling bevinden, wel degelijk aanvaard als geldige autoparkeerplaats.

B. Afmetingen

1. De toegang tot de parkeerplaats dient minimum 2,5 m breed te zijn. Een parkeerplaats moet tenminste 2,50 m breed en 5 m lang te zijn. Vanaf 5 aaneensluitende parkeerplaatsen dienen de buitenste parkeerplaatsen minstens 2,75m op 5m lang te zijn. De hoogte moet minimum 1,80 m bedragen.

2. Er dient een vrije ruimte achter de autoparkeerplaats te zijn van minimum 7 m breedte als de standplaats een hoek van 90° vormt met de toegangsweg, 5 m breedte als de standplaats een hoek van 60° vormt met de toegangsweg, 4 m breedte als de standplaats een hoek van 45° vormt met de toegangsweg en 3,5 m breedte als de standplaats een hoek van 30° vormt met de toegangsweg.

C. Op- en afritten

1. Bij het voorzien van de toegang van en naar het openbaar domein en het aanleggen van opritten moet het aantal autoparkeerplaatsen op het openbaar domein altijd maximaal gevrijwaard worden.

2. De breedte van een oprit mag ter hoogte van de rooilijn maximum 4 m bedragen.

3. Afwijkingen inzake de totale maximumbreedte van de oprit kunnen toegestaan worden overeenkomstig artikel 8 van deze verordening, en voor zover :

- de breedte van de garagepoorten, indien deze groter is dan 3,5 m met een maximumbreedte van 7 m.
- 7 m voor gegroepeerde autoparkeerplaatsen van 6 tot 20 voertuigen
- 2 maal 7 m voor de toegang tot benzinstations

- 8 m waar de toegang met vrachtwagens of landbouwvoertuigen noodzakelijk is

4. Opritten naar een nieuwe autoparkeerplaats moeten minstens 6m diep zijn (diepte gemeten tussen rooilijn en gevellijn autoparkeerplaats)

5. De toegang tot een terrein moet in beginsel verlopen via een gecombineerde in- en uitrit.

6. Het is niet toegelaten opritten van op privaat terrein gelegen parkeerplaatsen aan te leggen die uitgeven op straten en pleinen behorend tot het voetgangersgebied, tenzij de oprit toegang geeft tot een woonfunctie of een toeristische verblijfsaccommodatie.

D. Inritten van ondergrondse parkeergarages

1. Bij garages gelegen beneden de begane grond mag de oprit naar de openbare weg slechts een maximale helling van 4 procent hebben over een afstand van minstens 5 meter (vanaf de rooilijn). Er mag afgeweken worden van dit artikel in volgende gevallen:

- Bij dubbele woningen: wanneer al één woning gerealiseerd werd met een grotere helling mag de tweede woning op dezelfde wijze opgetrokken worden op voorwaarde dat de garages aan elkaar palen;

- Bij een reeks aaneen gebouwde woningen van gelijke hoogte met garages met steile afritten mag het resterende perceel op dezelfde wijze bebouwd worden als de al bestaande woningen.

E. Laden en lossen

1. Laden en lossen voor functies anders dan wonen en met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 500 m² moet op het eigen terrein voorzien worden.

2. In geval van kleuter- en basisonderwijs is het verplicht om vanaf 5 leslokalen een zoen- en vroemzone te voorzien op eigen terrein van de school.

F. Afwijking

1. Van deze inrichtingsprincipes kan worden afgeweken met toepassing van de afwijkingsregeling zoals voorzien in §7 van dit onderdeel.

12.4: LASTEN

12.4.1: Lasten

1. Op grond van deze verordening kan de vergunningverlenende overheid lasten opleggen die verband houden met het mobiliteitsaspect en die in redelijke verhouding staan tot de omvang van het beoogde project. Bij wijze van voorbeeld kunnen het voorzien van 'dubbelparkeren', het voorzien van elektrische laadpunten en het vermijden van zogenaamde 'peststroken' in verkavelingen worden aangehaald.

12.5: AFWIJINGEN

12.5.1: Afwijkingsmogelijkheden

1. De vergunningverlenende overheid kan afwijkingen toestaan op de voorschriften van het onderdeel 'parkeren en stallen'

2. De afwijkingen op de voorschriften van het onderdeel 'parkeren en stallen' kunnen worden toegestaan omwille van de volgende redenen:

- Redenen van goede ruimtelijke ordening.

