

RUP 'Willaert'  
Stad Roeselare

Stedenbouwkundige  
voorschriften  
Definitieve vaststelling  
26 mei 2014





# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



Dit RUP vervangt de bestemming van het APA Roeselare (d.d. 29/04/1991). De voorschriften opgenomen in dit RUP vervangen de voorschriften voor de zones 'onaangetaste open ruimte gebieden' en 'landelijk-en-open-ruimte-gebied met aangetast karakter'.

BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
ART. 1: ALGEMENE BEPALINGEN	
	<p>a. <u>Gebouwen en/of infrastructuur van openbaar nut</u></p> <p>Het oprichten van kleine gebouwen en/of infrastructuur van openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming. De noodzaak wegens technische of sociale redenen moet aangetoond kunnen worden in een verklarende en verantwoordende nota.</p> <p>b. <u>Reliëfwijzigingen</u></p> <p>Beperkte reliëfwijzigingen zijn toegelaten indien noodzakelijk voor de bedrijfsvoering en/of toegangen. Ze moeten gecompenseerd worden opdat het waterbergend vermogen van het gebied niet in het gedrang gebracht wordt.</p> <p>c. <u>Groenvoorzieningen</u></p> <p>Voor de groenvoorzieningen dient steeds gebruik gemaakt te worden van streekeigen groenvoorzieningen.</p> <p>d. <u>Afsluitingen</u></p> <p>Het plaatsen van een draadafsluiting op de perceelsgrens -met een maximale hoogte van 2,50 m- is toegelaten.</p> <p>e. <u>Opvang hemelwater</u></p> <p>De opvang van hemelwater dient te gebeuren conform de meest recente gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.</p>
ART. 2: ZONE VOOR BEDRIJFSGEBOUWEN EN VERHARDINGEN – CATEGORIE LANDBOUW	
<p>Binnen deze zone worden alle 'harde' functies van de boomkwekerij geconcentreerd.</p>	<p><u>Bestemming</u></p> <p>Deze zone is bestemd voor de noodzakelijke bedrijfs- en kantoorgebouwen en verhardingen in functie van een groothandel van planten en bloemen en in functie van plantenkweek.</p> <p>Transportactiviteiten zijn enkel toegelaten in functie van de groothandel van bloemen en planten en in functie van de plantenkweek.</p> <p>Als nabestemming wordt enkel een land- en tuinbouwbedrijf (zowel grondloos als grondgebonden) toegelaten.</p>

<p>De voorschriften voor de bedrijfswoning is cfr. het structuurplan Roeselare. 26 meter uit de as van de weg komt overeen met het respecteren van de rooilijn die op 18 m uit de as van de weg ligt en de bouwlijn die zich op 8 m achter de rooilijn bevindt.</p>	<p><b><u>Inrichting</u></b> Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor realiseren van de bestemming zijn mogelijk waarbij voldaan dient te worden aan minstens volgende inrichtingsprincipes.</p> <p><b><u>a) Bebouwde en verharde ruimte:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 85% van de bestemmingszone kan bebouwd en verhard worden.</li> <li>- Voor alle gebouwen en constructies geldt een maximale kroonlijsthoogte van 8,0 m. De dakvorm is vrij. Bij hellend dak geldt een maximale nokhoogte van 10,0 m. De hoogtes worden gemeten t.o.v. het aanpalend maaiveld.</li> <li>- Er kan maximaal 1 woongelegenheid voorzien worden. De woongelegenheid heeft een maximaal volume van 1.200 m<sup>3</sup>;</li> <li>- De gebouwen dienen op minstens 5m van de perceelsgrenzen ingeplant te worden en op min. 26 meter uit de as van de weg R32;</li> <li>- Het bouwvolume, de dakvormen, de gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale esthetische integratie van de bedrijfsgebouwen garanderen in de omgeving. Hierbij dient speciale aandacht besteed te worden aan de afwerking van de gevels richting Rijksweg;</li> <li>- De verhardingen staan in functie van laad- en loszones, parkeergelegenheden, stapelruimten en circulatie.</li> <li>- De vermindering van het waterbergend vermogen door bijkomende bebouwing of het gebruik van niet-waterdoorlatende materialen dient voldoende gecompenseerd te worden op eigen terrein;</li> <li>- Bij elke stedenbouwkundige aanvraag die betrekking heeft tot het uitbreiden van de kantooroppervlakte of het uitbreiden van de bebouwde oppervlakte die voor de klant toegankelijk is, dient een parkeernota gevoegd te worden. De parkeernota is een informatief document die de vergunningverlener moet toelaten de aanvraag op een correcte manier in te schatten. In de parkeernota dient aangetoond te worden welke maatregelen genomen worden om te voorzien in een voldoende parkeeraanbod. De parkeernota moet eveneens aantonen hoe vrachtwagens op eigen terrein kunnen parkeren of wachten alvorens ze geladen of gelost worden. Het parkeren op het openbaar domein is verboden.</li> <li>- De toegang tot het bedrijf dient gegroepeerd te zijn in één of meerdere duidelijk vormgegeven in- en uitritten. De Hazegoedweg mag niet gebruikt in de interne circulatie van het bedrijf;</li> <li>- Er dient een overdekte fietsenstalling voor minimaal 15 fietsen te worden voorzien;</li> <li>- De verlichting, noodzakelijk voor de bedrijfsactiviteiten, dient op deze manier georiënteerd te worden zodat er geen hinder is t.o.v. de omgeving.</li> </ul> <p><b><u>b) Onbebouwde en onverharde ruimte:</u></b></p> <p>De onbebouwde en onverharde ruimte wordt ingericht in functie van plantenkweek, één of meerdere waterbuffers, groenvoorzieningen of een tuin bij de bedrijfswoning.</p>
---	--

