

# RUP BEEKSTRAAT

herziening van BPA nr 3B Wijk Beekstraat (MB 17.11.1982)

verzoek tot raadpleging  
voorontwerp – versie 08.03.2013

plan\_id: RUP\_36015\_214\_00001\_00001

ruimtelijke planners:

  
Leen Lauwers

  
Klaas Monkerhey



# INHOUD

1	Inlichtingen en coördinaten van de initiatiefnemer	3
2	Beschrijving en verduidelijking van het voorgenomen plan en in voorkomend geval redelijke alternatieven voor het plan of onderdelen ervan	3
2.1	Beslissing tot opmaak	3
2.2	Doelstelling	3
2.3	Reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen RUP	3
2.4	Situering van het plangebied	4
2.5	Mogelijke alternatieven – nulalternatief	6
2.5.1	mogelijke alternatieven	6
2.5.2	nulalternatief	6
2.6	afbakening van het toepassingsgebied en de plan-merplicht fase 3: bepaling van de plicht tot opmaak van een plan-mer	6
3	Een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma	8
3.1	De gezondheid en de veiligheid van de mens	10
3.2	De ruimtelijke ordening	10
3.3	De biodiversiteit, de fauna en de flora	14
3.4	De energie- en grondstoffenvoorraden	15
3.5	De bodem	16
3.6	Het water	17
3.7	De atmosfeer en de klimatologische factoren	20
3.8	Het geluid	20
3.9	Het licht	20
3.10	De stoffelijke goederen	20
3.11	Cultureel erfgoed, met inbegrip van het archeologisch en architectonisch erfgoed	21
3.12	Het landschap	23
3.13	De mobiliteit	23
3.14	De samenhang tussen de genoemde factoren	24
4	Relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-MER te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.2.6, §1,5° van het DABM	25
5	In voorkomend geval een beoordeling of het voorgenomen plan of programma grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben	25



## 1 Inlichtingen en coördinaten van de initiatiefnemer

Initiatiefnemer en opdrachthouder:

Stad Roeselare, Botermarkt 2, 8800 Roeselare

Contactpersoon: Leen Lauwers - ruimtelijke.planning@roeselare.be

## 2 Beschrijving en verduidelijking van het voorgenomen plan en in voorkomend geval redelijke alternatieven voor het plan of onderdelen ervan

### 2.1 Beslissing tot opmaak

Het college van Burgemeester en Schepenen besliste op 05.11.2012 om het BPA nr 3B Wijk Beekstraat, goedgekeurd bij MB van 17.11.1982, te herzien.

### 2.2 Doelstelling

Uit de resultaten van het onderzoeksrapport naar de capaciteitsproblematiek mbt de basisscholen in Roeselare (sept 2011) blijkt dat het onderzoeksgebied Godelieve, waarvan de stedelijke basisschool De Octopus (SBSII) een deel uitmaakt, kampt met capaciteitsproblemen. Ook de prognose op lange termijn (2021) geeft aan dat er binnen dit gebied capaciteitsproblemen kunnen verwacht worden.

Met het huidig BPA nr 3B Wijk Beekstraat heeft de school geen uitbreidingsmogelijkheden (beperkende stedenbouwkundige voorschriften, waaronder aantal bouwlagen en bebouwingspercentage)

Het creëren van uitbreidingsmogelijkheden voor deze school met een RUP is bijgevolg noodzakelijk.

De doelstellingen van de opmaak van RUP Beekstraat zijn :

- Herdefiniëren van de stedenbouwkundige voorschriften en bestemming van zone 7 (openbare gebouwen) met als doel het voorzien van uitbreidingsmogelijkheden voor de stedelijke Basisschool De Octopus (SBSII).
  - Concreet betekent dit bv een aanpassing van het bebouwingspercentage (25% in het huidig BPA) en van het aantal bouwlagen (2 in het huidig BPA), rekening houdend met de schaal van de omgeving en de afstand tot perceelsgrenzen. Het houdt ook een beperkte uitbreiding van de zone in dmv het hertekenen van de zonegrenzen met inbegrip van de toegangswegen en een beperkte inname van openbaar domein incl zone non aedificandi.
- Actualiseren van de stedenbouwkundige voorschriften en bestemmingsmogelijkheden voor de andere zones zodat deze beantwoorden aan de huidige maatschappelijke noden.
  - Concreet betekent dit bv een aanpassing van de procentuele verdeling tussen hoofd- en nevenbestemming (70/30 in het huidig BPA) ifv het creëren van mogelijkheden voor nevenbestemming. Op heden worden in plannen van aanleg ruimere mogelijkheden in nevenbestemming toegelaten. De vorm van het BPA wordt aangepast door de woonpercelen in te kleuren met de bestemming "zone voor wonen" In het huidig BPA worden bouwpercelen opgedeeld in 2 of 3 zones (wonen, groen, tuin). Afstand tot perceelsgrenzen, niet bebouwde delen, enz zullen in het RUP worden gespecificeerd dmv de voorschriften.
- Verder zijn de aanpassingen van technische aard, nl het vervangen van de huidige voorschriften in tabelvorm door gemakkelijker leesbare teksten voor alle zones en een beperkte uitbreiding van de contour ifv een logische afwerking van het plangebied.

## 2.3 Reikwijdte en detailleringniveau van het voorgenomen RUP

Het voorgenomen gemeentelijk RUP vormt een kader voor het aanvragen van een bouwaanvraag. De kwaliteitseisen worden gedetailleerd tot op perceelsniveau. Alle nieuw op te richten constructies dienen te voldoen aan de meest beperkende voorwaarden van deze bepalingen van het gemeentelijk RUP.

De stedenbouwkundige voorschriften bevatten volgende items:

- Bepalen van voorschriften omtrent architecturale en ruimtelijke kwaliteit
- Bepaling omtrent hoofd- en nevenbestemming
- Bebouwingstype, inplantingsvoorwaarden
- Bepalen van maximale bouwdieptes en bouwhoogtes, dakvorm,

## 2.4 Situering van het plangebied

Het plangebied wordt begrensd door:

Ten noorden: Beekstraat en Honzebroekstraat  
Ten oosten: Gitsestraat  
Ten zuiden: Noordlaan  
Ten westen: Hoogleedsesteenweg

Het plangebied is volledig bebouwd en wordt op heden ingenomen door:

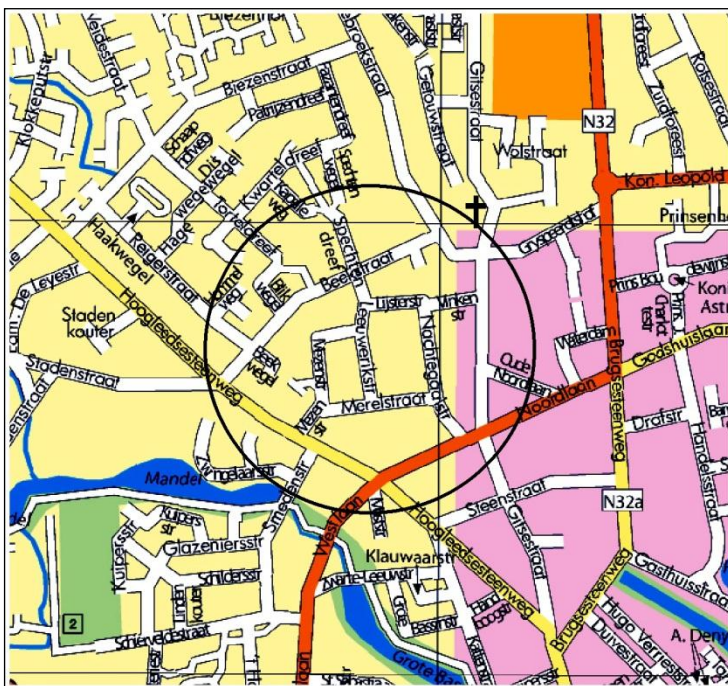
- Basisschool De Octopus (SBSII)
- Eengezinswoningen in open bebouwing of gekoppelde bebouwing
- Bejaardenwoningen in gekoppelde bebouwing
- Een meergezinswoning (appartementen) langs de Honzebroekstraat
- Open ruimten onder de vorm van private tuinen, voortuinstroken en openbare wegenis.

Het gemeentelijk RUP bestrijkt een gebied van 19 ha 55a 7ca.

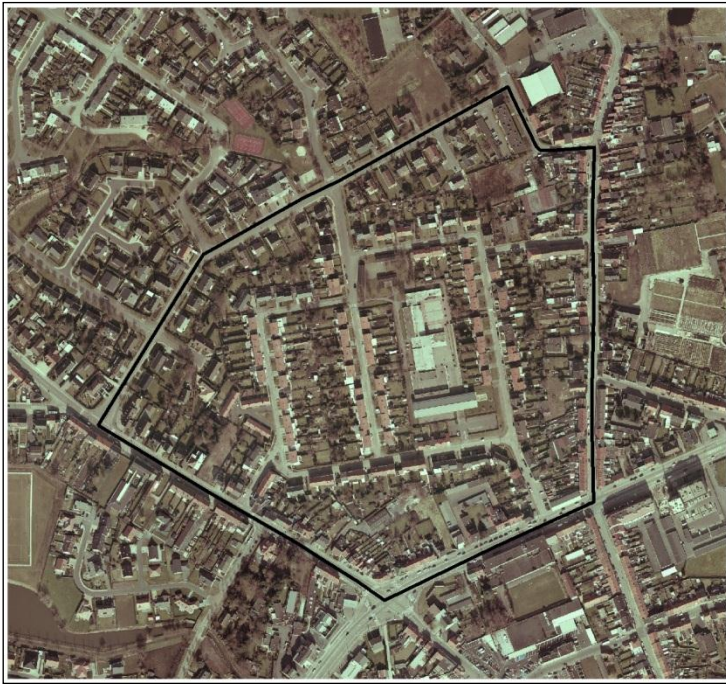
De bestemmingen binnen het RUP zijn:

- Zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen:
- Zone voor wonen
- Zone voor wegeninfrastructuur

De specifieke zones zullen tijdens het verdere proces afgebakend worden.