- Redenen die verband houden met de omvang en de technische kenmerken van een project.
- Cultuurhistorische redenen, met inbegrip van de erfgoedwaarde van constructies.
- Redenen die verband houden met de mobiliteitshuishouding op het grondgebied van de stad Roeselare.

3. De afwijkingen kunnen slechts toegestaan worden voor zover aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De afwijkingen zijn in overeenstemming met de principes van de goede ruimtelijke ordening en brengen de algemeen geldende bestemming van het projectgebied niet in het gedrang.
- De aanvrager van de afwijking stelt compenserende maatregelen voor die het toelaten om aan de algemene doelstelling van deze verordening te voldoen.

12.5.2: Vrijstelling

1. De vergunningverlenende overheid stelt bestaande (rij)woningen met een voorgevelbreedte van 7 meter of minder vrij van de toepassing van voorliggende verordening, wat het parkeren van auto's betreft.

12.5.3: Motivatie

1. Bij het stedenbouwkundig aanvraagdossier of verkavelingsdossier wordt een motiveringsnota gevoegd dat het verzoek tot afwijking van de voorschriften van dit onderdeel 'parkeren en stallen' beschrijft en verantwoordt.

2. De motiveringsnota is een informatief document dat op zijn minst de volgende gegevens bevat:

- Een gedetailleerde opgave van de voorschriften van dit onderdeel 'parkeren en stallen' waarvan zal worden afgeweken.
- Een gedetailleerde omschrijving van de aard en de omvang van de voorgenomen afwijkingen.
- Een opgave van de redenen waarom niet aan de geldende voorschriften wordt voldaan.
- Een gedetailleerde omschrijving van de te verwachten impact van de voorgenomen afwijkingen op de mobiliteitshuishouding en de goede ruimtelijke ordening.
- Een gedetailleerde opgave en omschrijving van de compenserende maatregelen die zullen worden genomen om aan de algemene doelstellingen van deze verordening te voldoen.

Artikel 13 –afbakening winkelgebieden

1. Zone Brugsesteenweg (zie plan 16.3 in bijlage)

Bijzondere bepalingen met betrekking tot het grondgebied van de stad dat samen valt met de contouren van het RUP 'Brugsesteenweg' te Roeselare zoals in ontwerpversie aan de Gemeenteraad van de Stad voorgelegd zal worden (zie plan in bijlage 16.3)

Deze zone is er in de eerste plaats op gericht om de grootschalige detailhandel (volumineuze en zware goederen), die doorgaans moeilijk inpasbaar is in het stadscentrum, te faciliteren. Hiervoor wordt vaak de term runshopping gebruikt. Deze winkels spelen in de eerste plaats in op de behoefte aan doelgericht winkelen. Voorbeelden hiervan zijn - zonder volledig te kunnen zijn – meubels, huishoudapparaten, doe het zelf-zaken,...

De grootschalige detailhandelslocaties met ruime parkeermogelijkheden situeren zich buiten het centrum en maken inherent deel uit van onze leefomgeving en bepalen mee de waarde ervan. Daarom wil de stad Roeselare de kwaliteit van deze locaties verbeteren (zie ook het RUP Brugsesteenweg), zowel ten bate van de omwonenden, passanten en van wie deze locaties bezoekt als consument of werknemer.

2. Zone kernwinkelgebied (zie plan 16.2. in bijlage)

Deze zone is er in de eerste plaats op gericht om de aankoop van dagelijkse en compacte goederen te faciliteren. Hier vallen onder meer goederen voor persoonsuitrusting (zoals onder meer kledij, schoenen, boeken, juwelen,...) en goederen voor voeding onder. Ook recreatief winkelen (funshopping), leisure en horeca maken hier onmiskenbaar deel van uit.

- Winkels en handelszaken gelegen binnen het kernwinkelgebied dienen steeds een architectuur en beeldkwaliteit uit te stralen die het utilitaire karakter overstijgt. In het bijzonder dienen minstens de voorgevels een architecturale kwaliteit uit te stralen, die in overeenstemming is met wat hedendaagse consumenten en bezoekers verwachten van winkelgebieden. We kunnen hier verwijzen naar de volgende typische karakteristieken die dergelijke winkelgebieden kenmerken: verzorgd en net (in het bijzonder de vitrines), toegankelijk, aantrekkelijk, dynamisch,...

