

BPA ROSDAMVALLEI

Stedenbouwkundige voorschriften

12_130_RAPP_150604_voorschriften_revisie3.doc

Revisie advies GECORO 06.11.2003

Gemeentebestuur Sint Martens Latem
Dorp 1
9830 Sint Martens Latem

Grontmij Belgroma
Mechelen, 17 november 2003

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van 17 november 2003
Op bevel,
De Secretaris
J. Van den Heede

De Burgemeester
F. Vanmassenhove

Zegel van de gemeente

Het college van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig BPA voor eenieder ter
inzage heeft gelegen van ... tot ...

Namens het college
Op bevel,
De Secretaris
J. Van den Heede

De Burgemeester
F. Vanmassenhove

Zegel van de gemeente

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van ...
Op bevel,
De Secretaris
J. Van den Heede

De Burgemeester
F. Vanmassenhove

Zegel van de gemeente

Verantwoordelijk ruimtelijk planner

Architect Karel Vanackere

Inhoudsopgave

1	Zone voor woningbouw.....	4
1.1	Zone voor woningbouw.....	4
1.2	Bestemming.....	4
1.3	Stedenbouwkundige voorschriften.....	4
1.3.1	Dimensioneringen qua terrein en bezetting.....	4
1.3.2	Dimensioneringen constructies en vormgeving.....	5
1.3.3	Materialen.....	5
1.3.4	Afsluitingen.....	5
2	Zone voor handel en diensten.....	8
2.1	Zone voor handel en diensten.....	8
2.2	Bestemming.....	8
2.3	Stedenbouwkundige voorschriften.....	8
2.3.1	Dimensioneringen qua terrein en bezetting.....	8
2.3.2	Dimensioneringen constructies en vormgeving.....	8
2.3.3	Materialen.....	9
3	Zone voor landschapsontwikkeling.....	10
3.1	Zone voor landschapsontwikkeling.....	10
3.2	Stedenbouwkundige voorschriften.....	10
3.2.1	Reliëfwijzigingen.....	10
3.2.2	Beplantingen.....	11
3.2.3	Specifieke voorschriften.....	11
3.2.4	Deelzone voor aanleg van een glooiing.....	11
4	Zone voor behoud van open oppervlaktewater.....	12
4.1	Bestemmingsomschrijving.....	12
5	Woonstraat.....	13
5.1	Bestemmingsomschrijving.....	13
5.2	Stedenbouwkundige voorschriften.....	13

Uitgave

d.d.

05

15 juni 2004

Opgesteld door

Vanackere Karel

Gecontroleerd door

Vanackere Karel

Geautoriseerd door

Vanackere Karel

Algemene bepalingen

Het BPA Kortrijksesteenweg dd. 15 maart 1996 met referentie D4236/10 wordt herzien voor het deel dat gelegen is binnen de afbakening van het BPA Rosdamvallei (herzieningsbesluit GR 13 mei 2003).

De verkavelingsvergunning dd. 23 augustus 1984 met referentie 44064/709 wordt vernietigd.

1 Zone voor woningbouw.

1.1 Zone voor woningbouw.

Open residentiële woningbouw bestaande uit ééngezinswoningen in een groen kader met nevenbestemming van diensten die ondersteunend werken en niet storend zijn voor de woonomgeving, en beperkt tot het gelijkvloers.

1.2 Bestemming.

Hoofdbestemming: ééngezinswoningen.

Nevenbestemming: diensten en kantoren zijn toegelaten als nevenbestemming wat betekent dat de impact van de activiteit ondergeschikt dient te zijn aan de woonbestemming.

Inrichtingen die door hun schaal of aard van activiteiten de draagkracht van het woongebied overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving kunnen aantasten, worden niet toegelaten. Het kan hierbij onder meer gaan over handelszaken, benzinestation, dancing en gemeenschapsvoorzieningen.

1.3 Stedenbouwkundige voorschriften.

Renovatiewerken en verbouwingen aan bestaande vergunde woongebouwen die niet voldoen aan de hiernavolgende voorschriften, zijn toegelaten binnen het bestaande bouwvolume met een maximale uitbreiding van 20 procent. De uitbreiding dient te voldoen aan de hiernavolgende voorschriften.

1.3.1 Dimensioneringen qua terrein en bezetting

- Plaatsing ten opzichte van de Zevecotestraat.

De uiterste grens van de bebouwing ligt minimum op 5 m en maximaal op 20 m van de rooilijn.

- Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrens.

