



= onthouden van
goedkeuring

RUP BEEKSTRAAT

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

herziening van BPA nr 3B Wijk Beekstraat (M.B. 17.11.1982)

toelichtingsnota
stedenbouwkundige voorschriften
kaartenbundel

plan_id: RUP_36015_214_00001_00001

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de gedeeltelijke goedkeuring van het RUP Beekstraat (gemeente Roeselare)

**Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/14/031,
Brugge, 30/01/2014**

De provinciegriffier,
(Get.) Geert ANTHIERENS

De voorzitter(wd),
(Get.) Guido DECORTE

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,

Stephaan Barbey
De adviseur

Dienst ruimtelijke planning

ruimtelijke planners:


Leen Lauwers


Klaas Monkerhey

gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 25 juni 2013 .

De Stadssecretaris,
J. Leenknecht

De Voorzitter,
B. Wenes

zegel van de gemeente



Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 12 augustus 2013 tot 10 oktober 2013 .

De Stadssecretaris,
J. Leenknecht

De Burgemeester,
L. Martens

zegel van de gemeente



gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 18 november 2013 .

De Stadssecretaris,
J. Leenknecht

De Voorzitter,
B. Wenes

zegel van de gemeente



26.02.2013ontwerpend onderzoek + aanzet voorontwerp
05.03.2013voorontwerp
07.03.2013voorontwerp voor intern advies
20.03.2013voorontwerp na intern advies
08.05.2013voorontwerp na plenair overleg
04.06.2013ontwerp voor voorlopige vaststelling
24.10.2013aangepast na advies gecoro (voor definitieve vaststelling)

DEEL I: TOELICHTINGSNOTA

INHOUD

Inleiding	9
1 Algemeen	9
2 Beslissing tot opmaak van het RUP	9
Feitelijk bestaande toestand	11
1 Ruimere omgeving	11
2 Plangebied	11
Juridisch bestaande toestand	13
1 Gewestplan	13
2 APA	13
3 BPA nr 3B Wijk Beekstraat	15
4 Aangrenzende BPA's – RUP's	15
5 Rooiijnplannen	15
6 Verkavelingsvergunningen	16
7 Buurt en voetwegen	16
8 VEN/IVON-gebieden	17
9 Ramsar, vogelrichtlijn- en habitatrichtlijngebieden	17
10 Beschermd monumenten, landschappen en stads- en dorpsgezichten	17
11 Inventaris onroerend erfgoed	17
Planningscontext	19
1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	19
2 Provinciaal Structuurplan Vlaanderen (PRS)	19
3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Roeselare (GRS)	20
4 Sectorale plannen	22
4.1 Biologische waarderingskaart	22
4.2 Landschapsatlas	23
Doelstelling en opbouw RUP	25
1 Doelstelling	25
2 Reikwijdte en detailleringniveau van het voorgenomen RUP	25
3 Opbouw RUP	25

Watertoets	31
1 Terreintoets	31
2 Plantoets	31
3 Conclusie	31
Milieueffecten	35
1 Milieuscreening	35
2 Conclusies.....	35
Technische aspecten	37
1 Opheffing geldende voorschriften.....	37
2 Ruimtebalans.....	37
3 Register i.f.v. planschade, planbaten of compensaties	38
Planproces	39
1 Beslissing tot opmaak.....	39
2 Voorontwerp.....	39
3 Ontwerp	39
4 Definitief plan.....	39

LIJST MET FIGUREN

Figuur 1: Situering van het plangebied op de topokaart (bron: NGI)	12
Figuur 2: Situering van het plangebied op de orthofoto (bron: AGIV 2010)	12
Figuur 3: Gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17/12/1979).....	13
Figuur 4: APA van Roeselare (BVE dd. 29/04/1991).....	14
Figuur 5: BPA nr 3B Wijk Beekstraat (M.B. 17.11.1982) – bestemmingsplan	15
Figuur 7: Atlas der buurtwegen	16
Figuur 10: Landschapsatlas.....	23
Figuur 11: RUP Beekstraat grafisch plan	26
Figuur 12: Aanduiding van de erosiegevoelige gebieden.....	32
Figuur 13: Aanduiding van de grondwaterstromingsgevoelige gebieden.....	32
Figuur 14: Hellingenkaart	33
Figuur 15: Aanduiding van de infiltratiegevoelige gebieden	33
Figuur 16: Aanduiding van de overstromingsgevoelige gebieden.....	34
Figuur 17: Winterbedkaart.....	34

LIJST MET BIJLAGEN

BIJLAGE 1: Ontheffing plan-MER-plicht

BIJLAGE 2: Adviezen op voorontwerp

BIJLAGE 3: Verslag plenaire vergadering

BIJLAGE 4: Bezwaren en adviezen openbaar onderzoek

BIJLAGE 5: Verslag GECORO zitting dd 22 oktober 2013

1 Algemeen

Onderhavig document betreft het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Beekstraat. Conform artikel 2.2.2. §1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening bevat een ruimtelijk uitvoeringsplan:

- 1° een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- 2° de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer, en, desgevallend, de normen, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- 3° een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- 4° de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- 5° in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- 6° in voorkomend geval een overzicht van de conclusies van:
 - a) het planmilieueffectenrapport,
 - b) de passende beoordeling,
 - c) het ruimtelijk veiligheidsrapport,
 - d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
- 7° in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

2 Beslissing tot opmaak van het RUP

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.

De herziening is in uitvoering van de actie opgenomen in het bindend deel van het GRS Roeselare: "*RUP in functie van ontwikkelingsmogelijkheden voor onderwijsinstellingen*". (p289)

Feitelijk bestaande toestand

Zie plan bestaande toestand.

1 Ruimere omgeving

Het plangebied is gelegen aan de rand van het centrum, ten noorden van de kleine ring, meer bepaald de Noordlaan (secundaire weg type III) en langs de Hoogleedsesteenweg (lokale weg type I) die het centrum van Roeselare met Hooglede verbindt.

2 Plangebied

Het plangebied wordt begrensd door:

Ten noorden: Beekstraat en Honzebroekstraat

Ten oosten: Gitsestraat

Ten zuiden: Noordlaan

Ten westen: Hoogleedsesteenweg

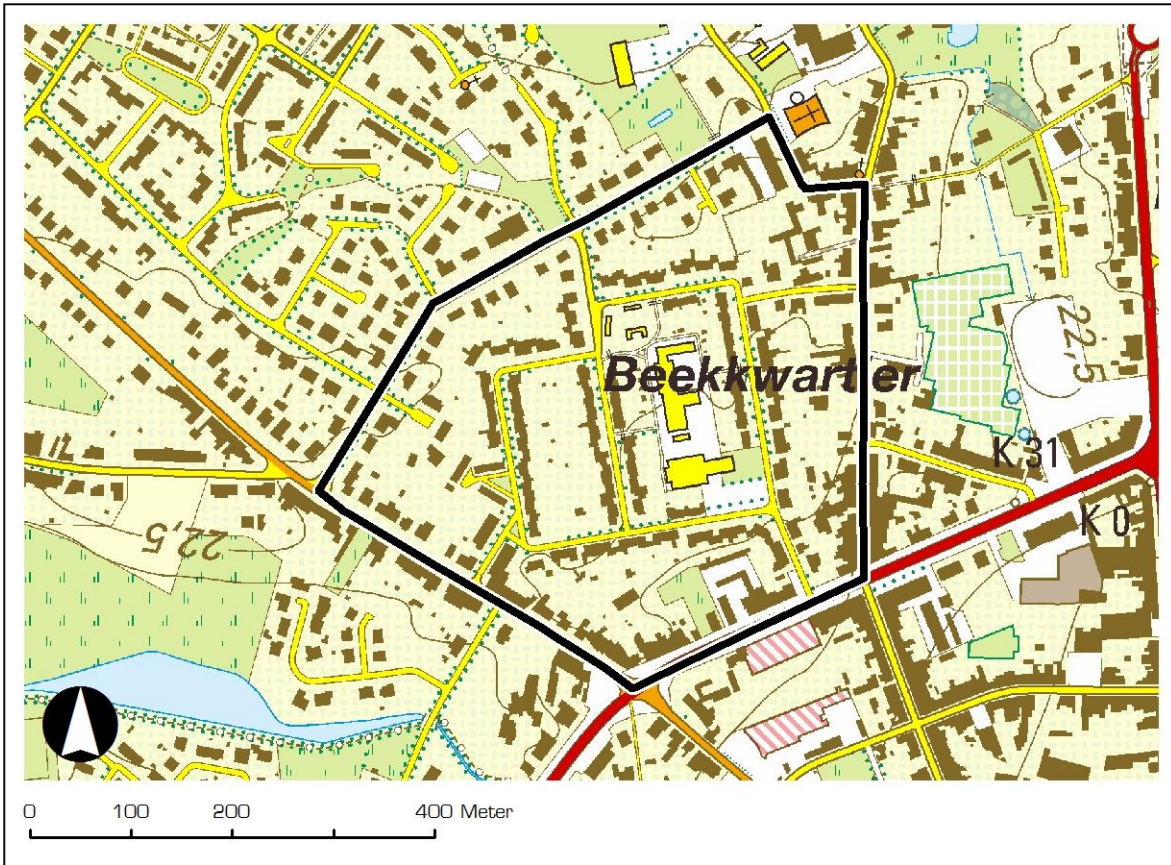
Het plangebied is volledig bebouwd en wordt op heden ingenomen door:

- 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.

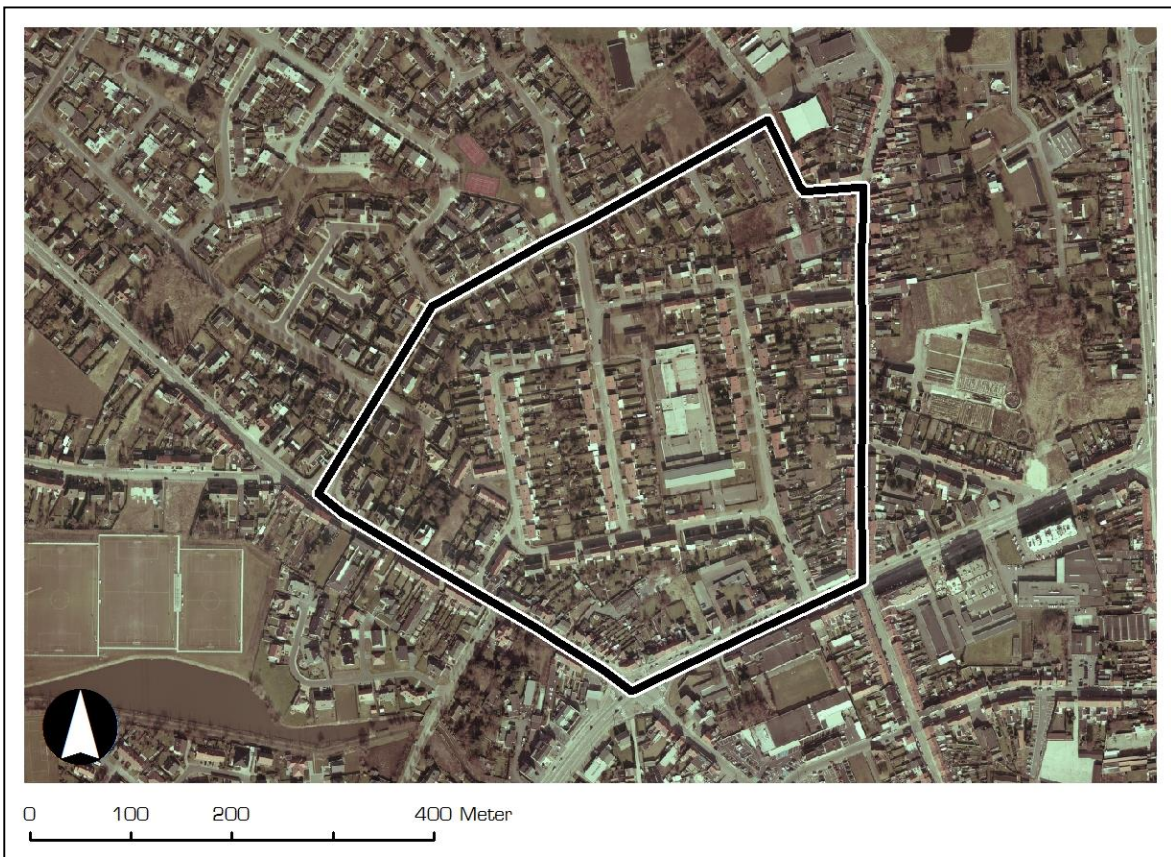
Het gemeentelijk RUP bestrijkt een gebied van 19 ha 54a 49ca.

De bestemmingen binnen het RUP zijn:

- Zone voor wonen – open bebouwing
- Zone voor wonen – halfopen en gesloten bebouwing
- Zone voor wonen – centrumbebouwing
- Zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
- Zone voor wegeninfrastructuur



Figuur 1: Situering van het plangebied op de topokaart (bron: NGI)



Figuur 2: Situering van het plangebied op de orthofoto (bron: AGIV 2010)

1 Gewestplan

Het plangebied is door middel van het gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17/12/1979) volledig bestemd als "woongebied".

De woongebieden van het gewestplan zijn 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, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.



Figuur 3: Gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17/12/1979)

2 APA

Het plangebied is door middel van het Algemeen Plan van Aanleg (BVE 29/04/1991) deels bestemd als "algemeen woongebied" en deels als "perifeer kerngebied".

Algemeen woongebied

"Het betreft een gebied dat per definitie meervoudig (mengbestemming, dubbelbestemming, samengestelde bestemming, nabestemming) kan worden beschouwd.

De algemene 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 verblijfsrecreatieve voorzieningen en voor agrarische bedrijven voor zover ze bestaande zijn.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving."

Perifeer kerngebied

"Het betreft deelgebieden, die per definitie als meervoudig (mengbestemming, dubbelbestemming, samengestelde bestemming, nabestemming) kan worden geschouwd.

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 verblijfsrecreatieve voorzieningen en voor agrarische bedrijven, voor zover ze bestaande zijn.

In feite betreft het de diverse kerngebieden, eigen aan de voormalige ruraalgerichte randgemeenten, wijken of gehuchten.

Bouw- en verkavelingsaanvragen zullen getoetst worden in functie van volgende criteria:

- *aandacht voor bepaalde geslotenheid t.h.v. de straatwand, met het oog om een bepaalde eigenheid te bekomen of te behouden door valorisering van voortuinen, erfgehelen, afsluitingsvormen*
- *verhouding van gabariet, aantal bouwlagen, architectuurgeleding en dakentypologie t.o.v. de ruimere omgeving*
- *de aanleg of heraanleg van huizengroepen met zeer lage dichtheden (volgens de typologie van de villawijken) zal vermeden worden.*

De niet-woongerichte bestemmingen voor bedrijvigheden zullen in deze gebieden beperkt worden tot een stedenbouwkundig verantwoorde exploitatieoppervlakte."



