

Provincie
Stad

WEST-VLAANDEREN
ROESELARE

Onderwerp

BPA: NIEUWE ABELE OOST

Ontwerper

STAD ROES
Botermark
8800 ROE

☎ : 051.26

Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting
en Monumenten en Landschappen (AROHM)
Mij bekend om gevoegd te worden bij het Besluit
van heden

Nr. RP990/36015/0780

Brussel : 18.01.2002

De Vlaamse Minister van Financiën en Begroting,
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening
get. Dirk VAN MECHELEN



Stedenbouwkundige
voorschriften

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in
vergadering van 05/07/2001
Op bevel,

Johan Leenknecht
stadsecretaris



Daniel Denys
burgemeester

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering
van 10/09/2001
Op bevel,

Johan Leenknecht
stadsecretaris



Daniel Denys
burgemeester

INHOUD

	pagina
1. ALGEMENE BEPALINGEN	3
1.1. Inrichtingen van openbaar nut	3
1.2. Aanzetpeil van de gebouwen	3
1.3. Voorschriften	3
1.4. Inrichtingsplan	3
2. ZONE VOOR REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN MET NIET-MILIEUBELASTEND KARAKTER	4
2.1. Bestemming	4
2.1.1. Hoofdbestemming	4
2.1.2. Nevenbestemming	4
2.2. Bebouwingsvoorschriften	
2.2.1. Architecturaal voorkomen	4
2.2.2. Bouwhoogte	4
2.2.3. Inplanting	5
2.2.3.1. Plaatsing ten opzichte van de plangrens, met uitsluiting van de wegen- en beekzone	5
2.2.3.2. Plaatsing ten opzichte van de perceelsgrenzen	5
2.2.3.3. Plaatsing ten opzichte van de rooilijn	5
2.2.3.4. Plaatsing ten opzichte van de Babilliebeek	5
3. GEMENGDE ZONE	6
3.1. Bestemming	6
3.2. Bebouwingsvoorschriften	6
3.2.1. Eensgezinswoningen	6
3.2.2. Niet voor de woonomgeving belastende bedrijven	9

4.	ZONE VOOR WEGEN	10
4.1.	Bestemming	10
4.2.	Indeling van de wegen	10
4.2.1.	Wegen met vast tracé	10
4.2.2.	Wegen met variabel trace	10
5.	BEEKZONE	11

LEGENDE



Perceelgrens

Bebouwing



Collector



L'air Liquide (waterstofgasleiding)



Grens BPA



Art. 2. Zone voor regionaal bedrijventerrein met niet-milieubelastend karakter



Art. 3. Gemengde zone



Art. 4.2.1. Wegen met vast tracé



Art. 4.2.2. Wegen met variabel tracé



Art. 5. Beekzone

1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1. 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.

1.2. AANZETPEIL VAN DE GEBOUWEN

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt 0,40 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten.

1.3. VOORSCHRIFTEN

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

1.4. INRICHTINGSPLAN

Bij iedere bouwaanvraag dient een inrichtingsplan opgemaakt. Het inrichtingsplan maakt integraal deel uit van de bouwaanvraag. Het inrichtingsplan beslaat het gehele terrein van de bouwaanvraag 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.

2. ZONE VOOR REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN MET NIET-MILIEUBELASTEND KARAKTER

2.1. BESTEMMING

2.1.1. Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor niet-milieubelastende bedrijven met een bovenlokale uitstraling. In de bouwaanvraag dient de aanvrager hiervan het bewijs te leveren.

In deze zone worden dienstverlenende bedrijven die complementair zijn aan voornoemde bedrijven zoals bedoeld in art. 7 van het K.B. van 28/12/1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, toegelaten namelijk: bankagentschappen, benzinstations, 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.

Bestaande bedrijven (op datum van de inwerkingtreding van het BPA) waarvan de activiteiten afwijken van de bestemming voorzien in onderhavig BPA kunnen hun activiteiten verder uitoefenen met een maximum van 100% volume uitbreiding van de bestaande gebouwen (op datum van de inwerkingtreding van het BPA).

2.1.2. Nevenbestemming

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

Er mag maximum één woongelegenheid per bedrijf zijn met een maximum bewoonbare oppervlakte van 150 m². Deze woongelegenheid dient volledig te worden geïncorporeerd binnen het bedrijfgebouwencomplex.

