

3
Provincie West-Vlaanderen

STAD ROESELARE

STAD ROESELARE
RUIMTELIJKE PLANNING

25 MAART 2004

In:
Uit:

Stedenbouwkundige voorschriften

Gemeenteraad 26/04/2004

INRICHTINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN HAVEN ZUID R.O. (2)

Regionaal Openbaar Bedrijventerrein

De ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale, dienstverlenende vereniging



Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49

Algemeen directeur

Projectverantwoordelijke


Geert Sanders


Ann De Meyer

Wijzigingen

opgemaakt: februari 2004

Gezien en goedgekeurd door de Gemeenteraad van de stad Roeselare
in vergadering van

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel van de gemeente

Gezien en goedgekeurd in de raad van bestuur van de wvi
in vergadering van

De Voorzitter,

L. Vanparys

Inhoud

| | |
|---|---|
| Stedenbouwkundige voorschriften | |
| 1 Zone R.O. (2) voor regionale bedrijven | 3 |
| 1.1 Bestemming | 3 |
| 1.1.1 Typologie | 3 |
| 1.1.2 Aard van de activiteiten | 3 |
| 1.2 Inrichting | 3 |
| 1.2.1 Ontsluiting op de openbare wegeniszone en interne verkeersorganisatie - tracé inwendige ontsluiting R.O. (2) zone | 3 |
| 1.2.2 Inplanting en omvang van de bebouwing | 4 |
| 1.2.3 Inplanting en inrichting van stapelzones in open lucht | 4 |
| 1.2.4 Architecturaal karakter van de bebouwing | 4 |
| 1.2.5 Aanleg van groenzones | 4 |
| 1.2.6 Beheer oppervlaktewater | 4 |
| 1.3 Beheer | 5 |
| 2 Zone voor openbare wegenis | 6 |
| 2.1 Bestemming | 6 |
| 2.2 Inrichting | 6 |
| 2.3 Beheer | 6 |
| 3 Zone voor waterwegen, de Mandelbeek | 7 |
| 3.1 Bestemming | 7 |
| 3.2 Inrichting | 7 |
| 3.3 Beheer | 7 |
| 4 Algemene bepalingen | 8 |
| 4.1 Beheer | 8 |
| 4.2 Openbaar domein | 8 |
| 4.3 Afstand tot perceelsgrenzen | 8 |

1 Zone R.O. (2) voor regionale bedrijven

1.1 Bestemming

1.1.1 Typologie

Bestemd voor de oprichting van bedrijven van regionaal belang.

De inrichting van deze zone houdt rekening met de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van het terrein en de onmiddellijke omgeving, alsook met de bestaande industriële activiteiten binnen de zone en in de aanpalende omgeving. De bestaande industriële activiteiten en deze in aanpalende percelen kunnen zich ook binnen dit bedrijventerrein verder ontwikkelen.

Zendmasten kunnen op het bedrijventerrein toegelaten worden mits ze op een ruimtelijk samenhangende en verantwoorde wijze worden ingeplant.

Naast constructies voor de exploitatie van de industriële activiteiten (o.a. elektriciteitscabines, brandstoftanks, enz.) kunnen de bedrijven ook constructies en gebouwen oprichten voor hun:

- bureel- en kantooractiviteiten;
- sociale uitrusting, eetzaal, verzorgingslokalen, EHBO, e.d.m.;
- parkeerplaatsen, dienstwegen en al of niet overdekte stapelruimten;
- huisvesting voor zaakvoerder of bewakingspersoneel: deze dient evenwel in geval van nieuwbouw een geïntegreerd deel te vormen met een bedrijfsgebouw.

1.1.2 Aard van de activiteiten

De gronden zijn bestemd voor de vestiging van:

- industriële bedrijven van regionaal belang, hetzij vervuilende industrieën of hetzij milieubelastende industrieën;
- complementaire dienstverlenende bedrijven;
- distributiebedrijven waarvan de kleinhandelsactiviteit een ondergeschikt aandeel vormt.

De huisvesting voor bewakingspersoneel of lid van het kaderpersoneel, de eigenaar of de uitbater zelf dient te geschieden in een ruimte die één geïntegreerd geheel moet uitmaken met het bedrijfsgebouw. Ze wordt uitdrukkelijk beperkt tot één ééngezinswoonegelegenheid per bedrijf.

De grondinname voor de huisvesting mag maximaal 150 m² bedragen. De totale vloeroppervlakte voor de huisvesting mag maximaal 200 m² bedragen en mag nooit meer dan 1/3 van de totaal bebouwde oppervlakte bedragen.