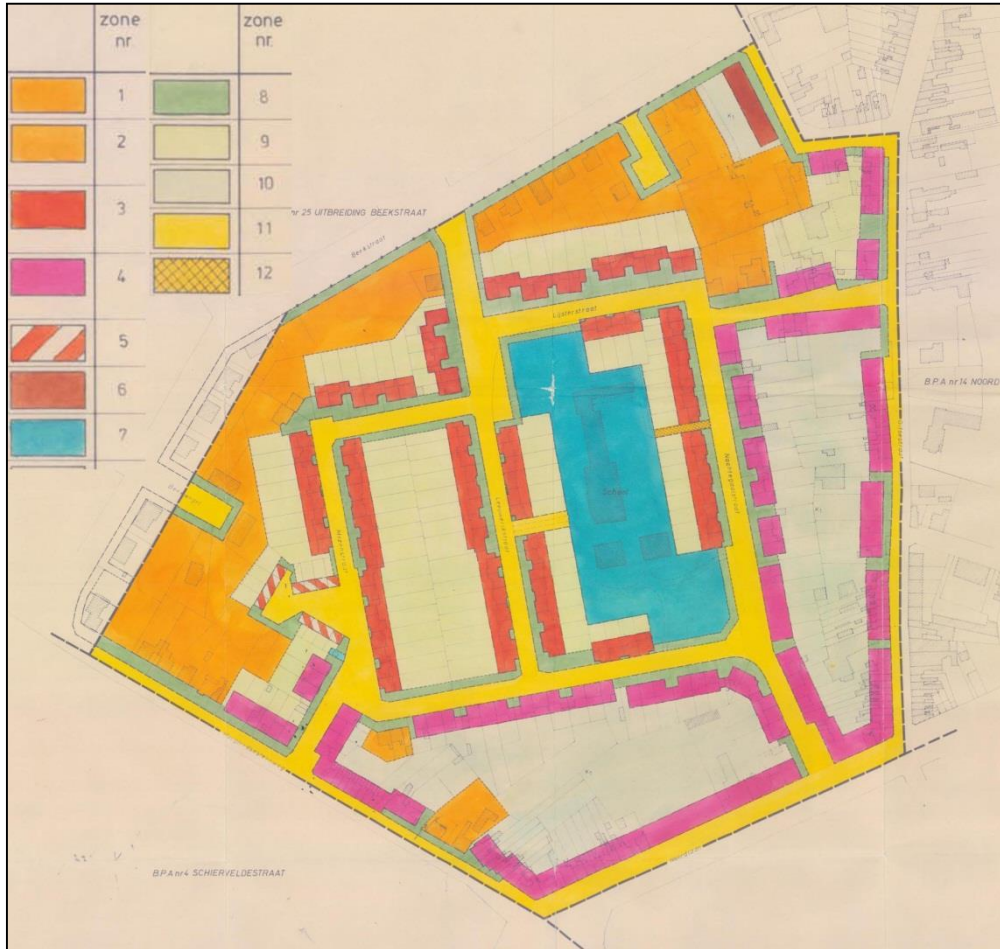
Figuur 4: APA van Roeselare (BVE dd. 29/04/1991)

3 BPA nr 3B Wijk Beekstraat

RUP Beekstraat is een herziening van het BPA nr 3B Wijk Beekstraat (MB 17.11.1982). De contour wordt beperkt uitgebreid ivf een logische afwerking van het plangebied.

Het huidige BPA heeft een oppervlakte van 18ha 44a 16ca

Het RUP heeft een oppervlakte van 19 ha 54a 49ca



Figuur 5: BPA nr 3B Wijk Beekstraat (M.B. 17.11.1982) – bestemmingsplan

4 Aangrenzende BPA's – RUP's

RUP Beekstraat grenst thv de Hoogleedsesteenweg aan BPA nr 4 Schiervelde (MB 26.03.1993) en thv de Gitsestraat en Honzebroekstraat aan BPA nr 14 Noord (MB 30.07.1992).

Het plangebied grenst niet aan een gewestelijk, provinciaal noch aan een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het plangebied bevindt zich binnen de afbakeningslijn van het gewestelijk RUP Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Roeselare (VI Reg 21.11.2008)

5 Rooilijnplannen

Binnen het plangebied zijn geen rooilijnplannen van toepassing.

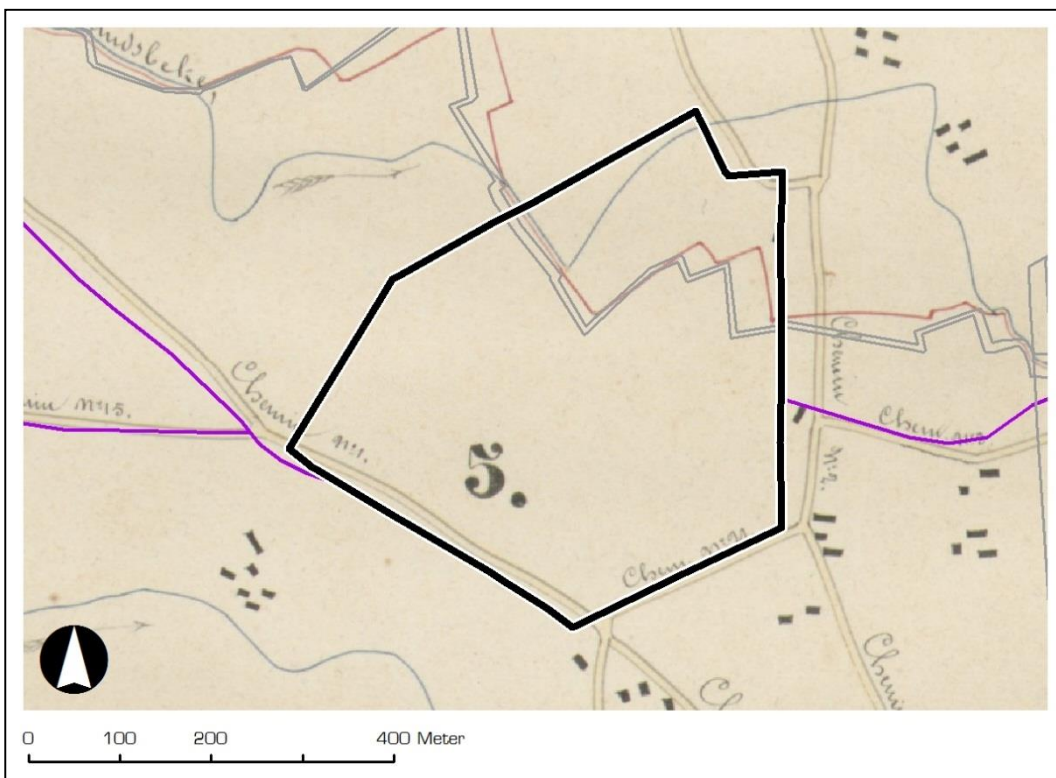
6 Verkavelingsvergunningen

Binnen het plangebied bevinden zich op heden volgende goedgekeurde, niet-vernallen verkavelingen:

- V73/1
- V153/1
- V164/1
- V361/1 - V361/2 - V361/3 - V361/4 - V361/5
- V405/1
- V407/1 - V407/2
- V469/1
- V478/1 - V478/2
- V480/1
- V490/1 - V490/2
- V635/1
- V928/1
- V945b/1
- V1018/1
- V1147/1

7 Buurt en voetwegen

Binnen het plangebied zijn geen buurt- en/of voetwegen gelegen.



Figuur 7: Atlas der buurtwegen

8 VEN/IVON-gebieden

In of aansluitend bij het plangebied zijn geen gebieden gelegen die onderdeel uitmaken van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON).

9 Ramsar, vogelrichtlijn- en habitatrictlijngebieden

In of aansluitend bij het plangebied zijn geen gebieden gelegen die in het kader van Natura 2000 werden aangeduid als Ramsar-, vogelrichtlijn- of habitatrictlijngebied.

10 Beschermd monumenten, landschappen en stads- en dorpsgezichten

In of aansluitend bij het plangebied zijn geen beschermde monumenten, landschappen en/of stads- en dorpsgezichten gelegen.

11 Inventaris onroerend erfgoed

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.

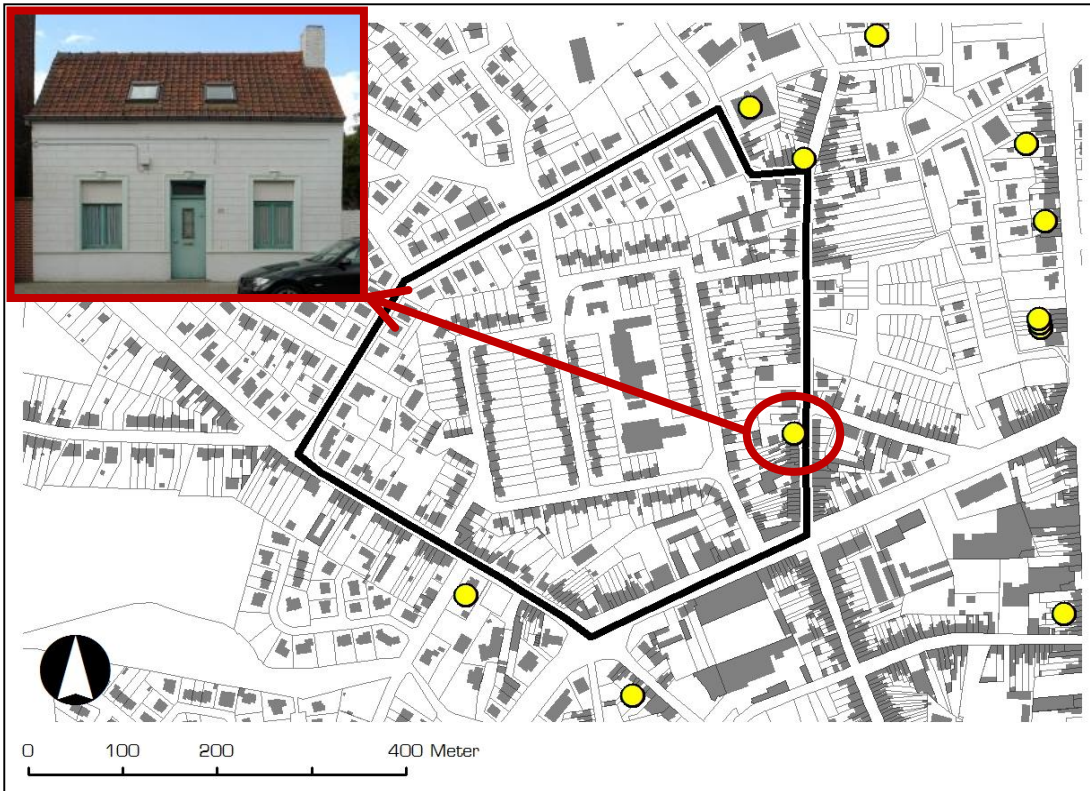
De 2 boerenarbeidershuizen (ID: 23836) op een aanliggend perceel werden in uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning B/2009/732, verleend op 05.10.2009, reeds gesloopt.

Bij een eventuele sloop een inventaris-item dient steeds verplicht advies te worden gevraagd aan het agentschap Onroerend Erfgoed.

Visie 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 ondermeer 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."



Figuur 8: inventaris onroerend erfgoed (bewaarde relict)

1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), waarvan de tweede herziening door de Vlaamse Regering op 17 december 2010 definitief werd vastgesteld, wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor Vlaanderen aangegeven voor de vier structuurbepalende elementen op Vlaams niveau: stedelijke gebieden en netwerken, buitengebied, economische activiteiten en lijninfrastructuur.

Het RSV vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen. Elementen uit het richtinggevend gedeelte en de bindende bepaling werken door op het provinciale en gemeentelijk niveau.

Als uitvoering van de bindende bepalingen van het RSV bakent het Vlaams Gewest Regionaalstedelijke gebieden af in nauw overleg met de provincie en de betrokken gemeenten.

Door middel van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Afbakening Regionaal stedelijk Gebied Roeselare werden delen van de gemeenten Roeselare, Izegem en Ingelmunster als stedelijk gebied afgebakend.

Binnen dit stedelijk gebied wordt een aanbodbeleid gevoerd inzake ruimte voor bijkomende woongelegenheden en dit op schaalniveau van het stedelijk gebied. In dit stedelijk gebied bestaat een ruimtelijk, culturele en socio-economische samenhang en verweving tussen de verschillende menselijke activiteiten (wonen, werken, recreëren,...). In deze gebieden wordt een stedelijk-gebiedbeleid gevoerd waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, maar steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Dit betekent een beleid gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapvoorzieningen, stedelijke voorzieningen,) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit.

2 Provinciaal Structuurplan Vlaanderen (PRS)

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West - Vlaanderen is op 12 juni 2001 definitief vastgesteld door de provincieraad. Op 06/03/2002 keurde de minister het PRS goed.

Op 22 april 2010 heeft de deputatie beslist om het provinciaal ruimtelijk structuurplan in herziening te stellen.

De decretale procedure van deze herziening is intussen opgestart. Op 28 juni 2012 heeft de provincieraad het addendum van het provinciaal ruimtelijk structuurplan voorlopig vastgesteld. Dit addendum werd onderworpen aan een openbaar onderzoek dat doorging van 17 oktober 2012 tot en met 14 januari 2013.

De visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling geschetst in het PRS sluit aan bij het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en geeft een nadere uitwerking en invulling aan de elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. De bindende bepalingen vormen het kader voor de maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren.

Op vlak van gewenste woonstructuur behoort Roeselare tot het 'stedelijk netwerk regio Kortrijk'.

De stad Roeselare behoort volgens de gebiedsgerichte benadering in het PRS tot de 'Middenruimte'. Deze Middenruimte omvat de stedelijke gebieden Roeselare, Tielt en Torhout.

De volgende beleidsactiviteiten worden voor deze deelruimte gedefinieerd:

- Dynamische activiteiten concentreren in de stedelijke gebieden
- Versterken van de stedelijke gebieden met extra aandacht voor zoeklocaties voor openluchtrecreatieve groene domeinen
- Vermijden van bebouwing op structurerende reliëfcomponenten
- Uitbouwen van een multifunctioneel kanaal
- Aanhaken van de R 32
- Verlaten spoorwegbermen en beekvalleien laten fungeren als 'natuurlijke aders'

3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Roeselare (GRS)

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de stad werd door de gemeenteraad van 7 mei 2012 definitief vastgesteld en door de deputatie gedeeltelijk goedgekeurd op 2 augustus 2012.

Gewenste woonstructuur – beleidsdoelstellingen (p157-158)

De stad 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.

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.

Ruimte voor onderwijs (p179)

De stad Roeselare herbergt een groot aantal lagere, middelbare en in mindere mate hoge scholen. Om het kwalitatief en kwantitatief aanbod op peil te houden, dienen ruimtevragen een passend antwoord te krijgen. Onderwijsinstellingen die al dan niet op eigen terrein wensen uit te breiden, kunnen hiertoe mogelijkheden bekomen voor zover de geplande uitbreiding de draagkracht van de omgeving niet schaadt. Dit kan leiden tot het nemen van een planinitiatief.

Via een 'Capaciteitsonderzoek Roeselaarse basisscholen' wil de stad de huidige en toekomstige capaciteitsproblematiek voor de basisscholen in Roeselare objectief in kaart brengen, rekening houdend met demografische evoluties en toekomstige woonontwikkelingen op het grondgebied.