De afstand van elke zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimum 3 m. Indien de toestand op het aanpalende perceel dit oplegt of indien er in een verkavelingsplan wordt voor geopteerd kunnen tevens gekoppelde woningen worden ingericht. In dit geval bedraagt de bouwvrije afstand 3 m langs de ene zijde en 0 m langs de andere zijde. In geval van bijgebouwen tot maximaal 50m² kan de bouwvrije afstand op 2m worden gebracht: deze bijgebouwen kunnen eveneens in gekoppelde vorm worden opgericht.

Gebouwen op percelen met een breedte kleiner dan 10 meter worden op de scheidingslijn opgericht.

- Plaatsing ten opzichte van de achterzonegrens.

Minimaal twee maal de kroonlijsthoogte met een minimum van 8 m, ingeval van bijgebouwen tot maximaal 50m² kan deze afstand op 2 m worden gebracht.

De V/T mag niet meer bedragen dan 1/3.

1.3.2 Dimensioneringen constructies en vormgeving

- Bouwhoogte en bouwdieptebevestigingen

Bouwdiepte: op het gelijkvloers : maximaal 35 m vanaf de voorbouwlijn en op de verdieping maximaal 15 m vanaf de voorbouwlijn.

Bouwhoogte: maximaal twee bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6m en een maximale nokhoogte van 12 m.

- Dakvorm

De dakvorm is vrij te bepalen.

Bij geschakelde – gekoppelde bebouwing en in geval van verschillende dakvorm of verschillende bouwhoogte zullen architecturale overgangen de harmonie in het straatbeeld ondersteunen. Bij ongelijke aansluiting dienen alle zichtbare geveldelen te worden afgewerkt. De aansluitingsaspecten dienen bij vergunningsaanvragen in detail te worden uitgewerkt waarbij de overgangen tussen de verschillende bouwhoogtes met bijzondere zorg worden uitgewerkt.

1.3.3 Materialen

- Gevels en daken

Vrije keus voor zover de kleuren en de materialen de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen.

Bij aanbouw moeten alle geveldelen op de gemeenschappelijke perceelsgrens die niet door een bouwdeel worden bedekt in hetzelfde gevelmateriaal als de straatgevel worden uitgevoerd.

1.3.4 Afsluitingen

- Levende hagen al of niet met metaaldraad versterkt, max 3m hoog, op 0.5 meter van de scheidingslijn behoudens schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar.

- Paaltjes met eventueel een onderste vulplaat in beton en verder met sierdraad afgewerkt met een max. hoogte van 1.50m.
- Bij geschakelde woningbouw mag de scheidingsmuur in metselwerk met een max. hoogte van 2.00m verlengd worden tot 4.00m achter de achtergevel.

Bij de keuze van de afsluiting dient rekening te worden gehouden met aspecten als bezonning, esthetisch voorkomen etc. ten opzichte van de aanpalende percelen.

1.3.4.1 Niet bebouwde perceelsdelen

Het betreft de perceelsdelen die gelegen zijn achter het woongebouw, waar afzonderlijke nutsgebouwen van in totaal maximaal 50 m² in functie van autostalplaats, berging, tuinaccommodaties of private sportinfrastructuur toegelaten zijn van maximaal 1 bouwlaag hoog (vrije dakoplossing), met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m.

Voor deze bijgebouwen gelden volgende bouwvrije perceelsafstanden:

- Hetzij min. 1 m voor zover de hoogte op de 1-meterlijn beperkt wordt tot 3 m waarna het volume kan toenemen onder een hoek van 35°.
- Hetzij 0 m indien ze gekoppeld worden opgericht of mits ruimtelijk verantwoord.

Materiaalgebruik van de bijgebouwen:

- Hetzelfde gevel - en dakmateriaal van het hoofdgebouw of veredeld hout.

Maximaal 30% van de niet bebouwde perceelsdelen mag worden verhard in functie van opritten, tuinpaden, terrassen, open zwembaden en andere tuinaccommodatie voor zover de afwatering van de verhardingen gebeurt naar de niet verharde delen, of naar een eigen opvang, of moet er gebruik gemaakt worden van waterdoorlatende materialen.

1.3.4.2 Carports:

Het plaatsen van carports wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden:

1. Enkel indien de afstand vanaf de zijgevel van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens 4 m of meer bedraagt:
 - plaatsing tot op 1 m. van de zijdelingse perceelsgrens
 - de voorste bouwlijn van de carport dient te starten op minimaal 3 m achter de voorgevel van de woning
 - de achterbouwlijn van de carport mag de achterbouwlijn van de woning niet overschrijden
 - maximum oppervlakte 21 m²

- maximum hoogte 3 m.
- volledig in hout en open constructie
- enkel mogelijk langs 1 kant van de woning..

2 Zone voor handel en diensten.

2.1 Zone voor handel en diensten.

Een zone voor het uitbaten van handelszaken, benzinestations, horecazaken en dienstverleningsbedrijven met een nevenbestemming wonen met een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 1500 m².