	<p><u>c) Landschappelijke inkleding</u></p> <p>Er dient een bomenrij aangeplant en/of onderhouden te worden langs de Rijksweg en de Hazegoedweg. Deze strook bestaat uit een uniforme en streekeigen bomenrij.</p>
ART. 3: ZONE VOOR AGRARISCH GEBRUIK EN HET KWEKEN, DOORKWEKEN EN VERHANDELEN VAN PLANTEN – CATEGORIE LANDBOUW	
<p>Het gebied blijft een agrarisch grondgebruik hebben. Het kweken, doorkweken en verhandelen van planten wordt expliciet toegevoegd in de voorschriften.</p> <p>Het gebied heeft gelet op de mogelijkheden voorzien in art. 2 een bouwvrij karakter. Een klein bouwvolume wordt toegelaten in functie van het beheer van het gebied (bvb. dienstgebouw voor beregeningsinstallatie).</p> <p>Verhardingen zijn toegelaten in functie van de plantenkweek en het toegankelijk maken van de kweekbedden voor klanten.</p> <p>De zonevreemde woningen in het gebied kunnen op termijn afgebroken worden. Totdat ze afgebroken worden blijven de basisrechten voor zonevreemde woningen uit de VCRO van toepassing.</p>	<p><b><u>Bestemming</u></b></p> <p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw, inclusief het kweken, doorkweken en verhandelen van planten. De zone mag niet exclusief gebruikt worden i.f.v. het verhandelen van planten. Zowel kweken als doorkweken dient deel uit te maken van het gebruik binnen deze zone.</p> <p><b><u>Inrichting</u></b></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering of voor het kweken, doorkweken en verhandelen van planten zijn toegelaten waarbij voldaan dient te worden aan minstens volgende inrichtingsprincipes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Binnen deze zone kan maximaal 100m<sup>2</sup> bebouwd worden. De bebouwing in functie van de zonevreemde woningen wordt hierin niet meegerekend. De maximum bouwhoogte bedraagt 3,5 m. Constructies voor het beschermen van planten tegen wind, regen of hagel zijn niet begrepen in de maximaal bebouwde oppervlakte op voorwaarde dat ze niet volledig gesloten zijn.</li> <li>- Verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen, tenzij dit om milieutechnische redenen ongewenst is;</li> <li>- De verlichting, noodzakelijk voor de bedrijfsactiviteiten, dient op deze manier georiënteerd te worden zodat er geen hinder is t.o.v. de omgeving.</li> </ul> <p>De twee zonevreemde woningen gelegen in het plangebied, kadastraal gekend onder Roeselare - 3<sup>e</sup> afdeling sectie C - nr. 859C en 861H, kunnen geherlocaliseerd worden aansluitend bij de Hazegoedweg. Hierbij dient voldaan te worden aan de volgende inrichtingsprincipes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De 2 nieuwe geherlocaliseerde woongelegenheden worden opgericht langs de Hazegoedweg. Ze worden opgericht in het verlengde van het bestaande woonlint langs de Hazegoedweg. De eerste woonkavel sluit aan op perceel 847V. De tweede woonkavel sluit direct aan op de eerste woonkavel.</li> <li>- De huiskavels hebben elk een maximale breedte van 15 m langs de Hazegoedweg en elk een maximale diepte van 50 m vanaf de Hazegoedweg;</li> <li>- De woongelegenheden hebben een maximaal volume van 1.200 m<sup>3</sup> en een maximaal bebouwde oppervlakte van 250 m<sup>2</sup>;</li> <li>- Het hoofdgebouw staat op min. 6 meter en max. 8 meter van grens van de openbare weg. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt maximaal 20 meter en op de verdieping maximaal 14 meter;</li> <li>- De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 7 meter. De dakvorm is vrij. Indien voor een hellend dak geopteerd wordt, is de nokhoogte maximaal 10 m hoog;</li> <li>- De bijgebouwen hebben een maximaal bebouwde oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>. De bouwhoogte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 3,0 meter;</li> <li>- Ten opzichte van de bedrijfsactiviteiten dient een buffer te worden voorzien die door het bedrijf aangelegd en</li> </ul>