2.2. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

2.2.1. Architecturaal voorkomen

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

2.2.2. Bouwhoogte

Een kroonlijsthoogte van maximum 10 m, en een nokhoogte van maximum 12 m is toegelaten. Van de toegestaande grondbezetting 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.

2.2.3. Inplanting

2.2.3.1. Plaatsing t.o.v. de plangrens, met uitsluiting van de wegen- en beekzone

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 met hoog- en laagstammig groen. Dit groenscherm is in overeenstemming met de aard en het voorkomen van het bedrijf. Dit groenscherm wordt gedetailleerd in een beplantingsplan dat deel uit maakt van het inrichtingsplan zoals beschreven in punt 1.4.. De aanplanting dient te gebeuren in het eerstvolgend plantseizoen na ingebruikname van het terrein.

2.2.3.2. Plaatsing t.o.v. de perceelsgrenzen

Er dient een bouwvrije zone van minimum 5 m gerespecteerd te worden.

2.2.3.3. Plaatsing t.o.v. de rooilijn

Er dient een bouwvrije strook van minimum 10 m gerespecteerd te worden waarvan maximum ½ mag verhard worden.

T.o.v. de E403 zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- De gebouwen dienen worden ingeplant buiten de vrije stroken van 30 m. van het autosnelwegdomein;
- In de bouwvrije stroken langs de autosnelweg worden enkel bedieningswegen en parkeerplaatsen aangelegd, namelijk op minimum 10 m. van het autosnelwegdomein;
- De verharding van de parkeerplaatsen en van de bedieningswegen gelegen in de bouwvrije strook langs de autosnelweg (op- en afritten hebben eveneens het statuut van autosnelweg) dienen te worden aangelegd in grasdallen of kleinschalige materialen;
- Een groenscherm wordt aangeplant tussen de gracht van de autosnelweg en de naastgelegen parkeerstrook. Deze aanplanting dient ervoor te zorgen dat de fraaiheid van de omgeving voor de autosnelweggebruiker verbetert. De aanplanting dient te gebeuren rekening houdende met de eerste plantseizoen volgend op de aanleg van de naastgelegen verhardingen.
- De rechtverkrijgende afziet van elke klacht in verband met de hinder teweeggebracht door de autosnelweg E403, bijzonder elke klacht inzake geluidshinder.

2.2.3.4. Plaatsing t.o.v. de Babilliebeek

Ten aanzien van de Babilliebeek dient een bouwvrije afstand van minimum 15 m gerespecteerd te worden, waarvan een zone met een gemiddelde breedte van minimum 10 m aansluitend aan de Babilliebeek, beplant met hoog- en laagstammig groen. In deze zone kunnen voet- en/of fietspaden worden aangelegd. Het groenscherm wordt gedetailleerd in een beplantingsplan dat deel uit maakt van het inrichtingsplan zoals beschreven in punt 1.4

3. GEMENGDE ZONE

3.1. BESTEMMING

Deze zone is bestemd voor eengezinswoningen en niet voor de woonomgeving belastende bedrijven.

In deze zone is kleinhandel niet toegelaten.

Bestaande bedrijven (op datum van de inwerkingtreding van het BPA) waarvan de activiteiten afwijken van de bestemming voorzien in onderhavig BPA kunnen hun activiteiten verder uitoefenen met een maximum van 100% volume uitbreiding van de bestaande gebouwen (op datum van de inwerkingtreding van het BPA).

3.2. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

3.2.1. Eensgezinswoningen

*** Plaatsing ten opzichte van de perceelgrenzen**

Indien als open bebouwing opgevat, dient de afstand tot de perceelsgrens minimum 4 m te bedragen. Deze afstand kan op 3 m worden gebracht indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 3 m, waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten.

Indien als halfopen bebouwing opgevat dient de afstand minimum 4 m te bedragen. Deze afstand kan op 3 m worden gebracht indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 3 m, waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten aan de ene zijde en 0 m (koppelbouw) aan de andere zijde of 0 m aan beide zijden (schakelbouw). Het schakelbouwelement dient echter beperkt tot bouwblokken van maximaal 2 woongelegenheden.

In de 4-meterzone worden dakoversteken toegelaten van maximaal 0,3 m. In de 3-meterzone mogen deze de maximale breedte van 0,5 m niet overschrijden.

