

DEEL II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

INHOUD

O. Algemene bepalingen	1
O.1. Algemene Definities	1
O.1.0. Bouwdiepte	1
O.1.1. Bouwlaag	1
O.1.2. Bouwhoogte	1
O.1.3. Gabarietregel	1
O.1.4. Inplanting tov de rooilijn	1
O.1.5. Inplanting tov de zijkavelgrens	2
O.2. Algemene voorschriften	2
O.2.1. Behoud en instandhouding van bestaande regelmatig vergunde gebouwen, verhardingen en andere elementen	2
O.2.2. Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen en gemeenschapsvoorzieningen	2
O.2.3. Voorkomen	2
O.2.4. Watertoets	3
1. Zone voor openbaar domein	4
1.1. Bestemming	4
1.2. Inrichting en beheer	4
1.3. overdrukzones A en B voor specifieke herinrichting	4
2. Bedrijfsgebied voor KMO & dienstverlening	6
2.1. Bestemming	6
2.2. Inrichting en beheer	7
2.2.1. Inrichting van het bedrijfskavel: de bebouwde oppervlakte	7
2.2.2. Inrichting van het bedrijfskavel: de niet-bebouwde oppervlakte	9
2.2.3. Erfafscheidingen	9
2.2.4. Reclame	9
2.2.5. Aanduiding voor specifieke deelzone (overdruk)	10
2.3. Overdrukzone bufferzone	10
3. Zone voor wonen	12
3.1. Bestemming	12
3.2. Inrichting en beheer	12
3.2.1. Bebouwingstype	12
3.2.2. Inplanting en bouwdiepte van het hoofdgebouw	13
3.2.3. Maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw	13
3.2.4. Tuinzones	13
3.2.5. Overdekte autostaanplaats	13
4. Indicatieve aanduidingen in overdruk	15
4.1. Indicatieve aanduiding rotonde	15
4.2. Indicatieve aanduiding voor primaire interne ontsluiting i.f.v. art. 2	15
4.3. Indicatieve aanduiding voor ontsluiting i.f.v. art. 3	16
4.4. Indicatieve aanduiding voor trage verbinding	16

O. Algemene bepalingen

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND
Toelichting

O.1. Algemene Definities

O.1.0. Bouwdiepte

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

O.1.1. Bouwlaag

Het geheel van op hetzelfde vloerniveau gelegen ruimten.

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.

O.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 0,40 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.

O.1.3. Gabarietregel

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

O.1.4. 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.

0.1.5. Inplanting tov de zijkavelgrens

Bepaalt de minimum afstand tot de zijkavelgrens of zonegrens.

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 en te voldoen aan de voorschriften van onderhavig RUP.

Nieuwbouw en herbouw dienen te voldoen aan de voorschriften van onderhavig RUP.

0.2.2. 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 winsttoogmerk van de desbetreffende voorziening. De bestemming kan in dit geval 100% zijn.

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

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

allen tijde gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening.

0.2.4. 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.

Gezamenlijk gebruik van waterbuffering is toegelaten.

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 de aanleg van verhardingen dient rekening gehouden te worden met de conformiteit met de pesticidentoets.

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 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (inwerkingtreding vanaf 1 januari 2014).

1. Zone voor openbaar domein

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting

1.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor openbare weginfrastructuur, openbare groenvoorzieningen en aanhorigheden.

1.2. 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 weginfrastructuur 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.

De openbare wegnis en daarbijhorende vrije ruimten hebben - behoudens bestaande toestand - een minimum breedte van 11m tussen de rooilijnen bestaande uit minimum een 5m brede weg en minimum 1,5m brede groenstroken langs beide zijden van de weg.

De groenstroken mogen enkel bestaan uit gazon en/of open water. Er moeten maatregelen genomen worden op parkeren op de groenstroken te vermijden.

