# **Artikel 3 – Algemene bepalingen**

### Artikel 3.1 - Toepassingsgebied

De verordening is van toepassing op het volledige grondgebied van de stad Roeselare, behoudens uitzonderingen zoals hierna expliciet vermeld.

Deze algemene stedenbouwkundige verordening is van toepassing op alle handelingen die ruimtelijke impact hebben.

De verordening is van toepassing op alle percelen die door plannen van aanleg (gewestplannen, APA en BPA’s) en/of ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP’s) vastgelegd zijn. De bepalingen ervan zijn evenwel ondergeschikt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan, APA, RUP, BPA of verkaveling. Voor een vergunningsaanvraag houdt dit in dat de regels van plannen of verkavelingen voorrang hebben op deze van de verordening en dat enkel voor de onderwerpen die niet door een plan of verkaveling zijn geregeld, de regels van deze verordening gevolgd moeten worden.

Deze verordening is in het bijzonder van toepassing voor aanvragen tot stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning waarvoor het ontvangstbewijs is afgeleverd na de inwerkingtreding van deze verordening, alsook voor meldingsplichtige handelingen.

Sectorale wetgeving gaat steeds voor op de verordening. We kunnen hier expliciet verwijzen naar de regelgeving van sociale huisvestingsmaatschappijen, milieuwetgeving, decreet grond- en pandenbeleid,…

### Artikel 3.2 - Algemeen kader

Het vergunningverlenende bestuursorgaan toetst bij projecten de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu, alsook de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen (bv. tekorten in behoefte aan onderwijsaanbod, sport, kinderopvang, buurtwerking, enz … ) en verbindt desnoods de gepaste stedenbouwkundige lasten aan de stedenbouwkundige vergunning om deze tekorten op te vangen. De stedenbouwkundige lasten kunnen geheel of gedeeltelijk de vorm aannemen van de storting van een bedrag dat bestemd wordt voor de uitvoering van de werken, vermeld in het eerste lid.

### Artikel 3.3 - Opheffingsbepalingen

***Met de inwerkingtreding van de voorliggende verordening, worden de volgende zaken opgeheven:***

### Art. 3.4. Overgangsbepalingen:

Deze verordening is van toepassing voor aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen waarvoor het ontvangstbewijs is afgeleverd na de inwerkingtreding van deze verordening.

### Art. 3.5. Afwijkingsmogelijkheid:

De vergunningverlenende overheid kan bij uitzondering afwijkingen toestaan op de stedenbouwkundige voorschriften van deze verordening.

De afwijking kan toegestaan worden omwille van zijn erfgoedwaarde (inventaris bouwkundig erfgoed of onroerend erfgoeddecreet), de voorgestelde innovatieve en verbeterende oplossing of conflicterende en onoplosbare voorwaarden vanuit andere of sectorale regelgeving.

De aangevraagde afwijkingen dienen aan de hand van een motiveringsnota in hoofde van de aanvrager te worden verduidelijkt. Bij projecten waar de tussenkomst van een architect noodzakelijk is, moet deze motivering opgenomen worden in de verklarende nota van de architect. De motiveringsnota is een informatief document dat bij de aanvraag behoort en dat duidelijk aangeeft welke zaken aanleiding geven tot de vraag tot afwijking. Hierbij komen minimaal de volgende elementen aan bod:

* een opsomming van de bepalingen van de verordening waarvan wordt afgeweken
* de aard en de omvang van alle afwijkingen
* een duidelijke en expliciete motivering voor de afwijkingen.

# **Artikel 7 – Hernieuwbare en duurzame energie**

Er is onmiskenbaar een groeiende vraag van particulieren en bedrijven om (deels) in te staan voor de eigen duurzame energieopwekking. Voor de opwekking van elektriciteit, is er het gebruik van zonnepanelen en windturbines. Voor het verwarmen van water is er de zonneboiler, warmtepomp en de recuperatie van restwarmte (warmtenet).

