

BELEIDSKADER INTERPRETATIE GRENSZONES APA

Roeselare in transformatie

INLEIDING

De Stad Roeselare nam eind jaren '80 het initiatief tot de opmaak van een Algemeen Plan van Aanleg of kortweg APA. Het APA werd opgemaakt voor het volledige grondgebied van de stad Roeselare. Er werd voorzien in een duidelijke afbakening van het verstedelijkt gebied enerzijds en het landelijk- en open ruimtegebied anderzijds. Het APA werd goedgekeurd op 29 april 1991 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 20 juni 1991.

Met dit beleidskader wil de Stad een helder intern stappenplan uitwerken om de bestemmingszones in het APA te bepalen. Vaak ontstaan er discussies rond de exacte ligging van de zonegrenzen. Het APA is namelijk getekend op een topografische kaart en niet op een gedetailleerde kadasterkaart. Het onderstaande stappenplan vormt de leidraad bij het beoordelen van concrete omgevingsvergunningaanvragen, informatievragen, vastgoedinformatie of voorbesprekingen. Voor het bepalen van de zones en de zonegrenzen van het APA vormt het zorgvuldigheidsbeginsel het uitgangspunt. Dit betekent dat er moet geïnformeerd worden over alle relevante elementen om met kennis van zaken een beslissing te nemen. Het is in de eerste plaats aan de aanvrager om aan te tonen binnen welke bestemmingszone een aanvraag is gelegen en dit voldoende te onderbouwen met voor de aanvrager beschikbare stukken, zoals aangegeven in dit beleidskader (zie kader onderaan). Voor het bepalen van de grenszone moet altijd vertrokken worden van het originele bestemmingsplan op schaal 1/10.000. De zone moet geïnterpreteerd worden vanuit de doelstellingen van het oorspronkelijk APA.

Het is aan het vergunningverlenend bestuur, in casu het College van Burgemeester en Schepenen, om de interpretatie en juistheid van het plan en/of de door de aanvrager aangebrachte stukken te beoordelen. In de beoordeling hiervan zal onderstaand stappenplan de basis vormen voor de beslissing.

STAPPENPLAN

STAP 0

Nagaan of het APA op het perceel nog van kracht is:

- Vervallen gedeelte APA door gewestplanswijziging en RUP's op alle niveaus
- Vernietigd gedeelte APA door arrest Raad van State.

Nagaan of het APA voor dit perceel werd gedetailleerd in een BPA of BLP.

STAP 1

Bepalen van de bestemmingszone op basis van het origineel goedgekeurde APA.

STAP 2

Voor het geval er twijfel bestaat of een perceel al dan niet of eventueel gedeeltelijk gelegen is in een bepaalde bestemmingszone volgens het APA, moeten volgende zaken doorlopen worden.

- Het originele bestemmingsplan van het APA wordt geprojecteerd op de huidige kadasterkaart. Hierbij wordt de huidige kadasterkaart vergeleken met de topografische kaart die als basiskaart werd gebruikt om het APA in te tekenen. Er wordt naar gelijkenissen gezocht tussen wegenis, waterlopen en bebouwing.
- De kaartbladen I.1 en I.2 uit het APA geven de bestaande toestand aan inzake infrastructuur en natuurlijke elementen op het moment van opmaak van het APA. Deze kaarten kunnen aantonen of er rekening werd gehouden met bepaalde aanwezige infrastructuur of gebruiksfuncties. Aanwezige bebouwing vanuit historische kadasterkaarten en luchtfoto's kan ook eventuele vroegere fouten in de bestaande toestand van het APA aantonen.
- Het APA volgt in vele gevallen de zonegrenzen van het Gewestplan. Hier kan dan vaak de grens gevolgd worden van het Gewestplan. De plaatsen waar de zonegrenzen van het APA niet gelijklopen, worden afwijkingen ten opzichte van het Gewestplan genoemd.
- Op de toetsingskaart van het APA zijn alle afwijkingen ten opzichte van het Gewestplan aangeduid met een volgnummer. In de Atlas der afwijkingsaspecten werden al deze afwijkingen op de toenmalige kadasterkaarten ingetekend. De Atlas der afwijkingsaspecten is echter een intern instrument dat door zijn onjuistheid en onbetrouwbaarheid niet meer wordt gebruikt. Omdat op basis van deze Atlas vroeger wel beslissingen werden genomen, wordt dit document in deze stap toch geraadpleegd.

STAP 3

In stap drie wordt nagegaan wat de bedoeling was van de bestemmingen in het APA bij opmaak van het plan.