Een hoogwaardig kernwinkelgebied is een zeer belangrijke factor in de rol van Roeselare als centrumstad en als winkelstad. Het kernwinkelgebied trekt bezoekers aan van binnen en buiten de stad. Dit houdt het stadscentrum levendig en geeft vooral impulsen aan het toerisme, de horeca, het cultureel leven en de economie van Roeselare. Het is een prioriteit voor de stad Roeselare om het kernwinkelgebied kwalitatief te versterken (onder andere door bijkomend aanbod aan handelsruimte, de publieke ruimte te verbeteren net als de bereikbaarheid van het centrum te optimaliseren).

Artikel 14 – (nacht)winkels

De vitrines van (nacht)winkels dienen zodanig ingericht te worden dat zij getuigen van een verzorgde en keurige aanblik naar de straatzijde toe. Zo is het niet toegelaten om koelkasten, frigo's en diepvriezers in de etalage te zetten. In navolging van artikel 8.5 van deze verordening zijn ook flits- of knipperlichten, lichtkranten of laserverlichting niet toegelaten.

Artikel 15 – Dossiersamenstelling

3D – presentatie stedelijke Projecten

Voor de volgende projecten dient er een 3D-presentatie (bv in sketchup) gemaakt te worden, zonder in conflict te gaan met art. 4.7.13 van de VCRO (dossiersamenstelling):

- nieuwbouw van appartementen van meer dan 5 wooneenheden
- alle nieuwbouwaanvragen van (semi)-publiekrechtelijke overheden en grote renovaties/verbouwingen van deze aanvrager (vanaf 40 % van de gebruikte oppervlakte van het gebouw of woning(en))
- aanvragen van nieuwe verkavelingen met wegenis en vanaf 20 wooneenheden
- stedenbouwkundige aanvragen met een perceelsoppervlakte vanaf 5000 m².

De 3 d omvat : de bestaande toestand van de aanvraagzone (inclusief de onmiddellijke aanpalende bebouwing), de nieuwe toestand van het aangevraagde (inclusief de naastliggende aanpalende bestaande bebouwing dient hier weergegeven te worden).

Modaliteit : maquette of digitale 3d-presentatie (bv in sketchup via stick)

Artikel 16 – plannen

- 16.1 warmtenet Roeselare
- 16.2 afbakening kernwinkelgebied Roeselare
- 16.3 ontwerp RUP Brugsesteenweg
- 16.4 toepassingsgebied groendaken

Art. 17 – bijlagen Parkeerverordening

bijlage 17.1: grafische weergave van zone 1

bijlage 17.2: tabel fietsparkeernormen in zone 1

bijlage 17.3: tabel fietsparkeernormen in zone 2

bijlage 17.4: tabel autoparkeerplaatsen in zone 1

bijlage 17.5: tabel autoparkeerplaatsen in zone 2

Procedure:

Deze verordening werd definitief vastgesteld in zitting van de gemeenteraad van **19 september 2016** en werd goedgekeurd (gecoördineerde versie februari 2017) door de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen op **2 maart 2017**.

De verordening werd bij uittreksel gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van **17 maart 2017**.

De verordening treedt in werking op **27 maart 2017**.

BIJLAGE 1: grafische weergave van zone 1



BIJLAGE 2: tabel fietsparkeerplaatsen in zone 1

Functie		Fietsparkeerplaatsen
Wonen	Nieuwbouw	2 plaatsen per woonentiteit
	Verbouwing	2 plaatsen per woonentiteit
	Meergezinswoning	2 plaatsen per woonentiteit
	Sociale huurwoningbouw ¹	2 plaatsen per woonentiteit
	Sociale koopwoning ²	2 plaatsen per woonentiteit
	Woon- en zorgcentra	0
	Assistentiewoning	1 plaats per 3 woonentiteiten
	Kamerwoning	1 plaats per kamer
Diensten ³ , handel en horeca	Nieuwbouw	0
	Verbouwing	0
Kantoorgebouw	Nieuwbouw	0
	Verbouwing	0
Andere functies		0
Grootschalige projecten		Op maat

¹ Inclusief meergezinswoningen

² Inclusief meergezinswoningen

³ Met de functie diensten wordt vooral de loketfunctie bedoeld van een publieke of private instelling, ook de vrije beroepen vallen hieronder.

