

Provincie West-Vlaanderen

STAD ROESELARE

Stedenbouwkundige voorschriften

Ontwerp

INRICHTINGSPLAN

BEDRIJVENTERREIN HAVEN ZUID R.O. (1) & W - II

Regionaal Openbaar (1) – Watergebonden – Milieuhinderend II - bedrijventerrein

De ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale



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

Algemeen directeur

Geert Sanders

Projectverantwoordelijke

Ann De Meyer

Ruimtelijk planner

Mathias Delrue

Enige Wijziging t.a.v. inrichtingsplan goedgekeurd in de gemeenteraad van de stad Roeselare d.d. 26-04-2004:
windmolens zijn toegelaten, collectieve parkeervoorzieningen in R.O. en mogelijkheid voor sociaal-culturele of
recreatieve activiteiten in Zone T.

opgemaakt: mei 2010

1720 10. 10. 10

Gezien en goedgekeurd door de Gemeenteraad van de stad Roeselare

in vergadering van 31 mei 2010

op bevel,

De Secretaris,

De Voorzitter gemeenteraad,



Gezien en goedgekeurd in de raad van bestuur van de wvi

in vergadering van 16 juni 2010

De Voorzitter,

L. Vanparys

Inhoud

0.	Algemene bepalingen	7
0.1	Beheer.....	7
0.2	Openbaar domein.....	7
0.3	Afstand tot perceelsgrenzen	7
0.4	Fasering realisatie van het bedrijventerrein	7
0.5	Inplanting van windmolens.....	8
0.6	Juridisch-planologische betekenis van dit inrichtingsplan.....	8
1.	Zone W voor watergebonden bedrijven.....	9
1.1	Bestemming	9
1.1.1	Typologie.....	9
1.1.2	Aard van de activiteiten.....	9
1.2	Inrichting.....	10
1.2.1	Ontsluiting op openbare wegeniszone en interne verkeersorganisatie.....	10
1.2.2	Inplanting en omvang van de bebouwing	10
1.2.3	Inplanting en inrichting van stapelzones in open lucht	11
1.2.4	Architecturaal karakter van de bebouwing.....	11
1.2.5	Aanleg van groenzones	11
1.3	Beheer.....	12
2.	Zone R.O. voor regionale bedrijven.....	13
2.1	Bestemming	13
2.1.1	Typologie.....	13
2.1.2	Aard van de activiteiten.....	13
2.2	Inrichting.....	14
2.2.1	Ontsluiting op de openbare wegeniszone en interne verkeersorganisatie.....	14
2.2.2	Inplanting en omvang van de bebouwing	14
2.2.3	Inplanting en inrichting van stapelzones in open lucht	14
2.2.4	Architecturaal karakter van de bebouwing.....	15
2.2.5	Aanleg van groenzones	15
2.3	Beheer.....	16
3.	Zone II voor milieubelastende bedrijven.....	17
3.1	Bestemming	17
3.1.1	Typologie.....	17
3.1.2	Aard van de activiteiten.....	17
3.2	Inrichting.....	17
3.2.1	Ontsluiting op openbare wegeniszone en interne verkeersorganisatie.....	17
3.2.2	Inplanting en omvang van de bebouwing	18
3.2.3	Architecturaal karakter van de bebouwing.....	18
3.2.4	Aanleg van groenzones	18
3.3	Beheer.....	19
4.	Zone voor openbare wegenis.....	20
4.1	Bestemming	20
4.2	Inrichting.....	20
4.2.1	Tracés van nieuw te realiseren openbare wegenis	20
4.3	Beheer.....	20
5.	Private bufferzone.....	21
5.1	Bestemming	21
5.2	Inrichting.....	21
5.3	Beheer.....	21
6.	Zone T of bufferzone	22
6.1	Bestemming	22
6.2	Inrichting.....	22
6.3	Beheer.....	22

7.	Bouwvrije strook.....	23
7.1	Bestemming.....	23
7.2	Inrichting.....	23
7.3	Beheer.....	23
8.	Zone voor waterwegen, de Mandelbeek.....	24
8.1	Bestemming.....	24
8.2	Inrichting.....	24
8.3	Beheer.....	24
9.	Zone voor nieuwe overstromingszone Mandelbeek.....	25
9.1	Bestemming.....	25
9.2	Inrichting.....	25
9.3	Beheer.....	25
10.	Zone voor watergebonden infrastructuur.....	26
10.1	Bestemming.....	26
10.2	Inrichting.....	26
10.3	Beheer.....	26

0. Algemene bepalingen

0.1 Beheer

De wvi (West-Vlaamse Intercommunale dienstverlenende vereniging) staat in voor de realisatie en het beheer van het bedrijventerrein. Daartoe sluit de wvi beheersovereenkomsten af met de bedrijven die zich naar de bepalingen van dit inrichtingsplan dienen te richten.

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.

0.2 Openbaar domein

Het openbaar domein bestaat uit de te realiseren openbare wegenis, de te realiseren loskades en kaaimuren aan de Graankaai - Linkervaart-oever van het kanaal Roeselare-Leie, de waterloop van de Mandelbeek parallel aan het kanaal Roeselare-Leie. Het realiseren van een nieuwe overstromingszone voor de Mandelbeek binnen de bufferzone (T-zone) waarin het op- en afritten complex van de E403 snelweg gelegen is op grondgebied van de stad Roeselare, is één van de mogelijke bijkomende openbare infrastructuurwerken. Het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Afdeling Water onderzoekt waar de eventueel nodige nieuwe overstromingszone voor de Mandelbeek dient te komen.

Deze laatste zone zal indien Afdeling Water beslist dat de nieuwe overstromingszone op deze plaats dient te komen, ingericht worden als "natte" ruimte zijnde een nieuwe overstromingszone voor de Mandelbeek met bijhorende aanplantingen en oeververstevigingen.

De openbare wegenis zal ingericht worden overeenkomstig de tracé-aanduidingen met mogelijke verschuiving aangeduid op het inrichtingsplan en de indicatieve wegprofielen.

Er zal gestreefd worden naar een kwalitatief, functioneel voorkomen van het openbaar domein, inclusief een geïntegreerd voorkomen van signalisatie, publiciteitsmiddelen en weginrichting.