1.3. overdrukzones A en B voor specifieke herinrichting

Binnen onderhavige zone zijn er via aanduiding in overdruk twee deelzones aangeduid bedoeld voor specifieke herinrichting:

-overdrukzone A: deze aanduiding geeft een zone aan waarbinnen er een specifieke

Categorie van gebiedsaanduiding: "bedrijvigheid"

(de lijninfrastructuur staat in functie van de bedrijvigheid)



art. 1: zone voor openbaar domein

-wegen grenzend aan plangebied:

- primair type II (N36)
- lokaal type III (Koestraat, Maria's-Lindestraat-Kaasterstraat)



overdrukzone A specifieke herinrichting



overdrukzone B specifieke herinrichting

herinrichting van het openbaar domein vereist is ten behoeve van het realiseren van een duidelijke scheiding voor gemotoriseerd verkeer tussen de bestaande Kaasterstraat en de nieuw aan te leggen 'primaire interne ontsluiting' cfr. art. 1.4. De specifieke herinrichting dient zodanig geconcipieerd dat enkel een trage verbinding voor voetgangers en fietsers mogelijk is

-overdrukzone B: deze overdrukzone legt in de Maria's Lindestraat een specifieke verkeerskundige ingreep op om het aantal verkeersbewegingen doorheen de wijk drastisch te laten dalen (bv. een knip). Deze ingreep is bedoeld om geen doorgang te geven aan:

- Het verkeer in functie van het artikel 2 (bedrijfsgebied voor KMO en dienstverlening). Dit om verkeersafwikkeling te vermijden doorheen de aanliggende woonwijk (via de Kaasterstraat).
- Het actuele sluipverkeer gaande van de Koestraat -> rond punt -> Maria's Lindestraat -> Kaasterstraat -> richting stadscentrum.

Voor voetgangers en fietsers is wel een doorgang mogelijk..

2. Bedrijfsgebied voor KMO & dienstverlening

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften

2.1. Bestemming

Het gebied is bestemd voor kleine en middelgrote ondernemingen. De volgende activiteiten zijn toegelaten:

- ambacht en kleinbedrijf
- onderzoek- en ontwikkelingsactiviteiten
- groothandel
- autowerkplaatsen met mogelijkheid tot verkoop gekoppeld aan een showroomaspect
- dienstverlening
- per bedrijf is maximum één bedrijfs-/conciërgewoning toegelaten, mits deze in het bedrijfsgebouw is geïntegreerd en een maximum oppervlakte heeft van 200m².

In combinatie met hogervermelde activiteiten zijn volgende nevenactiviteiten toegelaten:

- kantoren, toonzalen en verkoopsruimtes, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit, zijn toegelaten voor zover deze geen autonome activiteiten uitmaken.
- gebouwen en vrije ruimten eetzalen e.d; zijn toegelaten.
- afvalverwerking die inherent is verbonden aan de hoofdactiviteit

Volgende activiteiten zijn niet-toegelaten:

- kleinhandel
- autonome kantoren
- zaalsporten en vrijetijdsbesteding
- horeca

TOELICHTEND Toelichting

Categorie van gebiedsaanduiding: "bedrijvigheid"



art. 2: bedrijfsgebied voor KMO & dienstverlening

Met de activiteiten "ambacht en kleinbedrijf" wordt bedoeld een laagdynamische vorm van produceren en verwerken van goederen op beperktere schaal alsook het stockeren ervan. De aard en omvang van de activiteiten dient dermate afgestemd te zijn op de nabije woonomgeving dat deze geen enkele hinder of negatieve impact genereert.

Met de activiteiten "dienstverlening" wordt bedoeld dienstverlenende activiteiten die hetzij in functie staan met andere aanwezige bestemmingen, hetzij binnen de aanliggende ruimtelijke context (overwegend wonen) en dit op lokale schaal (o.a. groepspraktijk dokters/kiné, studie-/architectenbureau) en/of buurtondersteunende activiteiten/dienstverlening.

Dienstverlenende activiteiten die het lokale karakter overstijgen, vallen hier niet onder (vb. regionaal uitzendkantoor). Dit zijn dan autonome kantoren.

Met "autonome kantoren" worden bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit bedoeld. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten.