Ter aanvulling van een bouwvolume mag langs één zijde van de woning, een gesloten muur met een maximale hoogte van 2 m worden opgericht in de zijtuinstrook en dit tot op de zijkavelgrens. Deze muur mag onderbroken worden door een maximale opening van 1,10 m breedte.

*** Plaatsing t.o.v. de rooilijn**

Er dient een bouwvrije strook van minimum 6 m gerespecteerd te worden waarvan maximum ½ mag verhard worden.

T.o.v. de E403 zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- De gebouwen dienen worden ingeplant buiten de vrije stroken van 30 m. van het autosnelwegdomein;
- In de bouwvrije stroken langs de autosnelweg worden enkel bedieningswegen en parkeerplaatsen aangelegd, namelijk op minimum 10 m. van het autosnelwegdomein;

- De verharding van de parkeerplaatsen en van de bedieningswegen gelegen in de bouwvrije strook langs de autosnelweg (op- en afritten hebben eveneens het statuut van autosnelweg) dienen te worden aangelegd in grasdallen of kleinschalige materialen;
- Een groenscherm wordt aangeplant tussen de gracht van de autosnelweg en de naastgelegen parkeerstrook. Deze aanplanting dient ervoor te zorgen dat de fraaiheid van de omgeving voor de autosnelweggebruiker verbetert. De aanplanting dient te gebeuren rekening houdende met de eerste plantseizoen volgend op de aanleg van de naastgelegen verhardingen.
- De rechtverkrijgende afziet van elke klacht in verband met de hinder teweeggebracht door de autosnelweg E403, bijzonder elke klacht inzake geluidshinder.

* **Bouwdiepten**

De toegelaten bouwdiepte is op het gelijkvloers beperkt tot maximum 20 m.

In geval van 2 bouwlagen is de bouwdiepte voor de verdieping maximum 14 m.

* **Oppervlakte**

Voor deze constructies geldt een beperking tot een maximum grondoppervlakte van 150 m².

* **Bouwhoogte**

Maximaal 2 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6 m.

Dakvorm is vrij. Bij hellende daken is een maximum helling van 45° toegelaten.

* **Bijgebouwen**

Het bijgebouw dient opgericht te worden achter de achtergevel van de woning.

Het dient ingeplant te worden op minimum 1 m van de perceelsgrenzen.

Mits wederzijds akkoord van de aanpalende eigenaars en mits ruimtelijk verantwoord kunnen deze bijgebouwen op de perceelsgrens gekoppeld worden en dit onder de volgende voorwaarden:

- het gebruik van hetzelfde gevel- en dakmateriaal is verplicht;
- de laatstbouwende zal instaan voor de parametrafwerking van de niet afgewerkte zijgeveldelen.

De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 3 m.

De maximale nokhoogte bedraagt 3,5 m.

De maximale gezamenlijke oppervlakte bedraagt 30 m².

* Erfscheidingen en verhardingen

Langs het openbaar domein mogen erfscheidingen geplaatst worden met een maximum hoogte van 1,50 m.

Op de overige kavelgrenzen is de plaatsing van erfscheidingen verplicht. De hoogte ervan mag maximum 2 m bedragen.

Erfscheidingsen in betonplaten zijn verboden.

Maximum ½ van de voortuinstrook mag verhard worden als oprit.

In de tuinstroken is de plaatsing van goederen, afval, wrakken en/of containers verboden.

* Carports

Het plaatsen van carports wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden.

- Indien de afstand tot de perceelsgrens minimum 4 m bedraagt:

Plaatsing tot op 1 m van de perceelsgrens

Bouwlijn van de carport dient te starten op minimum 1,5 m achter de bouwlijn van de woning

De achterbouwlijn van de carport mag de achterbouwlijn van de woning niet overschrijden

Maximum oppervlakte 21 m², maximum hoogte 3 m

De dragende constructie in hout en de dakbedekking in harmonie met het hoofdgebouw.

3 zijden open constructie.

Enkel mogelijk langs 1 kant van de woning

- Indien de afstand tot de perceelsgrens minimum 3 m bedraagt:

Plaatsing tot op de perceelsgrens

Op de perceelsgrens volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting (muur in hout of steen)

De overige delen van de carport volledig in hout en de dakbedekking in harmonie met het hoofdgebouw.

