gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare – deelgebieden 6, 7 en 11

Bijlage II: stedenbouwkundige voorschriften

definitieve vaststelling

Vlaamse overheid

colofon

Vlaams Ministerie Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed
Departement RWO - Ruimtelijke Planning
Phoenixgebouw
Koning Albert II-laan 19 bus 11
1210 Brussel

25 oktober 2010

gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare – deelgebieden 6, 7 en 11

De ontwerper,

Isabelle Loris

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van
houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare – deelgebieden 6, 7 en 11"

De minister-president van de Vlaamse Regering

Kris PEETERS

Vlaams Minister van financiën, begroting, werk, ruimtelijke ordening en sport

Philippe MUYTERS

Deelgebied 6 – gemengd stedelijk ontwikkelingsgebied Roeselare Oost



Artikel 13. Bouwvrij agrarisch gebied

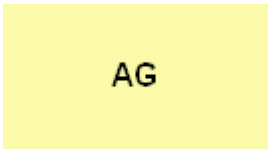
Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie landbouw

13.1 Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten met uitzondering van het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies.

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;
- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.



Artikel 14. Agrarisch gebied

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie landbouw

14.1 Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.

Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van een landbouwbedrijf uitmaken.

In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestverwerking. Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.

14.2 Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;

- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.

14.3 Het wijzigen van de functie van de bestaande agrarische bebouwing kan toegelaten worden, voor zover de nieuwe functie betrekking heeft op:

- wonen, met een maximum van één eengezinswoning per gebouwencomplex;
- kantoor- of dienstenfunctie die aan het landbouwbedrijf of wonen complementair is, tot een maximum van 100 m², en waarbij de landbouw- of woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie;
- toeristisch-recreatieve verblijven die aan het landbouwbedrijf of wonen complementaire zijn, tot een maximum van 8 kamers of accommodaties, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;
- aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten en landbouwverwante activiteiten;
- de opslag van allerhande materialen of materieel;
- een paardenhouderij, manège, dierenasiel, dierenpension, dierenartsenpraktijk, dierenkliniek, tuinaanlegbedrijf, kinderboerderij of instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven en landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen.

De functiewijzigingen kunnen alleen toegelaten worden als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- het gaat om hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen die voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit;
- het nieuwe gebruik brengt de landbouwkundige bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven in de omgeving niet in het gedrang;
- de bestaande erfgoedwaarde van de bebouwing blijft ongeschonden of wordt verhoogd;
- de bestaande bebouwing is bouwfysisch geschikt voor het nieuwe gebruik zonder uit financieel of bouwtechnisch oogpunt ingrijpende werken. Het is de aanvrager, eigenaar of verwerver van een zakelijk recht op de gebouwen gedurende een periode van tien jaar na de vergunning tot wijziging van het gebruik niet toegestaan dergelijke werken uit te voeren.
- gedurende een periode van twee jaar voor de aanvraag van de functiewijziging werden geen uit financieel of bouwtechnisch oogpunt ingrijpende werken uitgevoerd.

14.4 Voor zover de landbouwbedrijfsvoering niet in het gedrang wordt gebracht is het toegelaten bestaande woningen te verbouwen of herbouwen binnen het vergunde volume of het uitbreiden van bestaande woningen, waarbij (1) de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is; en (2) de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft. De woning wordt beschouwd als verkrot als ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen.

Als een woning niet aangesloten is op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.

Een uitbreiding kan - met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysiek één geheel mee vormen - alleen leiden tot een maximaal bruto bouwvolume van 1000 m³. Die uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100 % niet overschrijden.

Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.

AG

Artikel 15. Agrarisch gebied

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie landbouw

15.1 Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.

Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van een landbouwbedrijf uitmaken.

Nieuwe landbouwbedrijfszetels zijn niet toegelaten. Bijkomende landbouwbedrijfsgebouwen zijn toegelaten voor zover ze ruimtelijk aansluiten bij de bestaande landbouwbedrijfszetel en gelegen zijn aan dezelfde zijde van de openbare weg als de landbouwbedrijfszetel.

In het gebied zijn ook de bestaande aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestverwerking. Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.

15.2 Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;
- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.