	<p>onderhouden dient te worden. Deze buffer bevindt zich op de terreinen van het bedrijf en niet op de kavels van de woningen.</p> <p>Er kan pas een verkavelings- en/of stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van de woningen verleend worden indien de woningen die geherlocaliseerd worden op het moment van de aanvraag reeds effectief gesloopt zijn. Deze compensatie dient voor beide woningen tegelijkertijd te gebeuren en kan niet per woning afzonderlijk gebeuren.</p> <p>Indien de hoogstambomen op perceel 864A gerooid worden dient dit gecompenseerd te worden in een bijkomende groenzone van 3.500 m<sup>2</sup> binnen het plangebied bestaande uit streekeigen soorten. De compensatie dient te gebeuren in het eerste plantseizoen volgend op het rooien van de bomen. De compensatie dient te gebeuren in één blok.</p>
ART. 4: ZONE VOOR PERSONEELSPARKING – CATEGORIE LANDBOUW	
<p>De parking is bestemd voor het personeel en kan niet gebruikt worden voor klanten of voor het stallen van vrachtwagens.</p> <p>Om bijkomende conflictpunten langs de Hazegoedweg te vermijden is het wenselijk dat de in- en uitrit van de personeelsparking zicht situeert tegenover een bestaande in- en uitrit van het bedrijf.</p> <p>De parking dient een groen karakter te hebben.</p>	<p><b><u>Bestemming</u></b> Deze zone is bestemd voor de aanleg van een personeelsparking. Als nabestemming wordt enkel een land- en tuinbouwbedrijf (zowel grondloos als grondgebonden) toegelaten.</p> <p><b><u>Inrichting</u></b> Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg en het onderhoud van de parking zijn toegelaten waarbij voldaan dient te worden aan minstens volgende inrichtingsprincipes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de parking wordt ingericht t.b.v. het personeel (auto's);</li> <li>- de parking heeft één gebundelde in- en uitrit;</li> <li>- de gebundelde in- en uitrit moet zich situeren tegenover in- en/of uitrit van het bedrijf;</li> <li>- de rijstroken kunnen aangelegd worden in waterdoorlatende materialen;</li> <li>- binnen de zone is elke vorm van bebouwing of opslag uitgesloten;</li> <li>- de parkeerstroken dienen aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen;</li> <li>- per 10 parkeerplaatsen dient een hoogstamboom voorzien te worden.</li> </ul>
ART. 5: ZONE VOOR GROENBUFFER TYPE 1 – CATEGORIE LANDBOUW	
	<p><b><u>Bestemming</u></b> Deze zone is bestemd voor de aanleg van een met planten voorziene groenbuffer. Als nabestemming wordt enkel een land- en tuinbouwbedrijf (zowel grondloos als grondgebonden) toegelaten.</p> <p><b><u>Inrichting</u></b> De buffer wordt verplicht aangelegd en onderhouden met streekeigen hagen, heesters of hoogstambomen. De bufferbreedte bedraagt 8 meter.</p> <p>Binnen deze zone zijn alle vormen van bebouwing, verharding en opslag verboden. Enkel werken en handelingen in functie van onderhoud van de groenbuffer en het plaatsen van afsluitingen zijn toegelaten.</p> <p>De buffers moeten aangeplant worden in het eerste plantseizoen na de inwerkingtreding van het RUP.</p>

ART. 6: ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS – CATEGORIE LIJNINFRASTRUCTUUR 	
	<p><b><u>Bestemming</u></b> Deze zone is bestemd voor openbare wegenisinfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p><b><u>Inrichting</u></b> In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegenisinfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten. Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg, die is aangepast aan de functie en categorisering van de weg.</p>
ART. 7: OVERDRUK: ZONE VOOR GROENBUFFER TYPE 2 – CATEGORIE LANDBOUW 	
De bestemming geldt als een overdruk. Indien de percelen grenzend aan deze overdrukzone (én buiten de perimeter van onderhavig RUP) ingenomen worden als kweekzone wordt de groenbuffer aldaar overbodig en treden de voorschriften van de onderliggende zone in werking.	<p><b><u>Bestemming</u></b> Deze zone is bestemd voor de aanleg van een met planten voorziene groenbuffer. Deze bestemming geldt als overdruk op de onderliggende zone. Bij uitbreiding van het bedrijfsperceel met percelen grenzend aan deze overdrukzone (en buiten de perimeter van het RUP gelegen) komt deze overdrukzone te vervallen en gelden de voorschriften van de onderliggende zone.</p> <p><b><u>Inrichting</u></b> De buffer wordt verplicht aangelegd en onderhouden met streekeigen hagen, heesters of hoogstambomen. Binnen deze zone zijn alle vormen van bebouwing, verharding en opslag verboden. Enkel werken en handelingen in functie van onderhoud van de groenbuffer en het plaatsen van afsluitingen zijn toegelaten. De buffers moeten aangeplant worden in het eerste plantseizoen na de inwerkingtreding van het RUP.</p>