

DEEL II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

INHOUD

0. Algemene bepalingen	2
0.1 Algemene Definities	2
0.1.1 Bouwlaag.....	2
0.1.2 Bouwhoogte	2
0.1.3 Inplanting tov de zijkavelgrens.....	3
0.1.4 terreinbezetting	3
0.2 Algemene voorschriften	3
0.2.1 Behoud en instandhouding van bestaande regelmatig vergunde gebouwen, verhardingen en andere elementen	3
0.2.2 Watertoets	4
1. Zone voor 'GEMEENSCHAPSVOORZIENING'	5
1.1 Bestemming.....	5
1.2 Inrichting en beheer	5
1.2.1 Typologie, bebouwingsmogelijkheden en gabarit	5
1.2.2 Parkeren en ontsluiting	5
2. Zone voor OPENBAAR GROEN	7
2.1 Bestemming.....	7
2.2 Inrichting	7
2.2.1 inrichting	7
2.3 overdrukzone, ontsluiting voor autoverkeer (indicatieve aanduiding)	7

O. Algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting

0.1 Algemene Definities

0.1.1 Bouwlaag

Het geheel van op hetzelfde vloerniveau gelegen ruimten.

0.1.2 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 0.40m 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.

Voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen wordt de maximale hoogte uitgedrukt in aantal bouwlagen.

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.1.3 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.1.4 Terreinbezetting

De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van het perceeldeel gelegen binnen de betrokken zone.

O.1.5 Assistentiewoning (groep van assistentiewoningen).

Een groep van assistentiewoningen is een voorziening die bestaat uit een of meer gebouwen die functioneel een geheel vormen en waar, onder welke benaming ook, aan gebruikers van 65 jaar of ouder die er zelfstandig verblijven in individuele aangepaste wooneenheden, huisvesting wordt gegeven en ouderenzorg waarop zij facultatief een beroep kunnen doen.

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 (cfr. ontwerpverordening).

Assistentiewoningen:

Ouderenzorg, aangeboden door een erkende groep van assistentiewoningen, dient in elk geval ten minste bestaan uit:

1° aangepaste huisvesting;

2° ouderenzorg die, al dan niet op basis van een samenwerkingsverband, op verzoek van de gebruiker wordt aangeboden afhankelijk van de vastgestelde behoeften;

3° het scheppen van voorwaarden tot sociale netwerkvorming;

4° onmiddellijke hulp in noodsituaties.

In een groep van assistentiewoningen is een woonassistent aanwezig die de sociale netwerkvorming tussen de bewoners faciliteert en stimuleert en die aanspreekbaar is voor de bewoners.

Een assistentiewoning kan als woning vergund worden in een zone voor gemeenschapsvoorziening, als onderdeel van een gemeenschapsvoorziening.

0.2 Algemene voorschriften

0.2.1 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.

0.3 Watertoets

Het plangebied is gelegen in het stroomgebied van de Mandel en het centrum van Roeselare kan door wateroverlast bedreigd worden.

Het stroomgebied van de Mandel WL.7. is watergevoelig.

Grachten en buffervoorzieningen worden bij voorkeur in open profiel aangelegd.

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

Het opvangen van hemelwater dient te gebeuren conform de meest recente gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen, de bestaande stedelijke reglementen en de stedenbouwkundige verordening.

1. Zone voor 'gemeenschapsvoorzieningen'

categorie 3 dienstverleningsgebieden

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1.1 Bestemming

Gemeenschapsvoorzieningen en ondergeschikt assistentiewoningen. De assistentiewoningen worden beperkt tot 1/3 van de zone.

De verschillende functies binnen deze zone dienen functioneel 1 geheel te vormen

1.2 Inrichting en beheer

1.2.1 Typologie, bebouwingsmogelijkheden en gabarit

Binnen onderhavige bestemmingzone mag maximum 50% van de perceelsoppervlakte bebouwd worden.

De gebouwen kunnen tot op 3m van de zonegrenzen gebouwd worden en bestaande gebouwen kunnen worden behouden en / of herbouwd op dezelfde plaats.

De maximale bouwhoogte ten opzichte van het referentiepeil bedraagt maximum 2 bouwlagen. Een derde bouwlaag is mogelijk op minimum 25 meter van de contourgrens van het RUP. Dit geldt zowel voor assistentiewoningen als voor gemeenschapsvoorzieningen. De maximale bouwhoogte bedraagt 9.5 meter.

De inrichting van de open ruimte binnen de zone 1 dient maximaal aan te sluiten op de zone 2.

De inrichting van zone 1 moet voldoende aangegeven worden op het inplantingsplan.

De niet bebouwde en niet verharde ruimte dient maximaal te worden ingericht als groene ruimte. Verhardingen dienen beperkt te worden tot het strikt noodzakelijke.

TOELICHTEND

Toelichting

Een natuurlijke overgang tussen beide zones en géén erfscheiding in hout, draad, steen... wordt nagestreefd. Enkel in functie van private terrassen en tuinen mag een groene afscheiding van max. 2m hoogte.

Iedere stedenbouwkundige aanvraag ter realisatie van de zone 1 dient rekening te houden met de privacy, inblik en lichtinval van de omliggende woningen met tuinen langs 't Hoog Stuk en de Schierveldestraat.

1.2.2 Parkeren en ontsluiting

De doorgang en de parkeerplaatsen dienen kwaliteitsvol en duurzaam worden ingericht

Er dient een doorwaadbaarheid voor alle verkeer te zijn tussen de Infanteriestraat en de overdrukzone "ontsluiting voor autoverkeer (indicatieve aanduiding)" die in de zone 2 ligt.

Specifiek voor fiets- en voetgangersverkeer dient een verbinding met de zone 2 te zijn.

Voorbeelden ter vrijwaring van de privacy zijn: een specifieke groenaanleg tussen de woningen en de zone 1, beperking van raamopeningen... .

2. Zone voor openbaar groen

Categorie overig groen en reservaat en natuur. Hoofdcategorie 6 – gebieden bestemd voor een ander grondgebruik

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.1 Bestemming

Openbaar groen

2.2 Inrichting

2.2.1 inrichting

Groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige beplanting en goedschalige verhardingen die het voetgangersverkeer bevorderen. Deze zone dient plaatselijk in samenhang gezien te worden met wegenis en / of pleingehelen, zodat bij mogelijke herschikking van het openbaar domein eveneens wegenisverharding in deze zone kan opgenomen worden.

Tussen de Schierveldestraat en de Pantserstraat moet er een verbinding voor fietsers en voetgangers voorzien worden.

Er mogen geen poortjes of toegangspaadjes worden voorzien van en naar de achtertuinen van de woningen die aan de zone 2 grenzen.

2.3 Overdrukzone, ontsluiting voor autoverkeer (indicatieve aanduiding) en aansluiting op Schierveldestraat.

De ligging van de in- en uitrit is symbolisch weergegeven op het bestemmingsplan door middel van een aslijn met pijlaanduiding.

De huidige aansluiting van de in- en uitrit op de Schierveldestraat blijft behouden.

Dit punt ligt vast en kan bij een heraanleg niet verschoven worden.

De ontsluitingsweg tussen de Schierveldestraat en de zone 1 mag een verschuiving vertonen van maximum 10 meter uit de symbolische as vanuit het bestemmingsplan.

De breedte van deze in- en uitritten dient beperkt te blijven tot 10.00 m.

TOELICHTEND

Toelichting