0.3 Afstand tot perceelsgrenzen

Gebouwen kunnen opgericht worden binnen de bouwzones W, R.O. en II, 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.

0.4 Fasering realisatie van het bedrijventerrein

De realisatie van dit bedrijventerrein dient hoogstens in twee fasen te verlopen.

De gronden gelegen op een peil hoger dan 16,6 meter Tweede Algemene Waterpassing (TAW) kunnen middels dit inrichtingsplan in eerste instantie ontwikkeld worden als dusdanig. Zie de hoogtelijnen op het inrichtingsplan. De verhardingen en de bedrijfsgebouwen op deze gronden dienen op een peil van minstens 16,6 meter TAW te worden gerealiseerd.

Er worden duidelijke regels bepaald hoe deze percelen dienen ontsloten te worden, ook al is de interne openbare industrieweg nog niet gerealiseerd.

De overige gronden voor watergebonden of regionale bedrijven die gelegen zijn op een peil lager dan 16,6 meter TAW kunnen slechts ontwikkeld worden nadat een nieuwe overstromingszone in de omgeving van het bedrijventerrein de waterbergingscapaciteit van deze gronden effectief heeft overgenomen.

Het oprichten van enig bouwwerk is enkel mogelijk nadat het peil van de gronden is verhoogd tot minstens 16,6 meter TAW.

Dezelfde duidelijke regels betreffende de ontsluiting van deze percelen vooraleer de interne openbare industrieweg is gerealiseerd zijn hier van toepassing.

Een stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd nadat de eigenaar van de gronden waarop de vergunning betrekking heeft, met de wvi, als openbare terreinbeheerder van het bedrijventerrein, tot een akkoord is gekomen met betrekking tot de realisatie van het bedrijventerrein, in het bijzonder, doch niet uitsluitend, de aanleg van en de aansluiting op de openbare infrastructuur.

0.5 Inplanting van windmolens

Binnen de grenzen van het inrichtingsplan is de inplanting van windturbines toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- Enkel grootschalige windturbines zijn toegelaten (vermogen minimum 2 megawatt per turbine)
- de vergunningsaanvraag voor één of meerdere windturbines moet kaderen in een globaal windturbinepark-plan dat minstens het volledige gebied binnen de grenzen van het inrichtingsplan omvat
- dit windturbinepark-plan moet aantonen dat met de voorgestelde configuratie
 - de maximale energieoutput wordt gerealiseerd, uiteraard rekening houdend met de beperkingen inzake beschikbare technologie enerzijds en de ruimtelijke en milieutechnische randvoorwaarden anderzijds
 - de hoofdbestemming van de verschillende deelzones op heden of in de toekomst niet wordt gehinderd of beperkt.

0.6 Juridisch-planologische betekenis van dit inrichtingsplan

Een inrichtingsplan dient opgemaakt voor de bestemmingszones W en R.O. volgens de gewestplanwijziging (BVR 15-12-1998) teneinde deze zones te kunnen ontwikkelen. De bepalingen binnen dit inrichtingsplan voor deze zones leggen de juridisch-planologische afspraken vast voor alle stedenbouwkundige aanvragen binnen deze twee bestemmingszones volgens het gewestplan.

De bepalingen in dit document voor de bufferzone of T-zone volgens de gewestplanwijziging BVR 15-12-1998 en de bestemmingszone 1.11 bedrijventerrein met milieuhinderend karakter volgens het APA Roeselare (BVE 29-04-1991) hebben louter een informatieve waarde en hebben geen verordenend karakter. Deze bepalingen zijn evenwel voor het stadsbestuur van Roeselare een leidraad voor het voeren van een ruimtelijk orderingsbeleid voor deze zones.

1. Zone W voor watergebonden bedrijven

1.1 Bestemming

1.1.1 Typologie

Bestemd voor de oprichting van bedrijven waarvan de werking op één of andere wijze verbonden is met de aanwezigheid van waterinfrastructuur.

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, verzorgingslokale, 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.

Alle percelen, ook deze die niet palen aan het kanaal Roeselare – Leie, dienen steeds een mogelijkheid gelaten te worden om een leiding naar het kanaal te realiseren. Dit dient in de bouwvrije strook tussen rooilijn en uiterste grens van de bebouwing gevrijwaard te worden, tussen de derde en de vijfde meter van de rooilijn of in de strook van minimaal 5 meter ten aanzien van de zijperceelsgrenzen. In deze stroken kunnen de nodige boven- en ondergrondse constructies gerealiseerd worden om de watergebondenheid van de bedrijfsperven te blijven garanderen. De terreinbeheerder ziet toe op deze erfdiensbaarheid die verschillende percelen binnen het inrichtingsplan kan treffen.

1.1.2 Aard van de activiteiten

De gronden zijn bestemd voor de vestiging van:

- industriële bedrijven, hetzij vervuilende industrieën of hetzij milieubelastende industrieën;
- ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen;
- complementaire dienstverlenende bedrijven;
- distributiebedrijven waarvan de kleinhandelsactiviteit een ondergeschikt aandeel vormt.

Zuivere kleinhandelsbedrijven zijn niet toegelaten.

Activiteiten die de stapeling in open lucht betreffen van recuperatiematerialen, grondstoffen en niet-afgewerkte producten zijn op het bedrijventerrein toegelaten.

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.

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 openbare wegeniszone en interne verkeersorganisatie

Alle percelen binnen deze zone dienen ontsloten te worden door de te realiseren interne openbare industrieweg centraal in het inrichtingsplan of op de bestaande Rumbekse Gravier. Zie de voorschriften voor zone 4: openbare wegeniszone. Zie ook de aanduiding op het inrichtingsplan voor de rooilijnen waar geen toeritten tot het openbaar domein zijn toegelaten.