15.3 Het wijzigen van de functie van de bestaande agrarische bebouwing kan toegelaten worden, voor zover de nieuwe functie betrekking heeft op:

- wonen, met een maximum van één eengezinswoning per gebouwencomplex;
- kantoor- of dienstenfunctie die aan het landbouwbedrijf of wonen complementair is, tot een maximum van 100 m², en waarbij de landbouw- of woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie;
- toeristisch-recreatieve verblijven die aan het landbouwbedrijf of wonen complementaire zijn, tot een maximum van 8 kamers of accommodaties, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;
- aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten en landbouwverwante activiteiten;
- de opslag van allerhande materialen of materieel;
- een paardenhouderij, manège, dierenasiel, dierenpension, dierenartsenpraktijk, dierenkliniek, tuinaanlegbedrijf, kinderboerderij of instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven en landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen.

De functiewijzigingen kunnen alleen toegelaten worden als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- het gaat om hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen die voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit;
- het nieuwe gebruik brengt de landbouwkundige bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven in de omgeving niet in het gedrang;

- de bestaande erfgoedwaarde van de bebouwing blijft ongeschonden of wordt verhoogd;
- de bestaande bebouwing is bouwfysisch geschikt voor het nieuwe gebruik zonder uit financieel of bouwtechnisch oogpunt ingrijpende werken. Het is de aanvrager, eigenaar of verwerver van een zakelijk recht op de gebouwen gedurende een periode van tien jaar na de vergunning tot wijziging van het gebruik niet toegestaan dergelijke werken uit te voeren.
- gedurende een periode van twee jaar voor de aanvraag van de functiewijziging werden geen uit financieel of bouwtechnisch oogpunt ingrijpende werken uitgevoerd.

15.4 Voor zover de landbouwbedrijfsvoering niet in het gedrang wordt gebracht is het toegelaten bestaande woningen te verbouwen of herbouwen binnen het vergunde volume of het uitbreiden van bestaande woningen, waarbij (1) de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is; en (2) de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft. De woning wordt beschouwd als verkrot als ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen.

Als een woning niet aangesloten is op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.

Een uitbreiding kan - met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysiek één geheel mee vormen - alleen leiden tot een maximaal bruto bouwvolume van 1000 m³. Die uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100 % niet overschrijden.

Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.



Artikel 16. Gebied voor wonen en voor landbouw

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie wonen

16.1. Het gebied is bestemd voor wonen, landbouw, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten en aan het wonen verwante activiteiten. Onder aan het wonen verwante activiteiten worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

16.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

16.3 De bestaande stedenbouwkundig vergunde bedrijven en activiteiten kunnen behouden blijven, en kunnen verbouwen en herbouwen binnen de bestaande stedenbouwkundig vergunde gebouwen en verhardingen. Uitbreidingen van de activiteiten, gebouwen en verhardingen zijn toegelaten binnen dit gebied, rekening houdend met de onder 16.2 vermelde aandachtspunten.

16.4 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.



Artikel 17. Woongebied

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie wonen

17.1 Dit gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

17.2 Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- De relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- De relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;
- De bestaande of gewenste woondichtheid

Binnen dit gebied dient een minimale dichtheid van 25 woningen per hectare gerealiseerd te worden.

17.3 Bij aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen voor projecten voor minimum 25 woningen en/of 1 hectare wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie, of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

17.4 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.



Artikel 18. Bosgebied

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie bos

18.1 Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos, waarbij het recreatief medegebruik een ondergeschikte functie is.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten.

Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten.

18.2 Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m², met uitsluiting van elke verblijfsaccomodatie;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.

18.3 Op de percelen in dit gebied is een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 2.4.1. van de Codex van toepassing. Voorkooprecht wordt gegeven aan het agentschap voor Natuur en Bos dat resorteert onder het Vlaams gewest. Dit voorkooprecht geldt voor een duur van 8 jaar.

GRB

Artikel 19. Gemengd regionaal bedrijventerrein

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie bedrijvigheid

19.1 Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met de volgende hoofdactiviteiten:

- Productie, opslag en verwerking van goederen,
- Productie van energie,
- Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten.

