

DEEL II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

INHOUD

0. Algemene bepalingen	1
0.1 Algemene Definities	1
0.1.1 Bouwhoogte	1
0.1.2 Bouwdiepte	1
0.1.3 Inplanting tov de rooilijn	2
0.2 Algemene voorschriften	2
0.2.1 Behoud en instandhouding van bestaande gebouwen en activiteiten	2
0.2.2 Werken/constructies in functie van gemeenschapsvoorziening, openbaar nut, en milieutechnische ingrepen	2
0.2.3 Aansluiting op bestaande gevels / aanbouw	3
0.2.4 Voorkomen	3
0.2.5 Erfscheidingen	3
0.2.6 Watertoets	4
0.2.7 Waardevol/merkwaardig erfgoed (niet beschermd)	4
0.2.8 Beschermd erfgoed	4
0.2.9 Historisch-architecturaal waardevol straatbeeld	5
0.2.10 Beeldbepalende hoekpanden (poortfunctie)	5
1. Gemengde zone	7
1.1 Bestemming	7
1.2 Inrichting	9
1.2.1 Inplanting	9
1.2.2 Bouwhoogte	9
1.2.3 Bouwdiepte	9
1.3 Overdrukzone "niet bebouwde ruimte"	10
1.3.1 Opzet van de zone	10
1.3.2 Inrichting	10
1.4 Overdrukzone "projectzone"	10
1.4.1 Opzet van de zone	10
1.4.2 Bestemming	10
1.4.3 Globaal inrichtingsplan	11
1.4.4 Stedenbouwkundige inrichtingsvoorschriften	11
2. Strategische projectzone	13
2.1 Opzet van de zone	13
2.2 Bestemming	13
2.3 Inrichting en beheer	15
2.3.1 Globaal masterplan, inrichtingsplan en beheersplan	15
2.3.2 Stedenbouwkundige inrichtingsvoorschriften	16
3. Zone voor wegeninfrastructuur	19
3.1 Bestemming	19
3.2 Inrichting en beheer	19

O. Algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting

0.1 Algemene Definities

0.1.1 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 0,50 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.

Aan de rooilijn wordt aan een bouwlaag een maximum hoogte van 3,50 m toegekend. Ingeval van kernversterkende functies kan op de totale hoogte een tolerantie van maximum 1,00 m worden toegestaan, tenzij anders bepaald in de betreffende zone. Deze afwijking mag niet resulteren in een extra bouwlaag.

Onderdoorgangen kunnen plaatselijk worden opgetrokken tot 5 m wanneer dit omwille van veiligheidsredenen is vereist.

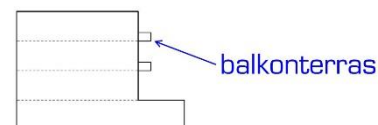
Technische elementen worden niet als bouwlaag aanzien, en kunnen afwijken van bovenstaande bepalingen. Er dient wel gezocht om deze technische elementen onzichtbaar te maken vanop het straatniveau (door een teruggetrokken opstelling ten opzichte van de dakrand onder een hoek van 45°) of vakkundig te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

0.1.2 Bouwdiepte

Deze afmetingen gelden voor het hoofdgebouw en worden gemeten tussen de uiterste voor-en achtergevel. Balkonterrassen worden meegerekend in de bouwdiepte.

Veiligheidsredenen: bv doorgang voor brandweer

technische elementen : schouwen, koelgroepen, ventilatiepijpen, liftcabines, ...