Alle percelen kunnen vooraleer de nieuwe openbare wegenisinfrastructuur is gerealiseerd, tijdelijk ontsloten worden naar aanpalende bestaande openbare wegenis, hetzij rechtstreeks hetzij via een weg door een aanpalende zone voor bedrijvigheid. Maar na realisatie van de nieuwe openbare wegenisinfrastructuur dienen deze percelen een ontsluiting te hebben via de interne openbare industrieweg. Alle tijdelijke ontsluitingen die na de realisatie van de nieuwe wegenistracés over rooilijnen lopen waar geen toeritten tot het openbaar domein toegelaten zijn dienen dan te vervallen. Na de realisatie van de openbare interne industrieweg dienen alle tijdelijke toeritten over rooilijnen waar geen blijvende toeritten kunnen bestendig worden, effectief opgeheven te worden. Zolang dit niet is gebeurd kunnen er geen stedenbouwkundige vergunningen worden afgeleverd voor om het even welke vergunningsplichtige activiteit voor de betreffende bedrijven die nog steeds een tijdelijke toerit hebben over een rooilijn waar geen blijvende toeritten tot het openbaar domein zijn toegelaten.

Een rechtstreekse ontsluiting voor wegverkeer in functie van de bedrijvigheid op de nieuwe openbare wegeniszone langs het Kanaal Roeselare-Leie (het verlegde tracé voor de N382c naast de Mandelbeek) is niet toegelaten. Voor de percelen binnen deze zone gelegen langs het nieuwe tracé voor de N382c is het wel mogelijk dat er één toerit wordt gerealiseerd met een maximale breedte van 10 meter als noodtoegang voor brandweer en hulpdiensten. Dergelijke uitzondering kan enkel toegestaan worden na een verzoek hiertoe door de brandweer.

Per bedrijf dient het aantal toeritten tot de openbare wegeniszone voor het eigenlijke bedrijfsverkeer beperkt te blijven tot maximaal 2. Dit teneinde geen hinderlijke of te onoverzichtelijke verkeerssituaties te creëren op de openbare industriewegenis.

Een toerit mag maximaal 12 meter breed zijn.

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

1.2.2 Inplanting en omvang van de bebouwing

De inplanting van de gebouwen is vrij mits behoud van een afstand

- van tenminste 60,5 meter uit de as van de bestaande wegverharding van de Graankaai – Linkervaartoever. (Zie asaanduiding op het inrichtingsplan);
- van tenminste 10 meter uit de rooilijn met de openbare wegeniszone nieuwe centrale industrieweg, Rumbekse Gravier) voor een bouwvrije strook; (
- van tenminste 5 meter uit de andere perceelsgrenzen voor een bouwvrije strook, uitgezonderd bij gekoppelde bouwwijze waarbij tot op de perceelsgrens kan gebouwd worden.

Ten aanzien van tracés met mogelijke verschuivingen van de weg-as zal de maximale bouwlijn bepaald worden bij definitieve vastlegging van de rooilijn door de gemeenteraad. Vóór de definitieve vastlegging van de rooilijn zijn geen bouwwerken (uitgezonderd terreinverhardingen) vergunbaar in de strook waarbinnen een mogelijke asverschuiving voorzien is, vermeerderd met de bouwvrije strook.

De minimale kavelgrootte bedraagt 5.000 m².

Deze minimumgrens geldt per bedrijf, dus niet voor grond bestemd voor uitbreiding van een reeds ter plaatse gevestigd bedrijf. Deze minimumgrens geldt niet voor toegelaten dienstverlenende bedrijven. Bij wijze van uitzondering kunnen kavels beneden deze minimumgrens worden toegelaten voor regionale bedrijven met beperkte grondbehoefte. De totaliteit van de voor deze uitzondering ingenomen oppervlakte mag niet meer bedragen dan één vijfde van de totale door bedrijfskavels ingenomen oppervlakte.

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 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 openbare wegeniszone 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 de bebouwing mag creatief zijn en innoverend in de mate van het mogelijke en passende bij de eigen bedrijfsactiviteit.

Logo's, publiciteitsmiddelen en signalisatie worden op een eenvormige en harmonieuze wijze in de architectuur en de terreinaanleg geïntegreerd. Boven de kroonlijst mag hoogstens één logo of publiciteitsmiddel per bedrijf voorkomen.

Bedrijfsgebouwen en constructies die een groter vermogen in zich hebben om een architecturale meerwaarde te genereren, zoals burelen, kantoren, ontvangstruimte, bezoekersparking, eetzaal, enzovoort, dienen gericht te worden naar de Rumbeekse gravier of de interne openbare industrieweg.

Gezien deze zone bestemd is voor bedrijven met een specifieke relatie met de waterinfrastructuur zijn alle hiervoor nodige utilitaire constructies toegelaten, zowel boven- als ondergronds, zoals: transportbanden, leidingen, kranen, enzovoorts.

1.2.5 Aanleg van groenzones

Rekening houdend met de bestemming van de aanpalende gebieden (zone R.O. voor regionale bedrijven en zone II voor bedrijvigheid met milieu-hinderend karakter) is het niet noodzakelijk om een groenscherm te realiseren als esthetische buffering tussen deze gelijksoortige bestemmingszones.

Wel dient er een minimale groenzone van 3 meter gerealiseerd te worden ten aanzien van de rooilijn met de openbare wegeniszone als kwalitatieve overgang van het bedrijf naar het openbaar domein. Deze verplichte groenzone dient gerealiseerd te worden langs de gehele lengte van het perceel langs de rooilijn en kan enkel onderbroken worden door de toeritten. Kleine utilitaire constructies kunnen er evenwel opgericht worden.

Deze groenzone dient te bestaan uit een 2,5 meter brede strook langs de rooilijn bestaande uit bodembedekkers of struweel. Iedere 4 meter dient er een hoogstammige boom binnen deze strook aangeplant te worden teneinde op termijn een aaneengesloten groenmassa te bekomen. Men dient te kiezen uit volgende limitatieve lijst van hardhoutboomsoorten: Gewone es, Zomereik, Wintereik of Plataan.

De resterende strook binnen deze groenzone van minstens 0,5 meter breed dient ingevuld te worden middels een aanplanting van een levende haag. Hierbij dient te worden gekozen uit volgende limitatieve lijst: haagbeuk (*Carpinus Betulus*), meidoorn of sleedoorn. Deze levende haag dient op termijn tot een visuele afscheiding van minstens 1,6 meter hoogte uit te groeien en aldus onderhouden te worden. Het plaatsen van een afscheiding onder de vorm van draad met palen is enkel mogelijk vanaf de derde meter van de rooilijn.

