

O. ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting

O.1/ Algemene definities

O.1.1 Hoofdbestemming - nevenbestemming van het hoofdgebouw

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

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

De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten.

O.1.2 Bebouwingstype

De wijze waarop hoofdgebouwen van aanpalende percelen al dan niet aaneengeschakeld worden. Er worden 3 types onderscheiden:

open bebouwing: hoofdgebouwen met 4 vrije gevels en geen enkele gemene gevel met de hoofdgebouwen van de aanpalende percelen

halfopen bebouwing: hoofdgebouwen met 3 vrije gevels en 1 gemene gevel met het hoofdgebouw van een van de aanpalende percelen en max per 2 gekoppeld.

gesloten bebouwing: hoofdgebouwen met 2 vrije gevels en 2 gemene gevels.

O.1.3 Bouwdiepte

Deze afmetingen gelden voor het hoofdgebouw en worden gemeten tussen de uiterste voor-en achtergevel.

O.1.4 Bouwlaag

Het geheel van op hetzelfde vloerniveau gelegen ruimten.

voor woonfuncties wordt met vloeroppervlakte de netto vloeroppervlakte van de leefruimtes bedoeld

O.1.5 Bouwhoogte

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkom-dorpel tot bovenkant kroonlijst of dakrand.

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Bij geaccidenteerd terrein wordt het maaiveld ter plaatse van de beschouwde gevel als referentie genomen.

Voor woningen wordt de maximum bouwhoogte uitgedrukt in aantal bouwlagen.

Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst of dakrand. Bij vaststelling van hoogte, gerekend in aantal bouwlagen, wordt aan een bouwlaag een maximum hoogte van 3,50 m toegekend maar op de totale hoogte wordt een tolerantie van maximum 1,00 m toegestaan, tenzij anders bepaald in de betreffende zone. Deze afwijking mag niet resulteren in een extra bouwlaag.

Binnen de zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen wordt de maximum bouwhoogte enkel uitgedrukt in maximale kroonlijst- en/of nokhoogte.

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

O.1.6 Gabarietregel

De minimum afstand tot de perceelsgrens is gelijk aan de hoogte tot de kroonlijst.

O.1.7 Inplanting tov de rooilijn

Bepaalt de minimum afstand tot de rooilijn, gelegen, tenzij anders vermeld, op de zonegrens tussen de bestemmingszone voor wegeninfrastructuur en de andere bestemmingszones.

O.1.8 Inplanting tov de zijkavelgrens

Bepaalt de minimum afstand tot de zijkavelgrens of zonegrens.
In deze zone worden dakoversteken van maximaal 0,50 meter toegelaten.

O.2/ Algemene voorschriften

O.2.1 Behoud en instandhouding van bestaande regelmatig vergunde gebouwen, verhardingen en andere elementen.

De bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen en constructies kunnen behouden blijven. Verbouwen en/of uitbreiden kan indien hierdoor de plaatselijke goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt.
Nieuwbouw en herbouw dienen te voldoen aan de voorschriften van onderhavig RUP.

O.2.2 Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen en gemeenschapsvoorzieningen.

Werken en constructies van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover zij verenigbaar zijn met de inrichtingsvoorschriften van de betreffende bestemmingszone.

In alle voor bebouwing in aanmerking komende bestemmingszones en in afwijking van het betreffend voorschrift, mogen gebouwen voor gemeenschapsvoorziening (postkantoor, kinderopvang, lokalen voor verenigingen, kenniscentrum, ...) opgericht worden voor zover ze voldoen aan de bouwvoorschriften van de betreffende zone en mits deze in hun exploitatie geen hinder betekenen voor het normale functioneren van de betreffende bestemmingszone, dit ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk van de desbetreffende voorziening. De bestemming kan in dit geval 100% zijn.