- wonen met uitzondering van bedrijfswoning.
- verwerking en bewerking van mest en slib, biomassa
- verwerken en bewerking van grondstoffen, met inbegrip van delfstoffen
- agrarische productie
- grootschalige transportactiviteiten
- schrootbedrijven
- afvalverwerking met inbegrip van recyclage, compostering en verbranding
- Inrichtingen die vallen onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken en waarvoor een veiligheidsrapport vereist is als gevolg van de toepassing van de milieuwetgeving, zijn niet toegelaten (SEVESO-bedrijven, zowel hoge als lage drempelinrichtingen).

2.2. Inrichting en beheer

2.2.1. Inrichting van het bedrijfskavel: de bebouwde oppervlakte

Terreinbezetting - bebouwingsverplichting

Minimum 50% van het bedrijfsperceel dient bebouwd te worden. Voor de verhardingen dient maximaal gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende materialen, afhankelijk van de waterdoorlaatbaarheid van de grond en/of grondwaterstand.

Inplanting van gebouwen en verhardingen

Gebouwen dienen ingeplant te worden:

- op minimum 8.00m van de rooilijn (bij gekoppelde bedrijfsgebouwen moeten de voorbouwlijnen ten opzichte van de rooilijn gelijklopend zijn)
- op minimum 5.00m van de zijkavelgrens of op 0.00m bij koppeling
- op minimum 5.00m van de achterkavelgrens/zonegrens.

Behoudens bovenstaande afstandsregels is de inplanting vrij, voor zover voldaan aan de eisen uit andere wetgeving (vb. wegbeheerder).

Onder de bebouwde oppervlakte wordt begrepen: de totale grondoppervlakte bestaande uit alle (bedrijfs-)gebouwen, verhardingen (vb. dienstweg, parking) en constructies die geen gebouw (vb. stapelplaats) zijn.

Ten opzichte van de zijkavelgrens dient, bij niet koppeling, een gebouwenvrije zone van minimum 5,00m gerespecteerd te worden: er wordt de voorkeur gegeven om deze 5,00m in te richten met een minimale 4,00m brede doorgang en 1,00m voor groenvoorziening (geen verplichte groenzone).

Verhardingen zijn binnen de volledige zone toegelaten mits voldaan aan de bebouwingsverplichting.

Bouwhoogte van gebouwen

- de maximale kroonlijsthoogte bedraagt 10.00m.
- de kroonlijsthoogte van twee gekoppelde bedrijfsgebouwen moet gelijk zijn voor wat betreft de eerste 10m gemeten vanaf de zijperceelsgrens waar de bebouwing gekoppeld wordt met de bebouwing op het aanpalende perceel.
- afwijkingen op de maximale bouwhoogte worden toegestaan voor schoorstenen, silo's, technische constructies... voor zover stedenbouwkundig verantwoord.

Dakvorm en dakdoorsteken

- de gebouwen moeten qua dakvorm over het totale gebied een samenhangende vormgeving te hebben.
- de dakconstructie moet geschikt zijn voor inrichtingen op vlak van energie e.d.
- dakdoorsteken voor technieken of bovendakse brandwerende scheidingsmuren die via architecturale vormgeving geïntegreerd te worden in de architectuur van het bedrijfsgebouw.

Architectuur en materialisatie

- de bebouwing mag geen monotoon karakter hebben en dient zich in de omgeving in te passen en bij te dragen tot een positieve beeldkwaliteit
- teneinde bij de beëindiging van een activiteit de gebouwen te kunnen hergebruiken voor nieuwe activiteiten, dienen de gebouwen dermate geconcipieerd dat deze gemakkelijk aanpasbaar zijn en bijgevolg een grote flexibiliteit naar invulling toelaten.
- alle gevels van gebouwen moeten opgetrokken worden in eigentijdse en duurzame gevelmaterialen. Deze materialen dienen qua kleur, textuur en schaal inpasbaar te zijn in de omgeving.