# Artikel 7.2. Centrale ruimte voor warmteproductie en leidingkokers

Bij nieuwbouw of herbouw van gebouwen vanaf 15 wooneenheden en een gemeenschappelijke verticale circulatie moeten deze gebouwen voorzien zijn van een centrale stookruimte en bijhorende leidingschachten. De grootte van de stookruimte is afhankelijk van het aantal woongelegenheden.

*Toelichting: Voor de grootte van de stookruimte worden volgende afmetingen gehanteerd:*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Aantal wooneenheden** | **Minimale vloeroppervlakte** | **Maximale lengte langste zijde** | **Minimale hoogte** |
| 15-32 | 16 | 4.5 | 2.5 |
| 33-48 | 20 | 5 | 2.5 |
| 49-64 | 24 | 5.5 | 2.8 |
| 65-80 | 28 | 6 | 2.8 |
| 81-96 | 31 | 6.3 | 2.8 |
| 97-112 | 33 | 6.5 | 3 |
| 113-128 | 37 | 6.8 | 3 |
| 129-144 | 40 | 7 | 3 |

De recente evoluties in de eisen gesteld aan de energieprestatie van gebouwen vragen steeds meer om de inpassing van hernieuwbare energiebronnen. De verordening doet zelf geen uitspraken over de energieprestatie van nieuwe gebouwen omdat deze al sterk gereglementeerd is in de EPB-wetgeving.

Het stedelijk patrimonium kent echter een hoge concentratie aan collectieve woongebouwen, zoals o.m. appartementsgebouwen, studentenhuisvesting en woonzorgcentra, die specifieke uitdagingen stellen betreffende de inpassing van hernieuwbare energiebronnen. Zo is de rendabele toepassing van zon-thermische, foto-voltaïsche of geothermische installaties in dit type gebouwen vaak enkel mogelijk via een collectief systeem. Bovendien kunnen gebouwen met kwalitatieve collectieve verwarmingsinstallaties zonder grote aanpassingen gebruik maken van groene warmte aangeleverd door het stadsverwarmingsnet, dat vanaf 2016 serieus wordt uitgebreid. Om die reden legt de verordening enkele eisen op aan het ontwerp van gebouwen met meerdere wooneenheden. Zo moet voorzien worden in een gemeenschappelijke ruimte die de nodige installaties kan herbergen en gemakkelijk bereikbaar is vanuit het openbaar domein. Daarnaast moet er in het ontwerp voldoende ruimte zijn voor de realisatie van een warmteverdeelnet vanuit deze centrale ruimte naar elke wooneenheid. De structuur van het gebouw moet toelaten een verdeelnet te ontwerpen waarbij de warmtelevering aan elke wooneenheid apart te meten is en desnoods te sturen. De verordening legt enkel minimumeisen, afhankelijk van het technisch concept kan de werkelijk benodigde ruimte groter zijn. De verordening legt bovendien geen eisen op aan de realisatie van de technische installatie zelf.

De ondergrens van 15 wooneenheden in combinatie met een gemeenschappelijke verticale circulatie werd bepaald om te vermijden dat projecten op een smal perceel worden geconfronteerd met een overbelasting van het programma op het gelijkvloers.

De tabel geeft de minimale afmetingen van de stookplaats weer tot 144 wooneenheden. Bij meer dan 144 wooneenheden wordt de minimale afmeting van de stookplaats bepaald door per bijkomende groep van wooneenheden de overeenkomstige afmeting bij te tellen. Een bouwblok van 200 wooneenheden resulteert zo in een minimale stookplaats van 64 vierkante meter.

Gebouwen met meer dan 50 wooneenheden mogen voorzien worden van meer dan 1 centrale ruimte voor warmteproductie. Elk van deze lokalen wordt toegekend aan een deel van het bouwproject en voldoet aan de minimale eisen voor dat deel.