Daarnaast zijn volgende activiteiten toegelaten:

- Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel,
- Afvalverwerking met inbegrip van recyclage,
- Verwerking en bewerking van mest en slib,
- Verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen,
- Bestaande stedenbouwkundig vergunde kleinhandelsactiviteiten, kantoren en toonzalen.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- Bijkomende kleinhandel,
- Agrarische productie,
- Bijkomende Autonome kantoren.

19.2 Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein zijn toegelaten.

19.3 Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500m² zijn. De bestaande stedenbouwkundig vergunde kantoren, verkoopsoppervlaktes en toonzalen kunnen behouden blijven, verbouwen en herbouwen voorzover de totale vloeroppervlakte voor kleinhandel per bedrijf niet toeneemt

19.4 Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten..

19.5 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

 (aanduiding in overdruk)

19.6 Tussen de bedrijven en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand.
De buffer wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies.

Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.
Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.

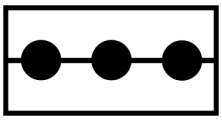


(aanduiding in overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

19.7 Tussen de bedrijven en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, en landschappelijke inpassing.
De buffer wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies.

Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.
Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.

 (symbolische aanduiding in overdruk)

Artikel 20. Hoogspanningsleiding

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

20.1 In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.

Deelgebied 7 – gemengd stedelijk ontwikkelingsgebied Roeselare -Noord

AG

Artikel 21. Agrarisch gebied

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie landbouw

21.1 Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.

Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van een landbouwbedrijf uitmaken.

In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestverwerking. Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.

21.2 Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;
- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.

21.3 Het wijzigen van de functie van de bestaande agrarische bebouwing kan toegelaten worden, voor zover de nieuwe functie betrekking heeft op:

- wonen, met een maximum van één eengezinswoning per gebouwencomplex;
- kantoor- of dienstenfunctie die aan het landbouwbedrijf of wonen complementair is, tot een maximum van 100 m², en waarbij de landbouw- of woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie;
- toeristisch-recreatieve verblijven die aan het landbouwbedrijf of wonen complementaire zijn, tot een maximum van 8 kamers of accommodaties, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;
- aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten en landbouwverwante activiteiten;
- de opslag van allerhande materialen of materieel;
- een paardenhouderij, manège, dierenasiel, dierenpension, dierenartsenpraktijk, dierenkliniek, tuinaanlegbedrijf, kinderboerderij of instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven en landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen.

De functiewijzigingen kunnen alleen toegelaten worden als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- het gaat om hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen die voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit;
- het nieuwe gebruik brengt de landbouwkundige bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven in de omgeving niet in het gedrang;
- de bestaande erfgoedwaarde van de bebouwing blijft ongeschonden of wordt verhoogd;
- de bestaande bebouwing is bouwfysisch geschikt voor het nieuwe gebruik zonder uit financieel of bouwtechnisch oogpunt ingrijpende werken. Het is de aanvrager, eigenaar of verwerver van een zakelijk recht op de gebouwen gedurende een periode van tien jaar na de vergunning tot wijziging van het gebruik niet toegestaan dergelijke werken uit te voeren.
- gedurende een periode van twee jaar voor de aanvraag van de functiewijziging werden geen uit financieel of bouwtechnisch oogpunt ingrijpende werken uitgevoerd.

21.4 Voor zover de landbouwbedrijfsvoering niet in het gedrang wordt gebracht is het toegelaten bestaande woningen te verbouwen of herbouwen binnen het vergunde volume of het uitbreiden van bestaande woningen, waarbij (1) de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is; en (2) de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft. De woning wordt beschouwd als verkrot als ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen.

Als een woning niet aangesloten is op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.

Een uitbreiding kan - met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysiek één geheel mee vormen - alleen leiden tot een maximaal bruto bouwvolume van 1000 m³. Die uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100 % niet overschrijden.

Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.

GRB

Artikel 22. Gemengd regionaal bedrijventerrein

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie bedrijvigheid

22.1 Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met de volgende hoofdactiviteiten:

- Productie, opslag en verwerking van goederen,
- Productie van energie,
- Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten.