- In de stedenbouwkundige voorschriften staat onder meer dat er verschillende soorten begrenzingslijnen zijn. Deze grenzen kunnen al dan niet verschoven worden naargelang de bestemmingszone. Het type grens kan dus meer duiding geven.
- In de verantwoordingsnota van het APA werd voor elke afwijking ten opzichte van het Gewestplan een verantwoording opgenomen. Hierin lees je de reden van de afwijking.
- Goedgekeurde bouw- of verkavelingsdossiers van vóór de goedkeuring van het APA kunnen de bedoeling van het gemeentelijk beleid in verband met het APA aantonen.
- Hetzelfde geldt voor notariële aktes die dateren van vóór het APA met een vermelding van verkregen informatie van het stadsbestuur.

STAP 4

Als laatste kunnen CBS-beslissingen na de datum van goedkeuring van het APA meer duidelijkheid geven over de betreffende grens. CBS-beslissingen over de grens van het APA, goedgekeurde Omgevingsvergunningen of verkavelingen, vastgoedinformatie, goedgekeurde beleidslijnen van de Stad en een opname van het perceel voor de activeringsheffing op onbebouwde gronden dragen bij tot de uiteindelijke motivatie van de bepaling van de zone.

STAP 5

Alle bevindingen die voortvloeien uit stappen 2, 3 en 4 vormen de basis om een weloverwogen beoordeling van de zone te maken. Alle aspecten van de analyse worden samengebracht en afgewogen. Hieruit volgt een onderbouwde beoordelingsnota, die ook door de bevoegde schepen voor ruimtelijke ordening gelezen en goedgekeurd zal worden. Indien gewenst kan de schepen de beoordelingsnota ter goedkeuring voorleggen aan het College van Burgemeester en Schepenen. De beoordelingsnota, met eventuele collegebeslissing, wordt hierna gecommuniceerd met de betrokken partijen, waaronder de aanvrager alsook de interne dienst Omgeving.



SPECIFIEK VOOR DE EIGENAAR, ARCHITECT, LANDMETER

Bij twijfel over de bestemmingszone en/of de grens van het APA met betrekking tot een bepaald perceel:

- Eigen interpretatie meegeven aan de Stad en deze zo goed mogelijk onderbouwen.
- Alle beschikbare stukken die kunnen bijdragen tot de interpretatie meegeven aan de Stad: notariële aktes, collegebeslissingen, vastgoedinformatie, plannen, betalingsbewijs activeringsheffing op onbebouwde grond, ...
- Aan de hand van alle verkregen input en het vooropgestelde stappenplan maakt de Stad een onderbouwde beoordeling, die gecommuniceerd zal worden met de betrokkene(n).

BELEIDSKADER OPVULREGEL APA

Roeselare in transformatie

INLEIDING

De Stad Roeselare nam eind jaren '80 het initiatief tot opmaak van een Algemeen Plan van Aanleg of kortweg APA. Het APA werd opgemaakt voor het volledige grondgebied van de stad Roeselare. Er werd voorzien in een duidelijke afbakening van het verstedelijkt gebied en het landelijk- en open ruimtegebied. Het APA werd goedgekeurd op 29 april 1991 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 20 juni 1991.

Binnen het APA van Roeselare (goedgekeurd BVR dd. 29 april 1991) wordt de mogelijkheid geboden om in bepaalde gebieden van het landbouwgebied volgens het gewestplan, meer bepaald binnen de gebieden aangeduid door het APA als 'art. 2.2. agrarisch gebied met aangetast karakter', onder bepaalde voorwaarden nieuwe zonevreemde woningen op te trekken. Dit principe staat bekend als de zogenaamde 'opvulregel'.

Het betreffende voorschrift uit het APA luidt als volgt:

"2.2. Open-ruimte-gebieden met aangetast karakter

(...)

Verkavelingen en bouwwerken kunnen er met het oog op huisvesting worden toegestaan, voor zover deze de goede plaatselijke ordening niet schaden en de bestemming van het gebied niet in gevaar brengen en voor zover de grond gelegen is langs een voldoende uitgeruste weg en langs dezelfde straatzijde en binnen een zekere huizengroep, wat het volgende veronderstelt:

- de afstand tussen de zijgevels van de minst van elkaar verwijderde huizen zal slechts verwijderd zijn in een grootte-orde van 40m.
- in geval van een hoekperceel, waarvan t.o.v. het kruispunt zich aan beide straatgedeelten een bestaand huis bevindt, zal de afstand van die huizen tot aan dit kruispunt slechts verwijderd zijn in een grootte-orde van 40m."

