

Provincie  
Stad

WEST-VLAANDEREN  
ROESELARE

Onderwerp

**BPA: NIEUWF ABELE ZUID**

Ontwerper

STAD ROESELARE  
Botermarkt 2  
8800 ROESELARE  
☎ : 051.26.21.11

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

Nr. RP990/36015/0790  
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
<b>1. ALGEMENE BEPALINGEN</b>	<b>2</b>
1.1. Inrichtingen van openbaar nut	2
1.2. Aanzetpeil van de gebouwen	2
1.3. Voorschriften	2
1.4. Inrichtingsplan	2
<b>2. ZONE VOOR REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN MET NIET MILIEUBELASTENDE KARAKTER</b>	<b>3</b>
2.1. Bestemming	3
2.1.1. Hoofdbestemming	3
2.1.2. Nevenbestemming	3
2.2. Bebouwingsvoorschriften	3
2.2.1. Architecturaal voorkomen	3
2.2.2. Bouwhoogte	4
2.2.3. Inplanting	4
2.2.3.1. Plaatsing ten opzichte van de plangrens, met uitsluiting van de zone voor wegen	4
2.2.3.2. Plaatsing ten opzichte van de perceelsgrenzen	4
2.2.3.3. Plaatsing ten opzichte van de rooilijn	4
<b>3. ZONE VOOR WEGEN</b>	<b>5</b>
3.1. Bestemming	5
3.2. Indeling van de wegen	5
3.2.1. Wegen met vast tracé	5
3.2.2. Wegen met variabel tracé	5

# LEGENDE



Perceelgrens

Bebouwing



Grens BPA



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



Art. 3.2.1. Wegen met vast tracé



Art. 3.2.2. Wegen met variabel tracé

## **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, 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.

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).

In de zone met een asterix (\*) kan wegenis ten behoeve van de aansluiting op de N36 gerealiseerd worden.

#### 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 woongelegenheden per bedrijf zijn met een maximum bewoonbare oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>. Deze woongelegenheden 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 toegestaane bezetting 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. (De terreinoppervlakte met aftrek van de verplichte groenzone is de oppervlakte perceel.)

## 2.2.3. Inplanting

### 2.2.3.1. Plaatsing t.o.v. de plangrens, met uitsluiting van de wegonzone

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.
- Het is verboden langs de aansluitcomplexen van de autosnelweg over de diepte van 10 m. gemeten van de grens van het domein van de autosnelweg, hoogstammige bomen te planten of enig andere beplanting met een hoogte van meer dan één meter te doen. (art. 3, K.B. 04/06/1958)

- De rechtverkrijgende afziet van elke klacht in verband met de hinder teweeggebracht door de autosnelweg E403, bijzonder elke klacht inzake geluidshinder.

### **3. ZONE VOOR WEGEN**

#### **3.1. BESTEMMING**

Zone voor wegen met verkeersfunctie en daarbijhorende ruimten.

#### **3.2. INDELING VAN DE WEGEN**

##### **3.2.1. Wegen met vast tracé**

Het betreft hier een zone voor wegenis met vast tracé.

##### **3.2.2. 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 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.

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



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

Op bevel,



Johan Leenknecht  
stadsecretaris



Daniel Denys  
burgemeester

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

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