Enkel toeritten tot het bedrijfsperceel en bijhorende constructies zijn hier toegelaten. Noch parkeerinfrastructuur noch stapelruimtes kunnen hierin gerealiseerd worden.

Van deze bepalingen betreffende de noodzakelijke kwalitatieve overgang van de bedrijfspercelen naar het openbaar domein kan enkel afgeweken worden onder volgende voorwaarden:

- een deelgracht op de rooilijn kan gerealiseerd worden waarbij de rooilijn het midden van de gracht uitmaakt;
- deze deelgracht dient over de rooilijn gerealiseerd te worden voor alle percelen binnen deze zone;
- vanaf de binnenste rand van de deelgracht dient op het privatieve perceel een verplichte groenzone gerealiseerd te worden langs de gehele lengte van het perceel die enkel kan onderbroken worden door de toeritten. De zelfde

inrichtingsbepalingen van deze verplichte groenzone zoals hiervoor bepaald, blijven gelden.

Ten aanzien van de percelen langs de Rumbekse gravier en de Kachtemsestraat die gelegen zijn in een zone voor landelijke-en-open-ruimtegebieden met aangetast karakter (A.P.A. Roeselare), dient een minstens 5 meter brede groenzone te worden gerealiseerd. Zie zone 5 in het inrichtingsplan en verder in deze stedenbouwkundige voorschriften voor de bijhorende bepalingen bij deze zone voor private buffers.

Zie ook de zone 7 voor een bouwvrije strook langs het autosnelwegdomein op het inrichtingsplan en verder in deze stedenbouwkundige voorschriften voor de groenschermbeepalingen eigen aan deze zone palend aan de zone W voor watergebonden bedrijven.

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.

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.

Betreffende het beheer van het oppervlakte water binnen de private bouwpercelen

Ieder bedrijf moet op zijn eigen perceel instaan voor de buffering van het regenwater en dit a rato van minstens 150m³ buffercapaciteit per hectare verharde oppervlakte (rijwegen, parkeerplaatsen aan gelegd in niet water doorlatende materialen,...). Deze buffer moet derwijze geconstrueerd worden dat deze steeds na de buffering wordt geledigd.

2. Zone R.O. voor regionale bedrijven

2.1 Bestemming

2.1.1 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.

2.1.2 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;
- collectieve parkeervoorzieningen
- distributiebedrijven waarvan de kleinhandelsactiviteit een ondergeschikt aandeel vormt.

Lokaal verzorgende bedrijven, zijnde bedrijven van beperkte omvang, met een louter functionele relatie tot de kern en een lokale en beperkte reikwijdte, dienen op een andersoortig bedrijventerrein ingeplant te worden. Kleine ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen behoren hier niet tot de gewenste type bedrijven.

Zuivere kleinhandelsbedrijven zijn niet toegelaten.

Activiteiten die de stapeling in open lucht betreffen van recuperatiematerialen, grondstoffen en niet-afgewerkte producten zijn op het bedrijventerrein slechts in ondergeschikte mate toegelaten.

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.

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.

De industriële activiteit van het bestaande bedrijf binnen deze zone (Sterckx n.v.) kan zich hier verder blijven ontwikkelen.

2.2 Inrichting

2.2.1 Ontsluiting op de openbare wegeniszone en interne verkeersorganisatie

Alle percelen binnen deze zone dienen ontsloten te worden ofwel door de te realiseren interne openbare industrieweg centraal in het inrichtingsplan ofwel door de bestaande openbare weg naast de Kachtemsestraat. Dit laatste is slechts mogelijk indien deze als een volwaardige industrieweg is uitgerust geworden (rioleringen, straatverlichting, nutsleidingen, enzovoort). Zie de voorschriften voor zone 4: openbare wegeniszone.

Een rechtstreekse ontsluiting voor wegverkeer van deze zone op de openbare wegeniszone langs het Kanaal Roeselare-Leie (het verlegde tracé voor de N382c naast de Mandelbeek) is niet aangewezen. Enkel indien de brandweer hierom verzoekt kan hier één toerit met een maximale breedte van 10 meter gerealiseerd worden die enkel als noodtoegang voor brandweer en hulpdiensten kan gebruikt worden.

Per bedrijf dient het aantal toeritten tot de openbare wegeniszone voor het eigenlijke bedrijfsverkeer beperkt te blijven tot maximaal 2. Dit teneinde geen hinderlijke of te onoverzichtelijke verkeerssituaties te creëren op de openbare industriewegenis.

Een toerit mag maximaal 12 meter breed zijn.

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

Binnen deze zone voor regionale bedrijven is een tracé aangeduid op het inrichtingsplan voor een bijkomende inwendige ontsluiting die steeds dient gevrijwaard te worden (minimum 10 meter vrije breedte) teneinde steeds de mogelijkheid te behouden een doorgaande wegenisinfrastructuur te kunnen realiseren vanaf de bestaande openbare weg ter hoogte van de Kachtemsestraat tot aan de nog te realiseren openbare industrieweg centraal in het inrichtingsplan.

Het definitieve tracé van deze inwendige ontsluitingsmogelijkheid dient bepaald naar aanleiding van de concrete stedenbouwkundige aanvragen voor de oprichting van de bedrijfsgebouwen en activiteiten binnen deze zone. Ten aanzien van het op het inrichtingsplan aangeduide tracé van deze inwendige ontsluiting kan het definitieve tracé in grootte-orde 100 meter verschuiven.

Indien er meerdere bedrijven worden gerealiseerd langsheen deze inwendige wegenis dan dient deze wegenis openbaar domein te worden en ook als een volwaardige industrieweg te worden uitgerust.

2.2.2 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 met de openbare wegeniszone;
- van tenminste 5 meter uit de andere perceelsgrenzen, uitgezonderd bij gekoppelde bouwwijze waarbij tot op de perceelsgrens kan gebouwd worden.

Ten aanzien van tracés met mogelijke verschuivingen van de wegas zal de maximale bouwlijn bepaald worden bij definitieve vastlegging van de rooilijn door de gemeenteraad. Vóór de definitieve vastlegging van de rooilijn zijn geen bouwwerken (uitgezonderd terreinverhardingen) vergunbaar in de strook waarbinnen een mogelijke asverschuiving voorzien is, vermeerderd met de bouwvrije strook.