Figuur: Situering



Figuur: Luchtfoto (opname 2010)

## 2.5 Mogelijke alternatieven – nulalternatief

### 2.5.1 mogelijke alternatieven

Gezien het hier om een herziening van een bestaand en grotendeels ingevuld plangebied betreft, worden geen locatiealternatieven (d.i. realisatie van verdichting elders in de gemeente voorzien) in overweging genomen. Andere inrichtingsalternatieven (d.i. andere voorschriften of bestemmingen) worden eveneens niet in overweging genomen gezien de beperkte wijzigingen in de herziening een actualisatie inhouden en dienen tegemoet te komen aan de huidige maatschappelijke noden.

De herziening van het BPA nr 3B Wijk Beekstraat kadert binnen de bepalingen van

- het Gewestplan (B.V.R. dd 15.12.1998)
- het APA van Roeselare (B.V.E. dd 29.04.1991)
- Het GRS (Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan) van Roeselare dat streeft naar ontwikkelingsmogelijkheden voor onderwijsinstellingen, waarbij een concrete actie werd opgenomen om het BPA nr 3B Wijk Beekstraat te herzien met de opmaak van een gemeentelijk RUP

### 2.5.2 nulalternatief

Wanneer de geplande herziening van het huidig BPA nr 3B Wijk Beekstraat niet wordt uitgevoerd, m.a.w. RUP Beekstraat niet wordt opgemaakt, blijven de huidige bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften van kracht.

Dit betekent dat de doelstellingen van het RUP niet gerealiseerd zullen worden:

- de stedelijke basisschool de Octopus (SBSII) zal niet kunnen uitbreiden door de beperking in de stedenbouwkundige voorschriften, waaronder de aantal bouwlagen en het bebouwingspercentage in zone 7
- de stedenbouwkundige voorschriften en bestemmingsmogelijkheden van de andere zones zullen niet worden aangepast aan de huidige maatschappelijke noden.



Figuur: BPA nr 3B Wijk Beekstraat (M.B. 17.11.1982) – bestemmingsplan



## 2.6 afbakening van het toepassingsgebied en de plan-MER plicht

Er geldt een plan-MER plicht voor plannen en programma's die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Om al dan niet te kunnen besluiten tot een plan-MER plicht moeten geval per geval de volgende 3 fases worden doorlopen:

fase 1: in de eerste plaats moet worden nagegaan of het voorgenomen plan of programma onder de definitie valt van plan of programma zoals gedefinieerd in het D.A.M.B.

fase 2: eens vaststaat dat het voorgenomen plan of programma onder de definitie van plan of programma valt, moet worden nagegaan of het betrokken plan of programma onder het toepassingsgebied van het D.A.M.B. valt.

fase 3: bepaling van de plicht tot opmaak van een plan-MER

Bij plannen en programma's die 'van rechtswege' onderworpen zijn aan de plan-MER plicht is er geen voorafgaande toetsing vereist daar er op onweerlegbare wijze wordt vermoed dat deze plannen en programma's aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Men onderscheidt twee groepen van plannen en programma's:

- plannen en programma's, of de wijziging ervan, die tegelijkertijd
  - een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I en II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten
  - niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden
  - betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik (artikel 4.2.3, §2, 1° D.A.B.M.)
- plannen en programma's of de wijziging ervan waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is (artikel 4.2.1, tweede lid D.A.B.M.).

Voor een plan of programma dat overeenkomstig art. 4.2.1. plan-MER plichtig is, en dat het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, moet geen plan-MER worden opgemaakt voor zover de initiatiefnemer aantoont dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben (art. 4.2.3. § 3 D.A.B.M.)

Het RUP Beekstraat is niet van rechtswege onderworpen aan de plan-MER plicht want

- Het RUP vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of bijlage II van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004 of voor een project opgesomd in de bijlage bij Omzendbrief LNE 2011/1 - 22 juli 2011, en is dus screeningsgerechtigd: Het RUP omvat een zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen, zones voor wonen en zones voor wegeninfrastructuur.
- het regelt het gebruik van een relatief klein gebied op lokaal niveau: de totale oppervlakte van het RUP is 19 ha 55a 7ca.
- het houdt een kleine wijziging in:
  - Herdefiniëren van de stedenbouwkundige voorschriften en bestemming van zone 7 (openbare gebouwen) met als doel het voorzien van uitbreidingsmogelijkheden voor de stedelijke Basisschool De Octopus (SBSII).
  - Actualiseren van de stedenbouwkundige voorschriften en bestemmingsmogelijkheden voor de andere zones zodat deze beantwoorden aan de huidige maatschappelijke noden.
- het heeft betrekking op de ruimtelijke ordening.

In de buurt van het plangebied bevinden zich geen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden zodat er geen passende beoordeling vereist is.

### Conclusie:

Het gemeentelijk RUP is screeningsgerechtigd.

### 3 Een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma

Hier wordt een overzicht gevraagd van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het plan of programma op:

- de gezondheid en veiligheid van de mens
- de ruimtelijke ordening
- de biodiversiteit, de fauna en flora
- de energie- en grondstoffenvoorraden
- de bodem
- het water
- de atmosfeer en de klimatologische factoren
- het geluid
- het licht
- de stoffelijke goederen
- het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed
- het landschap
- de mobiliteit
- de samenhang tussen de genoemde factoren.

Er wordt gebruik gemaakt van een ingrepeneffectenschema. De effecten waarvan vermoed wordt dat ze waarschijnlijk significant zijn worden verder meer in detail onderzocht. Op de effecten die vermoedelijk niet significant zijn wordt minder diep ingegaan.

Het plangebied grenst in zuidelijke richting aan de kleine Ring (cat: secundair type III), maakt deel uit van de kern Godelieve (noord-oostelijke richting), en grenst in westelijke richting aan de invalsweg Hoogleedsesteenweg (cat: lokaal IIb). Verderop ten noorden bevindt zich het woongebied Gitsestraat (gew RUP Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Roeselare).

Ingreepeffectenschema

Ingreep	Omvang in ruimte en tijd		mens gezondheid	mens ruimt. aspecten	Lucht	Geluid en trillingen	Licht, warmte stralingen	Bodem	Water	Geur	Landschap	Mobiliteit	Fauna en flora	onr. erfgoed en archeologie
	Opp (m²)	Duur												

**Aanlegfase**

Verbouwen bestaande schoolgebouwen	tijdelijk	T/N	T/N	T/N*	T/N*	T/N	P/N*	P/N*	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	
Nieuwbouw schoolgebouwen	tijdelijk	T/N	T/N	T/N*	T/N*	T/N	P/N*	P/N*	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	
Aanpassen wegenis, nutsvoorzieningen en openbare ruimte (minimaal)	tijdelijk	T/N	T/N	T/N*	T/N*	T/N	P/N*	P/N*	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	
<b>Explootatiefase</b>														
Afvoer afvalwater	Permanent	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
Afvoer hemelwater	Permanent	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
Mobiliteit	Permanent	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
Verlichting	Permanent	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
<p>N: niet aanzienlijk effect - N*: waarschijnlijk niet aanzienlijk effect, effect zeer beperkt in ruimte en omvang, zeer lokaal effect - S: (waarschijnlijk) aanzienlijk effect - T: tijdelijk effect - P: permanent effect - O: positief effect - V: verder onderzoek noodzakelijk bij vergunningsaanvraag</p>														

### 3.1 De gezondheid en de veiligheid van de mens

#### Referentie

- De herziening van BPA nr 3B Wijk Beekstraat omvat :
  - Herdefiniëren van de stedenbouwkundige voorschriften en bestemming van zone 7 (openbare gebouwen) met als doel het voorzien van uitbreidingsmogelijkheden voor de stedelijke Basisschool De Octopus (SBSII).
  - Actualiseren van de stedenbouwkundige voorschriften en bestemmingsmogelijkheden voor de andere zones zodat deze beantwoorden aan de huidige maatschappelijke noden.
- Er zijn geen Seveso-bedrijven binnen het plangebied aanwezig
- Binnen een perimeter van 2km rondom het plangebied is een lage drempel Seveso-inrichting gelegen (Carpenter Dumo Wijnendalestraat 171). Gezien het gaat om een herziening van een bestaand en grotendeels ingevuld BPA (kleine wijziging van de bestaande toestand) waarbij andere aandachtsgebieden (woongebieden) aanwezig/gelegen zijn tussen het plangebied en de Seveso-inrichting in, worden er geen bijkomende effecten verwacht.

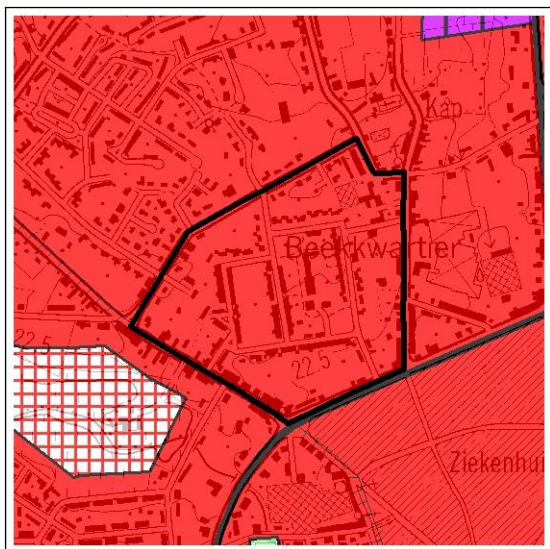
#### Beschrijving effect

Het RUP heeft als doel uitbreidingsmogelijkheden voor de school te creëren. Er zijn geen wijzigingen van die orde voorzien dat ze bijkomende risico's op de gezondheid en veiligheid van de omwonenden opleveren.

#### Conclusie

Geen aanzienlijk effect.

