



**ROESELARE**  
**INRICHTINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN**  
**SCHAAPBRUGGE R.O. & W. - II**

---

DECEMBER 2015

gecoördineerde versie



**algemeen directeur**  
Geert Sanders

**coördinator**  
**ruimtelijke planning en mobiliteit**  
David Vandecasteele

**ruimtelijk(e) planner(s)**  
Ilse Verstraeten

datum

14-12-2015

aanpassing | fase

aanpassing m.b.t. reservatiestrook spoorwegterminal gelet de in de "Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Roeselare" deelplan 12 voorziene aanduiding 'gebied voor overslag'

HET INRICHTINGSPLAN "SCHAAPBRUGGE R.O. & W.-II" IS

Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Roeselare

in vergadering van ..... 18-12-2006 .....

op bevel,

De Secretaris,



zegel van de gemeente

De Burgemeester,

Gezien en goedgekeurd door de Raad van Bestuur van de wvi in zitting van

..... 13-12-2006 .....

De Voorzitter,

L. Vanparijs

HERZIENING m.b.t. "RESERVATIESTROOK SPOORWEGTERMINAL" IS

gezien door de gemeenteraad in vergadering van ..... 29/02/2016 .....

de secretaris,



zegel der gemeente

de burgemeester of de voorzitter,





INHOUD

<b>voorschriften</b>	<b>7</b>
<b>ALGEMENE BEPALINGEN</b>	<b>7</b>
<b>ZONE 1: ZONE R.O. VOOR REGIONALE BEDRIJVGHEID</b>	<b>13</b>
<b>ZONE 2: BUFFERZONE</b>	<b>21</b>
<b>ZONE 3: ZONE VOOR WATERGEBONDEN BEDRIJVGHEID EN INFRASTRUCTUUR</b>	<b>23</b>
<b>ZONE 4: ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS</b>	<b>33</b>
<b>ZONE 5: ZONE VOOR WATER</b>	<b>35</b>



VOORSCHRIFTEN





## ALGEMENE BEPALINGEN

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 1.1 beheer

WVI staat in voor de realisatie en het beheer van het bedrijventerrein. Daartoe sluit 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.

#### 1.2 openbaar domein

Het openbaar domein bestaat uit de te realiseren en reeds gerealiseerde openbare wegenis, een deel van de onbevaarbare waterloop van de Kazandbeek deels parallel, deels dwars op het kanaal Roeselare-Leie, een deel van de onbevaarbare waterloop van de Regenbeek en het fietspad (jaagpad).

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

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

De waterlopen zullen het bedrijventerrein functioneel doorsnijden doordat ze omgelegd zullen worden dwars op of langs de openbare infrastructuur, bij voorkeur de wegenis of de spoorweg, en kunnen slechts beperkt ingekokerd worden. Dit alles in overleg en op aanwijzen van de beheerder terzake.

Het bestaande fietspad/jaagpad langs het kanaal kan worden verlegd en dit geheel of ten dele langs de rooilijn van de centrale wegenis, ten-

## ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>einde ter hoogte van de Schaapbrug aansluiting te vinden met het bestaande fietspad.</p> <p><b>1.3 bepalingen NMBS</b> De waterafvoer mag niet op het spoorwegdomein geschieden, er mag evenwel ook niet op de grenslijn gebouwd worden. Gebouwen en afsluitingen met inbegrip der funderingen moeten volledig buiten NMBS-domein blijven, daar de maatschappij geen mandeligheid aanvaardt. Er mogen op het bedrijventerrein geen bomen aangeplant worden op een afstand kleiner dan 7,5 meter van de dichtste spoorstaaf. Tevens moet de hoogte van de bomen behouden blijven op een hoogte gelijk aan de rechte afstand van de voet van de boom tot de dichtste spoorstaaf verminderd met 1,5 meter.</p> <p><b>1.4 afstand tot perceelsgrenzen</b> Gebouwen kunnen opgericht worden binnen de zones zone 1: zone R.O. voor regionale bedrijvigheid en zone 3: zone voor watergebonden bedrijvigheid en infrastructuur, 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. De inplanting van lage gebouwen van openbare nutsmaatschappijen voor nutsvoorzieningen kunnen mits ruimtelijk verantwoord in deze bouwvrije stroken worden ingeplant.</p> <p><b>1.5 constructies in functie van openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen</b> In alle zones voorzien in dit plan mogen voorzieningen van openbaar nut zoals infrastructuur in verband met openbare nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, aquafinleidingen, gas, telefoon, RWA, DWA, cabi-</p>	

## ALGEMENE BEPALINGEN

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

nes, bewegwijzing, terreinaanduiding e.d.) en constructies voor de implementatie van het WVI bewegwijzeringsstelsel opgericht worden voor zover ze niet hinderend zijn voor de bestaande of voorziene omgeving.