Op basis van bovenvermeld voorschrift kan de opvulregel in de aangeduide gebieden worden toegepast wanneer aan volgende drie cumulatieve voorwaarden is voldaan:

1. de goede plaatselijke ordening mag door de inplanting van de woning niet worden geschaad
2. de bestemming van het gebied mag niet in gevaar worden gebracht
3. de grond is gelegen langs een voldoende uitgeruste weg en langs dezelfde straatzijde en binnen een zekere huizengroep, wat het volgende veronderstelt:
 - de afstand tussen de zijgevels van de minst van elkaar verwijderde huizen zal slechts verwijderd zijn in een grootte-orde van 40 m.
 - in geval van een hoekperceel, waarvan t.o.v. het kruispunt zich aan beide straatgedeelten een bestaand huis bevindt, zal de afstand van die huizen tot aan dit kruispunt slechts verwijderd zijn in een grootte-orde van 40 m.

Tussen de jaren 1991-2019 werd veelvuldig van de voorziene opvulregel gebruik gemaakt. Tientallen nieuwe zonevreemde woningen werden in agrarisch gebied op deze manier opgetrokken sinds de inwerkingtreding van het APA.

VERNIEUWDE VISIE

Gelet op de voortschrijdende inzichten over ruimtelijke ordening en maatschappelijke evoluties, moet worden vastgesteld dat de toepassing van de opvulregel waarbij openruimtegebied/agrarisch gebied verder wordt aangesneden voor woningbouw én lintbebouwing wordt verdergezet, volledig achterhaald is. Dit om verschillende redenen.

- De opvulregel zoals voorzien in artikel 2.2 APA refereert naar de opvulregel zoals oorspronkelijk voorzien in het KB van 28 december 1972. Deze opvulregel was oorspronkelijk bedoeld als een sociale uitzonderingsmaatregel bij de gewestplannen. De uitzonderingsregel was echter zo veralgemeend en uitgehold dat het een veel toegepast instrument geworden was om (landbouw) gronden op te waarderen tot bouwgronden. Algemeen werd aangenomen dat de opvulregel tot een onaanvaardbare wildgroei van de lintbebouwing in de open ruimte heeft geleid. Aan die ongebreidelde lintbebouwing werd paal en perk gesteld middels het decreet van 23 juni 1993 houdende aanvulling met een artikel 87 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en stedenbouw ("Nooddecreet") (BS 14 augustus 1993) en het besluit van de Vlaamse Regering van 15 september 1993 tot uitvoering van het Nooddecreet (BS 27 januari 1994). De opvulregel werd nagenoeg volledig afgeschaft. De opvulregel van het APA (goedgekeurd op 29 april 1991) is dan ook volledig in strijd met de regelgeving die op Vlaams niveau reeds vanaf juni 1993 werd aangenomen met betrekking tot de invulling van het gewestplanbestemming agrarisch gebied. Met het invoeren van de afwerkingsregel (artikel 4.4.3 VCRO) door de inwerkingtreding van de VCRO in september 2009 is de decreetgever deels teruggekomen op de afschaffing van de opvulregel. Evenwel wenste de decreetgever nog steeds misbruiken en wildgroei te vermijden (Parl. St. VI. Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 138). De toepassing van de afwerkingsregel werd dan ook aan een reeks strikte voorwaarden onderworpen, waarbij enkel aanbouw aan een bestaande wachtgevel mogelijk is.
- Verder wordt reeds in de inleiding van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (1997) gewezen op de behoefte voor "het vrijwaren en waar mogelijk het versterken van de nog aanwezige onbebouwde ruimte voor o.a. een economisch leefbare landbouw en natuur en het tegengaan van de versnippering door o.a. lintbebouwing" (p. 14 RSV). Hierbij wordt meermaals vermeld dat moet worden ingezet op een stedelijk gebiedsbeleid, wat als essentieel wordt beschouwd om de verdere uitzwerming, lintbebouwing en wildgroei van allerhande activiteiten in het buitengebied te vermijden.
- Binnen het document Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zoals goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 20 juli 2018 wordt het terugdringen van de versnippering als één van doelstellingen aangehaald (zie p. 98). Het herstellen van de open ruimte en het vermijden van verdere lintbebouwing wordt er uitdrukkelijk geformuleerd.

Uit het voorschrift inzake de opvulregel zoals opgenomen in artikel 2.2 van het APA, blijkt dat de toepassing van de opvulregel geen recht vormt in hoofde van de aanvrager, maar dat de toepassing afhankelijk is van het voldoen aan drie cumulatieve voorwaarden, waaronder de voorwaarde dat de goede plaatselijke ordening door de inplanting van de woning niet mag worden geschaad.