### 3.2 De ruimtelijke ordening



Figuur: Gewestplan Roeselare-Tielt 17.12.1979



Figuur: Algemeen Plan van Aanleg Roeselare 29.04.1991

#### Referentie

- Roeselare is gelegen in Midden-West-Vlaanderen, tussen Kortrijk en Brugge en maakt deel uit van het regionaalstedelijk gebied Roeselare waaronder delen van Roeselare, Izegem, Ardoorie en Hooglede. Het studiegebied bevindt zich binnen de Afbakening van het Regionaalstedelijk Gebied.
- Het plangebied wordt begrensd door de Beekstraat, Honzebroekstraat, Gitsestraat, Noordlaan en Hoogleedsesteenweg en bevindt zich in de radiale uitbreidingen van Roeselare. Het betreft:
  - Basisschool De Octopus (SBSII)
  - Eengezinswoningen in open bebouwing of gekoppelde bebouwing
  - Bejaardenwoningen in gekoppelde bebouwing
  - Een meergezinswoning (appartementen) langs de Honzebroekstraat
  - Open ruimten onder de vorm van private tuinen, voortuinstroken en openbare wegenis.
- Deze site ligt volgens het Gewestplan in 'woongebied' (zie figuur)
- Deze site ligt volgens het Algemeen Plan van Aanleg deels in "algemeen woongebied" en deels in "perifeer kerngebied". (zie figuur)
- Het GRS formuleert bepaalde toekomstperspectieven voor deze site:

GRS: Gewenste woonstructuur (p.157)

#### *" 3.2 Beleidsdoelstellingen*

*Roeselare wenst zich verder te ontwikkelen als een stad die aantrekkelijk is voor wonen.*

*Dit impliceert zowel een gedifferentieerd aanbod als een aangename/leefbare woonomgeving.*

*Een aantrekkelijke woonomgeving wordt eveneens bepaald door een uitgebreid en kwalitatief aanbod aan voorzieningen.*

*Het voeren van een woonbeleid moet gebaseerd zijn op de **gewenste woonruimte**, elk met zijn specifieke rol en ontwikkelingsmogelijkheden. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het wonen binnen en buiten het stedelijk weefsel.*

*Roeselare wenst een **evenwichtig woonaanbod** uit te bouwen dat inspeelt op de demografische evoluties. Teneinde een accuraat woonbeleid te kunnen voeren dient het woonprogramma geregeld te worden geactualiseerd.*

*De stad wil haar woonaanbod zodanig uitbouwen dat zowel starters (gezinnen die hun eerste stappen zetten op de woonmarkt), vestigers (gezinnen die op zoek gaan naar een 'definitieve' of aangepaste woonplaats) als heroriënteerders (gezinnen die door omstandigheden (vb. echtscheiding, financiële problemen) een geschikte woning kunnen vinden). Dit impliceert voldoende huur- en koopwoningen/kavels, zowel sociaal als niet-sociaal.*

*Bijzondere aandacht gaat naar de uitbouw van een aangepast woonpatrimonium voor senioren, gelet de vergrijzing van de bevolking. Dit heeft zowel betrekking op het aanpassen van bestaande woningen als het uitwerken van vernieuwende concepten zoals een woonzorgzone, kangoeroewoningen, assistentiewoningen, ...*

Daarnaast is het belangrijk dat de stad beschikt over tijdelijke woongelegenheden (vb. crisiswoningen, noodwoningen en woningen voor beschut en begeleid wonen). Dit aanbod is belangrijk voor doelgroepen die, omwille van een grote kwetsbaarheid, niet gemakkelijk toegang vinden/krijgen binnen de permanente/reguliere woonmarkt.

Een evenwichtig woonaanbod impliceert eveneens een gedifferentieerd aanbod aan woningtypes.

Gelet de taak als **regisseur** van/**actor** in het gemeentelijk woonbeleid dient de stad de nodige acties en maatregelen te kunnen nemen om een woonaanbod voor specifieke doelgroepen te kunnen realiseren.

Naast een evenwichtig woonaanbod dient blijvende aandacht te gaan naar de **kwaliteit** van de woningen zelf. Dit gebeurt door een kwalitatieve verbetering van het woonpatrimonium door renovatie of herbouw.

In het informatief gedeelte blijkt dat de gebieden met het grootst aandeel woningen zonder of met enkel klein comfort zich bevinden in het stedelijk weefsel (Rechterkamer, westelijk deel van Linkerkamer, Rumbekke en de St. Elooiswijk ten zuiden van Het Hart).

Een doelgericht beleid (stimulerend-wijzen op premiestelsel/ begrenzend-verhoogde belasting) ten aanzien van de langdurige leegstand vormt een ware uitdaging maar biedt mogelijkheden om het woonaanbod uit te breiden en de kwaliteit van het woonpatrimonium te verhogen.

Leegstaande gebouwen (bedrijven, gemeenschapsvoorzieningen, ...) bieden potenties om het woonaanbod te versterken en getuigen van zuinig ruimtegebruik.

Een aantrekkelijke woonstad is méér dan een gedifferentieerd aanbod aan kwalitatieve woningen.

Naast het verzorgen van het woningaanbod is er de zorg voor de **(beeld)kwaliteit van en de leefbaarheid binnen de woonomgeving**. Het omvat zowel de aanpak van de publieke ruimte, het inbrengen van groenvoorzieningen, het verhogen van de verkeersveiligheid en - leefbaarheid, aandacht voor beschermde en niet beschermde gebouwen, ...

Er wordt aandacht besteed aan de harmonie tussen de woonfunctie en andere, al dan niet stedelijke, functies. Bij disharmonie kan onderzocht worden in welke mate de aanleg van een groene buffer mogelijk/noodzakelijk is.

Een aantrekkelijke woonomgeving impliceert eveneens een **gedifferentieerd aanbod aan voorzieningen**.

Als centrumstad bezit de stad Roeselare over een goed uitgebouwd onderwijsnet, over talrijke administraties, uitgebreide diensten in de zorgsector, cultureel- recreatieve voorzieningen, ... Hierdoor fungeert de stad Roeselare eveneens als belangrijke werkgever. Deze diensten bevinden zich voor het grootste gedeelte binnen de R32/N36.

De stad wil deze voorzieningen op peil houden en versterken. Vragen tot uitbreiding of inplanting van nieuwe voorzieningen gebeuren na afweging tussen de kenmerken, de vestigingsvoorwaarden en de eigenschappen en de draagkracht van de locatie.

Voor bezoekersintensieve voorzieningen is een goede bereikbaarheid voor het openbaar vervoer, voldoende parkeervoorzieningen en een vlotte verkeersafwikkeling noodzakelijk.

Voor **zonevremde woningen** worden de ontwikkelingsmogelijkheden uitgewerkt.

In de open ruimte dient dit gebiedsgericht te gebeuren, uitgaande van de verschillende kwaliteiten en kenmerken van de omgeving.

Als regisseur/actor/initiator van het woonbeleid dienen een aantal instrumenten aangereikt te worden om deze taken adequaat te kunnen vervullen. Naast de woonstudie en het woonprogramma worden principes voor de uitbouw van een kwaliteitsvolle woonomgeving (**kwaliteitstoets/dichthedoets**) hiertoe uitgewerkt.

Het aanbieden van een gedifferentieerd woonaanbod én het zoeken naar duurzaam omgaan met de beschikbare ruimte impliceert dat de stad **creatief** omgaat met de bestaande woningen. Een zoektocht naar (ver)nieuwe(nde) kavelstructuren en inplantingsprincipes, creativiteit inzake schakelbouw, bouwvrije zones, opsplitsen van woningen, ... kunnen leiden tot aangepaste/nieuwe type-verkavelingen en een optimale invulling van de beschikbare buitenruimte. Een harmonisch beeld ten aanzien van het omliggende straatweefsel moet wel gegarandeerd blijven. De stad kan bij verordening nieuwe algemene bouw-, of verkavelingsvoorschriften vastleggen.

### 3.3 Componenten van de woonstructuur

#### ▪ Radiale woonuitbreidingen

Vanuit Het Hart heeft de woonfunctie zich radiaal uitgebreid.

Binnen deze radiale uitbreidingen liggen de potenties voor het voeren van een aanbodbeleid voor wonen grotendeels in het invullen van potentiële binnengebieden, onbebouwde percelen langs uitgeruste weg of in goedgekeurde verkavelingen en het bijkomend aanbod Gitsestraat en Maria's Linde. "

## GRS: Gewenste deelentiteiten

### *" 7 Radiale Uitbreidingen (p.251)*

#### *7.1 Beleidsvisie*

*De entiteit Radiale Uitbreidingen wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van de grote ring, de kleine ring en radiaal gelegen (invals)wegen.*

*De entiteit fungeert als een verbindingsgebied/overgangsgebied tussen de open ruimte en Het Hart. Hoe dichterbij Het Hart, hoe meer het stedelijk karakter tot uiting moet komen. De invalswegen spelen hierin een belangrijke rol. Ten zuiden van de entiteit (omgeving Kleiputten) overlapt de entiteit Radiale Uitbreidingen met de entiteit Open Ruimte.*

*Binnen de Radiale Uitbreidingen staan vooral een kwaliteitsvol woonaanbod, een aangepast beleid ten aanzien van de grote ring en de invalswegen, het versterken van ecologische dragers en een goede afwerking van de stadsrand naar de omliggende open ruimte voorop.*

#### *7.14 Ruimte voor onderwijs (p.254)*

*In functie van het op peil houden en versterken van gemeenschapsvoorzieningen wordt een planinitiatief genomen om de werking van de Stedelijke Basisschool II langsheen de Leeuwerikstraat (S1) en de Vrije Gemengde basisschool langsheen de Vikingstraat (S2) te versterken. Dit noodzaakt een herziening van respectievelijk BPA nr. 3B Wijk Beekstraat (uitbreiding op eigen terrein - hogere terreinbezetting) en BPA Rodenbachwijk (uitbreiding in zone voor gemeenschapsvoorzieningen die middels een planinitiatief bestemd wordt als gemengde zone voor wonen en gemeenschapsfuncties). "*

#### Beschrijving effect

Het RUP heeft als doel uitbreidingsmogelijkheden voor de school te creëren. De realisatie van dit RUP zal derhalve een positieve invloed hebben op de omgeving door het aanpakken van de capaciteitsproblematiek binnen de school.

#### Conclusie

Geen aanzienlijk effect.