De minimale kavelgrootte bedraagt 5.000 m².

Deze minimumgrens geldt per bedrijf, dus niet voor grond bestemd voor uitbreiding van een reeds ter plaatse gevestigd bedrijf. Deze minimumgrens geldt niet voor toegelaten dienstverlenende bedrijven. Bij wijze van uitzondering kunnen kavels beneden deze minimumgrens worden toegelaten voor regionale bedrijven met beperkte grondbehoefte. De totaliteit van de voor deze uitzondering ingenomen oppervlakte mag niet meer bedragen dan één vijfde van de totale door bedrijfskavels ingenomen oppervlakte.

2.2.3 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. Deze stapelactiviteiten in open lucht dienen ondergeschikt te zijn aan de overige activiteiten 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 4: openbare wegeniszone of de autosnelweg, dan dient deze uit esthetische (geen helle kleuren) en duurzame materialen te bestaan.

2.2.4 Architecturaal karakter van de bebouwing

Het architecturaal voorkomen van alle bebouwing mag creatief zijn en innoverend 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.) dienen gericht te worden naar de Kachtemsestraat en de autosnelweg E403. Dit heeft als doelstelling kwaliteitsvolle bedrijfsarchitectuur binnen dit bedrijventerrein zichtbaar te maken vanaf het omliggende openbare domein.

Indien de inwendige ontsluiting binnen deze zone niet langs de zonegrens met de bufferzone komt te liggen en zodoende achterzijden van percelen voor regionale bedrijven komen te liggen langs de bufferzone dan dienen deze landschappelijk ingekleed te worden en dit op een hoogwaardige wijze. In geen geval mag het zicht vanaf de autosnelweg E403 op de R.O.-zone tot een rommelige aanblik verworden.

2.2.5 Aanleg van groenzones

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

Wel dient er een minimale groenzone van 3 meter gerealiseerd te worden ten aanzien van de rooilijn met de openbare wegeniszone als kwalitatieve overgang van het bedrijf naar het openbaar domein. Deze verplichte groenzone dient gerealiseerd te worden langs de gehele lengte van het perceel langs de rooilijn en kan enkel onderbroken worden door de toeritten. De bestaande toeritten tot de woongebouwen binnen deze zone kunnen behouden blijven. Kleine utilitaire constructies kunnen er evenwel opgericht worden.

Deze groenzone dient te bestaan uit een 2,5 meter brede strook langs de rooilijn bestaande uit bodembedekkers of struweel. Iedere 4 meter dient er een hoogstammige boom binnen deze strook aangeplant te worden teneinde op termijn een aaneengesloten groenmassa te bekomen. Men dient te kiezen uit volgende limitatieve lijst van hardhoutboomsoorten: Gewone es, Zomereik, Wintereik of Plataan.

De resterende strook binnen deze groenzone van minstens 0,5 meter breed dient ingevuld te worden middels een aanplanting van een levende haag. Hierbij dient te worden gekozen uit volgende limitatieve lijst: haagbeuk (*Carpinus Betulus*), meidoorn of sleedoorn. Deze levende haag dient op termijn tot een visuele afscheiding van minstens 1,6 meter hoogte uit te groeien en aldus onderhouden te worden. Het plaatsen van een afscheiding onder de vorm van draad met palen is enkel mogelijk vanaf de derde meter van de rooilijn.

Enkel toeritten tot het bedrijfsperceel en bijhorende constructies zijn hier toegelaten. Noch parkeerinfrastructuur noch stapelruimtes kunnen hierin gerealiseerd worden.

Van deze bepalingen betreffende de noodzakelijke kwalitatieve overgang van de bedrijfspercelen naar het openbaar domein kan enkel afgeweken worden onder volgende voorwaarden:

- een deelgracht op de rooilijn kan gerealiseerd worden waarbij de rooilijn het midden van de gracht uitmaakt;
- deze deelgracht dient over de rooilijn gerealiseerd te worden voor alle percelen binnen deze zone;
- vanaf de binnenste rand van de deelgracht dient op het privaatieve perceel een verplichte groenzone gerealiseerd te worden langs de gehele lengte van het perceel die enkel kan onderbroken worden door de toeritten. De zelfde inrichtingsbepalingen van deze verplichte groenzone zoals hiervoor bepaald, blijven gelden.

Zie ook de zone 7 voor een bouwrijpe strook langs het autosnelwegdomein op het inrichtingsplan en verder in deze stedenbouwkundige voorschriften voor de groenschermbepalingen eigen aan deze zone palend aan de zone R.O. voor regionale bedrijven.

2.3 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.

Betreffende het beheer van het oppervlakte water binnen de private bouwpercelen

Ieder bedrijf moet op zijn eigen perceel instaan voor de buffering van het regenwater en dit a rato van minstens 150m³ buffercapaciteit per hectare verharde oppervlakte (rijwegen, parkeerplaatsen aan gelegd in niet water doorlatende materialen,...). Deze buffer moet derwijze geconstrueerd worden dat deze steeds na de buffering wordt geledigd.

3. Zone II voor milieubelastende bedrijven

3.1 Bestemming

3.1.1 Typologie

Bestemd voor de oprichting van milieubelastende bedrijven.

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.

3.1.2 Aard van de activiteiten

De gronden zijn bestemd voor de vestiging van:

- milieubelastende industriële bedrijven, (Dit zijn bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd)
- ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen;
- complementaire dienstverlenende bedrijven;
- distributiebedrijven waarvan de kleinhandelsactiviteit een ondergeschikt aandeel vormt.

Zuivere kleinhandelsbedrijven zijn niet toegelaten.

Activiteiten die de stapeling in open lucht van recuperatiematerialen, grondstoffen en niet-afgewerkte producten betreffen zijn op het bedrijventerrein toegelaten.

De huisvesting voor bewakingspersoneel of lid van het kaderpersoneel, de eigenaar of de uitbater zelf voor dient te geschieden in een ruimte die één geïntegreerd geheel moet uitmaken met het bedrijfsgebouw. Ze wordt uitdrukkelijk beperkt tot één ééngezinswoongelegenheden per bedrijf. De grondinname voor de huisvesting mag maximaal 150 m² bedragen. De totale vloeroppervlakte voor de huisvesting mag maximaal 200 m² 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.