Bouwlijn van de carport dient te starten op minimum 1,5 m achter de bouwlijn van de woning

De achterbouwlijn van de carport mag de achterbouwlijn van de woning niet overschrijden

Maximum oppervlakte 21 m², maximum hoogte 3 m

2 zijden open constructie

Enkel mogelijk langs 1 kant van de woning.

3.2.2. Niet voor de woonomgeving belastende bedrijven

* De architectuur

De architectuur van de gebouwen dient in overeenstemming met de architectuur eigen aan een woongebied.

* Bouwhoogte

Een kroonlijsthoogte van maximum 6 m en een nokhoogte van maximum 8 m is toegelaten.

* Plaatsing ten opzichte van de perceelgrenzen

Er dient een bouwvrije zone van minimum 5 m gerespecteerd te worden.

In bijkomende orde is de gabarietregel van toepassing (d.w.z. de afstand tot de perceelsgrens is minimum de kroonlijsthoogte).

Er dient een bouwvrije strook van minimum 6 m gerespecteerd te worden waarvan maximum $\frac{1}{2}$ mag verhard worden.

* Plaatsing t.o.v. de rooilijn

Er dient een bouwvrije strook van minimum 6 m gerespecteerd te worden waarvan maximum $\frac{1}{2}$ mag verhard worden.

T.o.v. de E403 zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- De gebouwen dienen worden ingeplant buiten de vrije stroken van 30 m. van het autosnelwegdomein;
- In de bouwvrije stroken langs de autosnelweg worden enkel bedieningswegen en parkeerplaatsen aangelegd, namelijk op minimum 10 m. van het autosnelwegdomein;
- De verharding van de parkeerplaatsen en van de bedieningswegen gelegen in de bouwvrije strook langs de autosnelweg (op- en afritten hebben eveneens het statuut van autosnelweg) dienen te worden aangelegd in grasdallen of kleinschalige materialen;
- Een groenscherm wordt aangeplant tussen de gracht van de autosnelweg en de naastgelegen parkeerstrook. Deze aanplanting dient ervoor te zorgen dat de fraaiheid van de omgeving voor de autosnelweggebruiker verbetert. De aanplanting dient te gebeuren rekening houdende met de eerste plantseizoen volgend op de aanleg van de naastgelegen verhardingen.
- De rechtverkrijgende afziet van elke klacht in verband met de hinder tweegebracht door de autosnelweg E403, bijzonder elke klacht inzake geluidshinder.

4. ZONE VOOR WEGEN

4.1. BESTEMMING

Zone voor wegen met verkeersfunctie en daarbijhorende ruimten.

4.2. INDELING VAN DE WEGEN

4.2.1. Wegen met vast tracé

Het betreft hier een zone voor wegenis met vast tracé.

4.2.2. Wegen met een variabel tracé

Het betreft behoorlijk te verhard en uit te rusten ontsluitingswegen. Deze variabele wegenis kan ten opzichte van de voorgestelde aanduiding worden aangepast. Deze aanpassing is beperkt tot een verschuiving van 30 m ten opzichte van de voorgestelde aanduidingen.

Indien echter voor een deelzone voor regionaal bedrijventerrein met niet-milieubelastend karakter een gezamenlijk voorstel door alle eigenaars wordt ingediend mag een volledige nieuw tracé van wegenis worden voorgesteld. Wij onderscheiden twee deelzones, namelijk de aangesloten zone 2 ten noorden van de Armoedestraat en de aaneengesloten zone 2. ten zuiden van de Armoedestraat.

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

5. **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 art. 2.2.3.4. van toepassing

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in
vergadering van 03/07/2001
Op bevel,

Johan Leenknecht
stadsecretaris



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop followed by a horizontal line and a final flourish.

Daniel Denys
burgemeester

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig
BPA Nieuwe Abele Oost ter inzage heeft gelegen van 25/07/2001 tot
23/08/2001 namens het college
Op bevel,

Johan Leenknecht
stadsecretaris



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop followed by a horizontal line and a final flourish.

Daniel Denys
burgemeester

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering
van 10/09/2001
Op bevel,

Johan Leenknecht
stadsecretaris



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop followed by a horizontal line and a final flourish.

Daniel Denys
burgemeester