Per bedrijf dient een voldoende hoeveelheid parkeerruimte voor personenwagens en vrachtwagens voorzien te worden. Het aantal dient voldoende te zijn om de eigen parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen en bedraagt minimaal 5 plaatsen. Zonodig kan deze ruimte ondergronds of bovenop bebouwing voorzien worden. Deze parkeerruimte kan eveneens met meerdere bedrijven gezamenlijk georganiseerd worden.

De nodige voorzieningen dienen getroffen om de afvoer van hemelwater op de bebouwing en de verharde oppervlakten binnen deze zone naar de afwateringsinfrastructuur in het openbaar domein afdoende te vertragen.

1.2 Inrichting

1.2.1 Ontsluiting op de openbare weg en interne verkeersorganisatie - tracé inwendige ontsluiting R.O. (2) zone

Percelen binnen deze zone dienen ontsloten te worden bij voorkeur via de Rumbeksegravier of via de Maïslaan. Indien bij de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning gemotiveerd aangetoond wordt dat een dergelijke ontsluiting omwille van de bedrijfsvoering of omwille van verkeerstechnische redenen onmogelijk is, wordt een ontsluiting via de zone voor openbare weg (de Graankaai) toegelaten.

De ontsluiting via de zone voor openbare wegenis (de Graankaai) dient voor de volledige zone te gebeuren op één locatie. De breedte van deze ontsluiting wordt voor de volledige zone beperkt tot maximaal 15 meter.

Het lokale verkeer inzake de eigen bedrijvigheid dient maximaal intern op het perceel of samen met aanpalende private percelen georganiseerd te worden.

1.2.2 Inplanting en omvang van de bebouwing

De inplanting van de gebouwen is vrij mits behoud van een bouwvrije strook

- van tenminste 10 meter uit de rooilijn van de N 382c en de Graankaai;
- van tenminste 5 meter uit de perceelsgrenzen, uitgezonderd bij gekoppelde bouwwijze waarbij tot op de gemeenschappelijke grens, perceelsgrens of zonegrens, kan gebouwd worden.

1.2.3 Inplanting en inrichting van stapelzones in open lucht

De stapelplaatsen in open lucht voor recuperatiematerialen, grondstoffen en niet-afgewerkte producten dienen aan dezelfde inplantingsbepalingen te voldoen als voor de bebouwing binnen deze zone.

Grondstoffen en materialen die visuele hinder en stof- en/of geurhinder met zich meebrengen dienen afdoende afgeschermd te worden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de overheersende windrichtingen. Indien deze afschermingen zichtbaar zijn vanaf de zone voor openbare wegenis dan dient deze uit esthetische (geen helle kleuren) en duurzame materialen te bestaan.

1.2.4 Architecturaal karakter van de bebouwing

Het architecturaal voorkomen van alle bebouwing mag creatief en innoverend zijn maar mag in geen geval hinderend zijn voor de directe omgeving. Onesthetische constructies dienen tot een minimum beperkt en zoveel mogelijk van het openbaar domein verdoken.

Bedrijfsgebouwen en constructies die een groter vermogen in zich hebben om een architecturale meerwaarde te genereren (zoals bijvoorbeeld: burelen, kantoren, ontvangstruimte, bezoekersparking, eetzaal, enz.) worden bij voorkeur zichtbaar gemaakt vanaf het omliggende openbare domein. In geen geval mag het zicht vanaf de zone voor het openbaar domein tot een rommelige aanblik verworden.

1.2.5 Aanleg van groenzones

Rekening houdend met de bestemming van de aanpalende gebieden (kanaal en zone voor bedrijvigheid met milieuvriendelijk karakter) is het niet noodzakelijk om een groenscherm te realiseren als esthetische buffering tussen deze gelijksoortige bestemmingszones.

Een groenplan dient integraal deel uit te maken van de aanvraag stedenbouwkundige vergunning. Bijzondere aandacht dient besteed te worden aan de verplichte groenzone die gerealiseerd dient te worden langsheen de gehele lengte van het perceel langs de zone voor de Mandelbeek.

1.2.6 Beheer oppervlaktewater

Ieder bedrijf moet op zijn eigen perceel instaan voor de buffering van het regenwater en dit a rato van 150 m³ buffercapaciteit per hectare verharde oppervlakte (rijwegen, parkeerplaatsen aangelegd in niet waterdoorlatende materialen.....) Deze buffer moet derwijze geconstrueerd worden dat hij steeds na de buffering terug wordt geleidigd.

