

gzk 22/12/97 GR

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN
STAD ROESELARE

STAD ROESELARE
RUIMTELIJKE PLANNING
De gemachtigde afdelingschef
(art. 111 nieuwe gemeentewet)
D. PILLAERT

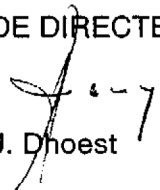
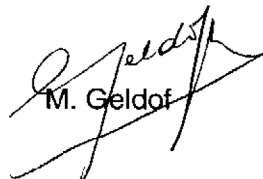
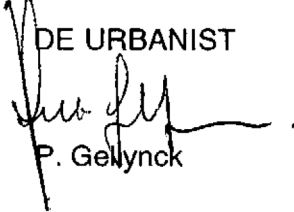
ontwerp

BLP: "NIEUWE ABELE"

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

DE ONTWERPER:

witab	Westvlaamse Intercommunale voor Technisch Advies en Bijstand voor Ruimtelijke Ordening	Baron Ruzettelaan 35 8310 Assebroek tel 050/36 71 71 fax 050/ 35 68 49
--------------	---	---

DE DIRECTEUR	HET DIENSTHOOFD	DE URBANIST	Getekend:
 J. Dhoest	 M. Geldof	 P. Gellynck	Datum: 08.05.1996

WIJZIGINGEN
Aangepast aan bepaalde van G.C.A. van 23.05.1996
gewijzigd: 13.11.1996 en gewijzigd: 22.10.1997

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig
B.L.P. voor eenieder ter inzage heeft gelegen van *05/07/97* tot *19/07/97*.

namens het college,

op bevel,
De Secretaris,



zegel der gemeente

De Burgemeester,

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering
van *22/02/1997*.....

op bevel,
De Secretaris,



zegel der gemeente

De Burgemeester,

BESTEMMINGSZONES

ZONE 1	Specifieke bedrijvenzone, op te vatten in een totaalcomplex
ZONE 2	Gewone Bedrijvenzone
ZONE 3	Bufferzone
ZONE 4	Randbufferzone
ZONE 5	Bestaande openbare wegenis
ZONE 6	Openbare ontsluitings-infrastructuur
ZONE 7	Bouwvrije forumzone

ZONE 1: SPECIFIEKE BEDRIJVENZONE OP TE VATTEN IN EEN TOTAALCOMPLEX

1.1. Bestemmingsaspecten

Het betreft een specifieke bedrijvenzone op te vatten in een totaalcomplex, evenwel in fasen uitvoerbaar, voorzover deze fasen zelf tot een afgewerkt architecturaal beeld kunnen leiden. Enkel hoogwaardige bedrijven met tertiaire dienstverlenende functies, zoals ruimten voor een business-, leisure-, trademartcentrum en hotelaccommodatie kunnen worden opgericht; de eigenlijke woonfunctie en kleinhandel worden uitgesloten. Enkel volgende kleinhandel is echter wel toegelaten: bureelbenodigdheden, geschenkartikelen, bloemen, boeken en kranten, rookartikelen, kruidenierswaren, brood- en banket, beenhourwerij - traiteurdienst, kap- en schoonheidssalon. Zij zijn dienstig voor de onmiddellijke omgeving en kunnen slechts oppervlakte-eenheden van maximaal 100 m² verkoopbare oppervlakte per zaak bevatten, onder voorwaarde dat deze oppervlakte-eenheden onderling niet aaneengesloten worden: 1 geïntegreerde woongelegenheden per bedrijf is eveneens toegelaten.

1.2. Hoogtebepalingen

- de cijfergegevens als symbool in onderhavig BLP voorgesteld zijn richtinggevend voor het te realiseren aantal bouwlagen
- in hiernavolgende deelzones worden de maximale bouwhoogten als volgt vastgelegd:
 - deelzones op plan aangeduid met symbool **1**: 4,50 m.
 - deelzones op plan aangeduid met symbool **2**: 8,00 m.
 - deelzones op plan aangeduid met symbool **4**: 15,50 m.
 - deelzone in hoogten oplopend en op plan aangeduid met symbool **4 - 9**
- deelzones met maximale grondoppervlakte van 25 %: 15,50 m.
- deelzones met maximale grondoppervlakte van 25 %: 22,50 m.
- deelzones met maximale grondoppervlakte van 25 %: 29,50 m.
- deelzones met maximale grondoppervlakte van 25 %: 32,00 m.
- deelzone met signaalfunctie op plan aangeduid met symbool **9**: 32,00 m.
- de voorgestelde zonegrenzen van voornoemde deelzones zijn over maximaal 15 m. verschuifbaar
- referentiepeil voor de bepalingen van voornoemde deelzones van de bouwhoogten: de top van het wegdek van de brug van de N36 over de A17;
- per te realiseren afzonderlijk bouwblok horende in voornoemde deelzones kan in bijkomende orde een technische bouwlaag worden gerealiseerd (deze mogelijkheid geldt niet t.a.v. de deelzone op plan aangeduid met symbool **9**) onder volgende voorwaarden:
 - enkel technische functies kunnen er worden in ondergebracht
 - maximale bijkomende bouwhoogte: 3 m.
 - maximale bezetting: 20 % t.a.v. de onderliggende dakoppervlakte
 - een bouwvrije strook van minstens 10 m. dient gerespecteerd t.a.v. de aansluitende zone 4 "randbufferzone".