<p>0.1.3 Inplanting tov de rooilijn</p> <p>Bepaalt de minimum afstand tot de rooilijn, gelegen, tenzij anders vermeld, op de zonegrens tussen de bestemmingszone voor wegeninfrastructuur en de andere bestemmingszones.</p>	
<p>0.2 Algemene voorschriften</p>	
<p>0.2.1 Behoud en instandhouding van bestaande gebouwen en activiteiten,</p> <p>De bestaande hoofdzakelijk vergund geachte gebouwen en constructies kunnen behouden blijven. Verbouwen en/of herbouwen kan indien hierdoor de plaatselijke goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt.</p> <p>Bestaande, vergund geachte activiteiten die de betrokken zone niet toelaat, kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten dienen te voldoen aan de voorschriften van onderhavig RUP.</p> <p>0.2.2 Werken/constructies in functie van gemeenschapsvoorziening, openbaar nut, en milieutechnische ingrepen</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>'hoofdzakelijk vergund', 'herbouwen' en 'verbouwen' worden hier bedoeld zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex RO (hoofdstuk 'Definities')</p> <p>De overeenstemming met een 'goede ruimtelijke ordening' wordt beoordeeld met inachtneming van de beginselen zoals bepaald in de Vlaamse Codex RO (Vergunningenbeleid hoofdstuk 'Beoordelingsgronden')</p> <p>Mogelijkheid om binnen de geldende inrichtingsvoorschriften noodzakelijke milieutechnische ingrepen, kleine nutsgebouwtjes, of publieke voorzieningen in te planten (zowel bovengronds als ondergronds).</p>

0.2.3 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.

0.2.4 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.

Dakuitbouwen in hellende daken zijn toegelaten tot maximum $1/3$ van de dakvlakbreedte voor woningen met een breedte van meer dan 6 meter. Voor woningen met een breedte minder dan 6 meter bedraagt dit maximum $1/2$ van de dakvlakbreedte. Hierop worden geen afwijkingen toegestaan.

0.2.5 Erfscheidingen

Tenzij in de voorschriften van de zone anders bepaald, is iedere esthetisch verantwoorde afsluiting, met een maximale hoogte van 3,00 meter binnen het plangebied toegelaten, op voorwaarde dat de verkeersveiligheid hierbij niet in het gedrang komt.

De overeenstemming met een 'goede ruimtelijke ordening' wordt beoordeeld met inachtneming van de beginselen zoals bepaald in de Vlaamse Codex RO (Vergunningenbeleid hoofdstuk 'Beoordelingsgronden')

referentieniveau: straatpeil

0.2.6 Watertoets

Doorheen het plangebied is de ingekokerde Sint-Amandsbeek aanwezig. Deze beek loopt in het stroomgebied van De Mandel en mondt erin uit ter hoogte van de kop van het Kanaal. Het stroomgebied van de Mandel WL.7. is watergevoelig. Het centrum van Roeselare kan door wateroverlast bedreigd worden.

Verhardingen op privaat domein dienen voor minstens 50% te bestaan uit waterdoorlatende materialen.

0.2.7 Waardevol/merkwaardig erfgoed (niet beschermd)

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient voor advies voorgelegd aan de bevoegde administratie.

De panden, op het grafisch plan symbolisch aangeduid, worden beschouwd als waardevol/merkwaardig erfgoed.

Het inbrengen van glaspartijen in functie van de handelsfunctie dient op een aangepaste en respectvolle manier te gebeuren, zodoende de identiteit en leesbaarheid van de individuele gevel zoveel mogelijk bewaard blijft.

0.2.8 Beschermd erfgoed

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient voor advies en machtiging te worden voorgelegd aan de bevoegde administratie.

Beschermde panden zijn symbolisch aangeduid op het grafisch plan.

In kritieke afwateringsgebieden wordt een vertraagde afvoer opgelegd conform de meest recente regelgeving.

De opvang van hemelwater dient te gebeuren conform de meest recente gewestelijke stedenbouwkundige verordening over regenwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater.



Zie GRS p 178: Waardevol/merkwaardig erfgoed behouden

De intergemeentelijke erfgoeddienst werkt een 'Beleidsvisie bouwkundig erfgoed' uit. Zie toelichtingsnota p 23-24 + p39-40

De aanduiding op het grafisch plan is een momentopname uit de vastgestelde Inventaris van het Onroerend Erfgoed, op het moment van opmaak van dit RUP.



0.2.9 Historisch-architecturaal waardevol straatbeeld

Binnen dit straatbeeld dient elke stedenbouwkundige aanvraag te worden afgetoetst in functie van behoud en versterken van het historisch-architecturaal karakter van het waardevol/merkwaardig erfgoed dat zich binnen deze deelzone bevindt.