In- en uitritten, parkeervoorzieningen en circulatie

- per bedrijfskavel wordt er maximum één inrit en één uitrit voorzien met een gezamenlijke breedte van maximum 10m. Deze maximum breedte mag worden opgedeeld.
- het bedrijf moet instaan voor haar eigen behoeften aan fietsenstallingen en parkeervoorzieningen, zowel voor bedrijfswagens alsook voor voertuigen/fietsen van personeel en bezoekers. Deze dienen maximaal groen ingericht te worden ruimtelijk geïntegreerd in het geheel.

De parkeernormen opgelegd in de geldende stedenbouwkundige verordening dienen te worden toegepast.

Bij de inrichting van een fietsenstalling moet er rekening gehouden worden dat de voorzieningen voor verschillende soorten fietsen geschikt zijn (mountainbikes, bakfietsen, fietsen met fietskarren,...).

Met "groen ingericht" wordt bedoeld dat de parkeerplaatsen en fietsenstallingen

- parkeervoorzieningen kunnen zowel ondergronds, bovengronds als geïntegreerd in/op het bedrijfsgebouw, georganiseerd worden.
- parkeervoorzieningen kunnen eveneens gezamenlijk met verschillende bedrijven gegroepeerd worden
- de circulatie van gemotoriseerd vervoer dient volledig op de bedrijfsperven voorzien te worden.

2.2.2. Inrichting van het bedrijfskavel: de niet-bebouwde oppervlakte

Groenzones

- alle constructies zijn verboden met uitzondering van: installaties behorende bij nutsleidingen, verhardingen, afsluitingen en technische installaties ifv veiligheid en milieunormen.
- tegen de rooilijn aan moet een levende haag in combinatie met bomen worden voorzien worden. De haaghoogte is 1m. Het bedrijf staat in voor de aanleg, onderhoud en het in stand houden van de haag
- er mag maximaal één haagsoort en één boomsoort gebruikt worden.
- niet-bebouwde oppervlakten dienen als groenzones in een nette en voor de aanpalende eigenaars niet hinderende wijze aangelegd en onderhouden te worden.

2.2.3. Erfafscheidingen

- enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal - al dan niet begroeid door klimplanten - of levende hagen zijn toegelaten. Deze afsluitingen zijn maximum 2,50m hoog.
- wanneer gekozen wordt om ter hoogte van de rooilijn een afsluiting te voorzien, dan dient deze ingeplant te worden op een afstand van 1,50m van de rooilijn.

2.2.4. Reclame

- maximum 1 reclamevoorziening per gevel met uitsluiting van LED-schermen.
- het plaatsen van reclamevoorzieningen dient dermate opgevat dat ze een architecturale consistentie vertonen met bijhorende gevel.
- reclamevoorzieningen kunnen niet losstaand opgericht worden, ze dienen te worden geïntegreerd in het bedrijfsgebouw.

moeten worden geïntegreerd in het geheel door middel van groenvoorzieningen zoals bomen, struiken, vaste planten, bodembedekkers, hagen,....

Circulatie van gemotoriseerd verkeer op de bedrijfsperveel houdt in dat laden en lossen volledig op eigen terrein moet gebeuren, net als het uitvoeren van manoeuvres i.f.v. het laden en lossen, voldoende bufferruimte op eigen terrein (om filevorming op openbaar domein te vermijden), organisatie verkeersbewegingen op de site,...

Onder "niet-bebouwde oppervlakte" wordt de totale grondoppervlakte van de "niet-bebouwde" oppervlakte bedoeld, maw de oppervlakten die niet ingenomen zijn door gebouwen, verhardingen (parkings, dienstwegen,...) en constructies die geen gebouw (stapelplaatsen,...) zijn. Concreet betreft het de niet-verharde delen van het perceel zoals groenzones en afsluitingen.

Motivatie 1,5m: bij voorkeur wordt er geen afsluiting ter hoogte van de rooilijn geplaatst. Indien wel moet er voldoende ruimte zijn voor ten eerste het onderhoud van de haag (0,5m), ten tweede kunnen boom en afsluiting niet op dezelfde plaats geplaatst worden (afstand van 1m voorzien) en ten derde om het hoogteverschil tussen de haag en de afsluiting op te vangen: de haag is maar 1m hoog, de afsluiting tot 2,5m.