Via de opmaak van een lokaal masterplan streeft de stad ernaar dat elke ouder zijn kleuter en lagerschoolkind kan inschrijven in een school naar keuze op een haalbare afstand van de woonplaats en/of werkplaats. Dit kan resulteren in de nood aan bijkomende onderwijsvoorzieningen en/of de uitbreiding van de bestaande onderwijsvoorzieningen.

Op heden kampen volgende scholen met ruimteproblemen: de Stedelijke Basisschool Octopus (Leeuwerikstraat 30) en de Vrije Basisschool Arkorum II Vikingschool (Vikingstraat 25). Voor beide instellingen wordt een planinitiatief genomen (respectievelijk herziening BPA nr. 38 Wijk Beekstraat en BPA Rodenbachwijk).

In het bindend gedeelte (p289) wordt de opmaak van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen voorzien in functie van ontwikkelingsmogelijkheden voor onderwijsinstellingen.

Stedelijke basisschool De Octopus biedt vandaag plaats aan 509 leerlingen en telt ongeveer 40 personeelsleden. Op het terrein zijn zo'n 60 parkeerplaatsen beschikbaar. Een eerste uitbreidingsfase omvat het creëren van 25 tot 50 extra plaatsen voor leerlingen en eveneens in 3 tot 4 extra personeelsleden. Het bestaande aanbod aan parkeerplaatsen is hierbij voldoende gezien het hier slechts een geringe stijging van leerlingen en personeelsleden betreft en het aanbod ruim boven de verplichte norm ligt.

Gewenste verkeersstructuur (p214-216)

Het provincie selecteerde de Noordlaan als een secundaire weg III.

Secundaire wegen III hebben een belangrijke verbindende functie voor het openbaar vervoer en het fietsverkeer op lokaal en bovenlokaal niveau. Daarnaast hebben ze ook een toeganggevende functie.

De stad selecteerde de Hoogleedsesteenweg als een lokale weg type I. De overige wegen in het plangebied van het RUP werden als een lokale weg type III geselecteerd.

De **lokale wegen** hebben een verbindende en/of verzamelende functie op lokaal en sublokaal niveau.

Daarnaast hebben ze tevens een toeganggevende functie. Na onderzoek binnen het mobiliteitsplan werd geopteerd drie categorieën in te voeren bij de lokale wegen. De lokale wegen I hebben als hoofdfunctie verbinden op lokaal niveau, de lokale wegen II hebben als hoofdfunctie verzamelen op lokaal en wijkniveau en de lokale wegen III hebben als hoofdfunctie toegang geven.

De Hoogleedsesteenweg is een radiaal gelegen invalsweg die toegang geeft tot de stad.

Deze toegangswegen zijn historisch gegroeid. Niet alle invalswegen vervullen dezelfde functie. De Meensesteenweg, Brugsesteenweg en Diksmuidsesteenweg zijn hoofdinvalswegen. De

Hoogleedsesteenweg, Iepersestraat, Oostnieuwkerkesesteenweg, Ardooisesteenweg en Rumbeksesteenweg zijn invalswegen van 2e orde.

Deze invalswegen penetreren vanuit de open ruimte doorheen de Radiale Uitbreidingen tot in het Hart van de stad. Deze assen worden gekenmerkt door een verweving van wonen en andere stedelijke functies.

Er wordt gestreefd naar een vlotte maar ook verkeersveilige inrichting van deze invalswegen.

In functie van de verkeersleefbaarheid dienen aangepaste ingrepen in het openbaar domein te gebeuren naar mate het verblijfskarakter meer tot uiting komt.

Gezien hun strategische waarde als visitekaartje tot de stad wordt de beeldkwaliteit bewaakt.

Radiale woonuitbreidingen (p159)

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.

Handelsapparaat (p185)

De stad heeft nood aan een allesomvattend plan/visie voor het handelsapparaat, dit zowel binnen het stedelijk weefsel als in de open ruimte. Zo kunnen ingrepen/ ontwikkelingen in de radiale uitbreidingen hun invloed hebben op het kernwinkelgebied en visa versa.

Een goed uitgebouwd handelsapparaat moet beantwoorden aan de behoefte tot recreatief en tot funshoppen. Eveneens moet er, gezien de centrumfunctie van Roeselare, ruimte zijn voor volumineuze handel. De complementariteit tussen de handelszaken in de binnenstad en deze aan de rand kan als een verrijking voor de stad worden beschouwd.

Nieuwe winkels(centra) moeten doordacht ingeplant worden in relatie met de bestaande handelszaken.

Deze afweging is uitermate belangrijk om de vraag en het aanbod op elkaar afgestemd te houden en aldus leegstand - met als gevolg een onaantrekkelijk winkelapparaat - te vermijden.

Economische activiteiten vermengd met het woonweefsel (p194)

Het stedelijk weefsel wordt gekenmerkt door economische activiteiten verweven met de (vaak dichtbebouwde)woonomgeving.

Deze activiteiten kunnen behouden blijven en beperkt uitbreiden voor zover ze de draagkracht van de omgeving en de leefbaarheid van de woonomgeving niet overschrijden. De aard van de woonomgeving (geconcentreerd versus verweven met andere activiteiten) vormt een belangrijk criterium bij de beoordeling tot uitbreiding.

Een welomlijnd kernwinkelgebied (p199-200)

Commerciële activiteiten dienen zoveel mogelijk in het kernwinkelgebied of in de nabije omgeving ervan geïntegreerd te worden.

Het plangebied van RUP Beekstraat behoort niet tot het kernwinkelgebied.

Het kernwinkelgebied moet een welomlijnd en sterk samenhangend gebied vormen en dient in haar totaliteit te worden versterkt. Dit heeft zowel betrekking op een doordacht beleid ten aanzien van inplanting van nieuwe handelspanden, wonen boven winkels, ... als op het versterken van de beleveniswaarde en recreatieve uitstraling (fun-shoppen) van het gebied.

Binnen dit kernwinkelgebied worden mogelijkheden geboden om de handelsactiviteiten te versterken.

Hiertoe kan een planinitiatief genomen worden (vb. voorzien in een hoger aandeel aan handelsactiviteiten).

4 Sectorale plannen

4.1 Biologische waarderingskaart

Het plangebied en zijn onmiddellijke omgeving wordt aangeduid als biologisch minder waardevol en bevat ook geen elementen met een belangrijke faunistische waarde.



Figuur 9: biologische waarderingskaart (versie 2, 09/2010)

4.2 Landschapsatlas

In of aansluitend bij het plangebied zijn geen puntrelicten, lijnrelicten, ankerplaatsen en/of relictzones gelegen.

Het plangebied behoort tot het traditioneel landschap van de 'stedelijke gebieden en havengebieden'.

Het plangebied behoort niet tot een gebied dat is aangeduid binnen het regionaal landschap.



Figuur 10: Landschapsatlas

1 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 huidige BPA nr 3B Wijk Beekstraat heeft de school geen uitbreidingsmogelijkheden (beperkende stedenbouwkundige voorschriften, waaronder aantal bouwlagen en bebouwings-percentage). Het creëren van uitbreidingsmogelijkheden voor deze school met een RUP is bijgevolg noodzakelijk. Extra plaatsen kunnen worden gecreëerd dmv onder andere het vervangen van de tijdelijke infrastructuur ("chalets") door volwaardige klaslokalen. Verder zijn onder meer een nieuwe turnzaal en aanvullende verbouwwerken voor de refter 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 huidige BPA) en van het aantal bouwlagen (2 in het huidige 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 huidige BPA) ivf 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 huidige 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 ivf een logische afwerking van het plangebied.

2 Reikwijdte en detailleringsniveau 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, ...

3 Opbouw RUP

Het RUP omvat volgende bestemmingszones:

- Zone voor wonen – open bebouwing
- Zone voor wonen – halfopen en gesloten bebouwing
- Zone voor wonen – centrumbebouwing
- Zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
- Zone voor wegeninfrastructuur

Op delen van deze bestemmingszones is een overdrukzone toegepast.

Overdrukzone “gemeenschaps- en nutsvoorzieningen”

Binnen de “zone voor wonen – halfopen en gesloten bebouwing” gelegen binnen het bouwblok Lijsterstraat, Nachtegaalstraat, Leeuwerikstraat en Merelstraat wordt een overdrukzone “gemeenschaps- en nutsvoorzieningen” voorzien.

Eens de ontwikkelingskansen binnen de “zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen” zijn uitgeput, kan deze zone binnen de zone met overdruk uitbreiden.

De ontwikkelingen in deze overdrukzone kunnen enkel plaatsvinden indien de woonfunctie cfr de “zone voor wonen – halfopen en gesloten bebouwing” ophoudt te bestaan.

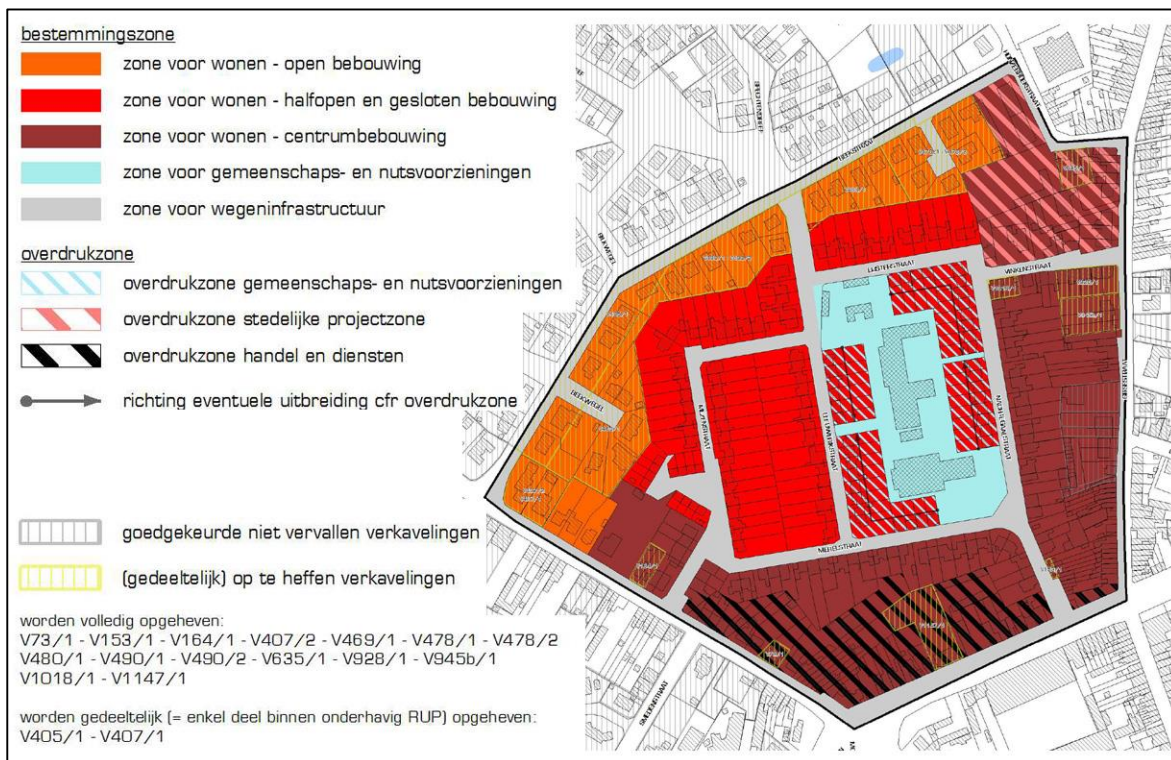
Deze zogenaamde uitbreiding van zone 4 “zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen” kan enkel in de richting aangeduid door de pijlaanduiding op het grafisch plan en dient te starten vanaf het vertrekpunt van de pijl.

Overdrukzone “handel en diensten”

Binnen de “zone voor wonen – centrumbebouwing” wordt vanaf de Hoogleedsesteenweg (thv kruispunt met de Mezenstraat) en langs de Noordlaan een overdrukzone “handel en diensten” voorzien. De Hoogleedsesteenweg is een invalsweg van tweede orde en wordt conform de visie van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan gekenmerkt door een verweving van wonen en andere stedelijke functies. Dit is ook het geval langs de Noordlaan. Om deze verwevenheid te behouden worden in deze zone met overdruk meer ontwikkelingskansen toegekend door de functies die in de onderliggende zone als nevenbestemming zijn toegelaten, ook als hoofdbestemming toe te laten. Gelet op de selectie van de Hoogleedsesteenweg als een invalsweg van tweede orde en de selectie van de Noordlaan als een secundaire weg III wordt binnen deze overdruk als imagoversterking ook een extra bouwlaag toegelaten.

Overdrukzone “stedelijke projectzone”

Binnen de “zone voor wonen – centrumbebouwing” wordt ter hoogte van de Beekstraat, Honzebroekstraat, Gitsestraat en Vinkenstraat, een overdrukzone “stedelijke projectzone” voorzien. Gelet op de afwijkende stedenbouwkundige context door de aanwezigheid van een niet-ontwikkeld perceel en een appartementsgebouw van drie bouwlagen wordt hier open bebouwing toegelaten met een maximale bouwhoogte van drie bouwlagen.



Figuur 11: RUP Beekstraat grafisch plan

Fotoreportage gebied met overdruk "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen"



Hoek Merelstraat – Nachtegaalstraat (zicht op school)



Nachtegaalstraat (zicht vanaf Lijsterstraat)



Leeuwerikstraat (zicht vanaf Merelstraat)

Fotoreportage gebied met overdruk "handel en diensten"



Hoogleedsesteenweg (zicht vanaf Mezenstraat richting Noordlaan)



Knooppunt Hoogleedsesteenweg - Noordlaan



Noordlaan (zicht vanaf Gitsestraat richting Hoogleedsesteenweg)

Fotoreportage gebied met overdruk "stedelijke projectzone"



Beekstraat



Honzebroekstraat



Hoek Honzebroekstraat – Gitsestraat

Artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op die de watertoets worden genoemd. De watertoets bestaat erin onderzoek te doen naar de effecten van het project op de waterhuishouding.

Schadelijke effecten moeten zoveel mogelijk worden beperkt en, indien dit niet mogelijk is, worden hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

1 Terreintoets

Een analyse van de watertoetskaarten (zie volgende pagina's) leert het volgende:

- Kleine delen van het plangebied zijn erosiegevoelig.
- Het plangebied is matig tot zeer gevoelig voor grondwaterstroming.
- Het plangebied kent weinig hellingen.
- Het plangebied is hoofdzakelijk infiltratiegevoelig.
- Het plangebied is hoofdzakelijk niet overstromingsgevoelig. Een deel ervan is mogelijk overstromingsgevoelig.
- Het plangebied behoort niet tot de winterbedding van een waterloop.

2 Plantoets

Het RUP zal bijkomende bebouwing mogelijk maken binnen de zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen (uitbreidingsmogelijkheden voor de school). Bijgevolg kan binnen deze zone bijkomende ruimte-inname, een hogere hemelwater- en afvalwaterafvoer worden verwacht.