2.2 Bestemming.

Hoofdbestemming: handelszaken, horecazaken, benzinestations en dienstverleningsbedrijven.

Nevenbestemming: kantoren, gemeenschapsvoorzieningen en woongelegenheden zijn toegelaten als nevenbestemming wat betekent dat de impact van de activiteit ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdbestemming.

De milieuwetgeving zal bepalend zijn bij het beoordelen van vergunningen.

2.3 Stedenbouwkundige voorschriften.

2.3.1 Dimensioneringen qua terrein en bezetting

De bouwvrije afstand ten opzichte van de zonegrenzen, zoals aangeduid op het grafische plan, dient te worden gerespecteerd.

Ten opzichte van de rooilijn dient een bouwvrije afstand van minstens 8 m te worden gerespecteerd. Op deze grens wordt de hoogte van de bouwvolumes beperkt tot 6 m waarna ze kunnen toenemen onder een hoek van 45° tot een maximale hoogte van 12 m.

Ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen dient ten opzichte van vrije gevels steeds een bouwvrije afstand van 5 m te worden gerespecteerd. Aanbouw kan enkel aan bestaande wachtgevels.

2.3.2 Dimensioneringen constructies en vormgeving

- Bouwhoogte en bouwdieptebepalingen

Bouwhoogte: de maximale hoogte van de gebouwen bedraagt 12 m met inachtnaam van art.2.3.1.

Bouwdiepte: de bouwdiepte is vrij te bepalen.

- Dakvorm

De dakvorm is vrij te bepalen.

Bij geschakelde – gekoppelde bebouwing en in geval van verschillende dakvorm of verschillende bouwhoogte zullen architecturale overgangen de harmonie in het straatbeeld ondersteunen. Bij ongelijke aansluiting dienen alle zichtbare geveldelen te worden afgewerkt. De aansluitingsaspecten dienen bij vergunningsaanvragen in detail te worden uitgewerkt waarbij de overgangen tussen de verschillende bouwhoogtes met bijzondere zorg worden uitgewerkt.

2.3.3 Materialen

- Gevels en daken

Vrije keuze voor zover de kleuren en de materialen de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen.

Bij aanbouw moeten alle geveldelen op de gemeenschappelijke perceelsgrens die niet door een bouwdeel worden bedekt in hetzelfde gevelmateriaal als de straatgevel worden uitgevoerd.

2.3.3.1 Niet bebouwde perceelsdelen

De niet bebouwde perceelsdelen moeten worden ingericht als tuin of als parking.

Minimum 25 procent van het terrein dient, in geval van verharding te worden aangelegd met waterdoorlatende materialen.

Binnen deze zone moet een landschappelijke bufferstrook van minimum 8 meter worden aangelegd met inheemse heester- en struiksoorten, zoals aangeduid op het grafische plan. Deze bufferstrook dient de achtergelegen woningen te vrijwaren van visuele hinder of overlast.

De aanleg van de bufferstrook dient te worden uitgewerkt in een inrichtingsplan dat gekoppeld wordt aan de stedenbouwkundige vergunning en er een geheel mee vormt. Dit inrichtingsplan omvat minstens volgende gegevens:

- de toegangen naar de openbare weg,
- de parkeerplaatsen voor personenwagens en vrachtwagens,
- de laad- en losplaatsen,
- de stapelplaatsen in open lucht,
- de layout van de bestaande en ontworpen bedrijfsgebouwen in relatie tot het productieproces,
- de voorzieningen voor brandbestrijding,
- milieusanering en -hygiëne,
- publiciteit,
- de verharde en niet-verharde ruimten,
- een gedetailleerd beplantingsplan van de bufferzones en de groenschermen en
- het materiaalgebruik van de gebouwen en afsluitingen.

Het college van burgemeester en schepenen kan garanties eisen bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning voor het realiseren van de bufferstrook.

In het eerste plantseizoen na realisatie van de werken moeten de buffers aangelegd zijn.

3 Zone voor landschapontwikkeling.

3.1 Zone voor landschapontwikkeling.

Bestemmingsomschrijving.

Deze zone wordt bestemd in functie van het behoud en de ontwikkeling van de Rosdamvallei waarbij bebouwing uitgesloten wordt.

De gronden kunnen worden aangewend voor agrarische of daarmee vergelijkbare activiteiten, hetzij voor bosaanplantingen.

Nevenfunctie.

Overstromingsgebied. De zone maakt deel uit van de winterbedding van de Rosdamvallei die zich uitstrekt van de monding in de Leie in Afsnee tot Deurle.