⁴ Met op maat wordt bedoeld dat de bouwheer het aantal voorziene parkeerplaatsen dient te motiveren. Dit moet worden afgetoetst aan de parkeerbehoefte.

BIJLAGE 3: tabel fietsparkeerplaatsen in zone 2

Functie		Fietsparkeerplaatsen	Kies bij... ondergrens	Kies bovengrens bij...
Wonen	Nieuwbouw	2 plaatsen per woonentiteit	n.v.t.	n.v.t.
	Verbouwing	2 plaatsen per woonentiteit	n.v.t.	n.v.t.
	Meergezinswoning	2 plaatsen per woonentiteit	n.v.t.	n.v.t.
	Sociale huurwoningbouw ¹	2 plaatsen per woonentiteit	n.v.t.	n.v.t.
	Sociale koopwoningbouw ²	2 plaatsen per woonentiteit	n.v.t.	n.v.t.
	Woon- en zorgcentra	1 plaats per 2 woonentiteiten	n.v.t.	n.v.t.
	Assistentiewoningen	1 per 2 woonentiteiten	n.v.t.	n.v.t.
	Kamerwoning	1 plaats per kamer	n.v.t.	n.v.t.
Diensten ³ , handel en horeca	Nieuwbouw	1-2 plaatsen per 50m ² BVO	- Winkels niet gericht op massa aankopen - OV-knooppunt ⁴	Perifere ligging
	Verbouwing	1-2 plaatsen per 50m ² bijkomende BVO	- Winkels niet gericht op massa aankopen - OV-knooppunt	Perifere ligging
Kantoorgebouw	Nieuwbouw	1,5 – 2 plaatsen per 50m ² BVO	OV-knooppunt	Perifere ligging
	Verbouwing	1,5 – 2 plaatsen per 50m ² bijkomende BVO	OV-knooppunt	Perifere ligging
Industriële en ambachtelijke gebouwen en loodsen	Nieuwbouw	0,5 – 1 plaatsen per 50m ² BVO OF 1 plaats per tewerkgestelde persoon	OV-knooppunt	Perifere ligging

¹ Inclusief meergezinswoningen

² Inclusief meergezinswoningen

³ Met de functie diensten wordt vooral de loketfunctie bedoeld van een publieke of private instelling, ook de vrije beroepen vallen hieronder.

⁴ Met OV-knooppunt wordt openbaar vervoerknooppunt bedoeld. Dit is de locatie waar mensen overstappen van of naar andere openbaar vervoermodi.

	Verbouwing	0,5 – 1 plaatsen per bijkomende 50m ² BVO OF 1 plaats per tewerkgestelde persoon	OV-knooppunt	Perifere ligging
Scholen	Kleuteronderwijs	2 – 3 plaatsen per leslokaal	OV-knooppunt	Perifere ligging
	Basisonderwijs	5 – 7 plaatsen per leslokaal	OV-knooppunt	Perifere ligging
	Secundair onderwijs	9 – 12 plaatsen per leslokaal	OV- knooppunt	Perifere ligging
	Andere (bvb. hoger onderwijs, volwassenonderwijs)	5 – 7 plaatsen per 10 studenten	OV- knooppunt	Perifere ligging
Andere functies		Op maat ⁵	n.v.t.	n.v.t.
Grootschalige projecten		Op maat	n.v.t.	n.v.t.

⁵ Met op maat wordt bedoeld dat de bouwheer het aantal voorziene parkeerplaatsen dient te motiveren. Dit moet worden afgetoetst aan de parkeerbehoefte.

BIJLAGE 4: tabel autoparkeerplaatsen zone 1

Functie		Autoparkeerplaatsen
Wonen	Nieuwbouw	0
	Verbouwing	0
	Meergezinswoning	0
	Sociale huurwoningbouw ¹	0
	Sociale koopwoningbouw ²	0
	Woon- en zorgcentra	0
	Assistentiewoningen	0
	Kamerwoningen	0
Diensten, ³ handel en horeca	Nieuwbouw	0
	Verbouwing	0
Kantoorgebouw	Nieuwbouw	0
	Verbouwing	0
Andere functies		0
Grootschalige projecten		Op maat ⁴

¹ Inclusief meergezinswoningen

² Inclusief meergezinswoningen

³ Met de functie diensten wordt vooral de loketfunctie bedoeld van een publieke of private instelling, ook de vrije beroepen vallen hieronder.

