

DEEL II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

INHOUD

0.	ALGEMENE BEPALINGEN	1
0.1	Algemene Definities	1
0.1.1	Hoofdbestemming – nevenbestemming van het hoofdgebouw	1
0.1.2	Bouwdiepte	1
0.1.3	Bouwlaag	1
0.1.4	Bouwhoogte	1
0.1.5	Inplanting tov de rooilijn	2
0.1.6	Inplanting tov de zijkavelgrens	2
0.2	Algemene voorschriften	3
0.2.1	Werken/constructies in functie van gemeenschapsvoorziening, openbaar nut, en milieutechnische ingrepen	3
0.2.2	Voorkomen	3
0.2.3	Erfscheidingsen	4
0.2.4	Groenvoorzieningen	4
0.2.5	Watertoets	4
1.	ZONE VOOR WONEN – BEBOUWINGSTYPE 1	5
1.1	Bestemming	5
1.2	Inrichting en beheer	5
1.2.1	Bebouwingstype	5
1.2.2	Inplanting en bouwdiepte van het hoofdgebouw	5
1.2.3	Maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw	6
1.2.4	Tuinzone	6
1.2.5	Overdekte autostaanplaats	6
2.	ZONE VOOR WONEN – BEBOUWINGSTYPE 2	7
2.1	Bestemming	7
2.2	Inrichting en beheer	7
2.2.1	Bebouwingstype	7
2.2.2	Inplanting en bouwdiepte van het hoofdgebouw	7
2.2.3	Maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw	8
2.2.4	Tuinzone	8
3.	ZONE VOOR OPENBAAR GROEN	9
3.1	Bestemming	9
3.2	Inrichting en beheer	9
4.	ZONE VOOR WEGENINFRASTRUCTUUR	10
4.1	Bestemming	10
4.2	Inrichting en beheer	10

O. ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting

0.1 Algemene Definities

0.1.1 Hoofdbestemming – nevenbestemming van het hoofdgebouw

De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 70% 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 30% 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.

0.1.2 Bouwdiepte

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

0.1.3 Bouwlaag

Het geheel van op hetzelfde vloerniveau gelegen ruimten.

0.1.4 Bouwhoogte

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel 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 woonfuncties wordt met vloeroppervlakte de netto vloeroppervlakte van de leefruimtes bedoeld

Het aanzetpeil wordt doorgaans als volgt bepaald: 10 cm + 3 cm per lopende meter achteruitbouw, met een minimum van 30 cm

De maximum bouwhoogte wordt 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.

0.1.5 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.

0.1.6 Inplanting tov de zijkaelgrens

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

0.2 Algemene voorschriften

0.2.1 Werken/constructies in functie van gemeenschapsvoorziening, openbaar nut, en milieutechnische ingrepen

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.

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.

0.2.2 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.

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

0.2.3 Erfscheidingen

Erfscheidingen in de vorm van een levende afsluiting, al dan niet verstevigd met draad en onderaan een betonnen plaat, zijn toegelaten.

De hoogte ervan mag maximum 2.00 meter bedragen.

0.2.4 Groenvoorzieningen

Voor de groenvoorzieningen dient steeds gebruik gemaakt te worden van streekeigen groenvoorzieningen.

0.2.5 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, zonder hierbij wateroverlast bij de aangelanden of op het openbaar domein te veroorzaken.

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.

“levende afsluiting” = een draadconstructie met beplanting erop of een haag

referentieniveau: straatpeil

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.

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 – BEBOUWINGSTYPE 1

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting

1.1 Bestemming

Hoofdbestemming: eengezinswoningen

Nevenbestemming: vrije beroepen, diensten en kantoren

1.2 Inrichting en beheer

1.2.1 Bebouwingstype

Deze zone is voorzien voor bebouwingstype 1: hoofdgebouwen met 4 vrije gevels en geen enkele gemene gevel met constructies van aanpalende percelen.

1.2.2 Inplanting en bouwdiepte van het hoofdgebouw

Inplanting

- tov de rooilijn: minimum 5 meter, thv 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 14 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 Tuinzone

Overdekte constructies vóór het hoofdgebouw zijn verboden.

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 oppervlakte van alle bijgebouwen samen: 40 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 burens.

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 constructie dient te starten op minimum 2 meter achter de voorbouwlijn van het hoofdgebouw.

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

De constructie is opgebouwd uit esthetisch verantwoorde materialen die aansluiten op de esthetiek van de woning.

Deze constructie wordt niet als bijgebouw beschouwd.

2. ZONE VOOR WONEN – BEBOUWINGSTYPE 2

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting
2.1 Bestemming	
<u>Hoofdbestemming</u> : eengezinswoningen <u>Nevenbestemming</u> : vrije beroepen, diensten en kantoren	
2.2 Inrichting en beheer	
2.2.1 Bebouwingstype Deze zone is voorzien voor bebouwingstype 2: hoofdgebouwen met 3 vrije gevels en 1 gevel op de zijkavelgrens. 2.2.2 Inplanting en bouwdiepte van het hoofdgebouw Inplanting <ul style="list-style-type: none">▪ tov de rooilijn: minimum 3 meter, thv garage: minimum 6 meter▪ tov de zijkavelgrens:<ul style="list-style-type: none">- 0 meter thv de gemeenschappelijke zijkavelgrens- minimum 3 meter tpv de overige zijkavelgrens▪ tov de achterkavelgrens: minimum 5 meter De bouwdiepte bedraagt <ul style="list-style-type: none">▪ op het gelijkvloers: maximum 15 meter▪ op de verdieping: maximum 13 meter	

2.2.3 Maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw

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

2.2.4 Tuinzone

Bijgebouwen zijn niet toegelaten. Een tuinberging kan in het hoofdgebouw worden geïntegreerd.

1 lot is vergund dmv een goedgekeurde, niet-ervallen verkaveling: V1445/1. Deze verkaveling wordt integraal behouden

3. ZONE VOOR OPENBAAR GROEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND


Toelichting

3.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige beplanting.

In nevenbestemming zijn toegelaten: speel- en recreatie-accommodatie, fiets- en voetpaden, waterpartijen, nutsvoorzieningen, e.d.

De aanleg van een open gracht of wadi is mogelijk om reële wateroverlast op te vangen. De aanleg ervan moet worden geïntegreerd in het groen.

 Bestaande fietsverbinding

3.2 Inrichting en beheer

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

Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van de zone

4. ZONE VOOR WEGENINFRASTRUCTUUR

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting

4.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.

4.2 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.

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.

Categorisering van de wegen
- wegen grenzend aan plangebied: lokaal type III