#### 1.6 groenvoorzieningen

De groenvoorzieningen zullen ingericht en onderhouden worden overeenkomstig de voorschriften van de openbare terreinbeheerder WVI.

#### 1.7 bufferen van regenwater

Teneinde de riolering onnodig te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie van bebouwing en/of verharding, maatregelen genomen worden om de afvoer van hemelwater maximaal op te vangen op eigen terrein. Verder dienen de nodige voorzieningen getroffen om de afvoer naar de afwateringsinfrastructuur binnen het openbaar domein afdoende te vertragen.

#### 1.8 deelzones

Deelzones worden enkel besproken wanneer er voor een bepaald aspect afwijkende voorschriften gelden.

Wanneer voor een bepaald aspect geen specifieke voorschriften vermeld worden, dient men de gewone zonevoorschriften te volgen.

#### 1.9 stedenbouwkundige vergunning

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet een inrichtingsplan gevoegd worden van het volledige terrein, waarop, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand minimum de volgende gegevens zijn aangeduid:

- de inplanting van alle bebouwing (zowel bestaande, te slopen, als nieuwe) met hun respectieve functies;
- de toegangen tot het bedrijf;

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

## ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"><li>• de parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen, kades, stapelplaatsen in open lucht;</li><li>• een gedetailleerd beplantingsplan van de verplichte landschappelijke inkleeding;</li><li>• de voorzieningen voor de brandbestrijding;</li><li>• de voorzieningen i.v.m. publiciteit, logo's .....</li></ul> <p>Een stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd nadat de eigenaar van de gronden waarop de vergunning betrekking heeft, met 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.</p> <p><b>1.10 juridisch-planologische betekenis van dit inrichtingsplan</b> 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.</p> <p>De bepalingen binnen dit document voor de deelzone ● met milieuhinderend karakter, gelegen volgens het BPA "Bedrijventerrein Lekkenstraat" in een zone art. 17, 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 ordeningsbeleid voor deze zone.</p>	

## ZONE 1: ZONE R.O. VOOR REGIONALE BEDRIJVIGHEID

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 1 bestemmingsvoorschriften

##### 1.1 bestemming

De gronden zijn bestemd voor de oprichting van bedrijven van regionaal belang, hetzij:

- producerende en verwerkende industriële bedrijven, hetzij vervuillende industrieën of hetzij milieubelastende industrieën
- logistieke, logistiek complementaire en logistiek ondersteunende activiteiten
- distributiebedrijven waarvan de kleinhandelsactiviteit een ondergeschikt aandeel vormt.
- complementaire dienstverlenende bedrijven

Behoudens de gebouwen voor de bij het bedrijf horende activiteiten, is één woongelegenheden per bedrijf toegelaten. Het oprichten van een vrijstaande woning is verboden.

- principe:

Enkel de huisvesting voor bewakingspersoneel of lid van het kaderpersoneel, de eigenaar of de uitbater zelf is toegelaten en dit op voorwaarde dat aangetoond wordt dat deze huisvesting noodzakelijk is voor de goede werking en / of de veiligheid van het bedrijf.

Bestaande industriële activiteiten gevestigd op aanpalende percelen kunnen zich binnen dit bedrijventerrein verder ontwikkelen. Activiteiten die de stapeling in open lucht betreffen van recuperatiematerialen, grondstoffen en niet-afgewerkte producten zijn slechts tijdelijk en/of in ondergeschikte mate toegelaten.

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

## ZONE 1: ZONE R.O. VOOR REGIONALE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>worden. Kleine ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen behoren hier niet tot de gewenste type bedrijven. Zuivere kleinhandelsbedrijven zijn niet toegelaten.</p> <p>Zendmasten kunnen op het bedrijventerrein toegelaten worden mits ze op een ruimtelijk samenhangende en verantwoorde wijze worden ingeplant.</p> <p><b>1.2 deelzone ● met milieuhinderend karakter</b> Onderhavige deelzone is bestemd voor de oprichting en vestiging van:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• milieubelastende industriële bedrijven (dit zijn bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd),</li><li>• ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen,</li><li>• complementaire dienstverlenende bedrijven,</li><li>• distributiebedrijven waarvan de kleinhandelsactiviteit een ondergeschikt aandeel vormt.</li></ul> <p><b>1.3 deelzone voor ontsluiting, aangeduid met ⇒ op het inrichtingsplan</b> Op het inrichtingsplan is bij wijze van aanduiding, schematisch een ontsluitingsweg voor mechanisch verkeer aangeduid. Dit ten behoeve van de ontsluiting van onderhavige zone R.O. voor regionale bedrijvigheid. Deze ontsluitingsweg sluit aan op de interne wegenis van het R.O. en W-gebied.</p> <p><b>1.4 aard van de toegelaten bebouwing</b> Naast constructies voor de exploitatie van de economische activiteiten (o.a. elektriciteitscabines, brandstoftanks, enz.) kunnen de bedrijven ook constructies en gebouwen oprichten voor:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• bureel- en kantooractiviteiten,</li><li>• sociale uitrusting, eetzaal, verzorgingslokalen, EHBO, ...</li></ul>	