⁴ Met op maat wordt bedoeld dat de bouwheer het aantal voorziene parkeerplaatsen dient te motiveren. Dit moet worden afgetoetst aan de parkeerbehoefte.

BIJLAGE 5: tabel autoparkeerplaatsen zone 2

Functie		Autoparkeerplaatsen	Kies ondergrens bij...	Kies bovengrens bij...
Wonen	Nieuwbouw	1 plaats per woonentiteit	n.v.t.	n.v.t.
	Verbouwing	1 plaats per woonentiteit	n.v.t.	n.v.t.
	Meergezinswoning	1,33 plaatsen per woonentiteit	n.v.t.	n.v.t.
	Sociale huurwoningbouw ¹	1 plaats per 3 woonentiteiten	n.v.t.	n.v.t.
	Sociale koopwoningbouw ²	1 plaats per woonentiteit	n.v.t.	n.v.t.
	Woon- en zorgcentra	1 plaats per 3 woonentiteiten	n.v.t.	n.v.t.
	Assistentiewoningen	1 plaats per 3 woonentiteiten	n.v.t.	n.v.t.
	Kamerwoningen	1 plaats per 3 woonentiteiten	n.v.t.	n.v.t.
	Verkavelingen	1 plaats per woonentiteit 1,33 plaatsen per woonentiteit in geval van verkavelingen van meer dan 10 woonentiteiten. ³	n.v.t.	n.v.t.
Diensten ⁴ , handel en horeca	Nieuwbouw	0,5 – 2 plaatsen per 50m ² BVO	- Winkels niet gericht op massa aankopen - OV-knooppunt ⁵	Perifere ligging
	Verbouwing	0,5 – 2 plaatsen per 50m ² bijkomende BVO	- Winkels niet gericht op massa aankopen	Perifere ligging

¹ Inclusief meergezinswoningen

² Inclusief meergezinswoningen

³ In nieuwe verkavelingen wordt de mogelijkheid voorzien om collectieve autoparkeerplaatsen aan te leggen.

⁴ Met de functie diensten wordt vooral de loketfunctie bedoeld van een publieke of private instelling, ook de vrije beroepen vallen hieronder.

⁵ Met OV-knooppunt wordt openbaar vervoerknooppunt bedoeld. Dit is de locatie waar mensen overstappen van of naar andere openbaar vervoermodi.

			- OV-knooppunt	
Kantoorgebouw	Nieuwbouw	0,8 – 2 plaatsen per 50m ² BVO	OV-knooppunt	Perifere ligging
	Verbouwing	0,8 – 2 plaatsen per bijkomende 50m ² BVO	OV-knooppunt	Perifere ligging
Industriële en ambachtelijke gebouwen en loodsen	Nieuwbouw	0,5 plaatsen per 50m ² BVO OF 1 plaats per 5 tewerkgestelde personen	OV-knooppunt	Perifere ligging
	Verbouwing	0,5 plaatsen per 50m ² bijkomende BVO OF 1 plaats per 5 tewerkgestelde personen	OV-knooppunt	Perifere ligging
	BVO > 500m²	Laad- en loszone + staanplaats voor vrachtwagen op eigen terrein		
Scholen	Kleuteronderwijs	0,5 per leslokaal	OV- knooppunt	Perifere ligging
	Vanaf 5 leslokalen	Zoen – en vroemzone voorzien		
	Basisonderwijs	0,5 per leslokaal	OV- knooppunt	Perifere ligging
	Vanaf 5 leslokalen	Zoen- en vroemzone voorzien		
	Secundair onderwijs	0,5 – 1 plaatsen per leslokaal	OV- knooppunt	Perifere ligging
	Andere (bvb. hoger onderwijs, volwassenonderwijs)	4 - 6 plaatsen per 10 studenten	OV- knooppunt	Perifere ligging
Andere functies		Op maat ⁶	n.v.t.	n.v.t.
Grootschalige projecten		Op maat	n.v.t.	n.v.t.