De algemene stedenbouwkundige verordening - hoofdstuk publiciteit is van toepassing met de bijkomende/aangepaste verordenende stedenbouwkundige voorschriften van onderhavige zone.

2.2.5. Aanduiding voor specifieke deelzone (overdruk)

Voor de specifieke deelzone binnen onderhavige zone aangeduid met arcering in overdruk, kan de bestaande parking die ontsloten is op de Kaasterstraat, voor de huidige activiteiten tijdelijk worden behouden. Bij de eerstvolgende aanvraag tot stedenbouwkundige/omgevingsvergunning dient het bedrijfsperceel ontsloten te worden via de interne ontsluitingsweg. De ontsluiting van de bestaande parking kent aldus een uitdovend karakter.

2.3. Overdrukzone bufferzone

Afhankelijk van de ruimtelijke context waarvoor de bufferzones worden opgelegd, worden *twee types* onderscheiden met specifieke bepalingen:

TYPE 1: dit type bufferzone vormt het inkledingsgroen ten aanzien van aanliggende zones van een zachtere categorie, in casu de zone voor wonen en heeft tot hoofddoel een akoestische en visuele temperende rol te vervullen.

- binnen onderhavige bedrijvenzone voor KMO & dienstverlening dient ten aanzien van de zone voor wonen voorzien te worden in een bufferzone cfr. de aanduiding op het grafisch plan.
- de bufferzone heeft een breedte van minimum 5,00m.
- de bufferzone dient beplant te worden met een beplanting van heesters, laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.
- de buffer dient een landschappelijk aanleg te hebben zonder de visuele geslotenheid te verliezen. De groenbuffer dient steeds een visueel gesloten scherm te vormen eventueel in combinatie met bermen.
- binnen deze zone is het stapelen van goederen, materialen, afval, grondstoffen, afgewerkte producten, e.d. verboden.
- binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor mechanisch verkeer verboden met uitzondering van een fiets- en voetgangersverbinding.



aanduiding voor specifieke deelzone

De specifieke deelzone heeft betrekking op een bestaand aldaar gevestigd saunacomplex en wellnes "thermen R" en bijhorende parking. Dit bedrijf is op heden bestaand en in gebruik. De ontsluiting en toelevering ervan gebeurt via de Kaasterstraat - Maria's-Lindestraat - Koestraat, hetgeen niet in overeenstemming is met de gewenste ontsluiting van het bedrijfgebied.

Met aanduiding van deze specifieke zone wordt qua ontsluiting op de Kaasterstraat een uitdovenscenario vooropgesteld. De deelzone dient zich op termijn te richten naar de bepalingen van het RUP.



bufferzone type 1

De groenbuffer mag een landschappelijke aanleg hebben en dient niet over de volledige lengte even gesloten te voorkomen, doch zonder de visuele inkleding tussen de bedrijvenzone en woonzone in onderhavig RUP in het gedrang te brengen.



TYPE 2: dit type bufferzone vormt een specifieke landschappelijk-architecturale groenzone die in hoofdzaak een hoogwaardige beeldkwaliteit ten aanzien van de N36 nastreeft.

- binnen onderhavige en aanliggende zones dient ten aanzien van de N36 en de Koestraat een bufferzone voorzien te worden, cfr. de aanduiding op het grafisch plan.
- de bufferzone heeft een gemiddelde breedte van 5.00m
- de bufferzone mag worden beplant met zowel lage als hoge beplanting, in functie van de beoogde zichtbaarheid ten aanzien van de aanliggende weginfrastructuur.
- binnen deze zone is het stapelen van goederen, materialen, afval, grondstoffen, afgewerkte producten, e.d. verboden.
- binnen deze zone enkel de strikt noodzakelijke verhardingen en toeritten voor mechanisch verkeer toegelaten.

 bufferzone type 2



3. Zone voor wonen

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND Toelichting


3.1. Bestemming

Hoofdbestemming: eengezinswoningen

Nevenbestemming: kantoren, diensten, vrije beroepen en beperkt tot 40% van de totale vloeroppervlakte