Mogelijkheid om binnen de geldende inrichtingsvoorschriften noodzakelijke milieutechnische ingrepen, kleine nutsgebouwtjes, op publieke voorzieningen in te planten (zowel bovengronds als ondergronds).

bv: kinderopvang kan 100% in elke bestemmingszone.

0.2.3 Voorkomen

De architectuur in al zijn onderdelen dient te getuigen van kwaliteit, zowel in vormgeving als in materiaalgebruik. De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn, evenals constructief en esthetisch verantwoord. Er dient ten allen tijde gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening.

Zogenaamde dakuitbouwen in hellende daken zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer dan 1/3 van de breedte van het dakvlak bedraagt.

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

0.2.4 Aansluiting op bestaande gevels / aanbouw

Bij het bouwen op een perceel met bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen, moet steeds met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimum 2,00 m doorlopen.

Bij aanbouw dienen de zichtbaar blijvende delen van gemene gevels afgewerkt te worden met esthetisch verantwoorde gevel- en dakmaterialen, in relatie en/of harmonie met de aanpalende constructies.

0.2.5 Erfscheidings

Tenzij in de voorschriften van de zone anders bepaald, is iedere esthetisch verantwoorde afsluiting, met een maximale hoogte van 2.00 meter binnen het plangebied toegelaten, op voorwaarde dat de verkeersveiligheid hierbij niet in het gedrang komt.

Erfscheidings tussen openbaar en privaat domein dienen een overwegend open karakter te hebben.

referentieniveau: straatpeil

"overwegend open" = mag geen gesloten muur zijn

0.2.6 Watertoets

Het stroomgebied van de Mandel WL.7. is watergevoelig. Het centrum van Roeselare kan door wateroverlast bedreigd worden.

Bij de aanleg van verhardingen worden in functie van de maximale infiltratie van regenwater bij voorkeur waterdoorlatende materialen gebruikt, tenzij dit milieutechnisch niet verantwoord is. Verhardingen wateren bij voorkeur af naar de onverharde zones op eigen terrein.

Hergebruik van hemelwater dient maximaal te worden nagestreefd alvorens te infiltreren, te bufferen en/of vertraagd af te voeren. Grachten en buffervoorzieningen worden bij voorkeur in open profiel aangelegd.

Bij het bouwen, inrichten en het beheer moet een zo hoog mogelijk niveau van duurzaamheid worden nagestreefd, zowel m.b.t. de ruimte inname, de energiehuishouding, de waterhuishouding, de afvalstromen als m.b.t. het materiaalgebruik.

Momenteel geldt dat in kritieke afwateringsgebieden een vertraagde afvoer van maximum 5 liter per seconde per hectare verharde oppervlakte met een bijkomende nuttige buffercapaciteit van 410 m³ per hectare verharde oppervlakte wordt opgelegd.

Bij elke projectontwikkeling, die een gewijzigde terreintoestand (daken, verhardingen, ophogingen,...) van minstens 1000 m² veroorzaakt, dient met dit principe rekening gehouden te worden.

Eveneens wordt de aandacht gevestigd op het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 (B.S. 08.11.2004) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

1. ZONE VOOR WONEN - OPEN BEBOUWING

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting

1.1 Bestemming

Hoofdbestemming: eengezinswoningen

Nevenbestemming: detailhandel, diensten, horeca, vrije beroepen. Tank- en servicestations zijn niet toegelaten.

1.2 Inrichting en beheer

1.2.1 Algemeen

De woningen dienen de bestaande open bebouwingsvorm aan te houden.

Bouwen in tweede orde is niet toegelaten

1.2.2 Inplanting en bouwdiepte van het hoofdgebouw

Inplanting

- tov de rooilijn: minimum 5 meter, tpv garage: minimum 6 meter

- tov de zijkavelgrens: minimum 3 meter

- tov de achterkavelgrens: minimum 5 meter

De bouwdiepte bedraagt

- op het gelijkvloers: maximum 20 meter

- op de verdieping: maximum 15 meter

1.2.3 Maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw

De maximaal toegelaten bouwhoogte bedraagt 2 bouwlagen. Voor een hellend dak bedraagt de dakhelling maximum 45°.