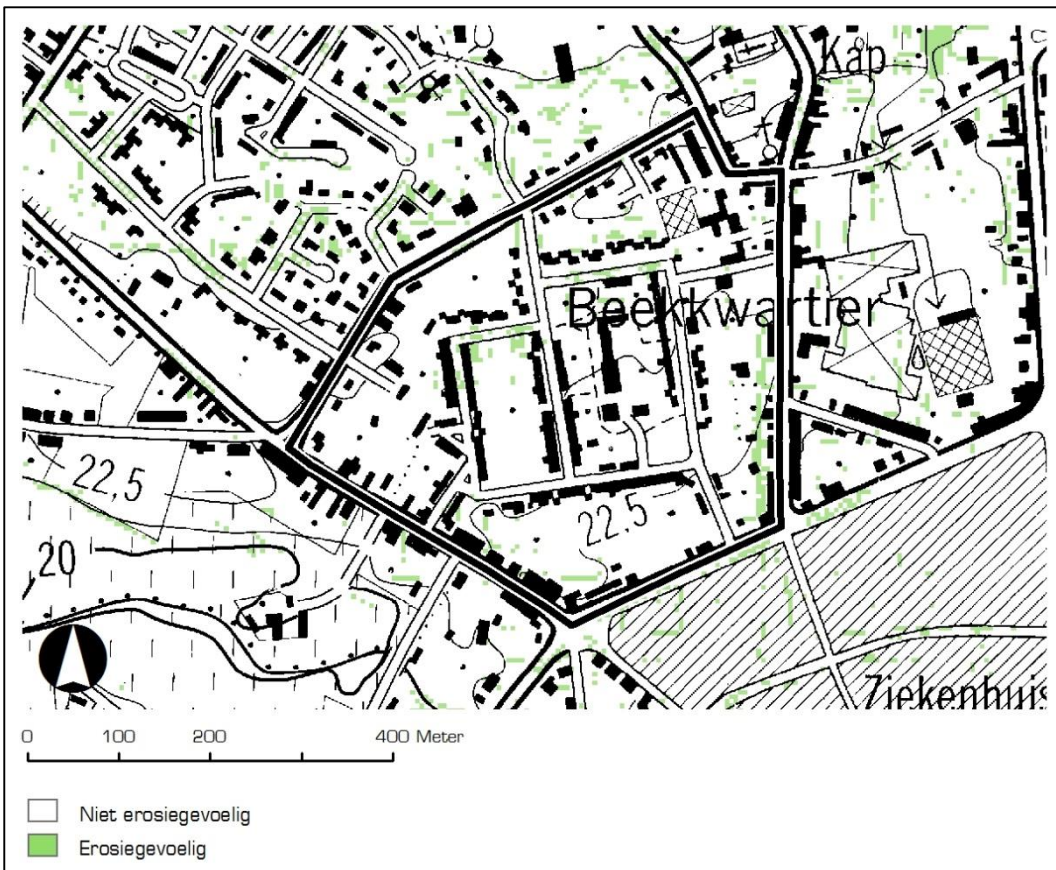
De rest van het plangebied is reeds zo goed als volledig bebouwd met woongebouwen. Er worden geen bijkomende gebieden voor ontwikkeling aangesneden. Bijkomende ruimte-inname en hemelwater en afvalwaterlozing zullen hier eerder beperkt tot onbestaande zijn.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het opvangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (hemelwaterput) en indien dit niet kan, ter plaatse geïnfiltreerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd afgevoerd

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

3 Conclusie

Omwille van bovenstaande maatregelen kan worden geoordeeld dat uitbreidingsmogelijkheden voor de school, gecreëerd met het RUP, geen schadelijk effect op de waterhuishouding zullen hebben.



Figuur 12: Aanduiding van de erosiegevoelige gebieden



Figuur 13: Aanduiding van de grondwaterstromingsgevoelige gebieden



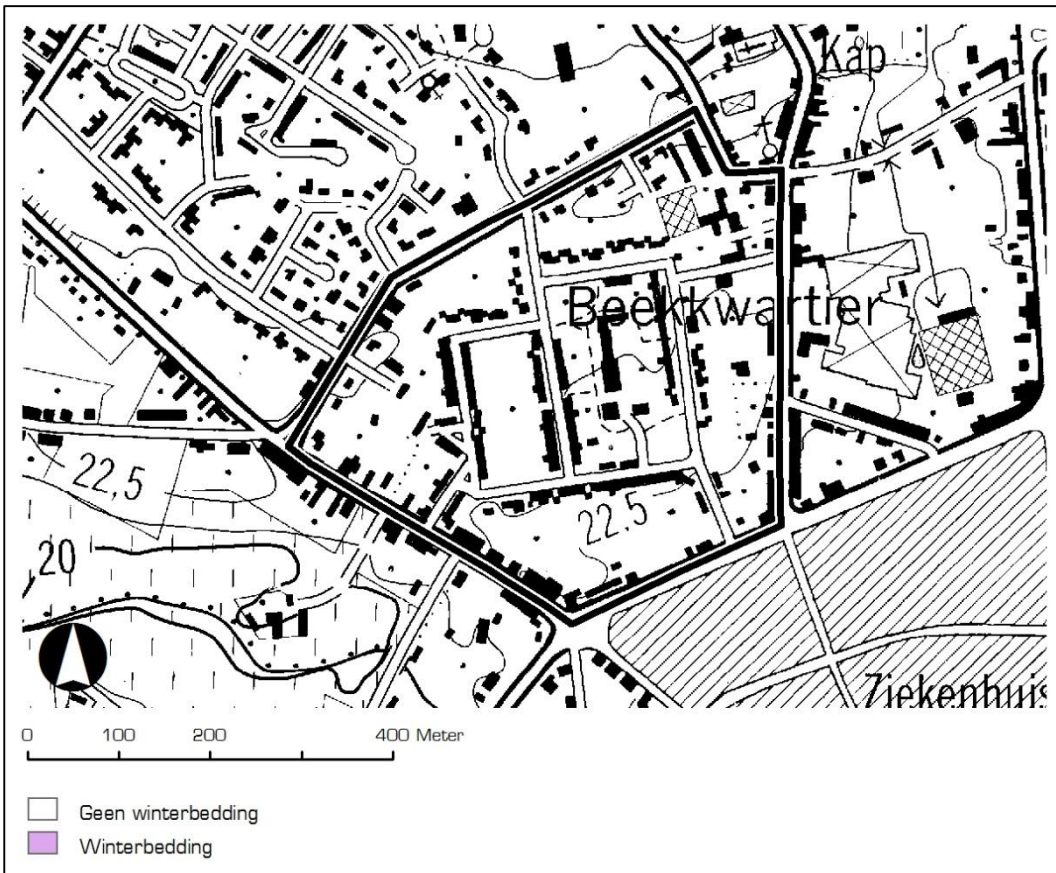
Figuur 14: Hellingenkaart



Figuur 15: Aanduiding van de infiltratiegevoelige gebieden



Figuur 16: Aanduiding van de overstromingsgevoelige gebieden



Figuur 17: Winterbedkaart

1 Milieuscreening

Het decreet en de uitvoeringsbesluiten betreffende de plan-milieueffectrapportage voorzien dat bij de opmaak van ieder RUP moet nagegaan worden of het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieueffecten kan teweegbrengen.

Een aantal plannen zijn van rechtswege plan-MER-plichtig. Dit is voor voorliggend plan niet het geval. Om aan te tonen dat het voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten met zich meebrengt, werd een milieuscreeningsprocedure gevoerd.

De dienst MER heeft een ontheffing voor de opmaak van een plan-MER verleend op 15.03.2013.

2 Conclusies

Discipline	Betekenisvol negatief effect?
Gezondheid en veiligheid van de mens	nee
Ruimtelijke ordening	nee
Biodiversiteit, fauna en flora	nee
Energie- en grondstoffenvoorraad	nee
Bodem	nee
Water	nee
Atmosfeer en klimatologische factoren	nee
Geluid	nee
Licht	nee
Stoffelijke goederen, cultureel erfgoed en het landschap	nee
Mobiliteit	nee

De samenhang tussen de voorgenoemde disciplines is niet in die mate relevant dat ze een apart beschrijving en beoordeling behoeft ten opzichte van de hoger genoemde effecten. De cumulatieve effecten van de genoemde disciplines zijn immers klein tot onbestaande.

1 Opheffing geldende voorschriften

Bij de goedkeuring van RUP Beekstraat worden de onderstaande verkavelingen (al dan niet gedeeltelijk) opgeheven en gelden de voorschriften van onderhavig RUP:

Worden volledig opgeheven:

- V73/1
- V153/1
- V164/1
- V407/2
- V469/1
- V478/1 - V478/2
- V480/1
- V490/1 - V490/2
- V635/1
- V928/1
- V945b/1
- V1018/1
- V1147/1

Worden gedeeltelijk opgeheven:

["gedeeltelijk" = enkel het gedeelte van de verkaveling dat zich binnen de contour van het RUP bevindt]

- V405/1
- V407/1

Voor volgende verkavelingen blijven de bepalingen en voorwaarden integraal behouden:

- V361/1 - V361/2 - V361/3 - V361/4 - V361/5

2 Ruimtebalans

De zones van het huidig BPA worden onderverdeeld in volgende categorisering:

Categorie wonen:

- Zone 1: woongebouwen - woningen
- Zone 2: woongebouwen - woningen
- Zone 3: woongebouwen - woningen
- Zone 4: woongebouwen - woningen
- Zone 5: woongebouwen - woningen
- Zone 6: flatgebouwen en aanverwante diensten
- Zone 8: voortuinstroken (aansluitend bij zones met woonbestemming)
- Zone 9: tuindelen
- Zone 10: tuindelen

Categorie gemeenschaps- en nutsvoorzieningen:

- Zone 7: openbare gebouwen
- Zone 8: voortuinstroken (aansluitend bij zone 7)

Categorie wegeninfrastructuur:

- Zone 11: wegenis en daarbijhorende ruimten
- Zone 12: voetpaden

De zone uit het APA (buiten de contour van het huidige BPA, binnen contour RUP – ifv logische afwerking plangebied) omvat volgende categorisering:

Categorie wonen:

- Algemeen woongebied

Het RUP omvat volgende bestemmingszones:

- Zone voor wonen – open bebouwing
- Zone voor wonen – halfopen en gesloten bebouwing
- Zone voor wonen – centrumbebouwing
- Zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
- Zone voor wegeninfrastructuur

Op delen van deze bestemmingszones is een overdrukzone toegepast. (zie Opbouw RUP p23 ev)

RUP BEEKSTRAAT				BPA nr 3B Wijk Beekstraat	
zoneringen	oppervlakte [ha]	categorie gebiedsaanduiding	oppervlakte [ha]	oppervlakte [ha]	bestemmingscategorieën
zone voor wonen - open bebouwing	2,63	WON	14,35	13,9	zones 1-2-3-4-5-6-8-9-10
zone voor wonen - halfopen en gesloten bebouw	4,65				
zone voor wonen - centrumbebouwing	7,07				
zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	1,60	GNV	1,60	1,46	zones 7-8[*]
zone voor wegeninfrastructuur	3,60	WEG	3,60	3,11	zones 11-12
				18,44	
				1,10	zone APA (niet in contour BPA)
[*] voortuinstroken grenzend aan zone 7			19,54	19,54	

3 Register i.f.v. planschade, planbaten of compensaties

Er zijn geen percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot :

- een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.
- een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.
- een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet betreffende grond- en pandenbeleid.

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 Voorontwerp

Beslissing college van burgemeester en schepenen: 25 maart 2013

Plenaire vergadering: 29 april 2013

Adviserende instanties:

- Ruimte Vlaanderen - Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar
- Provincie West-Vlaanderen - Deputatie
- GECORO Roeselare
- Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen
- Agentschap Wegen en Verkeer West-Vlaanderen – district 316 Pittem
- Provincie West-Vlaanderen - dienst Mobiliteit en Weginfrastructuur
- Provincie West-Vlaanderen - dienst Waterlopen
- De Lijn West-Vlaanderen
- Departement LNE – afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
- Departement LNE – dienst Veiligheidsrapportering

3 Ontwerp

Voorlopige vaststelling gemeenteraad: 25 juni 2013

Openbaar onderzoek: 12 augustus 2013 – 10 oktober 2013

Behandeling adviezen en bezwaren GECORO: 22 oktober 2013

4 Definitief plan

Definitieve vaststelling gemeenteraad: 18 november 2013

BIJLAGE 1: Ontheffing plan-MER-plicht



REG. NR. : 2013 / 4333

AANGETEKEND

datum : 18 MAART 2013

Aan het College van Burgemeester
en Schepenen van de stad Roeselare. SO
Ruimtelijke Planning
Botermarkt 2
8800 Roeselare

DIENST : RD.....

aangekend

Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Milieueffectrapportagebeheer

Koning Albert II-laan 20 bus 8

1000 BRUSSEL

Tel.: 02 - 553 80 79

Fax: 02 - 553 80 75

www.mervlaanderen.be

uw bericht van

uw kenmerk

ons kenmerk

bijlagen

vragen naar / e-mail

Natalie De Camps

natalie.decamps@ine.vlaanderen.be

telefoonnummer

02 553 03 48

datum

15/03/2013

LNE/MER/SCRPL12266/
2013/

/

**Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Beekstraat te Roeselare
(herziening van BPA nr. 3B Wijk Beekstraat, MB 17/11/1982).**

beslissing plan-MER-plicht

volgens het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte heer, mevrouw,

Met uw brief van 11 maart 2013, vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL12266 behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage. De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel uitbreidingsmogelijkheden te creëren voor de basisschool De Octopus en een aantal stedenbouwkundige voorschriften en bestemmingsmogelijkheden te actualiseren.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken.

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in het screeningsdossier via een aanpassing van de screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de planprocedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp.

Met vriendelijke groet,



Liesbeth Lelieur
Diensthoofd dienst,Mer

BIJLAGE 2: Adviezen op voorontwerp

- Ruimte Vlaanderen - Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar
- Provincie West-Vlaanderen - Deputatie
- GECORO Roeselare
- Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen
- Provincie West-Vlaanderen - dienst Mobiliteit en Weginfrastructuur
- Provincie West-Vlaanderen - dienst Waterlopen
- De Lijn West-Vlaanderen
- Departement LNE – afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
- Departement LNE – dienst Veiligheidsrapportering

1



Aan het college van burgemeester en schepenen Roeselare

Botermarkt 2
8800 ROESELARE

REG. NR. : 2013/6608	DEPARTEMENT VAN DE VLAAMSE OVERHEID
datum : 25 APR. 2013	
DEP. : ... Se ...	
DIENST : ... RO ...	

uw kenmerk

vragen naar/e-mail

Veerle Lenoir
veerle.lenoir@rwo.vlaanderen.be

ons kenmerk
2.14/36015/101.1

telefoonnummer
050 24 82 10

bijlagen

datum

23 APR. 2013

Betreft: ROESELARE, gemeentelijk RUP "Beekstraat": advies plenaire vergadering dd. 29/04/2013

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 29/04/2013 bezorg ik u hierbij mijn advies.

Concreet wordt ingegaan op de vormvereisten voor de RUP's, op de decretaal vereiste inhoudelijke toetsing door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en op de overige inhoudelijke opmerkingen.

Voor de vergadering zelf laat ik me verontschuldigen.

1. Samenvatting van het dossier

Het RUP behelst een herziening van het vigerende BPA Beekstraat.

Het voorontwerp RUP "Beekstraat" beoogt in hoofdzaak uitbreidingsmogelijkheden te geven aan de stedelijke basisschool De Octopus, die zich binnen het plangebied bevindt. Met de wijziging moeten de capaciteitsproblemen van de school kunnen worden opgevangen en moet een nieuwe turnzaal kunnen opgericht worden. Hiervoor moet de zone 7 voor openbare gebouwen geherdefinieerd worden.