## ZONE 1: ZONE R.O. VOOR REGIONALE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"><li>• parkeerplaatsen, dienstwegen en al of niet overdekte stapelruimten,</li><li>• huisvesting voor zaakvoerder of bewakingspersoneel; deze dient evenwel in geval van nieuwbouw een geïntegreerd deel te vormen met een bedrijfsgebouw.</li></ul> <p><b>2 inrichtingsvoorschriften</b></p> <p><b>2.1 algemeen</b></p> <p>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.</p> <p>De percelen binnen onderhavige zone dienen ontsloten te worden ofwel door de te realiseren interne ontsluitingsweg (deelzone), ofwel door te ontsluiten op de bestaande openbare weg (zone 4).</p> <p><b>2.2 kavelgrootte</b></p> <p>De minimale kavelgrootte bedraagt 5.000m<sup>2</sup>. 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 een 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.</p>	

## ZONE 1: ZONE R.O. VOOR REGIONALE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>2.3 parkeervoorzieningen</b> Het bedrijf moet instaan voor haar eigen behoeften aan parkeervoorzieningen, en dit zowel voor containers, vrachtwagens, bedrijfswagens, voertuigen van personeel als voor bezoekers. Minimum 5 parkeerplaatsen per bedrijf dienen voorzien te worden. Bij voorkeur kan deze ruimte ondergronds of bovenop bebouwing georganiseerd worden. De parkeervoorzieningen kunnen eveneens met meerdere bedrijven gezamenlijk georganiseerd worden. Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient een gedetailleerde nota parkeren en interne mobiliteit gevoegd te worden waarbij gemotiveerd aangetoond wordt dat ten allen tijde en dit voor alle soorten van normale bedrijvigheid, zowel de noodzakelijke parkeerbehoeften als de interne mobiliteit voldoende georganiseerd kan worden op het private terrein.</p> <p><b>2.4 in- en uitritten</b> Teneinde geen onveilige en hinderlijke verkeersafwikkelingen te creëren, wordt per bedrijf het aantal toeritten tot de openbare wege nis beperkt tot maximaal 2. Eén toerit heeft een breedte van maximaal 12,00m.</p> <p><b>2.5 opslag van producten, grondstoffen en afvalstoffen</b> De opslag buiten het bedrijfsgebouw is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• het stapelen en opslaan is niet toegelaten in de bouwvrije stroken, meer bepaald de achteruitbouwstrook en de verplichte buffers en groenstroken,</li><li>• de opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden, het bedrijf zal daartoe preventief de passende maatregelen nemen,</li><li>• de opslag mag niet hinderend zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving,</li></ul>	



## ZONE 1: ZONE R.O. VOOR REGIONALE BEDRIJVGHEID

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

- de opslag van deze goederen dient afgeschermd te worden door middel van een esthetische en functionele scheiding die tot doel heeft en dit in functie van de aard van de te stapelen goederen ofwel de zichtbaarheid van de gestapelde goederen vanaf het openbaar domein te onttrekken ofwel de te stapelen goederen interessant en verzorgd, volgens hun functionaliteit, voor te stellen naar het openbaar domein toe. De hoogte van deze afscherming dient in verhouding te staan tot de hoogte van de te stapelen goederen.

#### **2.6 verplichte groenzones**

De verplichte minimale groenzone van 3 meter dient gerealiseerd te worden ten aanzien van de rooilijnen van de openbare wegenis, en dit als kwalitatieve overgang van het bedrijf naar het openbaar domein. Deze verplichte groenzone kan enkel onderbroken worden ter hoogte van de toeritten. Kleine utilitaire constructies kunnen er evenwel opgericht worden. Deze groenzones zullen aangelegd worden overeenkomstig de voorschriften van de terreinbeheerder.