1.2.4 Tuinzones

Overdekte constructies vóór het hoofdgebouw zijn verboden. In deze zone kan maximum 1/3 verhard worden, waar de grootte van de voortuin dit toelaat.

Bijgebouwen kunnen opgericht worden achter de achtergevel en los van het hoofdgebouw en op minimum 1 meter van de perceelsgrenzen of op de perceelsgrens tegen een bestaande scheidingsmuur, onder volgende voorwaarden:

- maximum 1 bouwlaag
- maximum hoogte: 3,50 meter

Indien er geen bestaande scheidingsmuur aanwezig is kan gebouwd worden tot op de perceelgrens mits het akkoord van de burens.

Bezettingsgraad: 40% van het perceel met een max. van 250m².

1.2.5 Overdekte autostaanplaats

De constructie dient te worden aangebouwd aan één van de zijgevels van het hoofdgebouw, alle andere zijden dienen open te blijven.

Een overdekte autostaanplaats kan worden toegelaten indien de afstand tot de zijkavelgrens minimum 3 meter bedraagt.

Vanaf een afstand van 4 meter tot de zijkavelgrens, moet de constructie worden ingeplant op minimum 1 meter van de zijkavelgrens, bij een afstand minder dan 4 meter wordt de constructie ingeplant op de zijkavelgrens.

De bouwlijn van de carport dient te starten op minimum 2 meter achter de voorbouwlijn van het hoofdgebouw.

De constructie is opgebouwd uit esthetisch verantwoorde materialen, bij voorkeur aansluitend op de esthetiek van de woning.

De constructie is maximum 3 m hoog en heeft een oppervlakte van maximum 21m².

Bezettingsgraad : de som van de oppervlaktes van alle gebouwen (overdekte constructies) en niet-overdekte constructies samen, bedraagt maximum 40% van het perceel, en dit met een maximum van 250 m².

2. ZONE VOOR WONEN - HALFOPEN EN GESLOTEN BEBOUWING

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting

2.1 Bestemming

Hoofdbestemming: eengezinswoningen

Nevenbestemming: detailhandel, diensten, horeca, vrije beroepen. Tank- en servicestations zijn niet toegelaten.

Specifiek voor de zone met overdruk "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen":

Indien de woonfunctie ophoudt te bestaan, zijn de voorschriften van de zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen van toepassing (zie pt 4).

Deze zogenaamde uitbreiding van zone 4 "zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen" kan enkel in de richting aangeduid door de pijlaanduiding op het grafisch plan en dient te starten vanaf het vertrekpunt van de pijl.

- zie symboolaanduiding op het grafisch plan
- de zogenaamde uitbreiding kan slechts op 4 plaatsen plaatsvinden en dit in de richting van de pijl.

2.2 Inrichting en beheer

2.2.1 Algemeen

De woningen dienen de bestaande halfopen en gesloten bebouwingsvorm aan te houden.

Bouwen in tweede orde is niet toegelaten

2.2.2 Inplanting en bouwdiepte van het hoofdgebouw

Inplanting

- tov de rooilijn: de bestaande voorbouwlijn dient behouden te blijven.

- tov de zijkavelgrens: 0 meter indien gekoppeld / minimum 3 meter ingeval halfopen bebouwing

- tov de achterkavelgrens: minimum 5 meter

De bouwdiepte bedraagt

- op het gelijkvloers: maximum 15 meter

- op de verdieping: maximum 12 meter

2.2.3 Maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw

De maximaal toegelaten bouwhoogte bedraagt 2 bouwlagen.

Dakvorm: Dient op een esthetisch verantwoorde manier aan te sluiten.

2.2.4 Tuinzones

Overdekte constructies vóór het hoofdgebouw zijn verboden. In deze zone kan maximum 1/3 verhard worden, waar de grootte van de voortuin dit toelaat.