Verder is ook een actualisering van de stedenbouwkundige voorschriften voorzien voor de andere bestemmingen, zodat deze bepalingen tegemoet komen aan de invulling volgens de huidige maatschappelijke noden. De tabelvorm wordt vervangen door teksten.

2. Vormvereisten RUP

Artikel 2.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een RUP. Het RUP bevat alle onderdelen van de in artikel 2.2.2 opgesomde inhoud.

Artikel 4.6.5. §1 voorziet dat bij herziening of opheffing van een niet-ervallen verkavelingsvergunning deze intentie uitdrukkelijk is aangegeven bij de voorlopige en



definitieve vaststelling van het plan, ten minste op het grafisch plan. De op te heffen verkavelingen worden enkel in de toelichtingsnota en in de voorschriften vermeld.

3. Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar conform artikel 2.2.13

3.1. verenigbaarheid met het RSV

Roeselare is in het RSV geselecteerd als regionaal stedelijk gebied. In deze gebieden wordt een stedelijk-gebied-beleid gevoerd. Dit betekent een beleid gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve omgeving, het concentreren van economische activiteiten, het versterken van stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen ...) en het stimuleren van andere vormen van stedelijke mobiliteit. Het plangebied ligt binnen het afgebakend stedelijk gebied.

Het voorstel geeft uitvoering aan dit beleid. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het RUP in overeenstemming is met het RSV.

3.2. verenigbaarheid met (ontwerp)gewestelijke of provinciale RUP's en ontwerp RSV Niet van toepassing.

4. Overige inhoudelijke opmerkingen

4.1. toetsing aan GRS en goede ruimtelijke ordening

Artikel 2.2.13 §2 van de codex bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Volgende opties uit het GRS, goedgekeurd op 7 mei 2012, worden gerealiseerd:

- Gewenste woonstructuur (p 157-158)
- Ruimte voor onderwijs (p 179)
- Gewenste verkeersstructuur (p 214 - 216)

Het nemen van een planologisch initiatief (opmaak van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen) in functie van de ontwikkelingsmogelijkheden voor onderwijsstellingen is opgenomen in het bindend gedeelte van het GRS (p 289).

In het RUP Beekstraat wordt door middel van aangepaste voorschriften de realisatie van aantrekkelijke woongelegenheden in een aangename, leefbare en verkeersveilige woonomgeving mogelijk gemaakt en een oplossing geboden aan de ruimteproblemen van de stedelijke basisschool de Octopus. Het RUP beantwoordt aan de opties van het GRS.

4.2. planinhoud en stedenbouwkundige voorschriften

Art 0.4.1 - behoud en ...

Bestaande en vergunde activiteiten moet zijn bestaande, vergunde activiteiten, want enkel bestaande en niet vergund zijn niet regulariseerbaar via dit RUP.

Art 0.4.5 - erfscheidingen en 1.2.1

Wat is overwegend open ?

Art 2.1 - ... indien de woonfunctie ophoudt te bestaan ...

Voor de zones met overdruk is het aangewezen dat duidelijk gemaakt wordt of de bestemming van de overdruk kan toegepast worden per afzonderlijk perceel of bij de gehele zone.

Art 3.1 overdruk handel en diensten

Nevenbestemming kan als hoofdbestemming gelden ..

Hoe moet de verhouding 60/40 gerekend worden gelet op de definitie 0.3.1 = op basis van netto oppervlakte leefruimtes?

Art 4.2.1 – inplanting en hoogte

voor een kroonlijsthoogte van 9 m wordt de gabarietregel niet toegepast; bij een hoogte van 13,50m wel. Hoezo ?

Art 4.2.2 – in de niet bebouwde ruimte dient groen geïntegreerd te worden.

Zonder enige cijfermatige aanduiding is dit niet afdwingbaar.

Voor een hellend dak bedraagt de dakhelling 18°.

Betekent dit dat eigenlijk platte daken beoogd worden of is dit een tikfout ?

5. Algemene conclusie

Het plan is in overeenstemming met het stedelijk gebied beleid van het RSV.

In conclusie brengen wij een gunstig advies uit, mits rekening gehouden wordt met bovenvermelde opmerkingen.

Hoogachtend,



ir. J. Vanderstraeten

Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar



Aan het college van burgemeester en schepenen van en te

Roeselare
Botermarkt 2
8800 Roeselare

Sint-Andries,
25 april 2013

Betreft:
Voorontwerp gemeentelijk RUP Beekstraat (Roeselare)

Contactpersoon:
Els Demeestere

Onze ref.:
EDM/13/0564-13/15/4811
Uw ref.:

Telefoon 050 40 33 46
Fax 050 40 33 76

Bijlagen: -

e-mail:
els.demeestere@west-vlaanderen.be

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.13.§1 van de Vlaamse CODEX Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies uit over voorontwerp gemeentelijk RUP Beekstraat. Dit advies wordt toegelicht op de plenaire vergadering dd. 29/04/2013.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

stad Roeselare - gemeentelijk RUP 'Beekstraat', voorontwerp dd. 08/04/2013, opgemaakt door stad Roeselare, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

- Het RUP herziet het BPA nr. 3B Wijk Beekstraat in functie van de uitbreidingsmogelijkheden van de basisschool De Octopus. Tegelijkertijd worden de voorschriften en de bestemmingen geactualiseerd.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Roeselare (GRS). Daarnaast worden er inhoudelijke opmerkingen aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

In het kader van het RUP worden verschillende verkavelingvergunningen opgeheven. Da op te heffen verkavelingen dienen cfr. art. 4.6.5 §1 ten minste op het grafisch plan uitdrukkelijk aangegeven te worden.

Deze op te heffen verkavelingen en de op te heffen voorschriften dienen niet verordenend in de voorschriften opgenomen te worden. Een vermelding hiervan in de toelichtingsnota is voldoende.

In de toelichtingsnota is een watertoets opgenomen. In de voorschriften zelf zijn geen randvoorwaarden opgenomen i.f.v. waterbeheer zoals maximaal hergebruik van water, vertraagde afvoer, gebruik waterdoorlatende materialen,...

Overeenstemming met het PRS-WV

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002.

De stad Roeselare maakt deel uit van het regionaalstedelijk gebied Roeselare. Binnen dit stedelijk gebied wordt een aanbodbeleid gevoerd voor wonen en werken.

Volgens het PRS-WV dienen voor de Middenruimte waarin Roeselare gelegen is, de dynamische activiteiten gebundeld te worden in de stedelijke gebieden.

Overeenstemming met het GRS Roeselare

Ingevolge artikel 2.2.13.52 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Roeselare is goedgekeurd op 2 augustus 2012.

Binnen voorliggend RUP wordt in de toelichtingsnota melding gemaakt van een aantal visie elementen uit het GRS Roeselare.

Er wordt echter niet voor alle aspecten geduid hoe het RUP hieraan uitvoering geeft en ook niet alle relevante elementen worden vermeld. Dit is echter een cruciaal element bij een ruimtelijk uitvoeringsplan want dit RUP dient uitvoering te geven aan alle ruimtelijke principes uit het GRS

De aanleiding van de herziening van het BPA nr.3B Wijk Beekstraat is in het voorzien van uitbreidingsmogelijkheden voor de basisschool. Binnen het GRS Roeselare wordt aangegeven dat er een planinitiatief kan genomen worden indien onderwijsinstellingen wensen uit te breiden. De draagkracht van de omgeving mag volgens het GRS Roeselare echter niet geschaad worden. Binnen voorliggend GRUP wordt niet geduid wat de bijkomende nood aan ruimte is, wat dit betekent voor de omgeving. Ook is het niet duidelijk wat de parkeervoorzieningen zijn. Zijn deze momenteel voldoende en waarom wordt er voor de uitbreiding niet met een parkeernorm gewerkt waardoor de omgeving hierdoor niet gehinderd wordt? In de voorschriften zijn er nergens garanties ingebouwd zodat de draagkracht niet overschreden zal worden. Voor bezoekersintensieve voorzieningen is een goede bereikbaarheid voor het openbaar vervoer, voldoende parkeervoorzieningen en een vlotte verkeersafwikkeling volgens het GRS nochtans noodzakelijk (RD p.158).

Binnen het GRS Roeselare wordt (RD p.131) aangegeven dat de Invalswegen de nodige kwaliteit dienen uit te stralen en een vlotte verkeersafwikkeling dienen te garanderen. Het versterken van het imago dient volgens het GRS te gebeuren middels de opmaak van een gabarietenplan/beeldkwaliteitsplan met onder meer inrichtingsprincipes voor de aanpalende functies. Het aantal bouwlagen langs de steenweg lijkt nu niet bepaald aan de hand van een gabarietenplan. Imagoversterking van de Invalswegen heeft evenzeer aandacht voor het verhogen van de leefbaarheid langsheen deze wegen. Het voorzien van de nodige parkeerplaatsen op eigen terrein voor de aanwezige functies en de ontsluiting van deze functies is hiervoor van cruciaal belang. Hiervoor zijn in de voorschriften geen randvoorwaarden opgenomen.

Ook wordt binnen het GRS de Hoogleedsesteenweg (RDp.140) geselecteerd binnen de landschappelijk structurerende elementen op lokaal niveau. Hoe dit RUP hieraan uitvoering geeft dient te worden verduidelijkt.

Binnen voorliggend GRUP wordt een deelzone voor handel en diensten bestemd. Binnen het GRS (RD p.185) wordt aangegeven dat de stad nood heeft aan een allesomvattende visie voor het handelsapparaat. Zo kunnen ingrepen/ontwikkelingen in de radiale uitbreidingen hun invloed hebben op het kernwinkelgebied en visa versa. Nieuwe winkels moeten doordacht ingeplant worden in relatie met de bestaande handelszaken. Deze afweging is uitermate belangrijk om de vraag en het aanbod op elkaar afgestemd te houden.

Binnen het GRS wordt een duidelijk kernwinkelgebied afgebakend (RD p.200). Commerciële activiteiten dienen zoveel mogelijk in het kernwinkelgebied of in de nabije omgeving geïntegreerd

worden. Deze site is er echter buiten gelegen. Hoe past de voorziene ontwikkelingsmogelijkheden voor handel langsheen de kleine ring en de Hoogleedsesteenweg binnen deze visie? De oppervlakte per handelsactiviteit wordt ook niet beperkt waardoor er geen garanties zijn dat de draagkracht niet wordt overschreden. Ook hier is een parkeernorm en een goede ontsluiting van de zone cruciaal.

De Hoogleedsesteenweg is geselecteerd als een lokale weg type 1, de Noordlaan als een secundaire weg III. De andere wegen zijn geselecteerd als lokale weg type III. Dit onderscheid is niet terug te vinden in het plan en de voorschriften.

De overeenstemming van het plan met het GRS Roeselare dient ofwel verder onderbouwd te worden of de planopties dienen aangepast te worden zodat het plan in overeenstemming wordt gebracht met het GRS Roeselare.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

In het verdere verloop van het planningsproces is het wenselijk dat nog met volgende opmerkingen op de voorschriften wordt rekening gehouden:

- 0.2 verordenende kracht : dit is een herneming van het decreet en dient niet opgenomen te worden in de verordenende voorschriften.
- 0.4.1 Bestaande en vergunde activiteiten die de betrokken zone niet toelaat, kunnen behouden blijven. Deze activiteiten kunnen vervangen worden door andere activiteiten die niet méér storend zijn voor de omgeving.: dit betekent dat de bestaande toestand ten allen tijde kan blijven bestaan ook al is het niet in overeenstemming met de voorschriften. Het is evident indien er een nieuwe activiteit komt dat deze zich richt naar de voorschriften van voorliggend plan.
- Er worden nergens parkeernormen opgenomen. Voor de leefbaarheid lijkt dit wel noodzakelijk.
- 3.2.1 Een globaal inrichtingsplan kan enkel als Informatief document bij de aanvraag toegevoegd worden.
- Voor de stedelijke projectzone is geen maximaal bebouwingspercentage opgenomen. Dit garandeert geen ruimtelijke kwaliteit.

Verder opmerkingen op de voorschriften zullen op de plenaire vergadering aan bod komen.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

De digitale uitwisseling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is conform de betreffende technische richtlijn. Er zijn hierover geen opmerkingen.

Overige opmerkingen kunnen mondeling op de plenaire vergadering worden meegedeeld.

Besluit

Het voorontwerp gemeentelijk RUP Beekstraat, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

de planopties kaderen binnen de visie van het GRS of in overeenstemming brengen met het GRS: de toegelaten handel en diensten buiten het kernwinkelgebied, de Hoogleedsesteenweg als belangrijke invalsweg en landschappelijk element, de aandacht voor de (verkeers)leefbaarheid bij voorzieningen

het inschrijven van een parkeernorm voor verkeersintensieve activiteiten

het waterbeheer laten doorwerken in de voorschriften

het voldoen aan de juridische vormvereisten

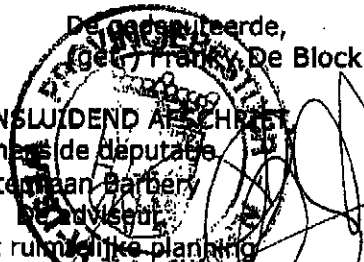
Voorts is het wenselijk rekening te houden met de overige vermelde algemene en specifieke opmerkingen en aandachtspunten.

Met oprechte hoogachting,

Voor de provinciegriffier:
De adviseur,
(get.) Stephaan Barbery

Namens de deputatie:

De gedeputeerde,
(get.) Franky De Block
VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIJF
Namens de deputatie
Stephaan Barbery
adviseur
Dienst ruimtelijke planning



Zitting deputatie, 25/04/2013

VERSLAG VERGADERING GECORO D.D. 15.04.2013

Effectieve leden	X	V	A	Plaatsvervangende leden	X	V	A
Maarten Stuer	X						
Anne Tossins		V		Georges Demeyer	X		
Laura Dekearle		V		Peter Hantson	X		
Lieven Verbanck	X			Dirk Vandewalle			
Patrick Breemersch		V		Caroline Flips	X		
Francis Werbrouck	X			Pieter Vinckier			
Veroniek Forman			A	Steven Caes			A
André Pieters	X			Jan Hamers			
Antoinette Verfaillie	X			Marc Himpe			
Gilbert Venapeybrouck	X			Christa Biebuyck			
Evelyne Goemaere	X			Gary Vanderhaeghe			
René Degryse			A	Annita Vandenbussche			A
Frans D'Haeyere		V		Laurette Vandekendeleers	X		
Eric Delzeyne	X			Bernard Bruneel			
Ivan Vancollie		V		Marc Sambaer	X		
Sven De Meulenaere	X			Kristof Carmin			
Brecht Vermaulen				Sylvia Vanhaveerbeke	X		
Gabriël Nuytten		V		Sofie Larouge		V	
Luc Stragier	X			Antoon Clerys			
Kristien Berkain			A	Hilde Vens			A
Hilde Dewanckels	X			Bernard Vauterin			

Secretaris: Leen Lauwers

Stadsbestuur: dhr. K. Declercq, mevr. N. Muylle, dhr. P. Logghe, dhr. F. Declercq (vervangend), mevr. A. Carron en dhr. D. Lievens

1. Verslag en terugkoppeling vorige punten

Met de uitnodiging werd een gebundelde versie van het GRS en een kopie van het besluit van de goedkeuring gevoegd. De huidige leden kregen elk zo'n versie als dank voor het gepresteerde werk en de adviezen, die het dossier hebben vormgegeven. Bij de nieuwe samenstelling zullen ook de nieuwe leden dergelijk exemplaar ontvangen, gezien dit de basis is om toekomstige RUP's te adviseren.