#### **2.7 deelzone voor ontsluiting, aangeduid met ⇔ op het inrichtingsplan**

De rooilijn van deze interne ontsluiting heeft een minimale breedte van 12,00 meter. Een verbreding, verlenging en verschuiving tot 20,00 meter uit de as van de weg is mogelijk. Het definitieve tracé van deze inwendige ontsluitingsmogelijkheid dient bepaald naar aanleiding van de stedenbouwkundige aanvragen voor de realisatie van de openbare infrastructuur.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

## ZONE 1: ZONE R.O. VOOR REGIONALE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>3 bebouwingsvoorschriften</b></p> <p><b>3.1 terreinbezetting</b> De maximale grondoppervlakte voor de bedrijfswoning bedraagt 150 m<sup>2</sup>. De totale vloeroppervlakte voor de huisvesting mag maximaal 200 m<sup>2</sup> bedragen. Deze bedrijfswoning dient geïntegreerd te zijn in de bedrijfsgebouwen.</p> <p><b>3.2 inplanting van de gebouwen</b> De inplanting van de gebouwen is vrij mits behoud van een bouwvrije strook van tenminste:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 10,00 meter uit de rooilijn van de openbare wegenis (zone 4),</li><li>• 5,00 meter uit de rooilijn van de openbare wegenis bestemd als deelzone voor (interne) ontsluiting,</li><li>• 5,00 meter uit de andere perceelsgrenzen, uitgezonderd bij gekoppelde bouwwijze waarbij tot op de perceelsgrens kan worden gebouwd,</li><li>• indien langs weerszijden van één zijkavelgrens de bouwvrije strook gebruikt wordt als gemeenschappelijke toegangsweg tot de bedrijfsgebouwen, kan de bouwvrije strook ter hoogte van de toegangsweg herleidt worden tot 4,00 meter langsheen deze zijperceelsgrens.</li></ul> <p><b>3.3 materialen, vorm en voorkomen van de bedrijfs- en andere gebouwen</b> 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 Zone 4: zone voor openbare wegenis. Dit heeft als doelstelling kwaliteitsvolle bedrijfsarchitectuur</p>	

## ZONE 1: ZONE R.O. VOOR REGIONALE BEDRIJVIGHEID

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

binnen dit bedrijventerrein zichtbaar te maken vanaf het omliggende openbare domein.

Het architecturaal voorkomen van de bebouwing mag creatief en innovatief zijn 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. Voor de buitenwanden en de dakbedekking van de constructies zijn helle, of fel met de omgeving contrasterende kleuren verboden. De kleur van de materialen zal omstandig in de bouwaanvraag worden toegelicht.

Bij gekoppelde constructies dient op de gemeenschappelijke perceelsgrens eenzelfde profiel te worden aangehouden zodanig dat er een harmonieuze overgang tussen de bedrijfsgebouwen is.

In geen geval mag het zicht vanaf het openbaar domein een rommelige aanblik geven.

#### **4 beheersvoorschriften**

De terreinbeheerder 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.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

## ZONE 1: ZONE R.O. VOOR REGIONALE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>4.1 betreffende het beheer van het oppervlakte water binnen de private bouwpercelen</b></p> <p>Ieder bedrijf moet op zijn eigen perceel instaan voor de buffering van het regenwater en dit a rato van minstens 150 m<sup>3</sup> buffercapaciteit per hectare verharde oppervlakte (rijwegen, parkeerplaatsen aangelegd in niet water doorlatende materialen,...). Deze buffer moet derwijze geconstrueerd worden dat deze steeds na de buffering wordt geledigd.</p>	

## ZONE 2: BUFFERZONE

VERORDENEND  
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

### 1 bestemmingsvoorschriften

#### 1.1 bestemming

Deze bouwvrije zone gelegen langs de spoorweg Brugge - Kortrijk, grafisch aangeduid op het inrichtingsplan, is bestemd voor groenaanleg onder de vorm van laag- en hoogstammig streekeigen beplanting, eventuele verlegging van de Regenbeek en eventuele doortrekking of verlegging van het jaagpad (fietspad) langs het kanaal Roeselare - Leie.

### 2 inrichtingsvoorschriften

#### 2.1 algemeen

De aanplantingen dienen ervoor te zorgen dat de bedrijfsgebouwen en economische activiteiten landschappelijk aangekleed en afgeschermd worden t.a.v. de spoorweg Brugge – Kortrijk en de aanpalende woongehuchten en/of woonkorrels. Elke vorm van bebouwing binnen de aan te leggen bufferstrook van min. 22,00 meter breed, is (met uitzondering van openbare voorzieningen en nutsconstructies) verboden. Ook het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen is absoluut verboden binnen de bufferstrook.

De groenaanleg gebeurt onder de vorm van lage, middelhoge- en hoogstammige streekeigen beplanting. De bufferzone heeft een minimale breedte van 22,00 meter. Binnen deze 22,00 meter brede bufferstrook, kan de verlegging van de Regenbeek ondergebracht worden en kan tevens een recreatief/functioneel fietspad ingericht worden ter vervanging van het jaagpad langs het kanaal Roeselare – Leie, alsook een bedieningsweg voor het onderhoud van de groenvoorzieningen.

