

Provincie West-Vlaanderen

**STAD ROESELARE**

Ontwerp

**BPA NIEUWE ABELE WEST**

**Stedenbouwkundige voorschriften**



Stad Roeselare  
Botermarkt 2  
8800 Roeselare  
T: 051 26 21 11

Ruimtelijk planner:  
Leen Lauwers

**Wijzigingen:**  
- aangepast aan plenaire vergadering (22.05.2008)

Opgemaakt op 28.05.2008



# Inhoud

Algemene bepalingen	4
1. Inrichtingen van openbaar nut	4
2. Aanzetpeil van de gebouwen	4
3. Voorschriften	4
4. Inrichtingsplan	4
5. Stapelen in open lucht	4
6. Bepaling omtrent hoogspanning	5
<b>Zone 1: Zone voor regionaal bedrijventerrein met niet-milieubelastend karakter</b>	<b>6</b>
1. Bestemming	6
2. Bebouwingsvoorschriften	7
3. Bufferzone	8
<b>Zone 2: Zone voor wegen</b>	<b>9</b>
1. Bestemming	9
2. Wegen met vast tracé	9
3. Wegen met variabel tracé	9
<b>Zone 3: Beekzone</b>	<b>10</b>

# Algemene bepalingen

## 1. Inrichtingen van openbaar nut

In alle zones voorzien in dit plan zullen kleine inrichtingen van openbaar nut zoals infrastructuur i.v.m. openbare nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, gas, telefoon e.d.) mogen opgericht worden voor zover ze niet hinderend zijn voor de bestaande of voorziene omgeving.

## 2. Aanzetpeil van de gebouwen

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel. 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.

## 3. Voorschriften

De stedenbouwkundige voorschriften primeren op de grafische voorstellingen van het BPA.

## 4. Inrichtingsstudie

Bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor gebouwen en/of verhardingen dient een inrichtingsstudie opgemaakt. De inrichtingsstudie maakt integraal deel uit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

De inrichtingsstudie beslaat het gehele terrein van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en omvat minimaal volgende gegevens:

- de inplanting van de gebouwen;
- de toegang(en) tot het terrein;
- de verharde zones van het terrein, onder andere wegenis en parkeerplaatsen;
- de verkeersafwikkeling op het terrein;
- een gedetailleerd beplantingsplan.
- de wijze van reclame-aanduidingen: in kader van optimale beeldkwaliteit, enkel op de gevel(s) van een gebouw of aan de op- en afritten;

## 5. Stapelen in open lucht

Stapelen in open lucht dient bij voorkeur te gebeuren uit het zicht van op het openbaar domein en beperkt tot 4m hoogte.

## 6. Bepaling omtrent hoogspanning

De hoogspanningslijnen zijn symbolisch aangeduid op het plan. Onder de hoogspanningslijnen is een beperking in bouwhoogte van kracht die afhankelijk is van de afstand tussen de masten, de aard en de belasting van de lijnen en de omgevingstemperatuur. Iedere bouwaanvraag onder de hoogspanningslijnen dient voor advies voorgelegd te worden aan de betrokken maatschappij ten einde zij de nodige metingen kunnen verrichten en advies met betrekking tot de bouwhoogte en veiligheidsmaatregelen kunnen verlenen. Bij werken onder hoogspanningskabels dient advies gevraagd te worden aan de betrokken maatschappijen betreffende veiligheidsmaatregelen.

Onder de hoogspanningslijnen mogen in een strook van 20m uit de as van de lijn geen beplantingen aangebracht worden hoger dan 3m tenzij anders door de betrokken maatschappij vermeld.

Er dient een vrije ruimte voorzien te worden van minimum 5,00 meter tussen mast en gebouw.

De percelen van masten 13 en 14 dienen gevrijwaard te worden.

Een minimum doorgang van 3.50 meter is nodig om onderhouds- en toezichtswerken te kunnen uitvoeren aan de hoogspanningsmasten. Deze toegang dient te allen tijde gevrijwaard te blijven.

De wettelijke veiligheidsmaatregelen dienen te worden gerespecteerd. Onder de volgende overspanningen worden de volgende maximum toegelaten bouwhoogtes toegelaten:

- overspanning 12-13: 14.90 meter t.o.v. de onderkant van het reclamepaneel langs de N36;
- overspanning 13-14: 11.30 meter t.o.v. het niveau van de onderkant van de blauwe poort;
- overspanning 14-15: 12.10 meter t.o.v. het niveau van de bovenkant van de betonvoet van mast 14

# Zone 1: Zone voor regionaal bedrijventerrein met niet-milieubelastend karakter

## 1. Bestemming

### 1.1. Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor niet-milieubelastende bedrijven met een bovenlokale uitstraling. In de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient de aanvrager hiervan het bewijs te leveren. In deze zone worden dienstverlenende bedrijven die complementair zijn aan voornoemde bedrijven volgens art. 7 van het K.B. van 28/12/1972 toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

In deze zone zijn niet toegelaten:

- louter kleinhandel
- bedrijven met een voor de omgeving ernstig storend karakter zoals: schrootbedrijven, recuperatiebedrijven van afval, afvalverwerkende bedrijven en dergelijke.
- nieuwe autohandel

Nieuwe bedrijven binnen zone 1 kunnen niet rechtstreeks ontsluiten op de N36.

### 1.2. Nevenbestemming

In deze zone is huisvesting voor bedrijfsbewaking of bedrijfsvoering toegelaten, voor zover de noodzaak daartoe wordt aangetoond in functie van het bedrijf.