Bij het beoordelen van de goede ruimtelijke ordening kan/komt het de vergunningverlenende overheid toe ook rekening te houden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot ruimtegebruik en bouwdichtheid. Het leveren van een bijdrage aan het verhogen van het ruimtelijk rendement is pas mogelijk op de uitgelezen plaatsen, m.n. locaties met een bijzondere knooppuntenwaarde of een groot voorzieningenniveau, én bijgevolg niet landelijk gelegen gebieden. Uit bovenstaande overwegingen volgt dat de toepassing van de opvulregel haaks staat op het op vandaag vanuit ruimtelijk oogpunt gewenste beleid. De opvulregel past niet langer binnen huidige tijdsgeest. Sterker nog, de toepassing gaat in tegen elke op vandaag geldende beleidsvisie inzake ruimtelijke ordening.

ACTIEPLAN

Bijgevolg is het vanuit een streven naar een goede ruimtelijke ordening op basis van de huidige gewenste beleidsdoelstellingen niet langer opportuun om deze agrarische gebieden nog verder aan te snijden voor woningbouw en zal het college omgevingsvergunningsaanvragen waarbij om de toepassing van de opvulregel wordt verzocht slechts in uitzonderlijke omstandigheden vergunnen, wanneer wordt aangetoond dat de aanvraag de plaatselijke ordening niet schaadt.

Ambities:

- open ruimte herstellen en vrijwaren
- terugdringen van de versnippering
- inzetten op ontharding

BELEIDSKADER WOONKORRELS APA

Roeselare in transformatie

INLEIDING

De Stad Roeselare nam eind jaren '80 het initiatief tot opmaak van een Algemeen Plan van Aanleg of kortweg APA. Het APA werd opgemaakt voor het volledige grondgebied van de stad Roeselare. Er werd voorzien in een duidelijke afbakening van het verstedelijkt gebied en het landelijk- en open ruimtegebied. Het APA werd goedgekeurd op 29 april 1991 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 20 juni 1991.

Bij de opmaak van het APA werden in de open ruimte gelegen woningen gegroepeerd in woonkorrels/woongehuchten. Hierdoor werd het aantal zonevreemde woningen beperkt. Het groeperen van woningen in woonkorrels werd bij de opmaak van het APA als volgt verantwoord: *'Het lokaal laten opvullen van de landelijke woongehuchten en/of -korrels zal het beleid toelaten om de vele individueel gerichte en ruraal-minded kandidaat-bouwers nieuwbouwwoningen te laten oprichten in gehuchten-in-afwerking, alwaar de overheid niet hoeft te investeren in nieuwe basisinfrastructuur. In die zin kan door de verstediging van deze woonkorrels de globale druk tot het aansnijden van de grootschalige nog niet-ontsloten gedeelten verminderen.'*

VOORSCHRIFT APA

De afbouw van de op het plan als dusdanig voorgestelde zones kan worden bewerkstelligd op basis van een bouw- en/of verkavelingsaanvraag, voor zover het een opvulling van de straatwand of de afwerking van de afgebakende woonkorrel betreft; de strookdiepte van onderhavige zone is in principe geconcipeerd op 50 m t.a.v. de rooilijnen; in functie van de realiteit van dieperliggende kadastrale perceelsgrenzen en/of van samenlopende stratensituaties, kunnen ruimere achterliggende restgebieden voorkomen, alwaar, voor zover stedenbouwkundig verantwoord, inwendige verkavelingsontsluitingen kunnen worden toegelaten.

Het betreft in feite ruraal gesitueerde algemene woongebieden die per definitie meervoudig (mengbestemming, dubbelbestemming, samengestelde bestemming, nabestemming) kunnen worden beschouwd.

Deze woongebieden zijn derhalve bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd), voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen en voor agrarische bedrijven.

Bestemming voor nieuwe bedrijvigheden (voor zover niet storend voor de woonfunctie) zullen in deze gebieden beperkt worden tot een stedenbouwkundig verantwoorde exploitatie-oppervlakte.

Uit dit voorschrift blijkt dat voor het inkleuren van woongehuchten en woonkorrels de 50 m t.a.v. de rooilijn het uitgangspunt vormt, doch dat hiervan kan afgeweken worden in functie van de realiteit van dieperliggende kadastrale perceelsgrenzen en/of van samenlopende stratensituaties. Bijgevolg zullen er situaties zijn waar de woonkorrel dieper reikt dan 50 m t.a.v. de rooilijn, alsook waar de woonkorrel minder diep is.

De onderliggende bestemming van woonkorrels volgens het Gewestplan is naast woongebied met landelijk karakter, vaak ook landbouwgebied. Dit wil zeggen dat het APA meer mogelijkheden voorziet dan in het Gewestplan de bedoeling was. Het gevolg was dat in Roeselare bijkomende lintbebouwing ontstond en er tot op vandaag mogelijkheden zijn om dit te doen. Dit staat in contrast met de huidige ambities rond verdichting en het vrijwaren van open ruimte.