In de overige tuinzones kunnen bijgebouwen opgericht worden los van het hoofdgebouw en op minimum 1 meter van de perceelsgrenzen of op de perceelsgrens tegen een bestaande scheidingsmuur, onder volgende voorwaarden:

- maximum oppervlakte van alle bijgebouwen samen: 20m²
- maximum 1 bouwlaag
- maximum hoogte: 3,50 meter

Indien er geen bestaande scheidingsmuur aanwezig is kan gebouwd worden tot op de perceelgrens mits het akkoord van de bureu.

3. ZONE VOOR WONEN - CENTRUMBEBOUWING

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting

3.1 Bestemming

Hoofdbestemming: woongebouwen - woningen

Nevenbestemming: detailhandel, diensten, horeca, vrije beroepen, bergplaatsen - garages. Tank- en servicestations zijn niet toegelaten.

Specifiek voor de zone met overdruk "handel en diensten":

Met uitzondering van detailhandel kan in deze zone enkel de nevenbestemming eveneens als hoofdbestemming gelden, voor zover niet storend voor de woonomgeving.

Grootschalige detailhandel is niet toegelaten.

Bij projecten dient eerst gekeken te worden om voldoende parkeerplaatsen te voorzien op eigen terrein.

Men spreekt over een grootschalige kleinhandel indien de oppervlakte groter is dan 400m² (netto verkoopoppervlakte)

3.2 Inrichting en beheer

3.2.1 Algemeen

De woningen dienen de bestaande halfopen en gesloten bebouwingsvorm aan te houden.

Bouwen in tweede orde is niet toegelaten

Bestaande, vergund activiteiten die de betrokken zone niet toelaat, kunnen behouden blijven. Deze activiteiten kunnen vervangen worden door andere activiteiten die niet hinderend zijn voor de omgeving.

Specifiek voor de zone met overdruk "stedelijke projectzone":

In deze zone kan voor projecten met een minimum oppervlakte van 2.000 m² worden afgeweken van de algemene inrichtingsvoorschriften.

Er dient evenwel rekening te worden gehouden met volgende randvoorwaarden:

- bebouwingspercentage 60%
- er dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden voorzien
- binnen de niet bebouwde ruimte dienen functioneel groen en/of hoogstambomen voorzien te worden

Ahv deze randvoorwaarden dient de inrichting van deze zone te worden aangegeven dmv een globaal inrichtingsplan,

Ahv deze randvoorwaarden dient de inrichting van deze zone te worden aangegeven door middel van een globaal inrichtingsplan, gevoegd bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen de overdrukzone.

Het globaal inrichtingsplan dient te bestaan uit een gemotiveerde globale bestemmings-, inplantings-, en volumestudie van de projectzone.

Bovendien dient het globaal inrichtingsplan duidelijk te maken dat het project een kwalitatieve versterking betekent voor het woonweefsel, dat het zich kwalitatief en zonder noemenswaardige hinder naar privacy, bezonning en zichten voor de bebouwing op aanpalende percelen, integreert in de omgeving en dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving door het project niet in het gedrang komt.

3.2.2 Inplanting en bouwdiepte van het hoofdgebouw

Inplanting

- tov de rooilijn: 0 meter of minimum 5 meter, tpv garage: minimum 6 meter
- tov de zijkavelgrens: 0 meter of minimum 3 meter

De bouwdiepte bedraagt

- op het gelijkvloers: maximum 20 meter
- op de verdieping: maximum 15 meter, de bouwdiepte op de verdieping kan maximaal benut worden op voorwaarde dat ze geen hinder oplevert voor de aangrenzende bebouwing.

Een globaal inrichtingsplan is een informatief document.