1.3 Beheer

De terreinbeheerder, de wvi, zal toezien op de aard van de nieuwe bedrijven die zich binnen deze zone wensen te ontwikkelen.

De niet door gebouwen, dienstwegen en uitgeruste parkeerplaatsen ingenomen oppervlakten dienen in een nette en voor de aanpalende bedrijven niet hinderende wijze onderhouden te worden door de eigenaars van de betrokken percelen.

Ter voorkoming van brand en inzake brandbestrijding dienen de plaatselijke brandweerautoriteiten geraadpleegd. De door deze instantie voorgeschreven maatregelen moeten geëerbiedigd worden en dit binnen de mogelijkheden vervat in dit inrichtingsplan.

2 Zone voor openbare wegenis

2.1 Bestemming

Bestemd voor openbare wegenis met verkeersfunctie en bijhorende vrije ruimten voor parkeren.

Indien bij de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning gemotiveerd aangetoond wordt dat een ontsluiting omwille van de bedrijfsvoering of omwille van verkeerstechnische redenen via de Maïslaan of via de Rumbeeksegravier onmogelijk is, wordt een ontsluiting via de openbare wegenis zone (de Graankaai) toegelaten.

De ontsluiting van de R.O.(2)-zone dient voor deze volledige zone te gebeuren op één locatie. De breedte van deze ontsluiting wordt voor deze volledige zone (R.O. voor regionale bedrijven) beperkt tot maximaal 15 meter.

Nutsgebouwen en nutsconstructies zijn toegelaten.

De nodige infrastructuur om de percelen te verbinden met het kanaal Roeselare – Leie worden toegelaten op voorwaarde dat de verkeersfunctie van de Graankaai hierdoor niet wordt belemmerd.

Zendmasten kunnen binnen deze zone toegelaten worden mits ze op een ruimtelijk samenhangende en verantwoorde wijze worden ingeplant.

2.2 Inrichting

Eventuele nutsgebouwen, nutsconstructies en infrastructuren mogen de vlotte en veilige verkeersfunctie van de openbare wegenis niet hinderen.

Een ruimtelijk goede inplanting en een afdoende signalisatie en verlichting dient hiertoe gerealiseerd.

2.3 Beheer

De respectievelijke wegbeheerder(s) van de delen van de openbare wegenis dienen deze zone blijvend goed te onderhouden teneinde een vlotte verkeersafwikkeling te bestendigen.

3 Zone voor waterwegen, de Mandelbeek

3.1 Bestemming

Waterwegen, het betreft de bestaande Mandelbeek, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie.

3.2 Inrichting

Deze zone omvat het deel van de bestaande Mandelbeek dat in open bedding verder wordt ontwikkeld.

Beperkte delen van de bestaande Mandelbeek kunnen ingekokerd of overbouwd worden teneinde de percelen te ontsluiten naar de Graankaai.

De aangeduide zone 3 op het inrichtingsplan is met andere woorden het minimale deel van het bestaande tracé van de Mandelbeek dat verder in open bedding blijft behouden.

3.3 Beheer

De beheerder van de waterloop Mandelbeek staat in voor het beheer van de perceelsdelen binnen deze zone.

4 Algemene bepalingen

4.1 Beheer

De wvi (West-Vlaamse Intercommunale dienstverlenende vereniging) staat in voor de opmaak van het inrichtingsplan en het beheer van het bedrijventerrein.

Ieder bedrijf dient binnen dit inrichtingsplan de eigen terreinen alsook de openbare infrastructuur optimaal te benutten in functie van de vergunde bedrijfsactiviteiten en dit zonder hinder of belemmering voor de overige bedrijven. De bouwvrije en met groen in te richten perceelsdelen dienen steeds volwaardig ingericht en goed onderhouden te worden.

4.2 Openbaar domein

Het openbaar domein bestaat uit de bestaande openbare wegenis en de waterloop van de Mandelbeek parallel aan het kanaal Roeselare-Leie.

4.3 Afstand tot perceelsgrenzen

Gebouwen kunnen opgericht worden binnen de bouwzones R.O. (2), evenwel rekening houdend met de inplantingsvoorschriften, de groenschermzones en de bouwvrije stroken waarvoor beperkingen zijn opgelegd.

Gebouwen worden ofwel opgericht tot op de kavelgrens, ofwel op een minimale afstand van 5 meter van de kavelgrens of zonegrens.