De woonkorrels volgens het APA (zone 1.5) omvatten oorspronkelijk samen 2 026 210 m² (202,6 ha). Vandaag de dag is nog 1 694 838 m² woonkorrel van kracht (minder oppervlakte dan bij de opmaak van het APA door herbestemmingen en andere planologische initiatieven), wat 2,8% van het volledige grondgebied van Roeselare uitmaakt. De onbebouwde oppervlakte binnen de woonkorrels is 206 494 m², wat 20,65 ha is (gegevens 2020). Er is dus nog een 12,2 procent onbebouwd van de goedgekeurde woonkorrels.

Als er met een dichtheid van 25 woningen per hectare gerekend wordt, dan kunnen er in de woonkorrels nog een 516 woningen gebouwd worden. In de praktijk is het echter niet realistisch om deze dichtheid door te trekken naar alle onbebouwde percelen in de woonkorrels. Om een beter overzicht te krijgen van de bestaande bouwmogelijkheden in de woonkorrels, werd een grondige analyse uitgevoerd.

ANALYSE WOONKORRELS

BASISPRINCIPES VOOR BEPALEN VAN DE BOUWMOGELIJKHEDEN

- 1) De ligging van een perceel in een goedgekeurd en nog geldig niet vervallen verkavelingsplan primeert op de nader genoemde principes.
- 2) De opname in de activeringsheffing op onbebouwde gronden of kavels van de Stad, of als een harmonisch geheel primeert op de nader genoemde principes.
- 3) Het perceel moet minimum 15 meter breed zijn aan de straatkant. Voor een onbebouwd perceel dat een veelvoud van 15 meter breed was, werden meerdere woongelegenheden geteld.
- 4) Het perceel moet regelmatig genoeg zijn om te kunnen bebouwen.
- 5) Er mag niet in 2de orde worden gebouwd. Woningen worden voorzien aan de betreffende straat waarlangs de woonkorrel is ingetekend, niet achterliggend.
- 6) Eigendommen van de Stad Roeselare of de Provincie West-Vlaanderen werden niet meegerekend, omdat er voor deze percelen werd van uitgegaan dat ze niet voor bebouwing zullen worden ingezet.

RESULTATEN

Uit de analyse, op basis van de basisprincipes, blijkt dat er in totaal 177 bijkomende woningen te realiseren zijn in de woonkorrels. 128 daarvan worden vandaag belast, 32 percelen zijn aangeduid als harmonisch geheel en 17 percelen vallen hier buiten.

Totaal	Belast woon	Belast VK	Harmonisch	Harmonisch VK	Niet belast of harmonisch
177	58	70	21	11	17

KANTTEKENINGEN

Bij de resultaten zijn weliswaar verschillende kanttekeningen te maken. Eerst is het belangrijk te vermelden dat er in deze analyse geen rekening is gehouden met percelen waar reeds een woning op stond. Een groot reeds bebouwd perceel kan, wanneer de lengte aan de straat een veelvoud van 15 meter is, via verdeling van goed nog opgesplitst en bebouwd worden.