Deze bepaling dient samen gelezen te worden met de algemene voorschriften onder 0.2.7 en 0.2.8

0.2.10 Beeldbepalende hoekpanden (poortfunctie)

Tussen de hoekpanden aan weerszijden van respectievelijk de Sint-Amandsstraat en de Hendrik Consciencestraat dient een architecturale samenhang te bestaan in functie van het behouden en mogelijks versterken van de poortfunctie tussen het Stationsplein en de binnenstad.

We onderscheiden 2 'poorten':

- Hoekpanden Sint-Amandsstraat
- Hoekpanden Hendrik Consciencestraat



De hoekpanden aan weerszijden van respectievelijk de Sint-Amandsstraat en de Hendrik Consciencestraat beschikken over een architecturale samenhang (zelfde toepassing van bouwhoogte, kleur van de gevelmaterialen, dakbedekking, ritmiek/indeling gevels en grootte raampartijen).



Bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient een beschrijvende nota te worden gevoegd. Deze beschrijvende nota is een informatief document waarin wordt aangetoond dat de hoekpanden aan weerszijden van de straat over een samenhangende architectuur beschikken. De beschrijvende nota formuleert een uitspraak over minimaal de volgende criteria:

- kleur en type materiaalgebruik
- opdeling raam/deuropeningen
- gevelritmiek
- verhouding in bouwhoogte

De hoekpanden langs weerszijden van de Sint-Amandsstraat zijn op vlak van architectuur echter wel verschillend van de hoekpanden langs de Hendrik Consciencestraat en functioneren daarom als een aparte poort.

Met 'poortfunctie' worden hier dan letterlijk de toegangen van het Stationsplein naar de binnenstad bedoeld waarbij de hoekpanden als de pilaren functioneren.

Om de aantrekkingskracht naar de binnenstad te verhogen dient de bestaande architecturale samenhang van deze poorten te worden behouden en waar mogelijk zelfs te worden versterkt. De uitdaging is om binnen deze poorten een samenhangende en een opvallende architectuur te creëren die zich onderscheidt van de architectuur van de omliggende gebouwen. De poortfunctie betekent ook een oriëntatie- en aantrekkingspunt.

De poortfunctie geeft uitvoering aan de visie van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan waarin in de gewenste deelstructuur 'het Hart' (p.229) de stationsomgeving wordt uitgebouwd als een volwaardige stationsbuurt met een goede band tussen de linker- en rechterkamer.

De beschrijvende nota in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is daarom per poort van toepassing en niet voor beide poorten samen.

Ook bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor beide hoekpanden van één 'poort' dient te worden aangetoond dat nadien opnieuw een architecturale samenhang ontstaat.

1. Gemengde zone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor **wonen** en **kernversterkende functies**.

Kernversterkende functies dienen verenigbaar te zijn met de omgeving.

Zowel wonen als kernversterkende functies kunnen voor 100% worden ingevuld, met uitzondering van detailhandel.

Detailhandel dient te worden gecombineerd met wonen.

Invulling met 100% detailhandel wordt enkel toegelaten in volgende straten:

- **Stationsplein (vanaf Ooststraat en tot aan Sint-Amandsstraat)**
- **Ooststraat**
- **Vlamingstraat**

TOELICHTEND

Toelichting

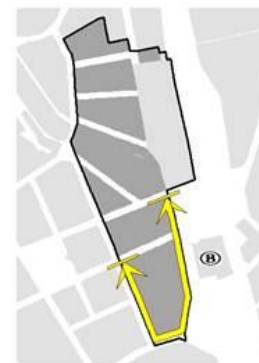
Onder **kernversterkende functies** wordt onder meer verstaan: handel, horeca, diensten, kantoren, vrije beroepen, vrijetijdsfaciliteiten, gemeenschapsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, publieke ruimtes, ...

op basis van GRS "Een welomlijnd kernwinkelgebied" (p200)

Detailhandel wordt gedefinieerd als 'het leveren van fysieke goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument.'

Bij een invulling met detailhandel is minimum 1 volwaardige woning verplicht, uitgezonderd in de aangegeven straten.

Zie toelichtingsnota p 31 – ontwikkelingsmogelijkheden voor het handelsapparaat – voeren van kernversterkend beleid + afbakening kernwinkelgebied en uitbreidingszone



Beperkte ambacht, klein bedrijf, horende bij de toegelaten functies, zijn toegelaten, voor zover deze geen inrichting betreft die een bodemverontreiniging kan veroorzaken en mits

- deze niet storend en hinderend zijn voor de omgeving,
- en ondergeschikt zijn aan de toegelaten functies.