3.2 Stedenbouwkundige voorschriften.

3.2.1 Reliëfwijzigingen

Reliëfwijzigingen zijn vergunningsplichtig, in het bijzonder deze die betrekking hebben op wijzigingen in de waterhuishouding van het gebied (aanpassen van de loop van grachten, wijzigen van depressies etc.). Wijzigingen aan grachten dient steeds te kaderen in de globale problematiek van waterbeheersing binnen het gebied. In functie van de overstromingsproblematiek is het scheuren van grasland vergunningsplichtig.

Nutsgebouwen.

Enkel het plaatsen van weide – afsluitingen onder de vorm van palen en draad met een maximale hoogte van 1.50 meter kan worden toegelaten.

Het plaatsen van schuilhokken voor dieren is enkel toegelaten in de egaal gekleurde deelzone (verboden in de gearceerde deelzones), mits het respecteren van een bouwvrije afstand van 5 meter ten opzichte van de zonegrenzen, een maximale hoogte van 3 meter. Een schuilhok is een eenvoudige constructie, waarin één of meer weidedieren tijdelijk kunnen verblijven. Schuilhokken zijn geenszins uitgerust zoals stallen, die bestemd zijn voor het permanent huisvesten van dieren.

Uit het bouwplan moet duidelijk blijken dat het gaat om een schuilplaats voor dieren tegen de weersomstandigheden en dat het geenszins mag gaan om een constructie die kan gebruikt worden voor verblijf van mensen of permanente stalling van dieren.

De op te richten constructie dient ondubbelzinnig alle eigenschappen te vertonen van een schuilhok. Meer in het bijzonder moet dat blijken uit de beperkte afmetingen, de eenvoud van de constructie (met één zijde grotendeels of volledig

open en te allen tijde met eenvoudige middelen volledig verwijderbaar) en de gebruikte materialen (bij voorkeur hout).

De omvang van het schuilhok moet ook in verhouding zijn tot de begraasbare oppervlakte en de aard en het aantal dieren waarvoor het bestemd is

Enkel schuilhokken die het landelijke karakter van het gebied ondersteunen kunnen worden toegelaten.

Voor het bepalen van de oppervlakte van de schuilhokken worden volgende richtlijnen gehanteerd:

Grote weidedieren, zoals paarden en runderen:

- dergelijke weidedieren moeten ter plaatse of in de onmiddellijke omgeving van het schuilhok over voldoende graasweide beschikken: richtnorm: 1.000 à 2.500 m² per dier, met een maximum van 4 grote weidedieren per hectare;
- afhankelijk van de (schoft)hoogte van het dier, 10 à 15 m² schuilhokoppervlakte per weidedier, met een maximum van 60 m² per hectare;

Kleinere weidedieren, zoals schapen en geiten:

- dergelijke weidedieren moeten ter plaatse of in de onmiddellijke omgeving van het schuilhok over voldoende graasweide beschikken: richtnorm: 250 à 500 m² per dier, met een maximum van 20 weidedieren per hectare;
- ca. 2 m² schuilhokoppervlakte per dier, met een maximum van 40 m² per hectare;

3.2.2 Beplantingen.

De beplantingen moeten streekeigen en standplaatsgebonden zijn en moeten bijdragen tot de landschappelijke ontwikkeling van de Rosdamvallei.

3.2.3 Specifieke voorschriften.

Ingeval van herstructurering van de Rosdam waarbij de natte weilanden worden ingenomen ten behoeve van de waterbeheerswerken kunnen de huidige perceelsstructuur evenals de huidige agrarische activiteiten vervallen.

3.2.4 Deelzone voor aanleg van een glooiing

In de deelzone voor de aanleg van een glooiing kunnen enkel door de overheid reliëfwijzigingen worden aangebracht in functie van waterbeheerswerken. Reliëfwijzigingen op particulier initiatief zijn verboden.

4 Zone voor behoud van open oppervlaktewater

4.1 Bestemmingsomschrijving

Zone waar het behoud van de beek in zijn natuurlijke loop vooropstaat.

Enkel werken in functie van behoud en onderhoud van de beek zijn toegelaten.

5 Woonstraat.

5.1 Bestemmingsomschrijving.

De openbare wegen woonstraat met verkeersfunctie behoren tot het lager wegennet en hebben vooral een functie als lokale ontsluitingsweg en als verblijfsruimte voor de omwonenden. De wegen moeten worden ingericht ten behoeve van verkeersveiligheid, verkeersleefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit.

5.2 Stedenbouwkundige voorschriften.

Bij de inrichting en/of herinrichting geldt als principe dat de verblijfskwaliteit primeert op de ontsluitingsfunctie. Dit zal resulteren in de aanwezigheid van groenvoorzieningen, het beperken van monotone verhardingen, het bewerkstelligen van traag verkeer, etc.