⁶ Met op maat wordt bedoeld dat de bouwheer het aantal voorziene parkeerplaatsen dient te motiveren. Dit moet worden afgetoetst aan de parkeerbehoefte.



www.warmtenetroeselare.be



WARMTENET
ROESELARE



ROESELARE
is 'R voor jou

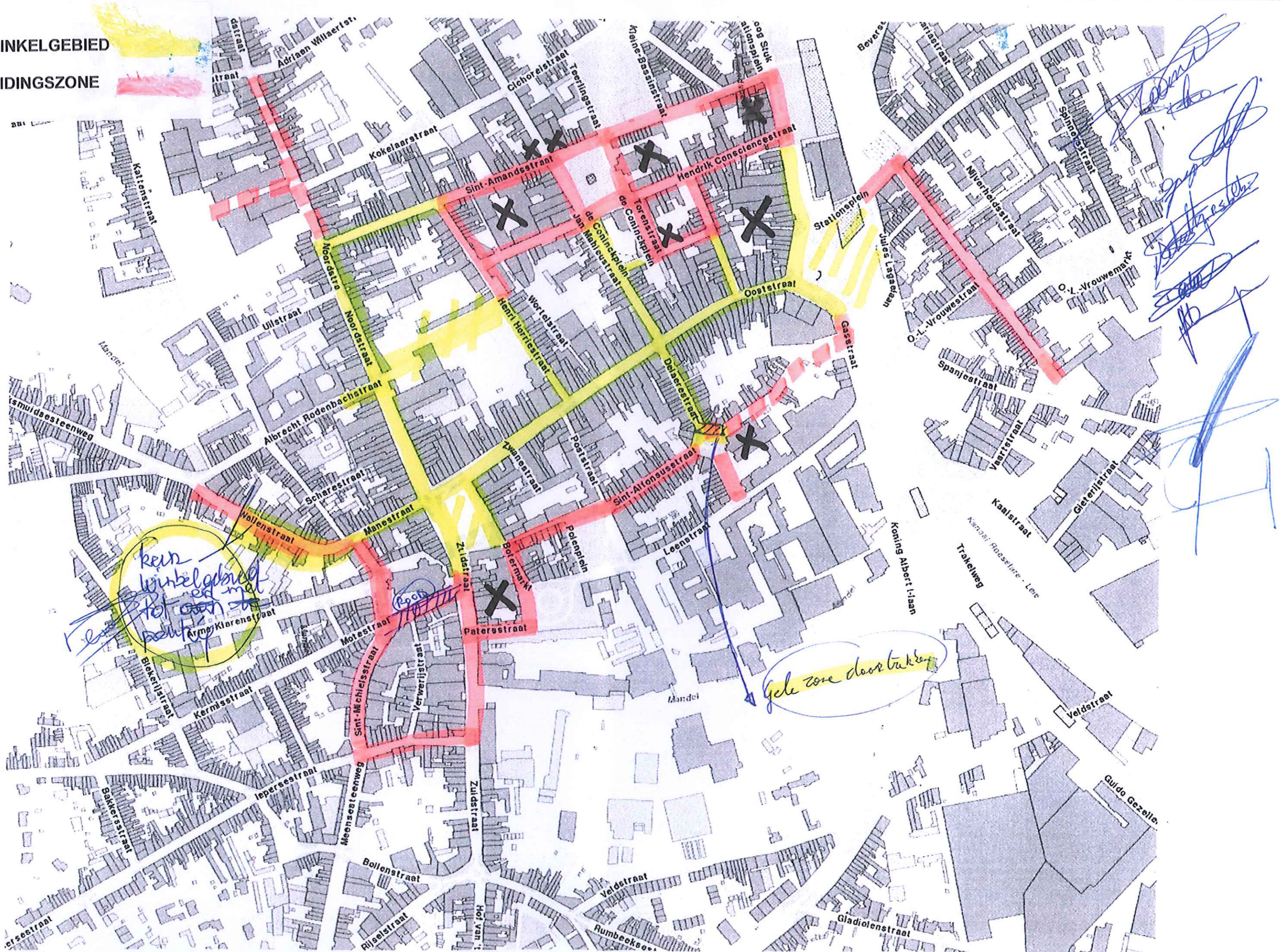
Warmtenet in actie

Jouw afval verwarmt de stad. Want bij verbranding van restafval komt hitte vrij. Het warmtenet verwarmt daarmee verschillende gebouwen in de stad. Dat zorgt voor minder CO₂ in de lucht en een meer milieuvriendelijke stad. Zo zijn we allemaal verbonden met het warmtenet.