Gegroepeerde garages in zogenaamde garage-eilanden kunnen enkel indien behorend tot een project en op hetzelfde perceel of op aanpalende percelen. Ze dienen te bestaan uit volwaardige materialen en met een extensief groendak.

1.2 Inrichting

1.2.1 Inplanting

Inplanting tov de rooilijn: 0 meter

Ingeval kernversterkende functie: Etalages en toegang(en) dienen gericht te zijn naar het bestaand openbaar domein

1.2.2 Bouwhoogte

Aan de rooilijn:

De minimale bouwhoogte bedraagt 6 meter.

De maximaal toegelaten bouwhoogte wordt symbolisch aangegeven op het grafisch plan als volgt: A= 7m / B = 10,5m / C = 14m

Ingeval van kernversterkende functies kan op de totale hoogte een tolerantie van maximum 1,00 m worden toegestaan.

Achterliggend:

De bouwhoogte van de achterliggende volumes wordt per project beoordeeld en getoetst met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

1.2.3 Bouwdiepte

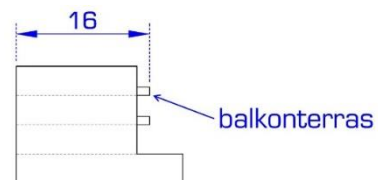
De bouwdiepte bedraagt



Op het gelijkvloers:

- voor woontiteiten: maximum 20 meter
- voor functies andere dan wonen: vrij

Op verdiepingen:

- voor alle functies, exclusief handel: 16 meter, inclusief balkonterrassen
- voor handel: vrij



<p>1.3 Overdrukzone “niet bebouwde ruimte”</p>	
<p>1.3.1 Opzet van de zone</p> <p>De locatie van de niet-bebouwde ruimte op het grafisch plan is indicatief.</p> <p>De overdruk garandeert het behoud van een bestaand onbebouwd binnengebied in functie van een mogelijke versterking van het kernwinkelgebied waarbij een stedelijke inbreiding wordt beoogd.</p> <p>1.3.2 Inrichting</p> <p>Minimum 750 m² mag niet bebouwd worden. Deze oppervlakte mag binnen het bouwblok worden verplaatst, maar mag niet worden opgedeeld.</p>	<p>Een verbinding voor niet mechanisch verkeer kan worden gerealiseerd en gecombineerd met terrassen en groen.</p> <p>De totale oppervlakte moet gelijk blijven, maar de vorm kan veranderen en/of kan in zijn geheel verschuiven binnen het bouwblok.</p>
<p>1.4 Overdrukzone “projectzone”</p>	
<p>1.4.1 Opzet van de zone</p> <p>Slim verdichten mogelijk maken waarbij het gebied volledig kan worden herverkaveld. Er wordt een visie ontwikkeld die in fases kan worden gerealiseerd.</p> <p>De Vlasstraat kan bij een herverkaveling als openbaar domein worden opgeheven.</p> <p>1.4.2 Bestemming</p> <p>Wonen en met het wonen verenigbare functies zijn binnen deze zone met overdruk toegelaten.</p>	<p>Zie GRS (p175) 3.7 Kwaliteitsvolle woonprojecten Zie GRS (p165) 3.4.1 Woontype</p>

1.4.3 Globaal inrichtingsplan

Het is toegelaten deze zone in verschillende fases uit te voeren.

De totale herinrichting van deze zone met overdruk dient door middel van een globaal inrichtingsplan te gebeuren, rekening houdend met de invulling van latere fases. Dit globaal inrichtingsplan dient gevoegd bij de eerste en daarop volgende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning binnen deze zone met overdruk. Het is een informatief document voor de vergunning-verlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag ivm de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Het inrichtingsplan wordt toegevoegd in de motivatienota bij de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning.

Het globaal inrichtingsplan dient te bestaan uit een gemotiveerde globale bestemmings-, inplantings- en volumestudie van de zone met overdruk, die moet beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften voor deze zone.

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.