## ZONE 2: BUFFERZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>2.2 verhardingen</b> Verhardingen die in het kader van het verleggen van het recreatief/ functionele fietspad (jaagpad) of de bedieningsweg voorzien worden, kunnen binnen onderhavige zone aangelegd worden in kleinschalige, waterdoorlatende materialen.</p> <p><b>3 beheervoorschriften</b></p> <p>De eigenaars van de percelen of perceelsdelen gelegen binnen deze zone staan in voor het beheer van de perceelsdelen binnen deze zone.</p>	

## ZONE 3: ZONE VOOR WATERGEBONDEN BEDRIJVIGHEID EN INFRASTRUCTUUR

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1 bestemmingsvoorschriften</b></p> <p><b>1.1 bestemming</b></p> <p>De gronden zijn bestemd voor de oprichting van bedrijven van regionaal belang met watergebonden karakter en voor de aanleg van infrastructuur voor watergebonden bedrijfsactiviteiten voor overslag, zoals kaaimuren, aanlegkades, laad- en losinstallaties, boven- en ondergrondse leidingen of transportbanden en infrastructuur ten behoeve van en/of gerelateerd aan het kanaal Roeselare – Leie.</p> <p>Het watergebonden karakter bestaat uit het gebruik van het kanaal Roeselare – Leie voor het vervoer van een substantiële hoeveelheid basisgrondstoffen en/of (half) afgewerkte producten of uit het gebruik van het water als onderdeel van het productieproces.</p> <p>De hoofdactiviteiten van deze bedrijven zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• productie en verwerking van goederen,</li> <li>• verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen,</li> <li>• op- en overslag, voorraadbeheer, groepage en fysieke distributie,</li> <li>• logistieke, logistiek complementaire en logistiek ondersteunende activiteiten inclusief exploitatie van intermodale en laad- en losinfrastructuur</li> <li>• complementaire dienstverlenende bedrijven</li> </ul> <p>Behoudens de gebouwen voor de bij het bedrijf horende activiteiten, is één woongelegenheden per bedrijf toegelaten. Het oprichten van een vrijstaande woning is verboden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>principe:</u> Enkel de huisvesting voor bewakingspersoneel of lid van het kaderpersoneel, de eigenaar of de uitbater zelf is toegelaten en dit op</li> </ul>	

## ZONE 3: ZONE VOOR WATERGEBONDEN BEDRIJVIGHEID EN INFRASTRUCTUUR

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>voorwaarde dat aangetoond wordt dat deze huisvesting noodzakelijk is voor de goede werking en / of de veiligheid van het bedrijf.</p> <p>Bestaande, gevestigde industriële activiteiten, gevestigd op aanpalende percelen kunnen zich binnen dit bedrijventerrein verder ontwikkelen.</p> <p>Zendmasten kunnen binnen onderhavige zone toegelaten worden mits ze op een ruimtelijk samenhangende en verantwoorde wijze worden ingeplant.</p> <p>Wanneer door ontwikkelingen binnen onderhavige bestemmingszone, de continuïteit en veiligheid van het fietsverkeer gehinderd wordt en niet meer verzekerd kan worden, kan het jaagpad geheel of gedeeltelijk verlegd worden binnen onderhavige zone.</p> <p><b>1.2 deelzone voor jaagpad</b></p> <p>Binnen onderhavige deelzone is het bestaande jaagpad langsheen het kanaal Roeselare – Leie opgenomen. Wanneer door ontwikkelingen binnen onderhavige zone, zone 3: zone voor watergebonden bedrijvigheid en infrastructuur de continuïteit en veiligheid van het fietsverkeer gehinderd wordt en niet meer verzekerd kan worden, dient op korte termijn een oplossing gecreëerd te worden door een gehele of gedeeltelijke bypass te voorzien naar de fietspaden gelegen langsheen de rooilijn van de interne openbare wegenis. Op middellange tot lange termijn, wanneer de gronden gelegen op grondgebied Izegem ook ontwikkeld worden als (watergebonden) bedrijventerrein, dient er naar een meer duurzame oplossing gezocht te worden om de continuïteit van het jaagpad te verzekeren.</p>	



## ZONE 3: ZONE VOOR WATERGEBONDEN BEDRIJVIGHEID EN INFRASTRUCTUUR

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 1.3 deelzone voor bypass

Onderhavige indicatief aangeduide deelzones zijn bestemd als fiets- en wandeldoorsteek met openbaar karakter, en dit om het jaagpad langsheen het kanaal Roeselare – Leie naar het fietspad gelegen langsheen de rooilijn van de interne openbare wegenis, nl. de Mandelstraat, te verbinden. Deze bypassen dienen gerealiseerd te worden wanneer door de economische ontwikkelingen binnen onderhavige zone 3: zone voor watergebonden bedrijvigheid en infrastructuur, de continuïteit en de veiligheid van het fietsverkeer gehinderd wordt en niet meer verzekerd kan worden. Bij de aanvraag van stedenbouwkundige vergunningen wordt door de terreinbeheerder, in overleg met de beheerder van het kanaal, wordt hierop toegezien.