KERNWINKELGEBIED

UITBREIDINGSZONE



keun winkelgebied tot aan de politiek

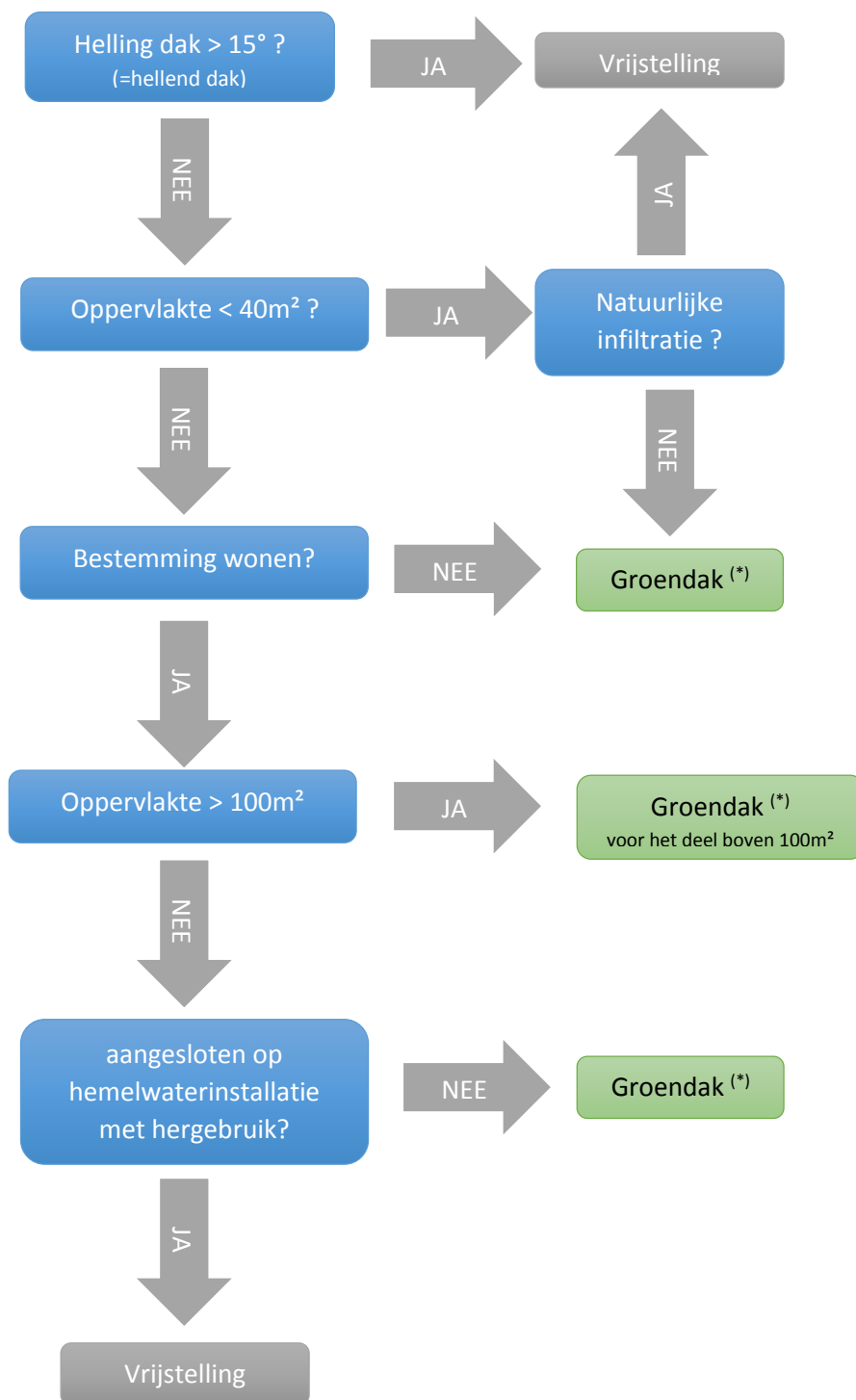
gele zone doorbreken

[Handwritten signatures and scribbles in blue ink]



 contour RUP Brugsesteenweg

 gemeentegrens



(*) : Gemotiveerde vragen om afwijkingen kunnen steeds worden ingediend volgens art. 3.5 van de verordening