1.4.4 Stedenbouwkundige inrichtingsvoorschriften

Voor het totaalproject binnen onderhavige zone gelden minimaal volgende inrichtingsvoorschriften:

- De minimale woondichtheid is 25 we/ha (wooneenheden per hectare).
- De Vlasstraat kan worden opgeheven indien beide zijden van de Vlasstraat in eenzelfde verkavelingsfase zijn opgenomen en dit over de totale lengte van de Vlasstraat.
- De volumes van de nieuwe bebouwing dienen zich in te passen in de omgeving en deze op een positieve manier ondersteunen. De afmetingen dienen zich te richten naar de bestaande bebouwing en de toegelaten bouwhoogtes.

De overeenstemming met een 'goede ruimtelijke ordening' wordt beoordeeld met inachtneming van de beginselen zoals bepaald in de Vlaamse Codex RO (Vergunningenbeleid hoofdstuk 'Beoordelingsgronden')

- Maximaal toegelaten bouwhoogte: 10,50 meter. Ingeval van kernversterkende functies kan op de totale hoogte een tolerantie van maximum 1,00 m worden toegestaan.
- Er wordt gestreefd naar een hoogwaardige architectuur die het architecturaal karakter van de omgeving overstijgt.
- 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.
- Er dient een openbare fiets- en wandelas te worden voorzien tussen de Stationsdreef en de Rondekomstraat.
- Deze zone dient voorzien te worden van 10% groen, aanliggend aan de openbare fiets- en wandelas.
- Binnen de zone moeten voldoende fietsstallingen worden voorzien.
- Parkeren dient op eigen terrein te worden voorzien. Ondergronds parkeren is toegelaten.

Zie richtlijnen in de vademecums 'fietsvoorzieningen' en 'wandelloorzieningen'.

2. Strategische projectzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting

2.1 Opzet van de zone

Slim verdichten mogelijk maken met een nieuwe kwalitatieve stedelijke ontwikkeling. Er kan een project worden gerealiseerd dat wordt gekaderd in een ruimer perspectief, maar met de nodige aandacht voor behoud van de ruimtelijke kwaliteit van de nabije omgeving.

Hoger bouwen kan daarbij worden verantwoord gezien de ligging langs het spoor en de nabijheid van het station. Aan de hand van diverse vooronderzoeken en visies wordt in de projectzone bepaald waar hoger kan worden gebouwd.

Er wordt een visie ontwikkeld die in fases kan worden gerealiseerd.

De visie voor de noordelijke stationsomgeving werd in een masterplan bepaald. Deze visie wordt gebruikt om toekomstige ontwikkelingen in een ruimer kader te bekijken. Aansluitend werd het gebied van de 'Strategische projectzone' meegenomen in de ruimere visie om de mogelijkheden van deze zone te bekijken. Deze visie heeft oa als basis gediend voor het bepalen van de voorschriften voor dit RUP. Zie ook toelichtingsnota p 42 en GRS p141 'een stedelijke skyline'.

2.2 Bestemming

Het gebied is bestemd voor stedelijk wonen en openbare groene en verharde ruimten. Daarnaast zijn kantoren en diensten toegelaten voor zover deze activiteiten overwegend gerelateerd zijn aan het openbaar vervoer.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast zijn toegelaten.

De hoofdbestemming mag echter niet in het gedrang komen en de werken, handelingen en wijzigingen moeten in overeenstemming zijn met de watertoets. Ook de technieken van de natuurtechnische milieubouw moeten gehanteerd worden.

Zie GRS (p175) 3.7 Kwaliteitsvolle woonprojecten

Ook de volgende aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn mogelijk:

- horeca,
- openbare en private nuts en gemeenschapsvoorzieningen,
- socio-culturele inrichtingen,
- recreatieve functies en
- detailhandel voor dagelijkse goederen met een maximum van 150 m² netto verkoopsoppervlakte per entiteit; entiteiten dienen afzonderlijk te bestaan.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- ambachtelijke en industriële bedrijven,
- bedrijvigheid met een louter weggericht mobiliteitsprofiel,
- alle andere handel (uitgezonderd detailhandel voor dagelijkse goederen met een maximum van 150 m² netto verkoopsoppervlakte/entiteit).