De ligging van beide deelzones voor bypass zijn op het bestemmingsplan symbolisch aangeduid door middel van een aslijn die kan verschuiven over de zone voor watergebonden bedrijvigheid en infrastructuur. Een bypass heeft een minimale breedte van 5,00 meter.

#### 1.4 bepaling inzake mogelijke erfdienstbaarheid

Op alle percelen, ook deze die niet palen aan het kanaal Roeselare – Leie, dient steeds de 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 of in de strook van minimaal 5 meter ten aanzien van één zijperceelsgrens. In deze stroken kunnen de nodige boven- en ondergrondse constructies gerealiseerd worden om de watergebondenheid van de bedrijfspercelen te blijven garanderen. De terreinbeheerder ziet toe op deze erfdienstbaarheid die verschillende percelen binnen het inrichtingsplan kan treffen.

## ZONE 3: ZONE VOOR WATERGEBONDEN BEDRIJVIGHEID EN INFRASTRUCTUUR

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1.5 aard van de toegelaten bebouwing</b> Naast constructies voor de exploitatie van de industriële activiteiten (o.a. elektriciteitscabines, brandstoftanks, enz.) kunnen de bedrijven ook constructies en gebouwen oprichten voor hun:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• bureel- en kantooractiviteiten,</li><li>• sociale uitrusting, eetzaal, verzorgingslokalen, EHBO, e.d.m.,</li><li>• parkeerplaatsen, dienstwegen en al of niet overdekte stapelruimten,</li><li>• verhardingen, kaaimuren, laad-en loszones,...</li><li>• huisvesting voor zaakvoerder of bewakingspersoneel; deze dient evenwel in geval van nieuwbouw een geïntegreerd deel te vormen met een bedrijfsgebouw.</li></ul> <p><b>2 inrichtingsvoorschriften</b></p> <p><b>2.1 ontsluiting</b> De percelen gelegen binnen onderhavige zone, dienen ontsloten te worden via de interne openbare weg (zone 4). Deze ontsluiting gebeurt bij voorkeur niet door overbrugging van de aangelegde grachten.</p> <p><b>2.2 kavelgrootte</b> De minimale kavelgrootte bedraagt 5.000 m<sup>2</sup>. 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.</p>	

## ZONE 3: ZONE VOOR WATERGEBONDEN BEDRIJVIGHEID EN INFRASTRUCTUUR

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>2.3 parkeervoorzieningen</b> Het bedrijf moet instaan voor haar eigen behoeften aan parkeervoorzieningen, en dit zowel voor containers, vrachtwagens, bedrijfswagens, voertuigen van personeel als voor bezoekers. Bij voorkeur kan deze ruimte ondergronds of bovenop bebouwing georganiseerd worden. De parkeervoorzieningen kunnen eveneens met meerdere bedrijven gezamenlijk georganiseerd worden. Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient een gedetailleerde nota parkeren en interne mobiliteit gevoegd te worden waarbij gemotiveerd aangetoond wordt dat ten allen tijde en dit voor alle soorten van normale bedrijvigheid, zowel de noodzakelijke parkeerbehoeften als de interne mobiliteit voldoende georganiseerd kan worden op het private terrein.</p> <p><b>2.4 in-en uitritten</b> Teneinde geen onveilige en hinderlijke verkeersafwikkelingen te creëren, wordt per bedrijf het aantal toeritten tot de openbare wegenis beperkt tot maximaal 2. Eén toerit heeft een breedte van maximaal 12,00 meter.</p> <p><b>2.5 opslag van producten, grondstoffen en afvalstoffen</b> De opslag buiten het bedrijfsgebouw is toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• het stapelen en opslaan is niet toegelaten in de bouwvrije stroken,</li><li>• de opslag mag het esthetisch aspect van de omgeving niet schaden, daartoe zal het bedrijf preventief de passende maatregelen nemen,</li><li>• de opslag mag niet hinderend zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving.</li></ul>	