1.3. Bouwvergunningsprocedure

Het bouwaanvraagdossier (eveneens voor elke mogelijke fase) zal dienen aangevuld met volgende dossier-elementen:

- een lay-outplan van de totaliteit van het gebied zal worden opgemaakt met aanduiding van:
 - in te nemen volumes
 - de voorgestelde bouwhoogtes
 - de te gebruiken gevelmaterialen
 - aanduiding van de geselecteerde deelbestemmingen
 - wijze van inwendige ontsluiting, parkeeraccommodatie en groenaanleg

- een advies ten behoeve van het schepencollege uitgaande van een door het stadsbestuur samen te stellen werkgroep waarin minimaal volgende leden zitting hebben:
 - een externe deskundige ruimtelijk planner
 - een afgevaardigde van AROHM - West-Vlaanderen
 - een afgevaardigde van het stadsbestuur.

ZONE 2: GEWONE BEDRIJVENZONE

2.1. Bestemmingsaspecten

Deze zone is bestemd voor de uitbreiding van het aanpalende bestaande bedrijfsgebouw waar activiteiten worden toegelaten die niet storend en verenigbaar zijn met de woonomgeving, met inbegrip van bergplaatsen en/of garages. Kleinhandel wordt er niet toegelaten. Er dient een architectuur voorgesteld die het louter utilitaire karakter (o.a. metalen koepels) overstijgt

2.2. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

- bouwvrije stroken: minimaal 5 m. t.a.v. de perceelsgrenzen en in bijkomende orde volgens de gabarietregel: bouwvrije afstand is minimaal de hoogte tot de kroonlijst, waarna de hoogte dan onder een hoek van 45° kan toenemen;
- maximale nokhoogte: 11 m.
- maximale terreinbezetting: 80 %
- dakvorm: vrij.

ZONE 3: BUFFERZONE

Het betreft een bouwvrije zone waar geen verhardingen toegelaten zijn; het stapelen van om het even welk materiaal of product is er verboden; er dient een omkaderende beplanting te worden voorzien, die op een plan bij de bouwaanvraag wordt aangeduid en er een integrerend deel van uitmaakt.

ZONE 4: RANDBUFFERZONE

Deze bouwvrije zone mag eveneens als groene parkeerzone met bijhorende wegeninfrastructuur georganiseerd worden; het stapelen van om het even welk materiaal of product is er verboden; er dient een omkaderende beplanting te worden voorzien, die op een plan bij de bouwaanvraag wordt aangeduid en die een integrerend deel uitmaakt

- t.h.v. de A17 bedraagt deze zone minimaal 30 m. t.a.v. de gracht van de A17;
- t.h.v. de N36 bedraagt deze zone minimaal 20 m. t.a.v. de gracht van de N36.