In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

“dagelijkse goederen” versus “speciality-goederen” (zie GRS p86)

2.3 Inrichting en beheer

2.3.1 Globaal masterplan, inrichtingsplan en beheersplan

Het is toegelaten het project in verschillende fases uit te voeren.

De totale herinrichting van deze zone dient door middel van een globaal masterplan te gebeuren waarbij de projectzone wordt bestudeerd naar stedenbouwkundige impact, inrichting publieke ruimte en mobiliteit in een ruimere context, rekening houdend met de invulling van latere fases. Het globaal masterplan dient duidelijk te maken dat het project een kwalitatieve versterking betekent voor het woonweefsel, dat het zich kwalitatief en zonder noemenswaardige hinder naar privacy, bezonning (met een bezonningsplan) en zichten voor de bebouwing op aanpalende percelen. Het masterplan moet aantonen dat het project zich integreert in de omgeving en dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving door het project niet in het gedrang komt. Dit globaal masterplan dient zich vervolgens te vertalen in een inrichtingsplan dat dient gevoegd bij de eerste en daarop volgende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning binnen deze zone.

Het inrichtingsplan dient te bestaan uit een gemotiveerde globale bestemmings-, inplantings- en volumestudie van de zone en moet beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften voor deze zone.

Het beheer van het gebied gebeurt via een beheersplan.

Het beheersplan beschrijft bij elke bouwfase én bij totaal realisatie welke maatregelen en door wie zullen genomen worden opdat er garanties zijn voor

- De kwaliteit en beleving van de site zoals voorgesteld binnen het inrichtingsplan
- Het beheer van de verharde en groene ruimten.

In een globaal masterplan wordt de projectzone bestudeerd naar stedenbouwkundige impact, inrichting publieke ruimte en mobiliteit in een ruimere context, rekening houdend met de invulling van latere fases.

Een inrichtingsplan dient te bestaan uit een gemotiveerde globale bestemmings-, inplantings- en volumestudie van de zone en moet beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften voor deze zone.

Het globaal masterplan, het inrichtingsplan en het beheersplan zijn informatieve documenten voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag ikv de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

Deze documenten worden toegevoegd in de motivatienota bij de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning.

2.3.2 Stedenbouwkundige inrichtingsvoorschriften

In deze zone gelden minimaal volgende inrichtingsvoorschriften:

Binnen het inrichtingsplan (en/of elke fase) moet er een mix in het woonaanbod worden voorzien om een gemengd aanbod voor verschillende doelgroepen te bekomen.

De minimale woondichtheid is 25 we/ha (wooneenheden per hectare); de maximale dichtheid is 150 we/ha.

Het globaal masterplan en het inrichtingsplan dienen zich af te toetsen tegen een ruimere visie van het gemengd stedelijk ontwikkelingsgebied.

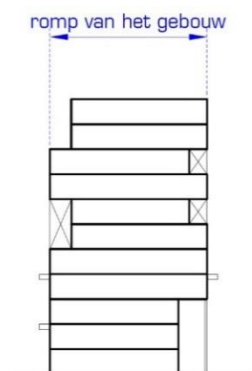
Totaal te realiseren vloeroppervlaktes: maximaal 17.500 m², exclusief uitpandige terrassen, waarvan maximum 2.000 m² commerciële oppervlakte.

De overeenstemming met een 'goede ruimtelijke ordening' wordt beoordeeld met inachtneming van de beginselen zoals bepaald in de Vlaamse Codex RO (Vergunningenbeleid hoofdstuk 'Beoordelingsgronden')

Zie GRS 3.4.1 Woontype (p165) en de meest recente versie van het Woonprogramma van de stad Roeselare.

'Uitpandig terras' = terras buiten de romp van het gebouw of terras dat open is over minstens 2 bouwlagen

Overdekte zones op het gelijkvloers die behoren tot de openbare ruimte worden niet meegeteld in de totaal te realiseren vloeroppervlakte



Bouwhoogte

- Voor de gebouwen op te richten tav de Stationsdreef

Maximaal 3 bouwlagen, met uitzondering van :

- de hoek met het Stationsplein: maximaal 4 bouwlagen
- de hoek ter hoogte van de noordelijke zonegrens: maximaal 4 bouwlagen

- Voor de gebouwen op te richten tav het spoor:

Maximaal 8 bouwlagen en afbouwend naar de noordelijke zonegrens volgens de gabarietregel tot 6 bouwlagen.