Daarnaast zijn volgende activiteiten toegelaten:

- Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel,
- Afvalverwerking met inbegrip van recyclage, met uitzondering van het gebied tussen de Onledebeek en de Krommebeek;
- Verwerking en bewerking van mest en slib, met uitzondering van het gebied tussen de Onledebeek en de Krommebeek;
- Verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- Kleinhandel,
- Agrarische productie,
- Autonome kantoren.

Bestaande vergunde activiteiten zijn toegelaten. Ze kunnen herbouwen, verbouwen, en uitbreiden voor zover ze ruimtelijk verzoenbaar zijn met de bestaande activiteiten.
In het gebied tussen de Onledebeek en de Krommebeek is afvalverwerking met inbegrip van recyclage, verwerking en bewerking van mest en slib niet toegelaten, alsook inrichtingen die vallen onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken zijn.

22.2 Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein zijn toegelaten.

22.3 Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500m² zijn.

22.4 Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.

22.5 De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5000m².
Uitzonderingen zijn toegestaan voor

- Percelen met bestaande stedenbouwkundig vergunde bedrijfsgebouwen binnen de zone
- Percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen
- Percelen met bedrijfsverzamelgebouwen
- Percelen aangeduid in overdruk zoals bepaald in artikel 22.8 .

Een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen

Percelen die ontwikkeld worden palend aan de buffergebieden zoals bedoeld in art. 22.9 en 22.10 zijn maximaal 5000m² groot. Op deze percelen zijn volgende activiteiten niet toegelaten:

- Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel,
- Afvalverwerking met inbegrip van recyclage;
- Verwerking en bewerking van mest en slib;
- Verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen.

22.6 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

22.7 Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van de bestaande landbouwbedrijven, voor woningen, en voor de bestaande bedrijven met aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten.

 (aanduiding in overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

22.8. In de zone aangeduid met deze overdruk gelden de voorschriften voor gemengd regionaal bedrijventerrein zoals bepaald in artikel 22.1 tot en met 22.6 met uitzondering van de volgende bepalingen:

- wonen, agrarische productie en aan het wonen verwante voorzieningen zijn eveneens toegelaten,
- het mobiliteitsprofiel van de activiteiten past binnen de woonomgeving en is afgestemd op de lokale wegen,

De maximale bouwhoogte van nieuwe gebouwen bedraagt 9 meter.

 (aanduiding in overdruk)

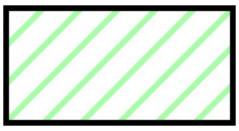
Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

22.9 Het gebied, aangeduid met deze overdruk, maakt deel uit van een groenstructuur langs de lokale wegen, die hun bestaand tracé dienen te behouden en niet kunnen verbreed worden. In deze groenstructuur worden de bestaande woningen opgenomen en een langzaam vervoersverbinding gerealiseerd tussen het bedrijventerrein en de omliggende woongebieden. Verhardingen zijn eveneens toegelaten in functie van de kruisingen tussen de Wagenbrugstraat, Onledemolenstraat en Heirweg en de interne ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein. De groenstructuur wordt beplant met streekeigen inheems groen.

Binnen deze zone kunnen de volgende werken worden toegelaten:

- Verbouwen, herbouwen of uitbreiden van de bestaande woningen tot een maximaal volume van 1.200 m³,
- Aanleg van vijvers in functie van de waterbeheersing van het bedrijventerrein.

Bestaande gebouwen die momenteel geen woonfunctie hebben, kunnen hun functie behouden en/of omgevormd worden tot woningen of woonbijgebouwen binnen het bestaande volume.

 (aanduiding in overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

22.10 Tussen de bedrijven en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand.
De buffer wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies.
Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.
Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.
Mits de buffer blijft voldoen aan bovenstaande bepalingen, zijn tevens werken en handelingen mogelijk in functie van waterbeheersing. De werken en handelingen in functie van waterbeheersing primeren in de delen die niet grenzen aan percelen met woningen.



(aanduiding in overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

22.11 Tussen de bedrijven en de aangrenzende zone wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, en landschappelijke inpassing.
De buffer wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies.

Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.
Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.