Nabestemming: cfr. art. 3.2.6

Categorie van gebiedsaanduiding: "wonen"

 art. 3: zone voor wonen

APA Roeselare: "Bij wijze van een "beleidsplanprocedure" zal de stad bedoelde zones kunnen differentiëren en mogelijks indelen in geëigende subzones. In bovengenoemde gebieden zijn de bijhorende woongelegenheden voor bedrijfsbewaking of bedrijfsvoering toegelaten, waarvan het aantal meer dan 1 per bedrijfseenheid kan zijn, voor zover de noodzaak daartoe wordt aangetoond in functie van de schaal of de differentiëring of de inwendige organisatiestrategie van het bedrijf.

In deze zones kan de stad eveneens woongelegenheden, los van de bedrijvenbestemming toelaten. (...)."

Dergelijk aanbod aan bijkomende woongelegenheden is ingeschreven in het APA en staat aldus los van de woonprogrammatie die de provincie voor het grondgebied van de stad Roeselare heeft opgemaakt.

3.2. Inrichting en beheer

3.2.1. Bebouwingstype

Open, halfopen en gesloten bebouwing.

GRS Roeselare, p. 244, 3de kolom, §2:

"Het uitgesproken residentieel karakter van de woningen nabij het Sterrebos maakt deel uit van een gedifferentieerd woonaanbod in Roeselare."

GRS Roeselare, p. 159, 2de kolom, §3:

"De voormalige gemeenten Beveren en Rumbke worden verder uitgebouwd tot autonome kernen met eigen voorzieningen. Het voeren van een aanbodbeleid ligt vervat in het invullen van potentiële binnengebieden, onbebouwde percelen langs uitgeruste weg of in goedgekeurde verkavelingen en reconversieprojecten."

3.2.2. Inplanting en bouwdiepte van het hoofdgebouw

Inplanting:

- tov de rooilijn: minimaal 5.00m en minimaal 6.00m voor garages.
- tov de zijkavelgrenzen: minimaal 3.00m of 0.00 bij koppeling
- tov de achterkavelgrens: minimaal 5.00m

Bouwdiepte:

beperkt tot maximum 20.00m op het gelijkvloers en 15.00m op de verdieping

3.2.3. Maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw

De maximaal toegelaten bouwhoogte bedraagt 2 bouwlagen met vrije dakvorm. Ingeval van hellende daken bedraagt de dakhelling maximum 45°.

3.2.4. Tuinzones

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: 50 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.

In de tuinzones alsook in de zijtuin zijn als erfscheiding enkel haag, al dan niet ondersteund met paal en draad, of afsluitingen in houtachtige materialen toegelaten met een maximale hoogte van 2.00m.

3.2.5. Overdekte autostaanplaats

Het oprichten van carports/garages in de zijtuinstroken is niet toegelaten. Eventuele overdekte autostaanplaatsen dienen zich integraal binnen het bouwkader van het hoofdgebouw te situeren en fysisch deel uit te maken van dit hoofdgebouw.

3.2.6. Overdrukzone voor nabestemming cfr. art. 2 "bedrijfsgebied voor KMO & dienstverlening" & groenbuffer

De nabestemming wordt van kracht bij indiening van een aanvraag tot vergunning voor een functiewijziging cfr. de toegelaten activiteiten in art. 2. Deze deelzone wordt dan bij art. 2 ingelijfd waardoor de stedenbouwkundige voorschriften van art. 2 van kracht zijn.

Het van kracht worden van de nabestemming is onomkeerbaar.

Bij realisatie van deze nabestemming dient voorzien te worden in de nodige bufferzone(s) ten aanzien van de aanpalende woning (cfr. art. 2.2.2.)



overdrukzone voor nabestemming cfr. art. 2
& groenbuffer

Binnen onderhavige zone wordt een kavel met "overdrukzone voor nabestemming cfr. art. 2" aangeduid. Reden hiervoor is de strikte scheiding van woonverkeer en verkeer uit het bedrijfsgebied voor KMO & dienstverlening. De woning en de nieuwe ontsluitingsweg zijn te dicht bij elkaar gelegen om deze scheiding consequent door te voeren.