### 3.3 De biodiversiteit, de fauna en de flora

#### Referentie

In de nabije omgeving van en in het plangebied zijn:

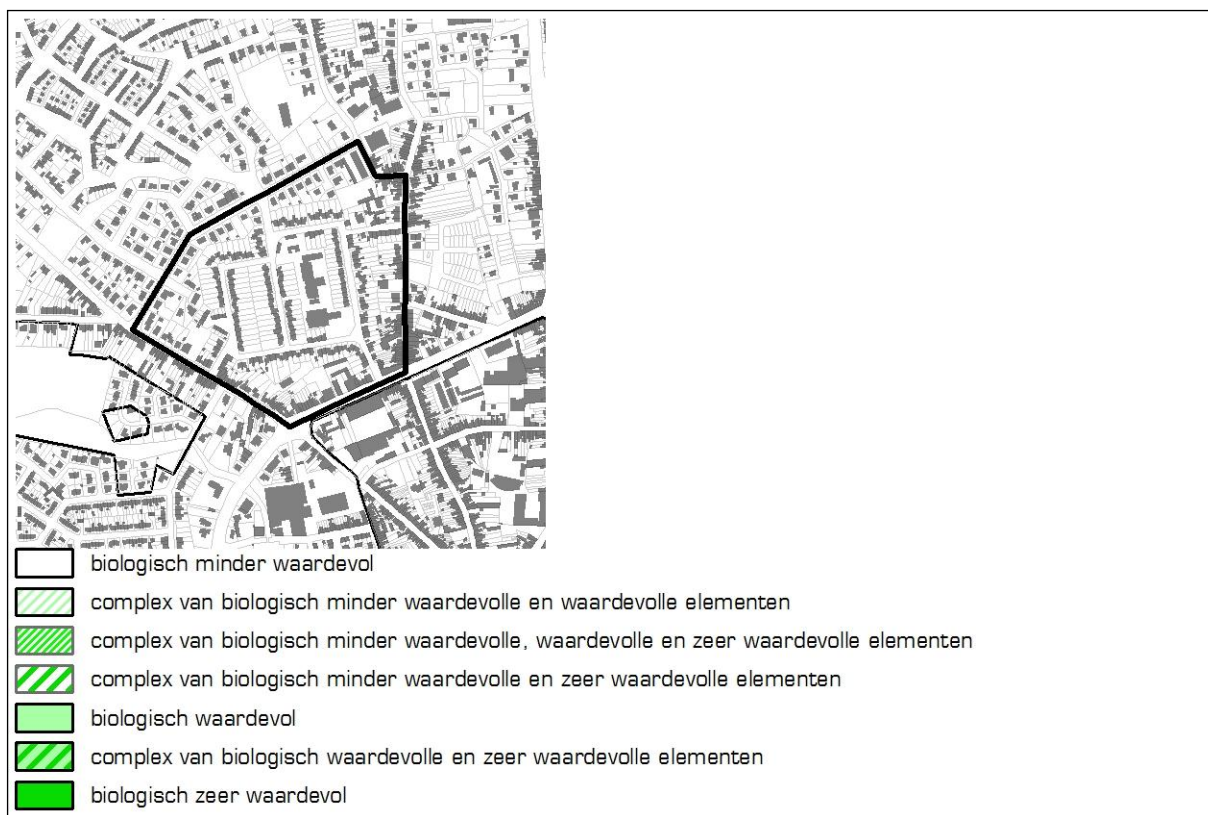
- geen biologisch waardevolle gebieden gelegen (zie figuur)
- geen VEN en IVON gebieden gelegen (zie figuur)
- geen Vogel- of habitatrichtlijngebieden gelegen (zie figuur)

#### Beschrijving effect

Het RUP heeft als doel uitbreidingsmogelijkheden voor de school te creëren. Binnen het plangebied, noch in de nabije omgeving ervan, bevinden zich waardevolle fauna en flora die verloren dreigen te gaan bij de uitvoering van het RUP.

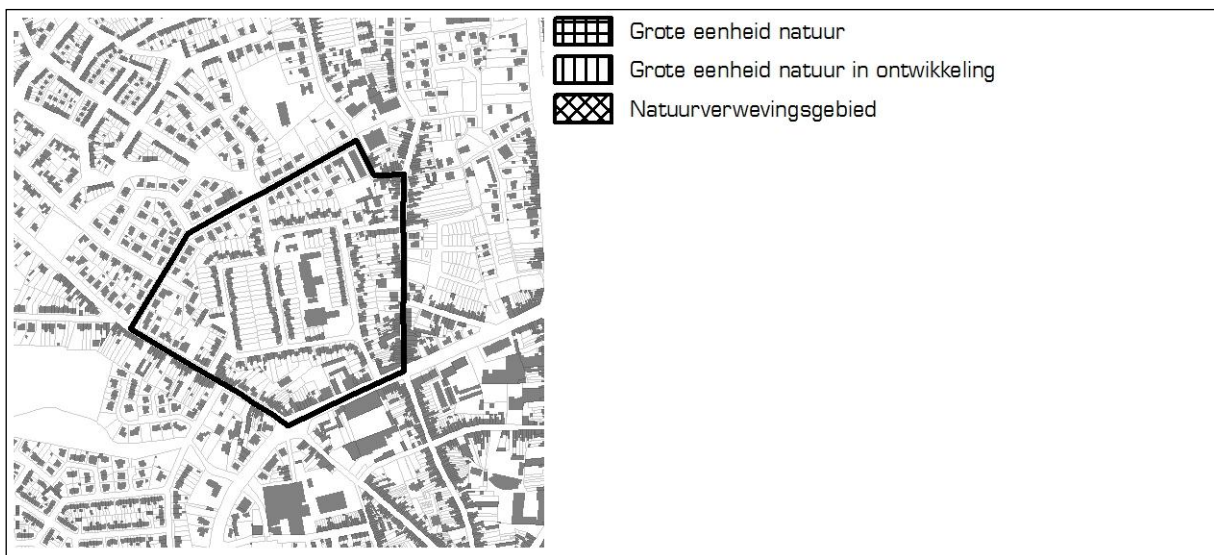
#### Conclusie

Geen aanzienlijk effect.

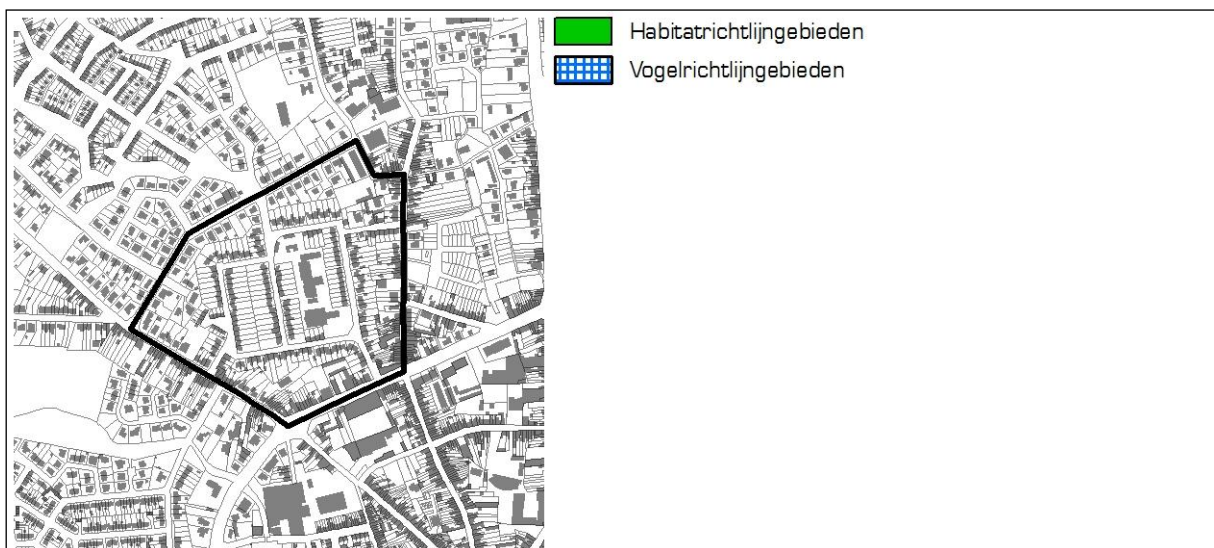


Figuur: Biologische waarderingskaart





Figuur: VEN- en MONgebieden



Figuur: Habitat- en vogelrichtlijngebieden

### 3.4 De energie- en grondstoffenvoorraden

#### Referentie

In de omgeving van het plangebied liggen geen ontginningsgebieden.

#### Beschrijving effect

Het gebruik van duurzame, milieu- en energievriendelijke materialen kan een positief milieuvriendelijk effect hebben.

#### Milderende maatregelen

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP en in de bouwaanvraag worden duurzaamheid nagestreefd zowel naar materiaal, energie, waterhuishouding, etc.

#### Conclusie

Geen aanzienlijk effect.

### 3.5 De bodem

#### Referentie

- De bodemkaart (zie figuur) geeft aan dat verschillende types ondergrond binnen het plangebied aanwezig zijn:
  - Antropogeen
  - Droog zand
  - Nat zandleem
  - Vochtig zandleem
- De erosiekaart (zie figuur) geeft aan dat binnen het plangebied geen noemenswaardige erosiegevoeligheid heerst.
- VLAREBO-activiteiten en bodemattesten:
  - Binnen het plangebied bevindt zich 1 perceel (Honzebroekstraat 7 – voormalige textiel fabriek) waarop vroeger VLAREBO-plichtige activiteiten (opslag van benzine) plaatsvonden, en waarbij een oriënterend bodemonderzoek nog moet worden uitgevoerd
  - Binnen het plangebied bevindt zich 1 inrichting (Noordlaan 78-80 – droogkuis/nieuwkuis) waar VLAREBO-plichtige activiteiten (chemisch reinigen van textiel) plaatsvinden. Hiervoor bestaat ook een bodemattest: dd 04.08.2009 – attestnr 1380087 - volgnr 34 - dossiernr 34021 voor perceel 1 A 520 F2. Om de 10 jaar dient een nieuw oriënterend onderzoek uitgevoerd te worden.
  - Opmerking: wij beschikken niet over informatie mbt bodemattesten van niet-risicogronden (waar dus geen bodemonderzoek voor moest uitgevoerd worden). Dit is het geval voor de meeste woonpercelen.