Voor de nieuwe samenstellingen dienen de kandidaturen vóór 15 mei worden ingediend, vervolgens zal de gemeenteraad een beslissing nemen.

Het verslag van 27.09.2012 wordt goedgekeurd. Er wordt ook gevraagd naar het antwoord op de vraag (p3): "Is het 'recht van doorgang' op vandaag semi-openbaar of zijn daar ooit afspraken rond gemaakt?". Het antwoord dat wij op 15.04.2013 van Matexi mochten ontvangen is als volgt: *"Op 27 april 2011 gaf de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van het OCMW haar goedkeuring omtrent de overeenkomst tot vestiging van een wederkerige erfdienstbaarheid met Wilma Project Development voor het verlenen van een recht van doorgang. Eind deze maand, nog voor indiening van het verkavelingsdossier fase 1, dient deze overeenkomst bij akte ondertakend te zijn. Momenteel zijn de gesprekken tussen de notarissen lopende om dit in te plannen. Het is de bedoeling om deze zone van erfdienstbaarheid op het domein van het OCMW mee over te dragen naar het openbaar domein."*

Stand van zaken dossier 'Afschaffing blp's': De procedure werd stopgezet.

2. Voorontwerp RUP Willaert voor advies

Procedure

De aanvraag van het planologische attest werd eerder al door de gecoro geadviseerd. Momenteel wordt in navolging van dit positief attest het voorontwerp RUP Willaert voor advies voorgelegd. Dit advies wordt meegenomen naar de plenaire vergadering op 13 mei 2013.

Beschikbare documenten

Ter inzage gelegd en toegelicht in zitting:

- Het voorontwerp RUP Willaert

Bespreking, vragen en opmerkingen:

Bespreking van de 2 zonevreemde woningen:

- Is het bouwvolume van de 2 woningen 1200m³/woning?
Antwoord: Het bouwvolume dat met het RUP toegelaten wordt is conform de visie van het GRS, die gebaseerd is op de huidige bepalingen van het APA.
- Wordt met de aanvraag tot planologische attest een uitspraak gedaan over de herlocalisatie van de 2 woningen?
Antwoord: Het planologisch attest doet geen uitspraak over de woningen. Eén van de 2 woningen (dichts bij de openbare weg) is in eigendom van het bedrijf Willaert. De andere woning is niet in eigendom van het bedrijf en werd dus ook niet opgenomen in de planologische aanvraag. N.a.v. het terreinbezoek, waar vastgesteld werd dat de erfdienstbaarheid van de weg een probleem stelt naar optimale bedrijfsvoering, werd de herlocalisatie van beide woningen voorgesteld.
- Moet er een compensatie voor de woningen voorzien worden?
Antwoord: Dit is niet verplicht, maar biedt wel de mogelijkheid. Het betreft ook een financieel verhaal. Er zijn ook een aantal ruimtelijke elementen die gelden, nl. het bundelen van woningen i.p.v. spreiding van zonevreemde woningen tussen de Zilverberg en grote ring Roeselare. Ook lkv nutsvoorzieningen is de herlocalisatie aan te raden.
- Is de oppervlakte voor wonen gelijk aan de oppervlakte van de huidige woonpercelen?
Antwoord: Dit is ongeveer gelijk.

Bespreking bos:

- Gebeurt de compensatie van het bos via het bosdecreet? De vraag is moet dit de bestemming 'bosgebied' krijgen?
Antwoord: Dit moet niet de bestemming 'bosgebied' krijgen, maar zou ook als 'bufferzone' kunnen worden aangeduid.

3. Voorontwerp RUP Verschoore voor advies

Procedure

De aanvraag van het planologische attest werd eerder al door de gecoro geadviseerd. Momenteel wordt in navolging van dit positief attest het voorontwerp RUP Verschoore voor advies voorgelegd. Dit advies wordt meegenomen naar de plenaire vergadering op 13 mei 2013.

Beschikbare documenten

Ter inzage gelegd en toegelicht in zitting:

- Het voorontwerp RUP Verschoore

Bespreking, vragen en opmerkingen:

- Het zuidelijk perceel (niet in eigendom) is bestemd voor 'plantenkweek en handelsactiviteiten'. Stel dat de huidige eigenaar een aanvraag indient, kan deze dan een vergunning krijgen voor commerciële doeleinden?
Antwoord: Dat kan, maar door het feit dat de handelsoppervlakte beperkt is en de bouwmogelijkheden gelimiteerd zijn m.b.t. de ganse zone, kunnen praktisch geen nieuwe gebouwen worden opgericht.
- Waarom werd het perceel niet afzonderlijk bestemd voor plantenkweek?
Antwoord: Dit werd zo gekozen omdat het bedrijf op lange termijn zou kunnen 'schuiven' met de gebouwen.
- Er werd reeds een vergunning afgeleverd voor de bloemisterij. Hoeveel parkeerplaatsen zijn in deze vergunningen voorzien?
Antwoord: Het RUP regelt enkel het stedenbouwkundige. De bouwaanvraag dient te voldoen aan het belastingsreglement. Er kan ook niet zomaar worden afgeweken. Het toezicht vraagt om een motivatie voor het afwijken. Indien motivatie wordt afgewezen, dient er retributie betaald te worden.
- Is de opmaak van het RUP niet hypothetisch, gelet op het feit dat het niet zeker is dat zuidelijke perceel zal/kan worden verworven?
Antwoord: Ja dat zou wel eens kunnen, maar doordat de stad Roeselare een positief planologisch attest heeft afgeleverd is de stad decretaal verbonden om een RUP op te maken.
- Is er een alternatief indien het zuidelijk perceel niet verkocht wordt?
Antwoord: De huidige landbouwactiviteiten kunnen blijven. De bestemmingswijziging is in functie van de handelsfunctie Verschoore. De beperking t.o.v. de eigenaar is dat hij geen vergunning kan krijgen voor het oprichten van landbouwbedrijfsgebouwen.

3. Voorontwerp RUP Beekstraat voor advies

Procedure

De herziening van het BPA nr. 3B Wijk Beekstraat, gkg. 17.11.1982 wordt uitgewerkt met het RUP Beekstraat. Momenteel wordt het voorontwerp RUP Beekstraat voor advies voorgelagd. Dit advies wordt meegenomen naar de plenaire vergadering op 29 april 2013. Een openbaar onderzoek wordt voorzien vanaf half augustus 2013 en zal 2 maand duren.

Beschikbare documenten

Ter inzage gelegd en toegelicht in zitting:

- Het voorontwerp RUP Beekstraat

Bespreking, vragen en opmerkingen:

- Door het bouwproject van de school kan het groen worden beperkt. Zou het niet zinvol zijn om didactisch groen te voorzien?
Antwoord: De druk op de zone wordt groter. De blauwe zone werd ook verruimd met delen van het openbaar domein, dat op termijn bijkomende mogelijkheden biedt.
- De school zal te klein worden voor de capaciteit van het woongebied Gitsestraat.
Antwoord: Met de ontwikkeling van het woongebied Gitsestraat wordt hiermee rekening gehouden.

[De niet-sterngerechtigden verlaten de zitting.]

BERAADSLAGING EN STEMMING

RUP Willaert :

Het RUP Willaert wordt **gunstig** geadviseerd mits volgende voorwaarden:

- De zone voor bos moet vervangen worden door een groenzone of men moet een percentage voor groen opleggen. Het bos moet worden gecompenseerd, maar moet op een vrijer worden bepaald. Het moet hierbij gaan om 'streekeigen groen'. De taksten dienen hierin te worden gewijzigd.

Stemming: met eenparigheid

- De gecoro drukt haar bezorgdheid uit over de mogelijkheid tot herlocalisatie van de twee bestaande zonevreemde woningen en de ruime afmeting, die de nieuwe locatie heeft. De gecoro kan zich wel vinden in een herlocalisatie, maar niet op de manier zoals in het voorontwerp wordt voorgesteld. De overdrukzone dient geschrapt te worden.

Stemming: Voor: 9; Tegen: 5; Onthouding: 3

RUP Verschoore:

De gecoro adviseert het RUP Verschoore **gunstig**.

Stemming RUP Verschoore: Voor: 15; Tegen: 0; Onthouding: 2

RUP Beekstraat:

De gecoro adviseert het RUP Beekstraat **gunstig**, mits grootschalige kleinhandel wordt uitgesloten.

Stemming RUP Beekstraat: Voor: 17; Tegen: 0; Onthouding: 0

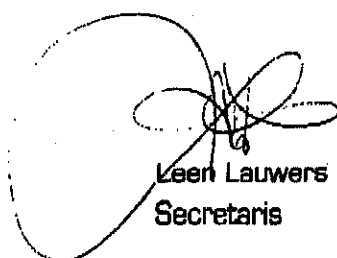
[De niet-stemgerechtigden vervoegen de zitting.]

4. Varia

Dankwoord

De voorzitter, dhr. Maarten Stuer dankt iedereen voor de goede samenwerking gedurende de afgelopen zes jaar. Hij duidt hierbij aan dat hij geprobeerd heeft om op een andere manier te vergaderen dan de vorige legislatuur. Dit wil zeggen dat meer ruimte werd gemaakt voor discussie.

De schepen voor ruimtelijke planning dhr. Kris Declercq dankt de voorzitter, secretaris en ook alle gecoro-leden in het formuleren van een nieuwe visie voor de stad. Hij dankt ook elkeen voor het grote enthousiasme en deskundigheid ifv o.a. het Gewestelijk RUP Afbakening Roeselare en het Structuurplan.



Leen Lauwers
Secretaris



REG. NR. : 2013/ **4480**

datum : **13 MEI 2013**

DEP. : **SO**

DIENST : **RO**

College van burgemeester en schepenen
 Botermarkt 2
 8800 ROESELARE

uw bericht van
 04/04/2013

contactgegevens
 Koert David
 koert.david@rwo.vlaanderen.be
 050 24 81 75

ons kenmerk **bijlagen**
 4.002/36015/99.186

uw kenmerk

datum
 6 mei 2013

Betreft: Voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Beekstraat – advies (plenaire vergadering dd. 29 april 2013).

Mijnheer,

In toepassing van artikel 2.2.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001, verzocht u Onroerend Erfgoed om advies.

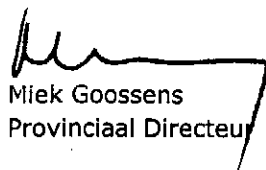
Binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan zijn er geen gronden of constructies gelegen die beschermd zijn. Binnen het plangebied is één item aanwezig dat opgenomen is in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: Gitsestraat 177, een voormalige ast, nu woonhuis. In ons advies op de screening (4.002/36015/99.186) werd reeds gepleit om in het gemeentelijk RUP duidelijke voorschriften op te nemen die het waardevol erfgoed vrijwaart van afbraak. In het plan met de bestaande toestand wordt het pand opgenomen als bewaard relict. In de toelichtingsnota wordt verwezen naar de bepalingen die van toepassing zijn op het pand in de verkavelingsvergunning V361. In deze verkaveling wordt het pand aangeduid als te slopen. In de latere wijzigingen van deze verkaveling werd de sloop van het pand herbevestigd.

Dit is een analyse louter op basis van planningshistoriek. Noch in het RUP noch in de screening werd een afweging gemaakt ten aanzien van de intrinsieke erfgoedwaarde van het pand zelf. In voorliggend RUP worden de voorschriften gewijzigd (afgestemd) tov de verschillende verkavelingsplannen. De opmaak van het RUP kan dan ook de basis vormen om het aanwezige erfgoed te evalueren ipv louter de bepalingen uit de verkavelingsvergunning over te nemen. Het pand in de Gitsestraat 177 bezit heel wat erfgoedwaarde waardoor het behoud van het pand wenselijk is. Dit kan vertaald worden in specifieke stedenbouwkundige voorschriften waarbij het pand wordt aangeduid met een symbool of door middel van een overdruk (arcering). Er kan in de toelichtingsnota verwezen worden naar de visie in de verkavelingsplannen. Er dient minstens ook verwezen te worden naar het verplichte advies aan het agentschap Onroerend Erfgoedvraag bij eventuele sloop van inventaris items.

Conclusie Onroerend Erfgoed

Gelet op de bovenstaande argumenten wordt over voorliggend RUP een **gunstig** advies uitgebracht **mits** bij de verdere opmaak ervan de bovenvermelde opmerkingen en bemerkingen worden meegenomen en het plan in deze zin wordt aangepast.

Hoogachtend,



Miek Goossens
Provinciaal Directeur

Coghe Sofie

6

Van: Boval Christophe [Christophe.Boval@west-vlaanderen.be]

Verzonden: donderdag 25 april 2013 14:37

Aan: Coghe Sofie

Onderwerp: Plenaire vergadering RUP Beekstraat

Dag mevrouw,

Vanwege de dienst mobiliteit en weginfrastructuur van de Provincie hebben wij geen opmerkingen bij het voorontwerp van het RUP Beekstraat. Wij zullen dan ook niet aanwezig zijn op de plenaire vergadering volgende week.

Met vriendelijke groeten,



Christophe Boval
Mobiliteitsplanner
Mobiliteit en Weginfrastructuur
Provincie West-Vlaanderen

Abdijbekerstraat 9
8200 SINT-ANDRIES

T 050 40 33 36
F 050 40 71 01

E christophe.boval@west-vlaanderen.be
W www.west-vlaanderen.be/mobiliteit



College van Burgemeester en Schepenen
Stadsbestuur Roeselare
Botermarkt 2
8800 Roeselare

REG. NR.:	2013/ 4181
datum:	06 MEI 2013
DEP.:	SO
DIENST:	RD

Sint-Andries,
30 APR 2013
Onze ref.:

1048/2013/023/WAT01/239

Uw ref.: -

Betreft: Roeselare: GRUP Beekstraat
Aanvrager: stadsbestuur Roeselare

Contactpersoon:
Liesbet Serlet

Telefoon 0494 50 29 95

Fax 057 21 84 28

e-mail:

liesbet.serlet@west-vlaanderen.be

Bijlagen: 1 (uittreksel Atlas van de waterlopen)

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
ADVIES m.b.t. DE WATERTOETS
DECREET INTEGRAAL WATERBELEID van 9 juli 2003
(B.S. van 14.11.2003)
UITVOERINGSBESLUIT van de VLAAMSE REGERING van 20 juli 2006
(B.S. 1 november 2006)

Geachte,

In uw schrijven van 4 april 2013 stuurde u een uitnodiging voor de plenaire vergadering op maandag 29 april 2013 om 15u met betrekking tot bovenvermeld onderwerp. Gelieve de Provinciale Dienst Waterlopen voor dit overleg te verontschuldigen.