 (symbolische aanduiding in overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

22.12 Langsheen de symbolisch aangeduide beken moet een landschappelijke inpassing worden voorzien. Langsheen de Onledebeek en de Krommebeek is een bouwvrije strook van 5m langs beide zijden van de beek van toepassing en ten minste een strook van 25 m langs één van beide zijden van de beek voor waterbuffering.

Volgende specifieke bepalingen zijn van toepassing:

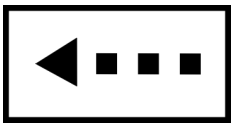
- de ecologische en natuurlijke kenmerken van de beken worden behouden en versterkt

- waterbekkens en vijvers in functie van de waterbeheersing en het voorkomen van overstromingen in het bekken van de respectievelijke beek kunnen worden aangelegd, ingericht en onderhouden, voor zover dit gebeurd volgens de principes van natuurtechnische milieubouw

- verhardingen zijn niet toegelaten, met uitzondering van maximaal één bijkomende dwarse kruising voor de ontsluiting van het gemengd regionaal bedrijventerrein

- langzaam-verkeersverbindingen zijn toegestaan.

De overige delen van dit gebied worden beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen

 (symbolische aanduiding in overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

22.13 Het gemengd regionaal bedrijventerrein wordt ontsloten naar de R32 via de bestaande aansluitingen aan de Beversesteenweg en de Onledegoedstraat.

22.15 Bij elke vergunningsaanvraag voor wegenis en aanverwante inrichtingen en/of bij elke vergunningsaanvraag voor bedrijfsgebouwen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie dient aan te geven:

- hoe de gefaseerde ontwikkeling van het volledig bedrijventerrein zal worden aangepakt en
- hoe de waterbeheersing van het bedrijventerrein en van de bovenloop van de Onledebeek en de Krommebeek zal aangepakt worden.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie, of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

WA

Artikel 37. Specifiek regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie bedrijvigheid

37.1 Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met watergebonden karakter. Het watergebonden karakter bestaat uit het gebruik van de waterweg 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.

De hoofdactiviteiten van deze bedrijven zijn:

- Productie en verwerking van goederen,
- Productie van energie,
- Verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen,
- Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage en fysieke distributie,
- Logistiek complementaire en logistiek ondersteunende activiteiten inclusief exploitatie van intermodale en laad- en losinfrastructuur.
- Afvalverwerking met inbegrip van recyclage
- Verwerking en bewerking van mest,
- Verwerking en bewerking van slib.

Daarnaast kunnen de bestaande niet-watergebonden activiteiten behouden blijven en eventueel uitbreiden voor zover ze de goede inrichting en exploitatie van het watergebonden bedrijventerrein niet in het gedrang brengen.

37.2 Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van het specifiek regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter zijn toegelaten.

37.3 Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500m² zijn.

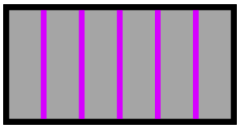
37.4 Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.

37.5 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

37.6 Bij aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie, of een

aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.



Artikel 38. Gebied voor overslag
Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie lijninfrastructuur

38.1 Het gebied is bestemd voor een overslagplaats, met name een gebied voor de uitwisseling tussen weg en water voor goederenvervoer.

In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de overslagplaats en bijhorende technische voorzieningen, gebouwen, evenals voor ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen en telecommunicatie infrastructuur.

Complementaire voorzieningen ondersteunend voor het functioneren van de overslagplaats zijn toegelaten.

Daarnaast kunnen de bestaande niet-watergebonden activiteiten behouden blijven en eventueel uitbreiden voor zover ze de goede inrichting en exploitatie van de overslagplaats en van het watergebonden bedrijventerrein niet in het gedrang brengen.

38.2 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

38.3 Op de zuidoever van het kanaal wordt een verkeersveilige fietsverbinding aangelegd. Indien wordt aangetoond dat het technisch niet mogelijk is de veiligheid van fietsers te garanderen, kan de fietsverbinding worden omgelegd. De omrijfactor mag niet groter zijn dan 1,5.

38.4 De delen van dit gebied die na de inrichting en ingebruikname van dit gebied niet nodig zijn voor de overslag van goederen, krijgen de nabestemming specifiek regionaal bedrijventerrein voor watergebonden activiteiten conform artikel 37