#### Beschrijving van het effect

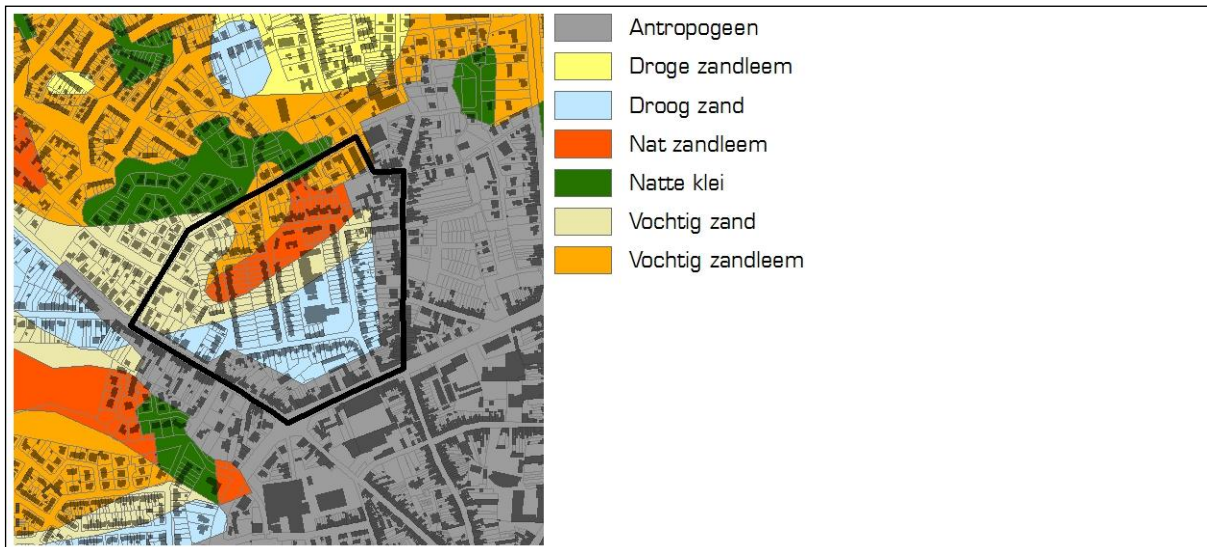
Het plangebied is volledig bebouwd. Met het RUP zal binnen de blauwe zone bijkomende ruimte-inname zijn door uitbreiding van de school.

#### Milderende maatregelen

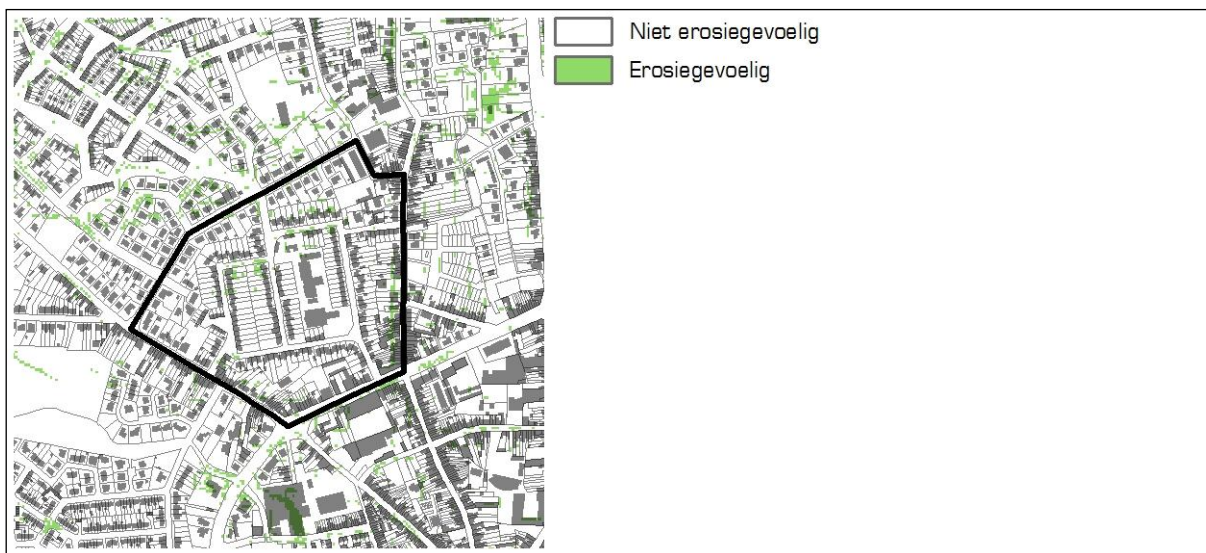
Het RUP voorziet in de mogelijkheid voor uitbreiding van de school. Er zullen geen bedrijven (met eventueel VLAREBO-activiteiten) worden opgericht.

#### Conclusie

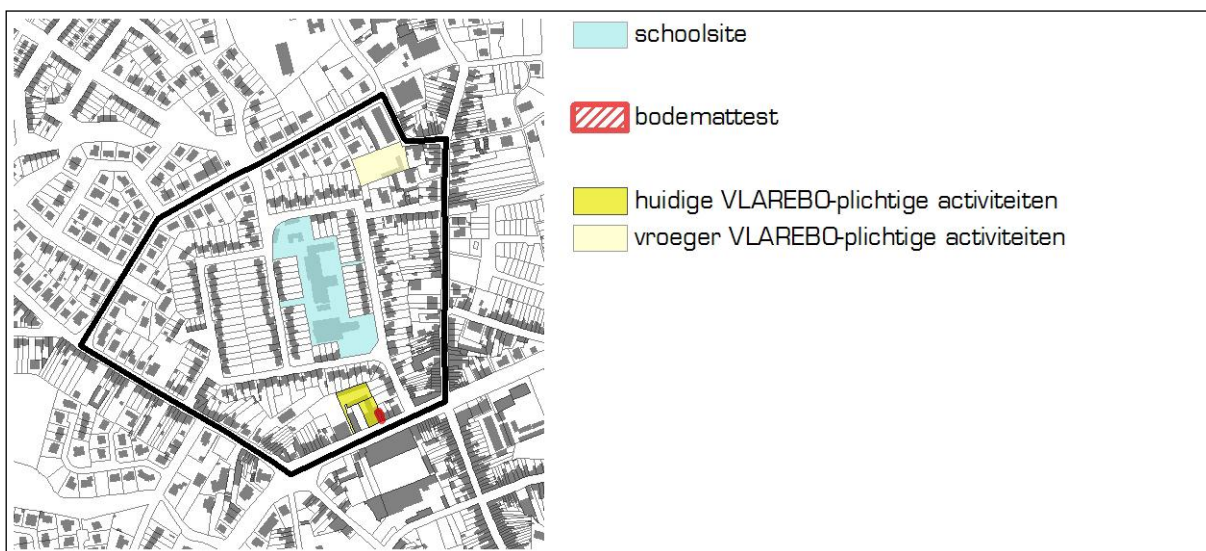
Geen aanzienlijk effect.