Beschrijving van het GRUP

Het RUP Beekstraat voorziet in uitbreidingsmogelijkheden voor de stedelijke basisschool De Octopus (SBSII). Extra plaatsen kunnen worden gecreëerd door middel van onder andere het vervangen van de tijdelijke infrastructuur (chalets) door volwaardige klaslokalen. Verder zijn onder meer een nieuwe turnzaal en aanvullende verbouwingen werken voor de refter noodzakelijk.

Het RUP zal dus bijkomende bebouwing mogelijk maken binnen de zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen (uitbreidingsmogelijkheden voor de school). Bijgevolg kan binnen deze zone bijkomende ruimte-inname, een hogere hemelwater- en afvalwaterafvoer worden verwacht.

De rest van het plangebied is reeds zo goed als volledig bebouwd met woongebouwen. Er worden geen bijkomende gebieden voor ontwikkeling aangesneden. Bijkomende ruimte-inname en hemelwater- en afvalwaterlozing zullen hier eerder beperkt tot onbestaande zijn.

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

Na onderzoek van de toegestuurde documenten blijken geen waterlopen binnen het plangebied gelegen te zijn. Wel zijn volgende waterlopen op korte afstand van het plangebied gelegen:

- de Duivelsbeek WL.7.27. - 2^{de} categorie - beheerder: provinciebestuur West-Vlaanderen; deze waterloop mondt uit in;
- de Mandel WL.7. - 2^{de} categorie - beheerder: provinciebestuur West-Vlaanderen;

Verder blijkt:

- Een beperkt gedeelte van het plangebied is mogelijk overstroombaar (zie kaart watertoets in bijlage).

Gegavens en bemerkingen

- De Provinciale Dienst Waterlopen vanuit haar kennis met het terrein volgende aanbevelingen mee te geven:
 - De terreinkennis leert dat het stroomgebied van de Mandel WL.7. effectief watergevoelig is. Het centrum van Roeselare kan door wateroverlast bedreigd worden. Sinds 1 januari 2011 wordt in dergelijke kritieke afwateringsgebieden **een vertraagde afvoer van maximum 5 liter per seconde per hectare verharde oppervlakte met een bijkomende nuttige buffercapaciteit van 410 m³ (onder de vorm van een open buffer)** opgelegd. Er wordt op gewezen dat bij elke projectontwikkeling, die een gewijzigde terreintoestand (daken, verhardingen, ophogingen,...) van minstens 1000 m² veroorzaakt, met dit principe rekening dient gehouden te worden.
 - Bij aanleg van verhardingen worden in functie van een maximale infiltratie van regenwater bij voorkeur waterdoorlatende materialen gebruikt.
 - Eveneens wordt de aandacht gevestigd op het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 (B.S. 08.11.2004) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en geschieden lozing van afvalwater en hemelwater. Grachten en buffervoorzieningen worden bij voorkeur in open profiel aangelegd.

Advies Provincie West-Vlaanderen Dienst Waterlopen

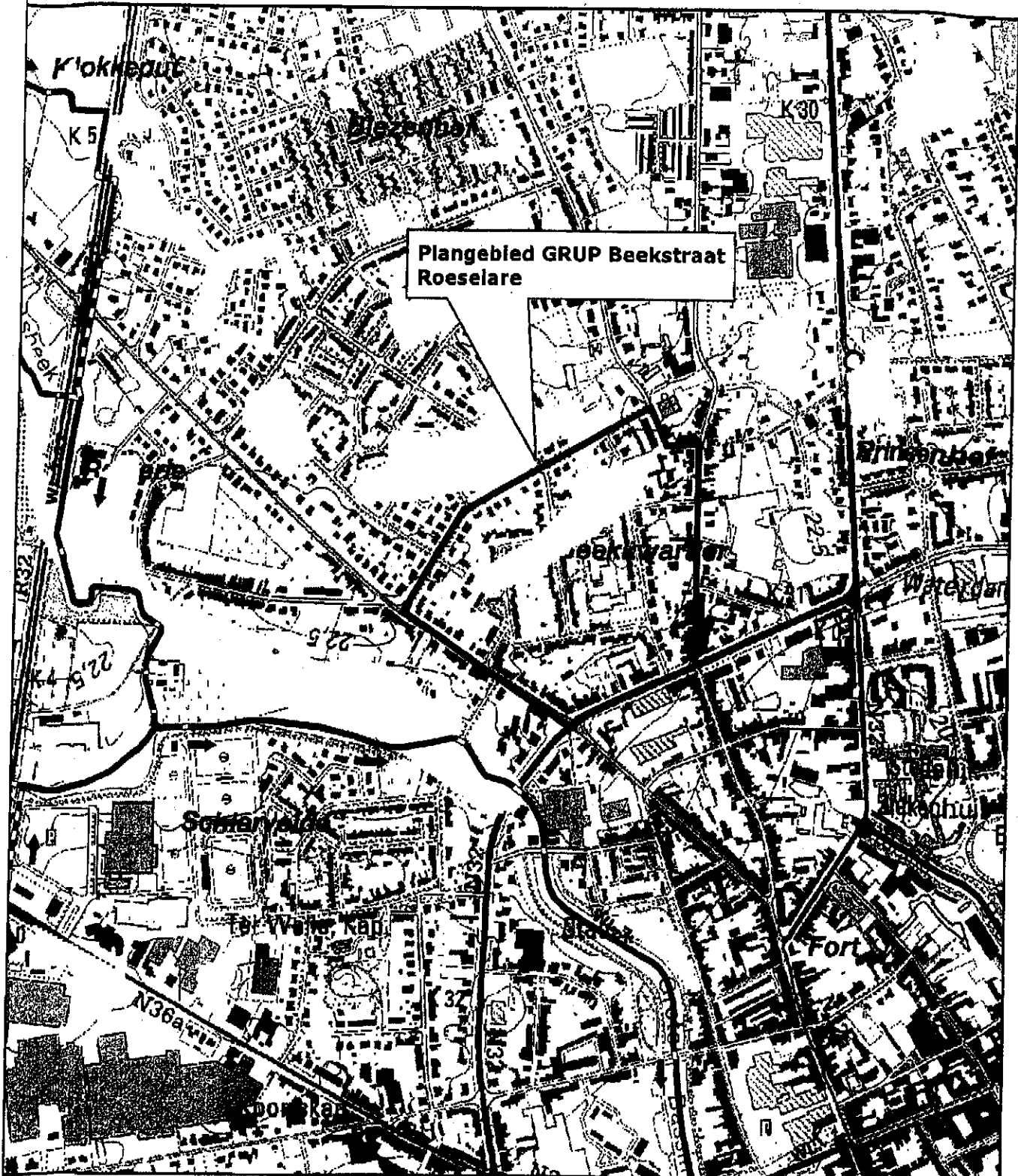
Het advies van onze dienst is **VOORWAARDELIJK GUNSTIG**. Er dient rekening gehouden te worden met volgende voorwaarde:

In kritieke afwateringsgebieden geldt een vertraagde afvoer van maximum 5 liter per seconde per hectare verharde oppervlakte met een bijkomende nuttige buffercapaciteit van 410 m³ per hectare verharde oppervlakte.

Enkel als aan bovenstaande voorwaarden is voldaan, zijn er geen schadelijke effecten te verwachten op het bestaande watersysteem.

Hoogachtend,
Namens de deputatie,
De directeur,


Ing. Jan VANDECAVEY



Uittreksel
Atlas van de Waterlopen

Schaal: 1:10.000

- Waterloop 1ste categorie
- Waterloop 2de categorie
- Waterloop 3de categorie
- Polderwaterloop

- gemeentegrens
- poldergrens
- effectief overstroombaar gebied
- mogelijk overstroombaar gebied

Van: Annelore Kinds [Annelore.Kinds@delijn.be]
Verzonden: woensdag 24 april 2013 15:14
Aan: Coghe Sofie
CC: Micheline Steen; Anneleen De Schrijver
Onderwerp: Voorontwerp RUP Beekstraat

Beste

Wij hebben uw uitnodiging voor de plenaire vergadering op 29 april 2013 met betrekking tot bovenstaand dossier goed ontvangen. Langs deze weg wensen wij ons te verontschuldigen voor onze afwezigheid.

De gegevens die worden weergegeven met betrekking tot het openbaar vervoer zijn correct. Daarenboven juichen we toe dat het aanmoedigen van het openbaar vervoer wordt onderschreven in de nota. Wij vragen om bij verdere uitwerking voldoende aandacht te besteden aan het vlot bereikbaar houden van de dichtstbijzijnde haltes, alsook de uitbouw van logische looproutes hiernaartoe.

Wij wensen in de toekomst verder op de hoogte te worden gehouden van de ontwikkelingen in dit dossier

Met vriendelijke groeten

Annelore Kinds
Medewerker Mobiliteitsontwikkeling & Marktonderzoek

De Lijn West-Vlaanderen
Afdeling Marketing & Communicatie
Nieuwpoortsesteenweg 110 - 8400 Oostende
tel 059 56 52 55 - fax 059 56 53 09 - gsm 0478 25 26 82
annelore.kinds@delijn.be - www.delijn.be

Vlaamse overheid
REG. NR.: 2013/6767
datum: 29 APR. 2013
DEP.: SO
DIENST: RO



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Stad Roeselare
T.a.v. College van Burgemeester en Schepenen
Botermarkt 2
8800 ROESELARE

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel

uw bericht van 04.04.2013	uw kenmerk	ons kenmerk LNE/RUP/13-074	bijlagen 1
vragen naar / e-mail pascal.vanghelue@lne.vlaanderen.be	telefoonnummer 02 553 80 76	Datum 26 april 2013	

Betreft : Voorontwerp van RUP Beekstraat in Roeselare

Geachte heer, mevrouw,

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (LNE) heeft op 16 april 2013 uw adviesvraag ontvangen over het voorontwerp van RUP Beekstraat in Roeselare. Dat verzoek om advies is intern verspreid bij verschillende afdelingen van LNE.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer (afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid) heeft de volgende opmerkingen:

De milieumaatregelen die voorgesteld zijn tijdens de screeningsprocedure zijn voldoende vertaald in het RUP en het flankerende beleid.

We wijzen u er ook op dat, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, u dient na te gaan of de wijzigingen voldoende gevat zijn door de reeds gemaakte plan-m.e.r.-screening. Als dit niet het geval is, dient u de dienst Mer te vragen om een nieuwe beslissing over de plan-MER-plicht.

Het Departement LNE raadt aan ook rekening te houden met de onderstaande **aanbevelingen om het plan en zijn voorschriften milieuvriendelijker en duurzamer te maken**. Dat kan door in deze fase aandacht te besteden aan een aantal aspecten die daartoe kunnen bijdragen. Vaak wordt pas echt over de duurzaamheid van een plan nagedacht op het moment dat er effectief gebouwd wordt. Op dat ogenblik zijn bepaalde mogelijkheden echter al sterk afgenomen, waardoor duurzaamheidsmaatregelen beperkt zijn (tot bijvoorbeeld voorzien in een aantal verplichte EPB-toepassingen, de toevoeging van een zonnepaneel waar de oriëntatie toevallig gunstig is, ...). Door de meest doelmatige maatregelen en inrichtingsprincipes al in het plan, de voorschriften en eventueel in het flankerende beleid te integreren, kunt u doorgaans veel duurzamere plannen realiseren. Het Departement LNE raadt aan om in elke stap van het proces (schetsontwerp van RUP, voorontwerp van RUP, ontwerp van RUP, verkavelingsplan ... tot en met de uitvoering en het beheer) zo veel mogelijk gepaste duurzaamheidsmaatregelen te integreren. De verantwoordelijkheid daarvoor ligt zowel bij initiatiefnemers en overheden als bij ontwikkelaars.

Het gaat daarbij onder meer over:

- het versterken van de concurrentiepositie van langzame verkeersnetwerken ten aanzien van het autogebruik in de bebouwde omgeving, inclusief in het openbaar domein. (Er kan bijvoorbeeld in de voorschriften opgenomen worden dat in het te realiseren woongebied de openbare ruimte grotendeels als verkeersluwe woonstraat, woonerf of met fietsstraten dient uitgewerkt te worden ten voordele van het langzame verkeer.)
- het vermijden van een overaanbod aan parkeerplaatsen om het gebruik van andere, meer duurzame vervoersmodi te stimuleren. Er kan een maximale gebiedsgerichte parkeernorm per wooneenheid gehanteerd worden, afgestemd op het specifieke gebiedstype en de mogelijkheden om andere vervoersmodi te gebruiken.
- het vastleggen van het minimale fietsstalcomfort in de voorschriften. Belangrijk daarbij is de inpassing van minimale normen voor fietsstalplaatsen op goed toegankelijke locaties bij de toegang van gebouwen (en eventuele woonondersteunende voorzieningen). Dit kan bijvoorbeeld intern het gebouw aansluitend bij de hal of garage of buiten in een overdekte ruimte t.o.v. de voordeur (vb. luifel). Het is aanbevolen te voorzien in ruimte voor minimaal twee fietsen per eerste slaapkamer, en telkens een extra fiets per bijkomende slaapkamer. (Ter informatie: afhankelijk van het parkeersysteem, afwisselend hoog-laag of op gelijk niveau, neemt een geparkeerde fiets een oppervlakte in van respectievelijk 0,80 m² tot 1,50 m², exclusief de keerruimte. Inclusief de keerruimte betekent dat 1,10 m² tot 2,85 m² per fiets.)
- Voor scholen, en andere vergelijkbare functies, kan gedacht worden aan het opstellen (en uitvoeren) van een duurzaam vervoersplan.
- In nieuwe gebouwen en gebouwen die ingrijpend verbouwd worden, moet thans al of in de nabije toekomst een minimum hoeveelheid energie uit hernieuwbare energiebronnen worden gebruikt (zie het door de Vlaamse Regering gewijzigde Energiebesluit <http://www.energiesparen.be/epb/groeneenergie>). Daarom is het vrijwel noodzakelijk om tijdig mogelijkheden te onderzoeken en ruimte te reserveren om hernieuwbare energievoorzieningen op individueel gebouwniveau en/of buurt- of bouwblokkniveau in het plan te integreren en te stimuleren door middel van flankerend beleid en ruimtelijke voorschriften. Voor elk van deze maatregelen gelden een aantal voorwaarden om te garanderen dat het systeem voldoende hernieuwbare energie produceert (kwantitatieve voorwaarde) en dit op een efficiënte wijze doet (kwalitatieve voorwaarde). Hernieuwbare energievoorzieningen zijn bijvoorbeeld een zonneboiler, PV-installatie, biomassa, warmtepomp, stadsverwarming en -koeling en/of participatief project voor productie van hernieuwbare energie). Sommige van deze maatregelen moeten ruimtelijk optimaal ingepast kunnen worden op planniveau. Bij kantoren, scholen, één- en meergezinswoningen moeten minimaal 10kWh hernieuwbare energie produceren per m² bruikbare vloeroppervlakte van het gebouw. Dit kan gehaald worden met één systeem of met een combinatie van verschillende hernieuwbare energiesystemen. Men kan bijvoorbeeld via de voorschriften verplichten dat bijvoorbeeld minstens een derde van de dakoppervlakte geschikt dient te zijn voor de toepassing van zonne-energiewinning. A.d.h.v. gemeentelijke premies kunnen deze worden gestimuleerd (flankerend beleid).