ZONE 5: BESTAANDE OPENBARE WEGENIS

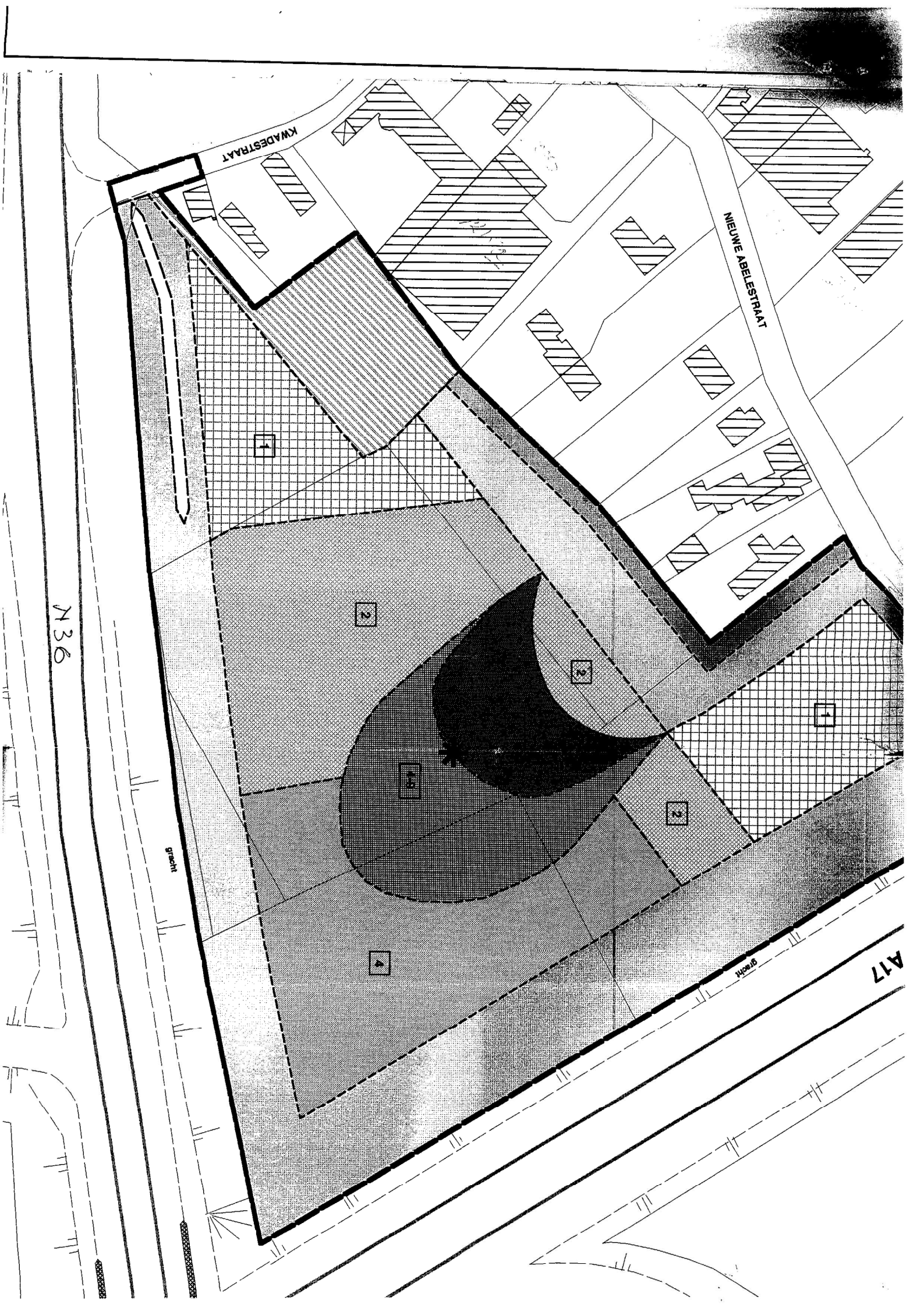
Het betreft een fragment van de binnen dit gebied reeds bestaande openbare wegeninfrastructuur.

ZONE 6: OPENBARE ONTSLUITINGS-INFRASTRUCTUUR

Het betreft de bij wijze van aanduiding voorgestelde te organiseren openbare ontsluitingsinfrastructuur ten behoeve van de uitbouw van zone 1; d.w.z. dat zowel het tracé als de definitieve karakteristieken van dit tracé slechts dienen vastgelegd naar aanleiding van het bouwaanvraagdossier; een verschuiving van 15 m. t.o.v. de denkbeeldige as van de voorgestelde pijlaanduiding is toegelaten.

ZONE 7: BOUWVRIJE FORUMZONE

Er dient een bouwvrije forumzone met pleinfunctie inclusief bijhorende wegenis en bijhorende groenaanleg gerealiseerd in het centrumgebied van de in zone 1 in samenhang te nemen deelzones op plan aangeduid met symbool **4-9** en symbool **9** ;
deze bouwvrije forumzone wordt op plan aangeduid door een groene asterisk (*);
de minimale oppervlakte van deze bouwvrije forumzone (kan in meerdere deelzones worden uitgesplitst) bedraagt 2.000 m²;
onderhavige bouwvrije forumzone dient minimaal voor 60 % een aaneengesloten verkeersvrije oppervlakte te zijn.



KWADSTRAT

NIEUWE ABELSTRAT

N36

gracht

gracht

A17

1

2

3

4

2

1

4