Specifiek voor de zone met overdruk "handel en diensten":

Inplanting

- tov de rooilijn: 0 meter
- tov de zijkavelgrens: 0 meter indien gekoppeld / minimum 3 meter ingeval halfopen bebouwing

De bouwdiepte bedraagt

- op het gelijkvloers: maximum 25 meter
- op de verdieping: maximum 16 meter inclusief terrassen

Specifiek voor de zone met overdruk "stedelijke projectzone":

Inplanting tov de zonegrens

- minimum 5 meter, met uitzondering voor aanbouw tegen bestaande bebouwing op de zonegrens

3.2.3 Maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw

De maximaal toegelaten bouwhoogte bedraagt 2 bouwlagen. Voor een hellend dak bedraagt de dakhelling maximum 45°.

Specifiek voor de zone met overdruk "handel en diensten"

De maximaal toegelaten bouwhoogte bedraagt 3 bouwlagen. Voor een hellend dak bedraagt de dakhelling maximum 45°.

Er dient een esthetische aansluiting te zijn met de aanpalende bebouwing.

Specifiek voor de zone met overdruk "stedelijke projectzone":

De maximaal toegelaten bouwhoogte bedraagt 3 bouwlagen. Voor een hellend dak bedraagt de dakhelling maximum 45°.

Er dient een esthetische aansluiting te zijn met de aanpalende bebouwing.

3.2.4 Tuinzones

Overdekte constructies vóór het hoofdgebouw zijn verboden. In deze zone kan maximum 1/3 verhard worden, waar de grootte van de voortuin dit toelaat.

In de overige tuinzones kunnen bijgebouwen opgericht worden op minimum 1 meter van de perceelsgrenzen of op de perceelsgrens tegen een bestaande scheidingsmuur, onder volgende voorwaarden:

- maximum oppervlakte van alle bijgebouwen samen: 300 m²
- maximum 1 bouwlaag
- maximum hoogte: 3,50 meter

Indien er geen bestaande scheidingsmuur aanwezig is kan gebouwd worden tot op de perceelgrens mits het akkoord van de bureu.

4. ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting

4.1 Bestemming (100%)

Zone voor openbare gebouwen (kantoorruimten, diensten, verzorging- en onderwijsdiensten, cultuur, cultus)

Sociale functies in de zorgsector in aansluiting met de gemeenschapsfunctie zijn eveneens toegelaten (bv kinderopvang)

Bijhorende constructies en verhardingen zijn toegelaten.

4.2 Inrichting en beheer

4.2.1 Inplanting en bouwhoogte

Inplanting op minimum 5 meter van de zonegrens grenzend aan zone 5 " zone voor wegeninfrastructuur", met een kroonlijsthoogte van maximum 6 meter.

Bij inplanting op minimum 9 meter van deze zonegrens kan de kroonlijsthoogte worden opgetrokken mits toepassing van de gabarietregel, met een maximum van 13,50 meter.

Inplanting op minimum 5 meter van de overige zonegrenzen, met een kroonlijsthoogte van maximum 9 meter. Mits toepassing van de gabarietregel kan de kroonlijsthoogte worden opgetrokken tot 13,50 meter.

Voor een hellend dak bedraagt de dakhelling maximum 18°.

4.2.2 Niet bebouwde ruimte

In de niet bebouwde ruimte dient minimum 1000 m² groen geïntegreerd te worden.

4.2.3 Parkeren

Er dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voorzien te worden.

5. ZONE VOOR WEGENINFRASTRUCTUUR

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Bestemming

Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.

Inrichting en beheer

In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.

Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg, die is aangepast aan de functie en categorisering van de weg.

TOELICHTEND

Toelichting

Categorisering van de wegen:

- Noordlaan: secundair type III
- Hoogleedsesteenweg: lokaal type I
- overige wegen binnen plangebied: lokaal type III

Het proces voor een nieuw mobiliteitsplan werd opgestart. Het is de bedoeling om de grote krijtlijnen en een toekomstvisie op de mobiliteit in Roeselare uit te stippelen. Het gaat hier concreet over het verbreden en verdiepen van een aantal thema's (timing voorjaar 2014)