Figuur: Bodemkaart



Figuur: Erosiegevoelige gebieden



Figuur: vlarebo-activiteit en bodemattest

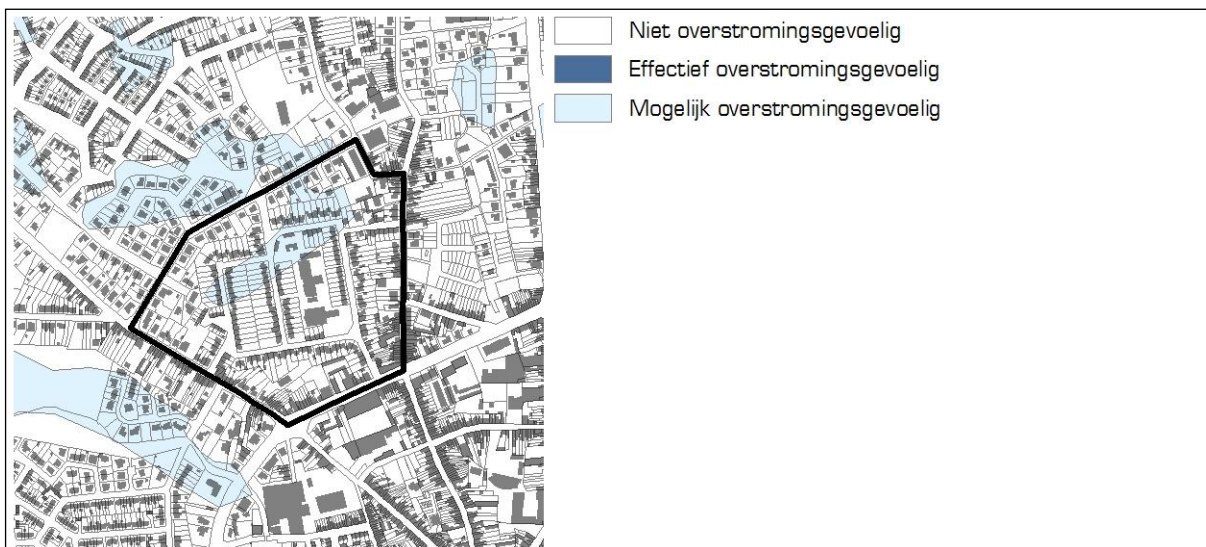
### 3.6 Het water

#### Referentie

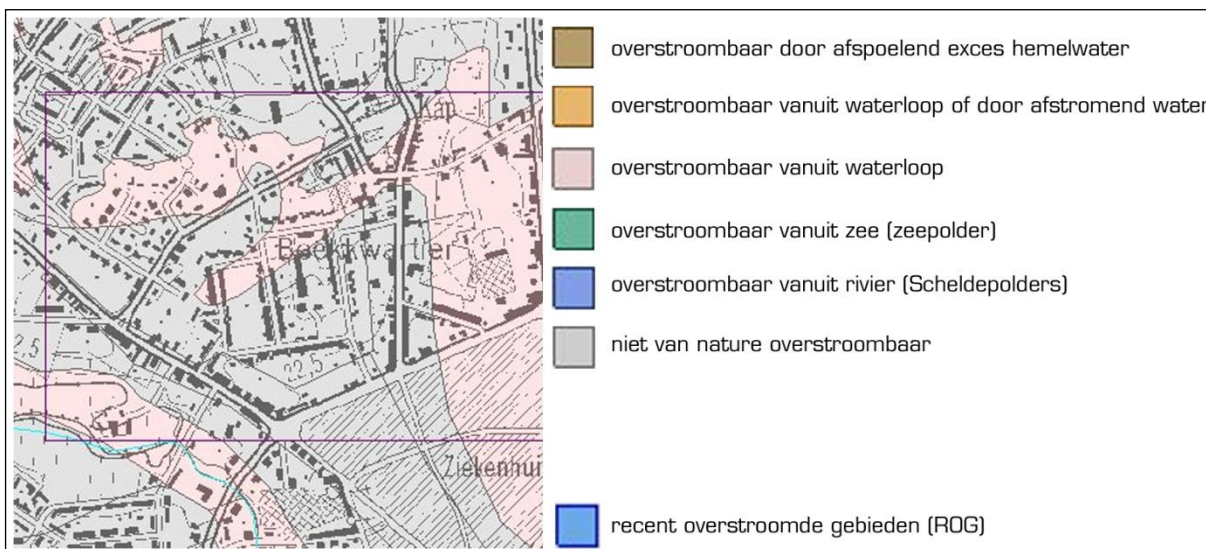
- In de nabije omgeving bevindt zich de oude ingekokerde bedding van de Sint-Amandsbeek. De Sint-Amandsbeek (3<sup>e</sup> categorie) zelf stroomt niet meer langs het plangebied, maar werd afgekoppeld aan de ring en naar de Duivelsbeek geleid, en vandaar naar de Mandel. Ten zuiden maakt de Kleine Bassin deel uit van de Sint-Amandsbeek.
- In de nabije omgeving stroomt een tweede categorie waterloop: de Mandel.
- Het plangebied behoort tot het deelbekken van de Mandel-Devebeek dat deel uitmaakt van het Leiebekken. Op 30 januari 2009 heeft de Vlaamse Regering haar definitieve goedkeuring aan het bekkenbeheerplan. Op 17 november 2009 werd het deelbekkenbeheerplan van de Mandel-Devebeek goedgekeurd. Op 10 september 2010 gaf de Vlaamse Regering goedkeuring aan de herziening van de bekkenbeheerplannen van het IJzerbekken, het bekken van de Brugse Polders, het Leiebekken en het BovenScheldebekken in het kader van de aanvulling met de West-Vlaamse deelbekkenbeheerplannen. Vanuit de stad zijn geen acties voorzien.
- Binnen het plangebied bevinden zich geen waterwingebieden en beschermingszones type I, II of III, afgebakend volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 27.03.1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones.
- Het plangebied ligt niet in oppervlaktewaterwingebied. In het plangebied liggen geen waterlopen die moeten voldoen aan de waterkwaliteitsnormen voor water bestemd voor waterproductie.
- Er bevinden zich geen vergunde grondwaterwinningen in de nabije omgeving.

### Watertoetskaarten

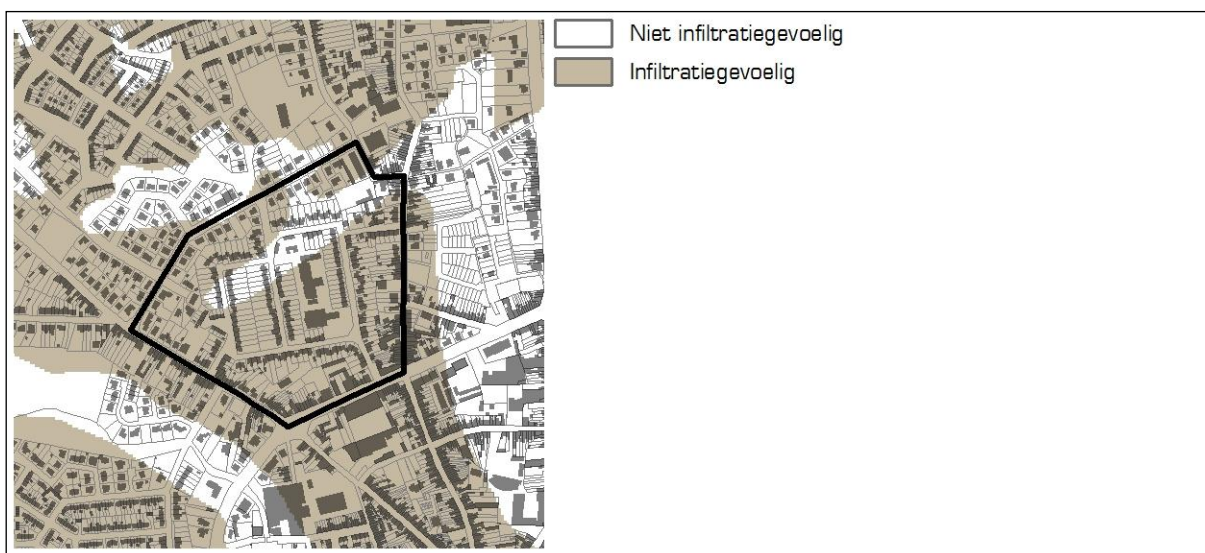
- Het plangebied ligt hoofdzakelijk in een niet overstromingsgevoelig gebied, een deel ervan ligt in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied (zie figuur)
- Het plangebied is niet recentelijk overstroomd (ROG-kaart) maar is van nature uit overstroombaar vanuit de Sint-Amandsbeek (NOG-kaart). (zie figuur)
- Het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.
- Het plangebied is hoofdzakelijk infiltratiegevoelig (zie figuur)
- Het plangebied is zeer tot matig gevoelig voor grondwaterstroming (zie figuur)



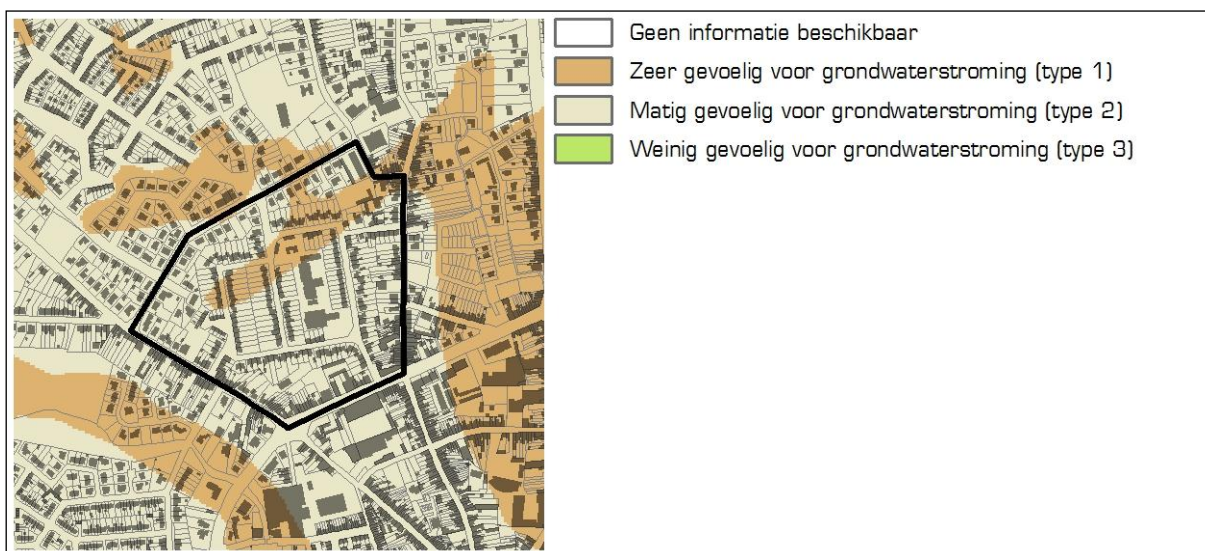
Figuur: Overstromingsgevoelige gebieden



Figuur: NOG ROGkaart



**Figuur: Infiltratiegevoelige bodems**



**Figuur: Grondwaterstromingsgevoelige gebieden**

Beschrijving effect

- Zoals in de bestaande toestand zal er hemelwater en afvalwater geloosd worden, afkomstig van de woningen en de school.
- De uitbreiding van de school zal een minimale invloed hebben op de afvalwaterlozing.
- De uitbreiding van de school zal een hogere hemelwaterafvoer met zich mee brengen.
- Voor uitbreiding van de school kan tijdens de bouwperiode mogelijks een beperkte tijdelijke bemaling opgezet worden voor ondiepe funderingsvoeten (geen onderkelderingen). Het grondwater dat hierbij onttrokken wordt zal zoveel als mogelijk terug in de grond worden ingebracht (buiten de onttrekkingszone). De invloed op de grondwatertafel is hierbij beperkt. Door de afstand tot de inrichting met VLAREBO-plichtige activiteiten (zie 3.5 De bodem) zal een eventuele tijdelijke bemaling vermoedelijk geen milieueffecten veroorzaken.

Milderende maatregelen

- Er zal een gescheiden riolering worden aangelegd op de site voor de afvoer van hemelwater en afvalwater. De riolering zal worden aangesloten op de bestaande afvalwaterriool in de omgeving.
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het opgevangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (hemelwaterput) en indien dit niet kan, ter plaatse geïnfilteerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd afgevoerd.

Conclusie

Geen significante bijkomende effecten, mits het nemen van milderende maatregelen.

### 3.7 De atmosfeer en de klimatologische factoren

#### Beschrijving effect

- Tijdelijke stofhinder bij uitvoering van de verbouwings- en uitbreidingswerken van de school
- Tijdelijke stofhinder bij eventuele aanpassing van openbaar domein (nutsvoorzieningen ed).
- De uitbreiding van de school zal een beperkt aantal extra leerlingen en personeel met zich meebrengen. Dit resulteert eveneens in een bijkomend aantal verkeersbewegingen.