3.2 Inrichting

3.2.1 Ontsluiting op openbare wegeniszone en interne verkeersorganisatie

Deze zone dient ontsloten te worden door de nieuw te realiseren openbare industrieweg centraal in het inrichtingsplan of via een interne verkeersontsluiting naar de aanpalende zone W. Zie de

voorschriften voor openbare wegeniszone en de zone W. Ook is het mogelijk dat deze zone geheel of gedeeltelijk aansluit op het aanpalende perceel waar het composteringsbedrijf Sterckx nv zijn activiteiten heeft.

3.2.2 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 voor een bouwvrije strook met de openbare wegeniszone, de nieuwe centrale industrieweg.
- van tenminste 5 meter uit de perceelsgrenzen voor een bouwvrije strook, uitgezonderd bij gekoppelde bouwwijze waarbij tot op de perceelsgrens kan gebouwd worden.

Ten aanzien van tracés met mogelijke verschuivingen van de wegas zal de maximale bouwlijn bepaald worden bij definitieve vastlegging van de rooilijn door de gemeenteraad. Vóór de definitieve vastlegging van de rooilijn zijn geen bouwwerken (uitgezonderd terreinverhardingen) vergunbaar in de strook waarbinnen een mogelijke asverschuiving voorzien is, vermeerderd met de bouwvrije strook.

De minimale kavelgrootte bedraagt 5.000 m².

Deze minimumgrens geldt per bedrijf, dus niet voor grond bestemd voor uitbreiding van een reeds ter plaatse gevestigd bedrijf. Deze minimumgrens geldt niet voor toegelaten dienstverlenende bedrijven. Bij wijze van uitzondering kunnen kavels beneden deze minimumgrens worden toegelaten voor regionale bedrijven met beperkte grondbehoefte. De totaliteit van de voor deze uitzondering ingenomen oppervlakte mag niet meer bedragen dan één vijfde van de totale door bedrijfskavels ingenomen oppervlakte.

3.2.3 Architecturaal karakter van de bebouwing

Het architecturaal voorkomen van de bebouwing mag creatief zijn en innovierend in de mate van het mogelijke en passende bij de eigen bedrijfsactiviteit.

Logo's, publiciteitsmiddelen en signalisatie worden op een eenvormige en harmonieuze wijze in de architectuur en de terreinaanleg geïntegreerd.

Bedrijfsgebouwen en constructies die een groter vermogen in zich hebben om een architecturale meerwaarde te genereren (zoals bijvoorbeeld: burelen, kantoren, ontvangstruimte, bezoekersparking, eetzaal, enz.) dienen gericht te worden naar de de interne openbare industrieweg.

3.2.4 Aanleg van groenzones

Rekening houdend met de bestemming van de aanpalende gebieden (zone R.O. voor regionale bedrijven en zone W voor watergebonden bedrijvigheid en het composteringsbedrijf Sterckx nv gelegen in zone voor milieubelastende industriën) is het niet noodzakelijk om een groenscherm te realiseren als esthetische buffering tussen deze gelijksoortige bestemmingszones.

Wel dient er een minimale groenzone van 3 meter gerealiseerd te worden ten aanzien van de rooilijn met de openbare wegeniszone als kwalitatieve overgang van het bedrijf naar het openbaar domein. Deze verplichte groenzone dient gerealiseerd te worden langs de gehele lengte van het perceel langs de rooilijn en kan enkel onderbroken worden door de toeritten. Kleine utilitaire constructies kunnen er evenwel opgericht worden.

Deze groenzone dient te bestaan uit een 2,5 meter brede strook langs de rooilijn bestaande uit bodembedekkers of struweel. Iedere 4 meter dient er een hoogstammige boom binnen deze strook aangeplant te worden teneinde op termijn een aaneengesloten groenmassa te bekomen. Men dient te kiezen uit volgende limitatieve lijst van hardhoutboomsoorten: Gewone es, Zomereik, Wintereik of Plataan.

De resterende strook binnen deze groenzone van minstens 0,5 meter breed dient ingevuld te worden middels een aanplanting van een levende haag. Hierbij dient te worden gekozen uit volgende limitatieve lijst: haagbeuk (*Carpinus Betulus*), meidoorn of sleedoorn. Deze levende haag dient op termijn tot een visuele erfscheiding van minstens 1,6 meter hoogte uit te groeien en aldus onderhouden te worden. Het plaatsen van een erfscheiding onder de vorm van draad met palen is enkel mogelijk vanaf de derde meter van de rooilijn.

Enkel toeritten tot het bedrijfsperceel en bijhorende constructies zijn hier toegelaten. Noch parkeerinfrastructuur noch stapelruimtes kunnen hierin gerealiseerd worden.

Van deze bepalingen betreffende de noodzakelijke kwalitatieve overgang van de bedrijfspercelen naar het openbaar domein kan enkel afgeweken worden onder volgende voorwaarden:

- een deelgracht op de rooilijn kan gerealiseerd worden waarbij de rooilijn het midden van de gracht uitmaakt;
- deze deelgracht dient over de rooilijn gerealiseerd te worden voor alle percelen binnen deze zone;
- vanaf de binnenste rand van de deelgracht dient op het privaatieve perceel een verplichte groenzone gerealiseerd te worden langsheen de gehele lengte van het perceel die enkel kan onderbroken worden door de toeritten. De zelfde inrichtingsbepalingen van deze verplichte groenzone zoals hiervoor bepaald, blijven gelden.

Ten aanzien van de percelen langs de Rumbekse gravier en de Kachtemsestraat die gelegen zijn in een zone voor landelijke-en-open-ruimtegebieden met aangetast karakter (A.P.A. Roeselare), dient een minstens 5 meter brede groenzone te worden gerealiseerd. Zie het inrichtingsplan en zie de zone voor private bufferzone hieronder voor de bijhorende voorschriften bij deze groenzone.

3.3 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.