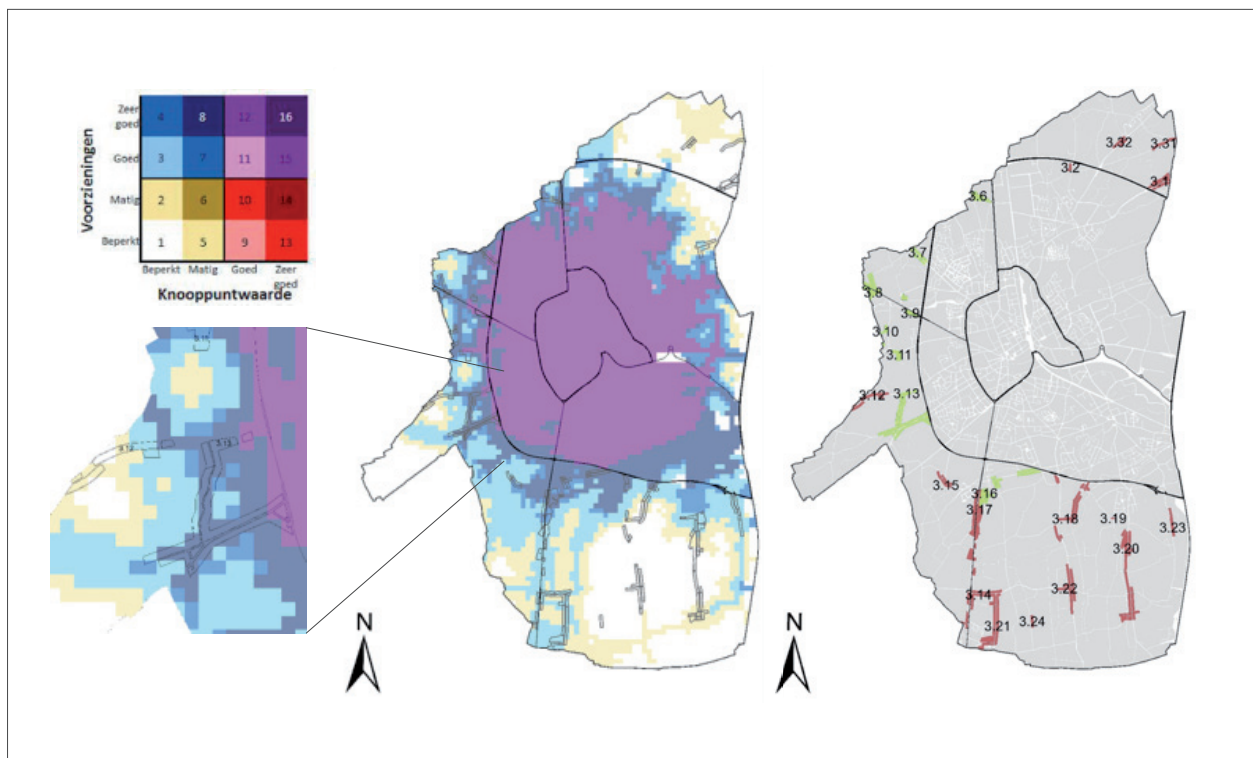
Zoals in het eerste basisprincipe werd vastgelegd, primeren percelen in goedgekeurde nog geldende niet vervallen verkavelingen op de andere basisprincipes. Dit geldt ook voor zonevreedde verkavelingen die zijn goedgekeurd op basis van de Atlas der Afwijkingsaspecten (APA) of op een vervallen bestemming.

ACTIEPLAN EN BELEIDSPRINCIPES

De analyse gaf een helder zicht op de omvang van de bouwmogelijkheden in woonkorrels als de Stad de voorgestelde basisprincipes zou volgen. Dit geeft een beeld van het minimum aantal bijkomende woongelegenheden in deze zones. Echter, aangezien de woonkorrels vaak een lage knooppuntwaarde en een laag voorzieningenniveau hebben, zijn dit vaak niet de locaties waar ingezet moet worden op verdichting. Om dit af te remmen, wenst de Stad de resultaten van de analyse te vertalen in een duidelijk beleidskader rond bijkomende stedenbouwkundige ontwikkelingen in de woonkorrels.

NIET ELKE WOONKORREL IS DEZELFDE

Op het vlak van bereikbaarheid kunnen niet alle woonkorrels uit het APA over dezelfde kam geschoren worden. Om hier een objectief beeld van te krijgen, werden de woonkorrels getoetst aan de VITO-kaart die de knooppunt- en voorzieningenwaarde in beeld brengt. Aan de hand van de waardes die binnen de contouren van de woonkorrels vallen, kon er een gemiddelde waarde per woonkorrel berekend worden. Aan de hand van deze score konden we alle woonkorrels in twee categorieën indelen, elke met hun eigen ontwikkelingsprincipes (zie verder). 8 woonkorrels vallen gemiddeld gezien in de categorieën 7 tot en met 12 (zie afbeelding legende categorieën) en zijn voldoende bereikbaar (groen aangeduid). 15 woonkorrels vallen gemiddeld gezien in de categorieën 1 tot en met 6 (zie afbeelding legende categorieën), en zijn beperkt tot onvoldoende bereikbaar (rood aangeduid).