#### Milderende maatregelen

- Er wordt gekozen voor sensibilisering ivm fietsverkeer.

#### Conclusie

Bijkomende effecten zijn eerder kleinschalig en niet significant.

### 3.8 Het geluid

#### Beschrijving effecten

- De verbouwingswerken en de uitbreiding van de school kunnen voor een tijdelijke geluidshinder zorgen.
- De verwachte uitbreiding van de school zal een eerder kleinschalig effect uitoefenen op de huidige geluidssituatie.

#### Conclusie

De bijkomende effecten zijn eerder kleinschalig en niet significant.

### 3.9 Het licht

#### Beschrijving effect

- Er worden geen bijkomende gebieden aangesneden voor ontwikkeling. Wel wordt uitbreiding van de bestaande school mogelijk gemaakt.
- Gezien de ligging in stedelijk gebied en deel uitmakend van de kern van Roeselare zal het bijkomend effect minimaal tot niet bestaand zijn.

#### Conclusie

De bijkomende effecten zijn eerder kleinschalig en niet significant.

### 3.10 De stoffelijke goederen

#### Referentie

- Het plangebied houdt een stedelijke context in met woningen en een school.
- Er is geen nieuwe wegennis gepland, wel eventueel aanpassing van de bestaande wegennis, ivf bv nutsleidingen ed

#### Beschrijving effect

- Er worden geen bijkomende gebieden aangesneden voor ontwikkeling. Wel wordt uitbreiding van de bestaande school mogelijk gemaakt.
- Gezien de ligging in stedelijk gebied en deel uitmakend van de kern van Roeselare zal het bijkomend effect minimaal tot niet bestaand zijn.
- Onteigeningen zijn niet voorzien.

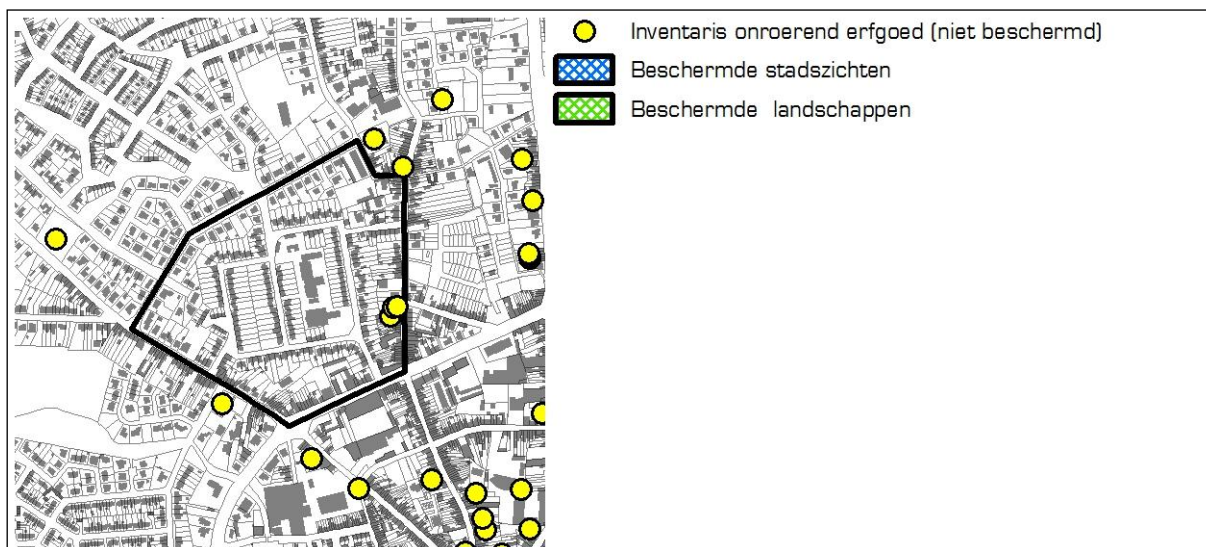
#### Conclusie

De bijkomende effecten zijn eerder kleinschalig en niet significant.

### 3.11 Cultureel erfgoed, met inbegrip van het archeologisch en architectonisch erfgoed

#### Referentie

- Binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving zijn beschermde monumenten gelegen
- Binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving zijn beschermde landschappen gelegen.
- Binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving zijn beschermde dorpsgezichten gelegen.
- Binnen het plangebied, is een pand opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en wordt derhalve als lokaal waardevol bouwkundig erfgoed beschouwd:
  - Gitsestraat 177: voormalige ast, nu woonhuis – bewaard
- Het plangebied werd tot op heden nog nooit archeologisch onderzocht. De kennis over het historische bodemarchief vertoont bijgevolg grote lacunes voor dit gebied. Een toevalsvondst (gepolijste bijl uit het neolithicum) in de Leeuwerikstraat toont aan dat op het interfluvium tussen de Sint-Amundsbeek en de Mandel sporen van oudere bewoningsfasen aanwezig kunnen zijn.



Figuur: Beschermd en niet beschermd onroerend erfgoed

#### Visie ten aanzien van het pand te Gitsestraat 177

Binnen het plangebied is een pand opgenomen in de Inventaris onroerend erfgoed, vastgesteld op 08.11.2012 (rechtsgeldig vanaf 18.11.2012). Het gaat om het pand met ID: 23835, een voormalige ast, nu woonhuis in de Gitsestraat nr 177. Het pand is tot op heden bewaard gebleven.

Het betreffende pand bevindt zich in het plangebied van verkaveling V361 en wijzigingen 4 en 5. In verkavelingsvergunning V361/4, verleend op 19.09.2009, werd het pand aangeduid als te slopen. Met verkavelingsvergunning V361/5, verleend op 11.02.2011, werden de perceelsgrenzen van het betreffende perceel, samen met een aanliggend perceel, gewijzigd en de visie tot sloop voor het betreffende pand herbevestigd.

De 2 boerenarbeidershuizen (ID: 23836) op een aanliggend perceel werden in uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning B/2009/732, verleend op 05.10.2009, reeds gesloopt.

GRS (p178):

*“De stad opteert om het beleid en de werking rond onroerend erfgoed op intergemeentelijk niveau aan te pakken. Hiertoe wordt een intergemeentelijke onroerende erfgoeddienst (IOED) opgericht die onder meer instaat voor de inventarisatie van het erfgoed, de advisering/opvolging van dossiers en de actualisatie van de vastgestelde inventaris.*

*De gemeentelijke inventarisatie heeft in eerste instantie betrekking op het bouwkundig en archeologisch erfgoed. Een actualisatie van het bestaand bouwkundig erfgoed maakt hier deel van uit. Indien noodzakelijk wordt hiertoe overleg gepleegd met de betrokken eigenaars.”*

#### Beschrijving effect

Het plangebied is nagenoeg volledig bebouwd. Bij uitbreiding van de school kan eventueel nog aanwezig archeologisch erfgoed verloren gaan.

#### Maatregelen

- Ingeval van omvangrijke ingrepen (cf. Codex RO) dient advies inzake archeologie gevraagd te worden aan het agentschap Onroerend Erfgoed en de intergemeentelijke onroerend erfgoeddienst RADAR. In overleg met de bouwheer wordt indien nodig een archeologisch traject uitgetekend.
- Er dient ten allen tijde voldaan te worden aan de vondstmeldingsplicht (decreet 30.06.1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium en latere wijzigingen)

#### Conclusie

Geen aanzienlijke effecten



### 3.12 Het landschap

#### Referentie

De Landschapskaart (zie figuur) geeft aan dat er binnen het plangebied:

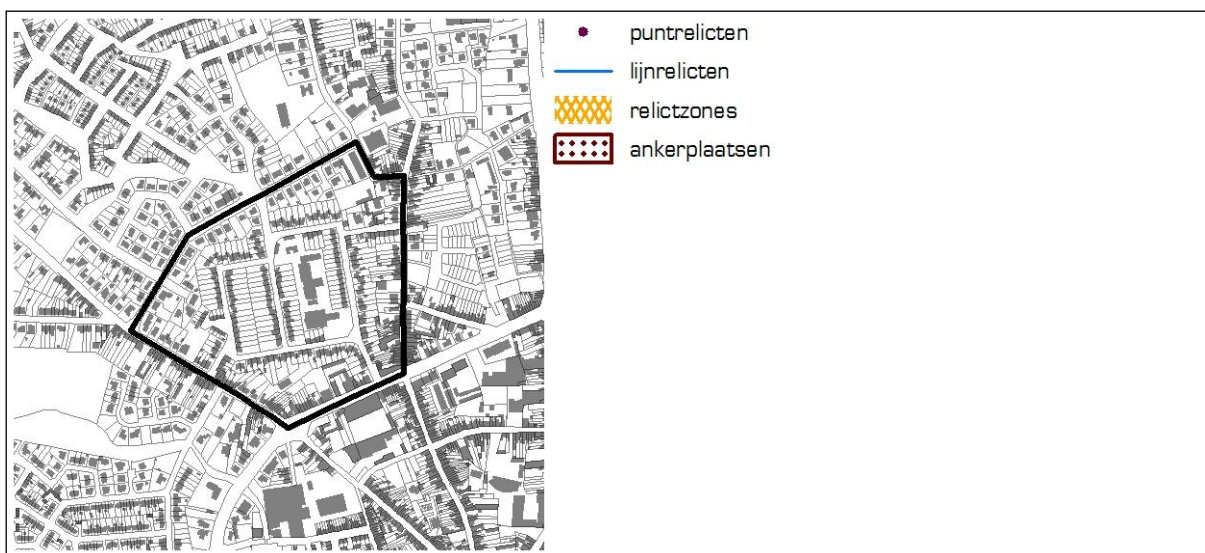
- geen ankerplaatsen aanwezig zijn.
- geen relictzones aanwezig zijn.
- geen punt- of lijnrelicten aanwezig zijn

#### Beschrijving effect

Het plangebied is nagenoeg volledig bebouwd. Er zijn geen waardevolle landschapselementen aanwezig.