Het perceel waarop de nabestemming betrekking heeft is huisnr.55. Op het ogenblik dat deze nabestemming ingaat, dient dit perceel beschouwd te worden als bestemd onder art. 2. Dit veronderstelt dat er ten aanzien van de aanpalende woning (nr. 53) eveneens een groenbuffer vereist is cfr. de bepalingen van art. 2.2.2.

De bestaande groenbuffer van voor de ingang van de nabestemming komt dan ter hoogte van dit perceel nr. 55 te vervallen.

4. Indicatieve aanduidingen in overdruk

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting

4.1. Indicatieve aanduiding rotonde

Ter hoogte van de Koestraat dient bij de ontwikkeling en realisatie van de aanliggende bestemmingzone art. 2 "bedrijfsgebied voor KMO & dienstverlening", te worden voorzien in de aanleg van een rotonde, volgens de "indicatieve aanduiding rotonde" op het grafisch plan.

Deze dient in te staan voor een vlotte, leesbare en veilige verkeersafwikkeling van de aanliggende bestemmingzone.

De aanduiding in overdruk is vanuit haar middelpunt over een afstand van maximaal 20 meter verschuifbaar.

De "primaire interne ontsluiting i.f.v. art. 2", voorziet in de aanleg van een nieuw rond punt, volgens de aanduiding "indicatieve aanduiding rotonde" op het grafisch plan.



indicatieve aanduiding rotonde



4.2. Indicatieve aanduiding voor primaire interne ontsluiting i.f.v. art. 2

Deze aanduiding geeft op indicatieve wijze een nieuw aan te leggen openbaar intern wegenstracé aan dat dienst moet doen als primaire ontsluiting van de zone "bedrijfsgebied voor KMO & dienstverlening (art. 2)" voor gemotoriseerd verkeer. Deze ontsluiting dient aan te takken op de nieuwe aan te leggen rotonde (cfr. art. 1.3.).

Alle bedrijfspertcelen binnen deze zone mogen enkel via deze interne ontsluitingswegen ontsloten worden. Ontsluitingen op de bestaande openbare wegenis (Koestraat, Kaasterstraat, Maria's-Lindestraat) is niet toegelaten.



indicatieve aanduiding voor primaire interne ontsluiting i.f.v. art. 2

<p>Voor de aanduiding in overdruk is een maximale as-verschuiving van 15 meter aan weerszijden toegelaten.</p>	
<p>4.3. Indicatieve aanduiding voor ontsluiting i.f.v. art. 3</p>	 <p>indicatieve aanduiding voor ontsluiting i.f.v. art. 3</p>
<p>Deze aanduiding geeft aan dat de bestaande Kaasterstraat binnen de 'overdrukzone specifieke herinrichting' dient heringericht/aangepast te worden zodat deze <u>enkel</u> voorziet in de ontsluiting van de "zone voor wonen (art. 3)". Het voorzien van bijkomende ontsluitingen voor de zone "bedrijfsgebied voor KMO & dienstverlening (art. 2)" is niet toegelaten.</p> <p>Voor de aanduiding in overdruk is een maximale verschuiving van 10 meter toegelaten.</p>	
<p>4.4. Indicatieve aanduiding voor trage verbinding</p>	 <p>indicatieve aanduiding voor trage verbinding</p>
<p>Deze aanduiding beoogt het realiseren van een trage verbinding voor voetgangers en fietsers tussen de 'indicatieve aanduiding voor ontsluiting i.f.v. art. 3 (art. 4.3.)' en de 'indicatieve aanduiding voor primaire interne ontsluiting i.f.v. art. 2 (art. 4.2.)'. Een verbinding tussen beide voor gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten.</p> <p>Deze aanduiding in overdruk is beperkt verschuifbaar, afgestemd op de specifieke positie van de aanliggende indicatieve aanduidingen, nl. art. 4.3 indicatieve aanduiding voor ontsluiting i.f.v. art. 3 en art. 4.2. indicatieve aanduiding voor primaire interne ontsluiting i.f.v. art. 2.</p>	