Betreffende het beheer van het oppervlakte water binnen de private bouwpercelen

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

4. Zone voor openbare wegenis

4.1 Bestemming

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

Op het inrichtingsplan staat aangeduid over welke rooilijnen er toeritten tot de aangelande percelen mogelijk zijn. Enige uitzondering hierop vormt de bepaling dat er een toerit (max. 10 meter breed) voor evacuatieverkeer bij brand of ongevallen mogelijk is over de nog vast te leggen nieuwe rooilijn langs het kanaal Roeselare – Leie van het nieuwe tracé van de N382c.

Nutsgebouwen en nutsconstructies zijn toegelaten alsook alle nodige infrastructuur om de aanpalende percelen binnen de zone W voor watergebonden bedrijven te verbinden met de zone voor watergebonden infrastructuur en het kanaal Roeselare - Leie.

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

4.2 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.

4.2.1 Tracés van nieuw te realiseren openbare wegenis

Er zijn drie tracés voor te realiseren openbare wegenis binnen het inrichtingsplan aangegeven. Het betreft de interne industrieweg centraal binnen het bedrijventerrein, het verlegde tracé van de N382c Graankaai – Linkervaartoever en het verlegde tracé van de Rumbeekse Gravier tussen de Schaapbrug over het kanaal Roeselare – Leie en de N382c.

Voor twee tracés van nieuwe openbare wegenis zijn de rooilijnen en de rooilijnbreedtes nog nader vast te leggen bij de verdere detaillering van de wegenis- en infrastructuurwerken ter realisatie van dit bedrijventerrein. Het betreft de nieuw te realiseren interne industrieweg en het nieuwe tracé voor de N382c dat tussen de te realiseren bedrijvenzones en de bestaande Mandelbeek komt te liggen.

Het tracé van de te realiseren interne industrieweg is een pijpekop-wegenis met een rooilijnbreedte van minstens 12 meter (zie inrichtingsplan voor de vaste rooilijnbreedtes van dit tracé). Deze wegenis heeft een ontsluitingsfunctie voor de aangelande percelen naar de Rumbeekse Gravier. De as van dit tracé kan evenwel nog wijzigen middels een maximale asverschuiving met een grootte-orde van 10 meter ten opzichte van de as aangegeven op het inrichtingsplan.

Binnen de zone R.O. voor regionale bedrijven is een inwendig wegenistracé aangeduid op het inrichtingsplan teneinde een mogelijks op termijn doorgaande ontsluitingsstructuur te bekomen doorheen het nieuwe bedrijventerrein vanaf de Rumbeekse Gravier naar de Kachtemsestraat. (Zie zone R.O. voor regionale bedrijven).

De as van het nieuwe tracé voor de te verleggen Graankaai – Linkervaartoever (N382c) kan nog een maximale asverschuiving kennen ten opzichte van het inrichtingsplan van 10 meter.

De rooilijn van het te verleggen deel van de Rumbeekse Gravier ligt wel vast in het inrichtingsplan. Het deel wegeniszone tussen de helling van de Rumbeekse Gravier naar de Schaapbrug en de nieuwe wegzate van de Rumbeekse Gravier kan gebruikt en ingericht worden als parkeerterrein in functie van de bedrijvigheid langs het Kanaal Roeselare – Leie.

4.3 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.

5. Private bufferzone

5.1 Bestemming

Deze zone is bestemd als bufferzone ten aanzien van de percelen langs de Rumbeekse gravier en de Kachtemsestraat die gelegen zijn in een zone voor landelijke-en-open-ruimtegebieden met aangetast karakter (A.P.A. Roeselare).

Een minstens 5 meter brede groenzone dient hier te worden gerealiseerd als esthetische buffering tussen dit type van landelijke bestemmingszone uit het APA en de zone W voor watergebonden bedrijven en de zone II voor milieubelastende bedrijven.

5.2 Inrichting

De bufferstrook dient minstens 5 meter breed te zijn ten aanzien van de grens van het inrichtingsplan.

Deze strook dient bouwvrij te worden gelaten en aangelegd en gehandhaafd als volwaardige groenzone ter afscherming van de bedrijvigheden naar de aanpalende percelen toe.

Deze groene bufferzone dient volledig met hagen, heesters en bomen te worden aangelegd zodat een groenscherm van minstens 3 meter hoog wordt gerealiseerd.

Bij het indienen van de eerste stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dient een groenplan met de specifieke inrichting van deze private buffer zone te worden bijgevoegd.

De opslag van afvalstoffen, grondstoffen of afgewerkte producten is niet toegelaten in de groenzones.

5.3 Beheer

De eigenaars van de percelen of perceelsdelen gelegen binnen deze zone staan in voor de aanleg van deze groenzone en het beheer van de perceelsdelen binnen deze zone.

6. Zone T of bufferzone

6.1 Bestemming

Deze zone gelegen langs de E403 – A17 autosnelweg is bestemd als bufferzone volgens de gewestplanwijziging Roeselare – Tielt (Besluit van de Vlaamse Regering 15-12-98).

Deze zone vormt een overgangsgebied tussen de te ontwikkelen industriële activiteit in de R.O.-zone en de autosnelweg met het daarnaast liggende agrarisch gebied.

Het sociaal-cultureel of recreatief medegebruik van deze zone is toegelaten voor zover het door zijn beperkte impact de verwezenlijking van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen.

6.2 Inrichting

Ten aanzien van het domein van de autosnelweg dient steeds een 15 meter vrije strook gevrijwaard te worden waar enkel laagstammig groen mag aangeplant worden in de eerste 10 meter. Hoogstammen mogen pas vanaf de tiende meter van het autosnelweg domein aangeplant worden.

Bestaande inrichtingen en gebouwen kunnen behouden blijven en ingericht en/of herbruikt worden in functie van het sociaal-cultureel of recreatief medegebruik.

6.3 Beheer

De eigenaars van de percelen of perceelsdelen gelegen binnen deze zone staan in voor het beheer van de perceelsdelen binnen deze zone.

7. Bouwvrije strook

7.1 Bestemming

Het betreft een 30 meter brede bouwvrije strook gelegen langs het autosnelwegdomein, van de op- en afrit nummer 7 van de E403 op grondgebied van de stad Roeselare. (Zie inrichtingsplan).

Deze zone dient bouwvrij te worden gehouden. Noch publiciteitsborden, noch bedrijfslogo's kunnen binnen deze zone ingeplant worden.