BASISPRINCIPES

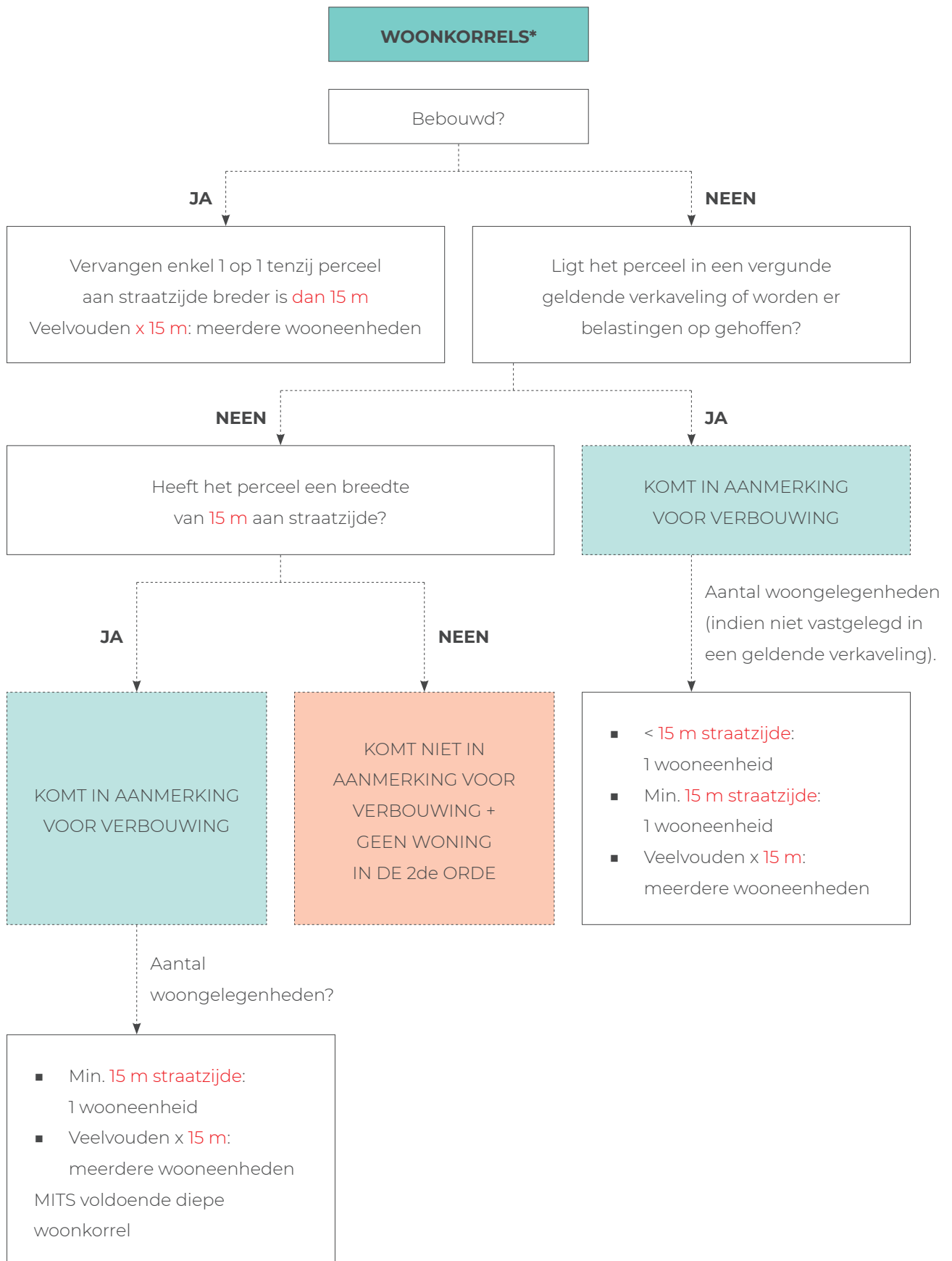
Voor alle woonkorrels gelden onderstaande basisprincipes.

- Voor de functie 'wonen' mogen enkel **grondgebonden losstaande* eengezinswoningen** voorzien worden in de woonkorrels.
- Het perceel moet een **voldoende regelmatige vorm** hebben om te kunnen bebouwen (zie voorbeeld.).
- Er mag **niet in 2de orde** worden gebouwd. Woningen worden voorzien aan de betreffende straat waarlangs de woonkorrel is ingetekend, niet achterliggend.
- Het betreffende perceel moet gelegen zijn aan een **voldoende uitgeruste weg** inclusief alle nutsvoorzieningen om bebouwd te kunnen worden.



Voorbeeld onregelmatige vorm

BESLISSINGSBOOM WOONKORRELS



Voor alle woonkorrels wordt een breedte aan de straatzijde gehanteerd van 15 meter. Dit loopt in dezelfde lijn als de afstand die in de analyse is gebruikt. Voor de voldoende bereikbare woonkorrels wordt echter iets meer marge ingebouwd (zie *). Vooraleerst wordt gekeken of het perceel in kwestie reeds bebouwd is. Wanneer dit zo is, wordt vervangingsbouw voorop gesteld. Dit wil zeggen dat de huidige woning terug maximaal door één woning vervangen wordt. Wanneer het perceel breder is dan 15 meter, zijn er echter meer mogelijkheden. Veelvoudigen van 15 meter perceelsbreedte laten meerdere woongelegenheden toe.