#### Conclusie

Geen aanzienlijke effecten

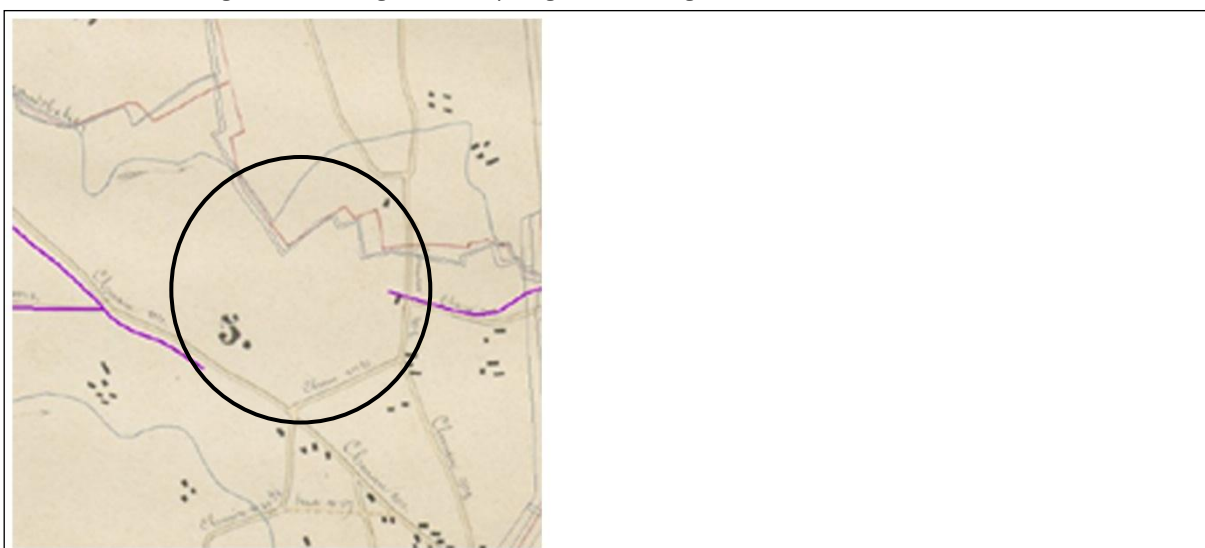


Figuur: Landschapsatlas

### 3.13 De mobiliteit

#### Bestaande ontsluitingswegen:

- In het plangebied bevinden zich straatassen voor de interne ontsluiting van het het plangebied: Leeuwerikstraat, Lijsterstraat, Nachtegaalstraat, Merelstraat, Mezenstraat, Vinkenstraat. Het gaat om relatief brede weginfrastructuren.
- Het plangebied wordt volledig begrensd door straatassen: Beekstraat, Honzebroekstraat, Gitsestraat, Noordlaan, Hoogleedsesteenweg
- Er bevinden zich geen buurtwegen in het plangebied (zie figuur)



### Figuur Atlas der buurtwegen

- Openbaar vervoer (zie figuur)

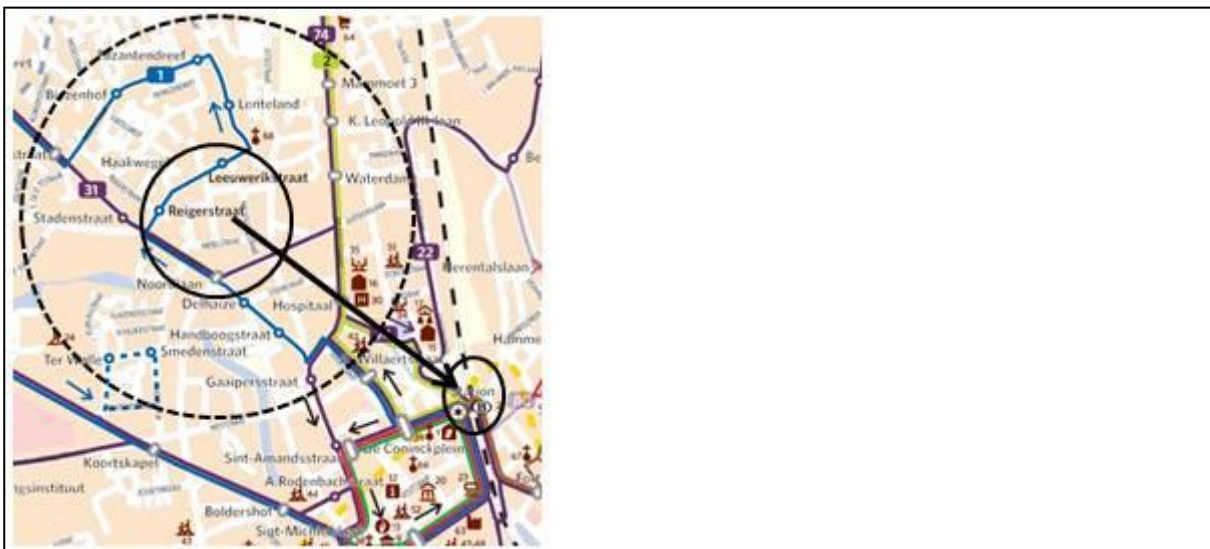
Op wandelafstand van de school (ca 200m) vinden we bushalte "Leeuwerikstraat". Dit is een halte op lijn 1 Station – Leeuwerikstraat – hallen – Station. Op lijn 1 bevinden zich ook nog de haltes "Reigerstraat" en "Noordlaan" aansluitend op het plangebied. Lijn 1 heeft een aanbod van 1 rit per half uur tussen 6 en 21 uur.

Halte "Noordlaan" ligt eveneens op lijn 31 Roeselare – Hooglede – Diksmuide (en omgekeerde richting). In de onmiddellijke omgeving van het plangebied bevindt zich ook nog halte "Stadenstraat". Lijn 31 zorgt vooral voor een bediening tijdens de ochtend- en avondspits, aangevuld met een aantal bedieningen tussenin. Deze lijn is vooral gericht op woon-schoolverkeer.

Binnen een straal van 500m rond het plangebied bevinden zich ook volgende lijnen:

- Lijn 2 Station – Wijnendale – Beveren – Kapelhoek (en omgekeerde richting)
- Lijn 74 Roeselare – Lichtervelde – Torhout – Brugge (en omgekeerde richting)

Het station van Roeselare is op fietsafstand bereikbaar (ca 1,9km van de school). Het station ligt op de spoorlijn tussen Brugge en Kortrijk.



Figuur De Lijn

### Bestaande verkeersentiteiten

Er zijn geen recente tellingen gekend in de omgeving van het plangebied.

### Beschrijving effect

Een reeds geplande uitbreiding van de school zal ongeveer 50 extra plaatsen voor leerlingen creëren en er dient hierbij eveneens rekening te worden gehouden met 4 extra personeelsleden.

Uitbreiding van de school zal bijkomende verkeersbewegingen genereren, zij het eerder beperkt door

- het beperkt aantal leerlingen en personeel dat de uitbreiding met zich meebrengt
- de aanwezigheid van openbaar vervoer (bushaltes)
- sensibiliseren ivf fietsverkeer

### Conclusie

De site is goed ontsloten op vlak van openbaar vervoer.

De bestaande ontsluiting van het plangebied blijft behouden

De bijkomende effecten zijn eerder kleinschalig en niet significant.

## 3.14 De samenhang tussen de genoemde factoren

### Conclusie

De bijkomende effecten zijn eerder kleinschalig en niet significant.

#### 4 Relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-MER te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.2.6, §1,5° van het DABM

Uit de resultaten van het onderzoeksrapport naar de capaciteitsproblematiek mbt de basisscholen in Roeselare (sept 2011) blijkt dat het onderzoeksgebied Godelieve, waarvan de stedelijke basisschool De Octopus (SBSII) een deel uitmaakt, kampt met capaciteitsproblemen. Ook de prognose op lange termijn (2021) geeft aan dat er capaciteitsproblemen kunnen verwacht worden.

Met het huidige BPA nr 3B Wijk Beekstraat heeft de school geen uitbreidingsmogelijkheden (beperkende stedenbouwkundige voorschriften, waaronder aantal bouwlagen en bebouwingspercentage) Het creëren van uitbreidingsmogelijkheden voor deze school met een RUP is bijgevolg noodzakelijk.

Het betreft de herziening van een voormalig BPA met een herdefiniëring van de stedenbouwkundige voorschriften en bestemmingsmogelijkheden van de verschillende zones.

Bij de uitbreiding en verbouwingswerken van de school, kan er tijdelijk lokaal lawaaihinder en stofhinder optreden.

De bijkomende verkeerbewegingen van autoverkeer zullen voor een beperkte lawaaihinder en luchthinder met zich meebrengen. Een deel van de mogelijk bijkomende verkeersbewegingen zullen worden opgevangen door fietsverkeer of verplaatsingen via openbaar vervoer.

De verhoogde afvoer van water naar de waterlopen en de verminderde infiltratie van hemelwater in de bodem zijn permanente effecten, die echter gemilderd worden door de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Er kan dus gesteld worden dat er geen aanzienlijke effecten, moeten verwacht worden.

#### 5 In voorkomend geval een beoordeling of het voorgenomen plan of programma grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben

Het betreft een RUP met stedenbouwkundige voorschriften in de stad Roeselare.

De doelstellingen van de opmaak van RUP Beekstraat zijn :

- Herdefiniëren van de stedenbouwkundige voorschriften en bestemming van zone 7 (openbare gebouwen) met als doel het voorzien van uitbreidingsmogelijkheden voor de stedelijke Basisschool De Octopus (SBSII).
- Actualiseren van de stedenbouwkundige voorschriften en bestemmingsmogelijkheden voor de andere zones zodat deze beantwoorden aan de huidige maatschappelijke noden.

Het plangebied heeft een oppervlakte van 19 ha 55a 7ca.

Er worden geen nieuwe gebieden ontwikkeld.

Er worden geen effecten verwacht die de gewestgrens of de landsgrens zullen overschrijden.