7.2 Inrichting

De eerste 10 meter vanaf de grens met de aanpalende zone voor openbare wegenis die autosnelweg domein is, dient als een groenscherm te worden ingericht met laagstammig groen.

Vanaf de tiende meter tot aan de vijftiende meter verwijderd van deze grens dient een hoogstammig groenscherm te worden gerealiseerd. Dit hoogstammig groenscherm dient gerealiseerd in streekeigen boomsoorten waarbij een plantafstand wordt aangehouden opdat op termijn een aaneengesloten bomenrij wordt bekomen. (Bijvoorbeeld voor schietwilgen dienen de bomen om de 4 meter ingeplant te worden teneinde een aaneengesloten bomenrij te bekomen. Voor grotere boomsoorten kan dient een aangepaste plantafstand gehanteerd te worden.)

Deze aanplanting en het blijvend onderhoud ervan dienen er voor te zorgen dat de fraaiheid van de omgeving voor de autosnelweggebruiker gewaarborgd blijft.

Dit groenscherm dient integraal over de gehele lengte van de strook te worden aangeplant. Dit dient te gebeuren ten laatste in het eerste plantseizoen volgend op de start van de werken betreffende de eerste stedenbouwkundige vergunning in kader van de realisatie van bedrijfsgebouwen op percelen palend aan deze bouwvrije strook.

Vanaf de vijftiende meter tot aan de dertigste meter verwijderd van de grens met het autosnelwegdomein dient een bouwvrije strook bewaard te worden die mogelijks verhard kan worden in functie van dienstwegen e/of parkeerplaatsen. Deze verharding dient in waterdoorlatende materialen te worden uitgevoerd zoals grasdallen of kleinschalige materialen die dit mogelijk maken.

7.3 Beheer

De eigenaars van de percelen of perceelsdelen gelegen binnen deze zone staan in voor het beheer van de perceelsdelen binnen deze zone.

8. Zone voor waterwegen, de Mandelbeek

8.1 Bestemming

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

8.2 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 ingevolge de aanleg van ronde punten op de kruispunten van de Graankaai - Linkervaartoever (N382c) met de Rumbeekse Gravier en de op- en afrit nummer 7 van de autosnelweg E403 op het grondgebied van de stad Roeselare. (Zie zone voor openbare wegenis)

De aangeduide zone 8 op het inrichtingsplan is met andere woorden het minimale deel van het bestaande tracé van de Mandelbeek dat verder in open bedding blijft behouden.

8.3 Beheer

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

9. Zone voor nieuwe overstromingszone Mandelbeek

9.1 Bestemming

Deze locatie is bestemd voor de aldaar eventueel te realiseren overstromingszone van de Mandelbeek en de Rodebeek. Deze laatste niet-geklasseerde waterloop loopt in de sloten van de autosnelweg en stroomt in de Mandelbeek ter hoogte van het op- en afrittencomplex nummer 7 Roeselare Haven op grondgebied van Roeselare.

Deze locatie sluit direct aan bij het bestaande tracé van de Mandelbeek.

De functie van een nieuwe overstromingszone is het overnemen van de huidige waterbergings- en infiltratiecapaciteit van de gronden palend aan de Graankaai-Linkervaartoever (N382c) die lager gelegen zijn dan 16,5 meter TAW (tweede algemene waterpassing). Afdeling Water beslist indien dergelijke infrastructuur nodig is en waar deze in de omgeving van het bedrijventerrein dient te komen. Indien beslist wordt dat deze nieuwe overstromingszone niet binnen de zone 9 dient te komen dan gelden de bepalingen voor een T-zone.

9.2 Inrichting

Deze zone dient, indien de Afdeling Water beslist dat in deze zone een nieuwe overstromingszone voor de Mandelbeek dient gerealiseerd te worden, als een afdoende functionele en ruimtelijk kwalitatieve overstromingszone te worden ingericht. Hiertoe dient voldoende aandacht besteed aan de benodigde capaciteit en de daaruit voortvloeiende peilen en de overgang van de peilen naar de taluds van het autosnelwegdomein toe opdat een nieuwe landschappelijk kwaliteitsvolle overstromingszone voor de Mandelbeek wordt gerealiseerd.

Er dient steeds een bouwvrije strook van 10 meter gevrijwaard te worden gemeten vanaf de kruin van de talud van de achterkant van de langsracht, zowel langs de oprit als langs de A17/E403. De talud dient minimum 8/4 te zijn en de oever dient versterkt te worden met grasdallen gestut op een kesp.

Enkel na de realisatie van een nieuwe overstromingszone die de huidige waterbergings- en infiltratiecapaciteit van de gronden palend aan de Graankaai-Linkervaartoever (N382c) die lager gelegen zijn dan 16,5 meter TAW kunnen deze gronden die gelegen zijn binnen de zone W voor watergebonden bedrijven of de zone R.O. voor regionale bedrijven als dusdanig ontwikkeld worden.

9.3 Beheer

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

10. Zone voor watergebonden infrastructuur

10.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor de aanleg van infrastructuur voor watergebonden bedrijfsactiviteiten zoals kaaimuren, aanlegkades, laad- en losinstallaties, boven- en ondergrondse leidingen of transportbanden.

Deze zone is bestemd als werkzone in functie van de watergebonden bedrijvigheid, het permanent of langdurig stapelen of ophopen van goederen binnen deze zone is verboden.

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

10.2 Inrichting

Alle nodige voorzieningen dienen getroffen opdat het functioneren van de nieuwe openbare wegenis langs het kanaal Roeselare – Leie (nieuwe tracé van de Graankaai – Linkervaartoever N382c) niet verhinderd wordt.

De ontsluiting voor gemotoriseerd vervoer over de weg vanaf deze zone dient via de nieuw aan te leggen kruis- of rondpunten op de N382c te verlopen. Een rechtstreekse ontsluiting voor wegvervoer vanaf deze zone naar de zones voor bedrijvigheid over het deel van de Mandelbeek dat in openbedding dient behouden te blijven, is verboden.

10.3 Beheer

De wegbeheerder van de N382c staat in voor het beheer van de inrichting van deze zone voor watergebonden infrastructuur.