## ZONE 3: ZONE VOOR WATERGEBONDEN BEDRIJVIGHEID EN INFRASTRUCTUUR

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>2.6 verplichte groenzones</b></p> <p>■ <b>ten aanzien van de rooilijn van de interne wegenis</b></p> <p>De verplichte minimale groenzone van 3,00 meter dient gerealiseerd te worden ten aanzien van de rooilijn van de interne wegenis (zone 4), en dit als kwalitatieve overgang van het bedrijf naar het openbaar domein. Deze verplichte groenzone kan enkel onderbroken worden ter hoogte van de toeritten. Kleine utilitaire constructies kunnen er evenwel opgericht worden. Het plaatsen van een erfscheiding onder de vorm van draad met palen is enkel mogelijk vanaf 3,00 meter na de rooilijn, dus na de verplicht minimaal aan te leggen groenzone van 3,00 meter. Deze groenzones zullen aangelegd worden overeenkomstig de voorschriften van de terreinbeheerder.</p> <p>■ <b>ten aanzien van de bevaarbare waterloop het kanaal Roeselare - Leie</b></p> <p>Ten opzichte van het kanaal Roeselare - Leie dient het visueel groen-karakter van de huidige groenvoorzieningen zoveel mogelijk behouden te blijven. Dit visueel groen-karakter wordt bij voorkeur behouden door ofwel de huidige groenaanplantingen te integreren in de aanleg van de Watergebonden Infrastructuur ofwel door de aanleg van een compenserend alternatief binnen deze Zone. Dit compenserend alternatief dient zich te situeren binnen een strook van 40 meter vanaf de Rechtersvaartoever en dient tot stand te komen door de uitstraling of de beeldkwaliteit van zowel de gebouwen, de watergebonden infrastructuur als de groenvoorzieningen, naar kleur, naar functionaliteit en naar activiteit te integreren. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient voldoende motivatie en beeldmateriaal te bevatten teneinde dit te kunnen beoordelen.</p>	

## ZONE 3: ZONE VOOR WATERGEBONDEN BEDRIJFVIGHEID EN INFRASTRUCTUUR

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>3 bebouwingsvoorschriften</b></p> <p><b>3.1 terreinbezetting</b> De maximale grondoppervlakte voor de bedrijfswoning bedraagt 150m<sup>2</sup>. De totale vloeroppervlakte voor de huisvesting mag maximaal 200m<sup>2</sup> bedragen. Deze bedrijfswoning dient geïntegreerd te zijn in de bedrijfsgebouwen.</p> <p><b>3.2 inplanting van de gebouwen</b> De inplanting van de gebouwen is vrij mits behoud van een bouwvrije strook van tenminste:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• de zuidelijke grens van het bestaande jaagpad,</li><li>• 10,00 meter uit de rooilijn van de aanliggende openbare wegeniszone,</li><li>• 5,00 meter uit de andere perceelsgrenzen voor een bouwvrije strook, uitgezonderd bij gekoppelde bouwwijze waarbij tot op de perceelsgrens kan gebouwd worden.</li></ul> <p>De inplanting van lage gebouwen of andere constructies van openbare nutsmaatschappijen en andere technische installaties is mogelijk, mits ze ruimtelijk verantwoord in deze bouwvrije stroken worden ingeplant.</p> <p>De inplanting van daartoe beperkte en noodzakelijke gebouwen en constructies ter hoogte van de bevaarbare waterloop kunnen mits ruimtelijke verantwoord en noodzakelijk in het kader van de uitbouw van de watergebonden infrastructuur ingepland worden in de bouwvrije stroken van de bevaarbare en onbevaarbare waterlopen, mits akkoord van de bevoegde beheerder.</p>	

## ZONE 3: ZONE VOOR WATERGEBONDEN BEDRIJVIGHEID EN INFRASTRUCTUUR

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>3.3 materialen, vorm en voorkomen van de bedrijfs- en andere gebouwen</b></p> <p>Bedrijfsgebouwen en constructies die een groter vermogen in zich hebben om een architecturale meerwaarde te genereren (zoals bijvoorbeeld: burelen, kantoren, ontvangstruimte, eetzaal, enz.) dienen gericht te worden naar de Zone 4: zone voor openbare wegenis of naar het Kanaal Roeselare - Leie. Dit heeft als doelstelling kwaliteitsvolle bedrijfsarchitectuur binnen dit bedrijventerrein zichtbaar te maken vanaf het omliggende openbare domein.</p> <p>Het architecturaal voorkomen van de bebouwing mag creatief en innovatief zijn 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. Voor de buitenwanden en de dakbedekking van de constructies zijn helle, of fel met de omgeving contrasterende kleuren verboden. De kleur van de materialen zal omstandig in de bouwaanvraag worden toegelicht.</p> <p>Bij gekoppelde constructies dient op de gemeenschappelijke perceelsgrens eenzelfde profiel te worden aangehouden zodanig dat er een harmonieuze overgang tussen de bedrijfsgebouwen is.</p> <p><b>4 beheersvoorschriften</b></p> <p>De terreinbeheerder zal toezien op de aard van de nieuwe bedrijven die zich binnen deze zone wensen te ontwikkelen.</p> <p>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.</p>	

### ZONE 3: ZONE VOOR WATERGEBONDEN BEDRIJFVIGHEID EN INFRASTRUCTUUR

#### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

#### TOELICHTEND

toelichting en visie

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.