Toonzalen mogen opgericht worden met een maximale oppervlakte van 400m<sup>2</sup>.

### 1.3. Seveso richtlijn

De inplanting van Seveso - inrichtingen als bedoeld in artikel 3§1 1<sup>ste</sup> lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken', wordt niet toegelaten.

## 2. Bebouwingsvoorschriften

### 2.1. Architecturaal voorkomen

De architectuur van de gebouwen dient het utilitaire karakter te overstijgen.

Materiaal, vormgeving en omgevingsaanleg maken deel uit van de stedenbouwkundige aanvraag.

De gevels gericht naar de openbare wegen (N36, Kwadestraat, Armoedestraat) dienen over een zekere representativiteit en een hoogwaardige architectuur te beschikken.

Het stapelen in open lucht is verboden langs deze openbare wegen.

### 2.2. Bouwhoogte

Een kroonlijsthoogte van maximum 10 m, en een nokhoogte van maximum 12 m is toegelaten. Van de toegestane bebouwing mag maximum 20 % een kroonlijsthoogte hebben van 18 m met inachtneming van de gabarietregel, d.w.z. de afstand tot de perceelsgrens is minimum de kroonlijsthoogte.

### 2.3. Inplanting

#### 2.3.1. Plaatsing t.o.v. grens BPA ter hoogte van N36

Er dient een bouwvrije afstand van minimum 10 m gerespecteerd te worden, waarvan een zone met gemiddelde breedte van minimum 5 m, palend aan de zonegrens, beplant wordt met een bomenrij en/of in combinatie met een haag met een maximale hoogte van twee meter en bodembedekkers/gazon. Dit groenscherm wordt gedetailleerd in een beplantings- en beheerplan dat deel uitmaakt van het inrichtingsstudie zoals beschreven in de algemene bepalingen (4. inrichtingsstudie). De aanplanting dient te gebeuren in het eerstvolgende plantseizoen na ingebruikname van het terrein. Het plantmateriaal bestaat uit streekeigen groen.

#### 2.3.2. Plaatsing t.o.v. de perceelsgrenzen

Er dient een bouwvrije afstand gerespecteerd te worden van 0 of minimum 5 m,

#### 2.3.3. Plaatsing t.o.v. de rooilijn

Er dient een bouwvrije strook van minimum 10 m gerespecteerd te worden waarvan maximum 1/2 van de oppervlakte mag verhard worden. De overige ruimte wordt ingericht met streekeigen bomen, hagen, gazon en/of bodembedekkers.

### **3. Bufferzone**

#### **3.1. Bestemming**

Voor de nog niet door bedrijfsgebouwen ingenomen gronden langs de Babilliebeek dient een bouwvrije afstand van minimum 15m gerespecteerd te worden. Langs de Babilliebeek, een waterloop van tweede categorie, dient een zone van minimum 5,00 meter beschikbaar te zijn om de waterloop te kunnen onderhouden en het uitgraven van slib eventueel te kunnen stapelen. Het groenscherm wordt gedetailleerd in een beplantingsplan dat deel uit maakt de inrichtingsstudie zoals beschreven in algemene bepalingen (4. inrichtingsstudie).

#### **3.2. Inrichtingsvoorschriften**

De overige delen van deze zone dienen beplant te worden met hoog- en laagstammig groen. Het plantgoed bestaat uit streekeigen materiaal. Het stapelen van om het welk even materiaal is niet toegelaten in deze zone.

Afsluitingen dienen in de langsrichting van de beek geplaatst te worden op 0.50 m landinwaarts vanaf de kruin van de oever van de waterloop of 5m landinwaarts vanaf de kruin van de oever en dienen een hoogte te hebben van maximaal 2.00 m. Bij afsluitingen in de dwarsrichting ten opzichte van de waterloop dienen de nodige voorzieningen getroffen om een vrije doorgang binnen de 5 m strook mogelijk te maken door middel van een opening of een poort met een minimum breedte van 4m.



## Zone 2: Zone voor wegen

### 1. Bestemming

Zone voor wegen met verkeersfunctie en daarbijhorende ruimten.

### 2. Wegen met vast tracé

Het betreft hier een zone voor wegenis met vast tracé.

### 3. Wegen met variabel tracé

Het betreft behoorlijk te verhard en uit te rusten ontsluitingswegen.

Deze variabele wegenis kan ten opzichte van de voorgestelde aanduiding worden aangepast. De voorgestelde wegenis heeft een variabel karakter die max. 30m uit de as kan verlegd worden. Indien echter voor de volledige zone voor regionaal bedrijventerrein met niet-milieubelastend karakter een gezamenlijk voorstel door alle eigenaars wordt ingediend mag een volledige nieuw tracé van wegenis worden voorgesteld.

De zone voor wegenis voor vast tracé blijft echter onveranderd ten opzicht van de aanduiding op dit BPA.

## Zone 3: Beekzone

Het betreft een waterloopzone die in zijn open en bestaande toestand maximaal dient te worden gevrijwaard.  
Toezicht en onderhoudswerken door de diensten van de bevoegde overheid zijn toegelaten.

Ten aanzien van de beekzone zijn de bepalingen van Zone 1: Zone voor regionaal bedrijventerrein met niet-milieubelastend karakter (3 bufferzone) van toepassing.

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van.....

De Secretaris,

De Voorzitter,

zegel van de gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig

BPA voor eenieder ter inzage heeft gelegen van .....tot.....

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel van de gemeente

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van.....

De Secretaris,

De Voorzitter,

zegel van de gemeente