- Voor de bebouwing op te richten tav de noordelijke zonegrens:

Maximaal 6 bouwlagen en afbouwend naar de Stationsdreef volgens de gabarietregel tot 4 bouwlagen.

- Er dient een uniforme gevelwand te worden gericht naar het Stationsplein. De lijn thv de Weverijstraat en het CM-gebouw dient hierbij als referentie. Voor de bebouwing op te richten tav deze 'uniforme gevelwand':

Maximaal 8 bouwlagen en afbouwend naar de Stationsdreef volgens de gabarietregel tot 4 bouwlagen.

- Ten zuiden van de 'uniforme gevelwand' kan een signaalfunctie dmv een kwalitatief hoogstaand en duurzaam gebouw worden toegestaan indien passend in de omgeving, en gekaderd binnen een ruimere visie en die de skyline van Roeselare versterkt. Dit kan onder de vorm van en hoger gebouw met een maximum van 13 bouwlagen.

Indien de signaalfunctie wordt opgericht, dienen volgende afstanden tot de zonegrens gerespecteerd te worden:

- Minimum 32 meter t.a.v. de zuidelijke zonegrens,
- Minimum 16,50 meter t.a.v. de zonegrens t.h.v. de Stationsdreef.

Het gebouw wordt ingeplant met zo weinig mogelijk hinder naar privacy, bezonning en zichten voor de bebouwing op aanpalende percelen.

Met uitzondering van bovenvermelde signaalfunctie dient ten aanzien van de bestaande woningen, palend aan deze zone, de gabarietregel te worden toegepast, nl. : de kroonlijsthoogte van de nieuwe volumes van deze zone is de afstand tot deze bestaande woningen.

Maximale kroonlijsthoogtes (zie ook **O.1.1 Bouwhoogte**):

- 3 bouwlagen = max 11,50 m
- 4 bouwlagen = max 15,00 m
- 6 bouwlagen = max 22,00 m
- 8 bouwlagen = max 29,00 m
- 13 bouwlagen = max 46,50 m



Zie GRS (p131): Aandacht voor de stedelijke skyline - Nieuwe initiatieven kunnen de skyline van Roeselare versterken.

Zie GRS (p257): Bedrijfstorens langs kanaal als bakens in het landschap zijn beeldbepalend voor de skyline van Roeselare

zie ook 2.3.1

Uitwerken en versterken zichtassen Middenstraat richting sporen en de Weverijstraat richting sporen en omgekeerd.

Mobiliteit:

- Integreren van minimum 1 comfortabele fietsverbinding (N-Z) die de relatie vormt tussen volgende fietsverbindingpunten :
 - Stationsdreef,
 - Bestaande fietstunnel
 - Stationsplein
- Behoud doorgang tussen Stationsdreef en Spoorweglaan.
- Fietsaansluiting fietstunnel en Middenstraat moet open en uitnodigend zijn.
- Fiets- en wandelas Kleine Bassin – Weverijstraat richting station moet open en uitnodigend zijn, dit met een publieke ruimte met groen, die een geheel vormt met de publieke ruimte van het Stationsplein en mogelijks versterkt met het groen van de berm. De inrichting van deze zone wordt meegenomen in het globaal masterplan en inrichtingsplan(nen) van de strategische projectzone en wordt uitgevoerd in overleg met het stadsbestuur.
- Binnen de zone moeten voldoende fietsstallingen worden voorzien.
- De hoofdonsluiting (gebundeld in en uit) van de ondergrondse parking geeft uit op de Spoorweglaan.

Ondergrondse leidingen:

- Vrijwaren van de aanwezige riolering in de Stationsdreef en Spoorweglaan ten aanzien van constructies.

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.

Zie richtlijnen in de vademecums 'fietsvoorzieningen' en 'wandelvoorzieningen'.

✗ de locatie van de fietsverbindingpunten op het grafisch plan is indicatief.

3. Zone voor wegeninfrastructuur

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting

3.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.

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 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

- Spoorweglaan: **lokaal type IIb**

- overige wegen binnen plangebied: **lokaal type III**