#### **4.1 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 150m<sup>3</sup> 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.





## ZONE 4: ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 1 bestemmingsvoorschriften

##### 1.1 bestemming

Bestemd voor openbare wegenis met verkeersfunctie en bijhorende vrije ruimten voor de inrichting van grachten of onbevaarbare waterlopen en fietspaden.

Nutsgebouwen en nutsconstructies zijn toegelaten.

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

##### 1.2 inrichtingsvoorschriften

Eventuele nutsgebouwen en nutsconstructies 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. De bestaande toeritten tot de woongebouwen binnen deze zone kunnen behouden blijven.

##### 1.3 openbare wegenis

Het tracé van de openbare wegenis is op het inrichtingsplan weergegeven.

Het betreft een deel van de Lekkenstraat en een deel van de bestaande en te vernieuwen Mandelstraat. Deze wegenis heeft een ontsluitingsfunctie voor de aangelande percelen.

##### 1.4 openbaar fietspad

Indien dit fietstracé ligt aan de interne wegenis (zone 4) dient de bestaande rooilijn mogelijks uitgebreid te worden, op het bestemmingsplan werd dit weergegeven door de huidige bestaande rooilijn, als een

## ZONE 4: ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>flexibele zonegrens aan te duiden. Voor dit tracé van nieuwe openbare wegenis onder vorm van een fietspad zijn de rooilijnen en de rooilijnbreedtes nog nader vast te leggen bij de verdere detaillering van de wegenis- en infrastructuurwerken ter realisatie van dit fietspad binnen het bedrijventerrein.</p> <p><b>2 beheervoorschriften</b></p> <p>De respectievelijke wegbeheerder(s) van de delen van de openbare wegenis dienen deze zone blijvend goed te onderhouden teneinde een vlotte verkeersafwikkeling te bestendigen.</p>	

## ZONE 5: ZONE VOOR WATER

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 1 bestemmingsvoorschriften

Binnen onderhavige zone zijn de waterlopen Kazandbeek, een waterloop deels van eerste categorie, deels van tweede categorie en de Regenbeek, waterloop van derde categorie, gelegen. De inrichting van de beken is gericht op het behoud of het versterken van de natuurlijke beekkenmerken met beekbegeleidende oeverstroken waarin de natuurlijke vegetatie kan ontwikkelen.

#### 2 inrichtingsvoorschriften

Deze waterlopen worden bij voorkeur in open bedding verder ontwikkeld. Deze zone zal aangelegd of aangepast worden overeenkomstig de voorschriften van de bevoegde beheerder.

##### 2.1 Kazandbeek

Voor zover nog niet gerealiseerd wordt deze onbevaarbare waterloop verlegd evenwijdig met of dwars op de rooilijnen van de Zone voor Openbare Wegenis teneinde de nuttige bebouwbare oppervlakte optimaal te kunnen gebruiken en het onderhoud van deze waterloop efficiënt te kunnen organiseren.

Beperkte en daartoe noodzakelijke stukken van het deel van de bestaande Kazandbeek evenwijdig met het kanaal kunnen ingekokerd of overbouwd worden in functie van de organisatie van de economische activiteiten.

##### 2.2 Regenbeek

Het deel van de Regenbeek palend aan de R.O.-zone (zoals ingetekend volgens de gewestplan) dient verlegd te worden naar en evenwijdig met

## ZONE 5: ZONE VOOR WATER

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>het spoor Brugge - Kortrijk. Het nieuwe tracé van dit deel van de Regenbeek zal bepaald worden in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor openbare infrastructuurwerken en kan ingepland worden in de zone 2: bufferzone of binnen zone 1.</p> <p><b>2.3 bepaling omtrent constructies</b> Infrastructuur en constructies ten bate van de watergebonden bedrijfsactiviteiten binnen de zone voor watergebonden bedrijvigheid en infrastructuur zoals laad- en losinstallaties, boven- en ondergrondse leidingen, transportbanden,... kunnen steeds voorzien worden.</p> <p><b>3 beheersvoorschriften</b></p> <p>In het kader van het onderhoud van de waterlopen, dient er langs beide zijden een 5,00 meter brede strook vanaf de oeverrand voorbehouden en vrijgehouden te worden, voor het onderhoud van de waterloop.</p>	