Wanneer het perceel nog onbebouwd is, wordt eerst gekeken of het perceel gelegen is in een goedgekeurde en nog geldende verkaveling, of opgenomen is in het register onbebouwde percelen, en er belastingen voor betaald worden. Wanneer aan één van de twee voorwaarden voldaan is, komt het perceel in kwestie in aanmerking voor bebouwing. Indien het perceel niet is vastgelegd in een verkaveling, is het aantal wooneenheden echter afhankelijk van de perceelsbreedte aan de straatkant. Hier gelden ook de veelvoudigen van 15 meter om mogelijks meerdere woningen toe te laten.

Wanneer boven beschreven voorwaarden niet van tel zijn, is het niet vanzelfsprekend dat het perceel bebouwd kan worden. Dit kan slechts als het perceel een breedte aan de straatkant heeft van minimum 15 meter. Dit is de straat waarlangs de woonkorrel op het APA is ingetekend. Woningen in tweede orde zijn namelijk niet toegelaten. Veelvoudigen van 15 meter zouden meerdere woningen kunnen betekenen. Hiernaast moet het perceel ook voldoende diep zijn om een kwalitatieve woning op te voorzien, wat door de GOA in kwestie beoordeeld wordt in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Qua woontypologie worden in deze categorie van woonkorrels enkel losstaande of halfopen bebouwingen toegelaten.

*: Op basis van de bereikbaarheidsanalyse werden de woonkorrels in twee categorieën onderverdeeld. Voor de voldoende bereikbare woonkorrels wordt iets meer marge ingebouwd dan voor de onvoldoende bereikbare woonkorrels. Wanneer er voor de voldoende bereikbare woonkorrels gemotiveerd kan worden dat in het kader van de goede ruimtelijke ordening naar een kleinere breedte aan de straat kan gegaan worden, kan er van minimum 15 naar minimum 13 meter gegaan worden. Bovenstaande beslissingsboom kan dus in dit geval gelezen worden met een vork van 13 tot 15 meter. De minimum 13 meter straatbreedte komt voort uit de Algemeen Stedenbouwkundige Verordening van de Stad, waarin ook een minimumbreedte van 13 meter wordt gevraagd voor losstaande woningen. Mits voldoende motivatie kunnen in deze categorie ook halfopen bebouwingen toegelaten worden.

ANDERE FUNCTIES NAAST WONEN

Zoals het voorschrift van de zone 'woonkorrels' beschrijft, zijn er naast wonen ook nog de functies handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf, groene ruimten, sociaal-culturele inrichtingen, openbare nutsvoorzieningen, toeristische voorzieningen en agrarische bedrijven toegelaten in de woonkorrel. De bovenstaande beslissingsboom is van toepassing op de functie wonen, maar ook de andere toegelaten functies hebben hun impact op het mogelijk bijkomend ruimtebeslag. Vragen in deze aard worden door de stadsdiensten bekeken in dezelfde beleidscontext met het oog op de doelstellingen uit het Beleidsplan Vlaanderen. Bovendien is de Stad Roeselare geen voorstander van verkeersgenererende functies in de woonkorrels.

SPECIFIEK VOOR DE EIGENAAR, ARCHITECT, LANDMETER

Bouwmogelijkheden in woonkorrels:

- Voor de functie 'wonen' mogen enkel grondgebonden eengezinswoningen voorzien worden in de woonkorrels.
- Het perceel moet regelmatig genoeg zijn om te kunnen bebouwen.
- Er mag niet in 2de orde worden gebouwd. Woningen worden voorzien aan de betreffende straat waarlangs de woonkorrel is ingetekend, niet achterliggend. Er mag geen nieuwe wegenis worden ingepland.
- Het betreffende perceel moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg inclusief alle nutsvoorzieningen om bebouwd te kunnen worden.
- Voldoende bereikbare woonkorrels: er is een minimum breedte van 13 tot 15 meter aan de straat nodig om een woning te kunnen oprichten. Veelvouden van 13 tot 15 meter laten meerdere woningen toe. Grondgebonden en halfopen woningen kunnen toegelaten worden.
- Onvoldoende bereikbare woonkorrels: er is een minimum breedte van 15 meter aan de straat nodig om een woning te kunnen oprichten. Veelvouden van 15 meter laten meerdere woningen toe. Grondgebonden woningen kunnen toegelaten worden.

Motivatie:

Het APA voorziet meer mogelijkheden dan in het Gewestplan de bedoeling was. Het gevolg was dat in Roeselare bijkomende lintbebouwing ontstond en er tot op vandaag mogelijkheden zijn om dit te doen. Bijkomende bebouwing en verharding op slecht gelegen locaties betekent een hoge maatschappelijke kost en een grote impact op de klimaatverandering. In lijn met de doelstellingen uit het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen wenst Stad Roeselare deze gevolgen met dit beleidskader te verminderen.