Besluit

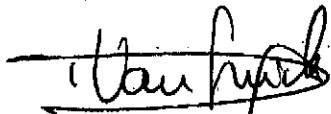
Het advies van het Departement LNE is **gunstig**, indien er wordt tegemoetgekomen aan de bovenvermelde opmerkingen.

Dit advies staat los van het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid) dat u integraal als bijlage bij deze brief terug kan vinden.

Het Departement LNE verontschuldigt zich voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,

Voor de secretaris-generaal, in opdracht



Paul Van Snick
Algemeen directeur
Afdelingshoofd AMNEB

Vlaamse overheid



College van Burgemeester en Schepenen
van de stad Roeselare
Botermarkt 2
8800 ROESELARE

Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Veiligheidsrapportering
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
Tel 02 553 80 35 - Fax 02 553 21 25
seveso@vlaanderen.be

uw bericht van

uw kenmerk

ons kenmerk

bijlagen

RUP 13-074

vragen naar / e-mail

telefoonnr.

Datum

Griet Goossens

02 553 27 21

griet.goossens@ine.vlaanderen.be

26 APR. 2013

Betreft: Advies over gemeentelijk RUP Beekstraat te Roeselare (versie maart 2013)

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

Ter uitvoering van artikel 12 van de Seveso II-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het advies van de dienst VR heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso II-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen. De dienst VR stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' niet behandeld werd in het voorontwerp van RUP.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst VR⁴ in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn;

¹ Richtlijn 96/82/EG betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn, omgezet in Belgisch recht via het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de federale Staat, het Vlaams gewest, het Waalse gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16/08/2001) en zijn wijzigingen (B.S. 28/04/2007)

² Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso II richtlijn.

³ Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

⁴ Bron: webstek <http://www.ine.be/themes/veiligheidsrapportage/inrichtingen/lijsten>

- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied aandachtsgebieden aanwezig zijn, meer bepaald gebieden met woonfunctie en kwetsbare locaties;
- volgens de gegevens van de dienst VR binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied één Seveso-inrichting aanwezig is, m.n. de lagedrempel Seveso-inrichting Carpenter Belgium op circa 1.000 m van het plangebied;
- de dienst VR voldoende elementen in handen heeft om de risico's in te schatten waaraan mensen in de omgeving van deze inrichting blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bij dit bedrijf en te besluiten dat de inplanting van de aandachtsgebieden te verzoenen is met de aanwezigheid van deze Seveso-inrichting;

beslist de dienst VR dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden, en dat er voor wat het aspect externe veiligheid betreft geen verdere actie ondernomen dient te worden.

De dienst VR wenst zich hierbij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,



Paul Van Snick
Algemeen directeur
Afdelingshoofd AMNEB

BIJLAGE 3: Verslag plenaire vergadering

Verslag plenaire vergadering voorontwerp RUP Beekstraat 29.04.2013 stadhuis Roeselare

Voor de stad Roeselare:

Aanwezig:

- Kris Declercq Schepen stad Roeselare
- Leen Lauwers diensthoofd ruimtelijke planning
- Paul Dedeyne stedenbouwkundig ambtenaar
- Kelly Verhulst architect dienst stedenbouw
- Klaas Monkerhey stafmedewerker ruimtelijke planning
- Sofie Coghe technisch medewerker ruimtelijke planning

Verontschuldigd:

- Nathalie Muylle Schepen stad Roeselare
- Didier Pillaert departementshoofd stadsontwikkeling
- Denturck Yves diensthoofd dienst stedenbouw

Adviserende instanties:

nr	adviesinstantie		contacterpersoon		advies	
		afdeling/dienst				
1	Ruimte Vlaanderen - WVL		Jan Vanderstraeten	V	25.04.13	VW
2	Provinciebestuur WVL - Deputatie					
	dienst Ruimtelijke planning		Els Demeestere	X	29.04.13	VW
3	GECORO Roeselare		Maarten Stuer	V	15.04.13	VW
4	Onroerend erfgoed WVL		Koert David	V	06.05.13	VW
5	Agentschap Wegen en Verkeer WVL				mondeling	G
	District 316 Pittem		Rik Loyson	V	(tel contact 24.04.2013)	
6	Provincie WVL					
	dienst Mobiliteit en Weginfrastructuur		Christophe Boval	V	25.04.13	G
7	dienst Waterlopen		Liesbet Serlet	V	26.04.13	VW
8	De Lijn WVL					
	Afdeling Marketing & Communicatie		Annelore Kinds	V	24.04.13	G
9	Departement LNE					
	afdeling Milieu, Natuur en Energiebeleid		Pascal Vanghelue	V	26.04.13	VW
10	dienst Veiligheidsrapportering		Griet Goossens	V	26.04.13	G

X = aanwezig ; V = verontschuldigd / VW = voorwaardelijk gunstig ; G = gunstig ; O = ongunstig

De inhoud van de ontvangen adviezen werden overlopen en volgende afspraken werden gemaakt:

1. Ruimte Vlaanderen – West-Vlaanderen

VOORWAARDELIJK GUNSTIG

2 Vormvereisten RUP

- De al dan niet gedeeltelijk op te heffen verkavelingsvergunningen zullen worden aangeduid op het bestemmingsplan. De bestaande oplijsting in de toelichtingsnota (p35(p37)) wordt behouden. De oplijsting onder art 0.1 van de stedenbouwkundige voorschriften wordt geschrapt. Ze worden eveneens opgenomen in de gemeenteraadsbeslissing ter voorlopige en definitieve aanvaarding.

4.2 planinhoud en stedenbouwkundige voorschriften

- Art 0.4.1 dit artikel wordt geschrapt als algemeen voorschrift en opgenomen als specifiek voorschrift onder bestemmingszone 3 "zone voor wonen – centrumbebouwing". Er wordt voorgesteld om het voorschrift als volgt aan te passen: "**Bestaande, vergund geachte activiteiten die de betrokken zone niet toelaat, kunnen behouden blijven. Deze activiteiten kunnen vervangen worden door andere activiteiten die niet hinderend zijn voor de omgeving.**"
Op vandaag zijn binnen het plangebied geen problemen ivm hinder gekend.
- Art 0.4.5 : In het toelichtend deel wordt verduidelijkt wat met "overwegend open" wordt bedoeld. Volgende toelichting wordt voorgesteld: "*overwegend open = mag geen gesloten muur zijn*".
- Art 1.2.1: In de stedenbouwkundige voorschriften wordt "overwegend" geschrapt.
- Art 2.1: Wordt verduidelijkt ahv een pijlaanduiding op het grafisch plan en een omschrijving in de stedenbouwkundige voorschriften.
- Art 3.1: Er wordt voorgesteld om toelichting bij art 0.3.1 als volgt aan te passen: "**voor woonfuncties wordt met vloeroppervlakte de netto-vloeroppervlakte van de leefruimtes bedoeld.**"
- Art 4.2.1: Binnen het huidig BPA kan op 5m van de zonegrens 6m hoog worden gebouwd (=afwijking van de gabarietregel). Om aan de uitbreidingswensen van de school tegemoet te komen wordt het toelaten van een extra bouwlaag beoogd. In die zin wordt de maximale hoogte op 5 m van de zonegrens opgetrokken tot 9m. Voor alle grotere hoogtes (met een maximum van 13,50m) moet de gabarietregel worden toegepast.
De maximum dakhelling van 18° is correct en werd bepaald naar analogie met het (licht) hellend dak van het bestaande kleuterblok (zie foto1 op p25(p27) van de toelichtingsnota).
- Art 4.2.2: Er wordt onderzocht welk aandeel groen of minimum oppervlakte kan worden opgenomen.

2. Provincie West-Vlaanderen – Deputatie

Juridische aspecten van het RUP

- De al dan niet gedeeltelijk op te heffen verkavelingsvergunningen zullen worden aangeduid op het bestemmingsplan. De bestaande oplijsting in de toelichtingsnota (p35(p37)) wordt behouden. De oplijsting onder art 0.1 van de stedenbouwkundige voorschriften wordt geschrapt. Ze worden eveneens opgenomen in de gemeenteraadsbeslissing ter voorlopige en definitieve aanvaarding.

- In de voorschriften wordt onder de algemene bepalingen een artikel Watertoets aangevuld. Als verordenend voorschrift wordt hierbij het volgende voorgesteld:
"De opvang van hemelwater dient te gebeuren conform de meest recente gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater."
Bijkomend wordt in het toelichtend deel het volgende voorgesteld:
"Momenteel geldt dat in kritieke afwateringsgebieden een vertraagde afvoer van maximum 5 liter per seconde per hectare verharde oppervlakte met een bijkomende nuttige buffercapaciteit van 410 m³ per hectare verharde oppervlakte wordt opgelegd."
Andere randvoorwaarden ivf waterbeheer die haalbaar zijn, worden opgenomen.

Overeenstemming met het GRS

- De relevante elementen van het GRS die op onderhavig RUP van toepassing zijn, zullen in de toelichtingsnota worden aangevuld.
- De school biedt vandaag plaats aan 509 leerlingen en telt ongeveer 40 personeelsleden. Op het terrein zijn zo'n 60 parkeerplaatsen beschikbaar. Een eerste uitbreidingsfase omvat het creëren van 25 tot 50 extra plaatsen voor leerlingen en eveneens in 3 tot 4 extra personeelsleden. Het bestaande aanbod aan parkeerplaatsen is hierbij voldoende gezien het hier slechts een geringe stijging van leerlingen en personeelsleden betreft en het aanbod ruim boven de verplichte norm ligt.
Het is de bedoeling om op lange termijn met de ontwikkeling van het noordelijk gelegen woongebied Gitsestraat de nodige gemeenschapsfuncties (oa school) te voorzien. Het betreft een gebied van +/- 40 ha of +/- 1000 woningen, waarvan +/- 250 op grondgebied Hooglede. Gesprekken zijn hier aan de gang.
- Onder 4.2 wordt een bijkomend voorschrift voorgesteld: *"Er dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden voorzien."*
Dit voorschrift wordt eveneens voorgesteld voor de overdrukzone "stedelijke projectzone" op bestemmingszone 3 "zone voor wonen – centrumbebouwing"
- Invalswegen: Het gabarietenplan en beeldkwaliteitsplan cfr GRS is nog niet beschikbaar. Binnen het aangrenzend BPA nr 14 Noord (MB 30.07.1992) en binnen het gedeelte van de Noordlaan tussen de Hoogleedsesteenweg en de Brugsesteenweg zijn 3 bouwlagen toegelaten. Tevens worden in de recentere plannen ter hoogte van de kleine ring overwegend een hoogte van 3 bouwlagen toegelaten.
- Uitvoering ivf selectie Hoogleedsesteenweg als landschappelijk structurerend element op lokaal niveau: Het beeldkwaliteitsplan en gabarietenplan cfr GRS is nog niet beschikbaar. In dit RUP wordt geen uitspraak gedaan over de Hoogleedsesteenweg als landschappelijk structurerend element gezien het hier slechts een klein stukje van de steenweg betreft en slechts één zijde van de straat omvat.
- Afbakening en bescherming kernwinkelgebied: Binnen de bestemmingsmogelijkheden voor de overdrukzone "handel en diensten" op bestemmingszone 3 "zone voor wonen – centrumbebouwing" wordt grootschalige detailhandel expliciet uitgesloten. Dit werd ook door de GECORO geadviseerd.
- Categorisering van de wegen: In het toelichtend deel van bestemmingszone 5 "zone voor wegeninfrastructuur" wordt de huidige categorisering van de straten binnen het plangebied aangevuld.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

- Art 0.2 dit artikel wordt integraal geschrapt uit de stedenbouwkundige voorschriften
- Art 0.4.1 dit artikel wordt geschrapt als algemeen voorschrift en opgenomen als specifiek voorschrift onder bestemmingszone 3 "zone voor wonen – centrumbebouwing". Er wordt voorgesteld om het voorschrift als volgt aan te passen: *"Bestaande, vergund geachte activiteiten die de betrokken zone niet toelaat, kunnen behouden blijven. Deze activiteiten kunnen vervangen worden door andere activiteiten die niet hinderend zijn voor de omgeving."*
Op vandaag zijn binnen het plangebied geen problemen ivm hinder gekend.

- Art 3.1 Bij de overdrukzone "handel en diensten" wordt volgende aanvulling voorgesteld:
"Bij projecten dient eerst gekeken te worden om voldoende parkeerplaatsen te voorzien op eigen terrein."
- Art 3.2.1 Onder rubriek 3.2 worden in de stedenbouwkundige voorschriften voor de overdrukzone "stedelijke projectzone" randvoorwaarden mbt inrichting aangevuld. In het toelichtend deel wordt verduidelijkt dat een globaal inrichtingsplan een informatief document is.

3. GECORO Roesslare

VOORWAARDELIJK GUNSTIG

- Binnen de bestemmingsmogelijkheden voor de overdrukzone "handel en diensten" op bestemmingszone 3 "zone voor wonen – centrumbebouwing" wordt grootschalige detailhandel expliciet uitgesloten.

4. Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen

VOORWAARDELIJK GUNSTIG

Het advies werd ontvangen op 06.05.2013 en bijgevolg niet besproken op het plenair overleg.

- Rubriek 11 "Inventaris onroerend erfgoed" op p 17 van de toelichtingsnota zal worden aangevuld met een verwijzing naar de verplichte adviesvraag aan het agentschap Onroerend Erfgoed bij een eventuele sloop van inventaris-items.
De stad verwijst naar het standpunt in de toelichtingsnota (p17).

6. Provincie West-Vlaanderen

Dienst Mobiliteit en Weginfrastructuur

GUNSTIG

Er werden geen opmerkingen geformuleerd.

7. Provincie West-Vlaanderen

Dienst Waterlopen

VOORWAARDELIJK GUNSTIG

- In de voorschriften wordt onder de algemene bepalingen een artikel Watertoets aangevuld. Als verordenend voorschrift wordt hierbij het volgende voorgesteld:
"De opvang van hemelwater dient te gebeuren conform de meest recente gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater."

Bijkomend wordt in het toelichtend deel het volgende voorgesteld:
"Momenteel geldt dat in kritieke afwateringsgebieden een vertraagde afvoer van maximum 5 liter per seconde per hectare verharde oppervlakte met een bijkomende nuttige buffercapaciteit van 410 m³ per hectare verharde oppervlakte wordt opgelegd."

Andere randvoorwaarden ifv waterbeheer die haalbaar zijn, worden opgenomen.

8. De Lijn West-Vlaanderen

Afdeling Marketing & Communicatie

GUNSTIG

- Het advies geeft aan dat de weergegeven gegevens mbt het openbaar vervoer correct zijn.

- Omdat binnen het plangebied alle wegeninfrastructuur reeds werd aangelegd, zijn geen specifieke voorschriften hieromtrent opgenomen. Wel kunnen we in het toelichtend deel verwijzen naar de toekomstige herziening van het mobiliteitsplan voor de stad: Het proces voor een nieuw mobiliteitsplan werd opgestart. Het is de bedoeling om de grote lijnen en een toekomstvisie op de mobiliteit in Roeselare uit te stippelen. Het gaat hier concreet over het verbreden en verdiepen van een aantal thema's. (timing voorjaar 2014)
- Binnen de woonbestemmingen dienen de entiteiten te voldoen aan het belastingsreglement inzake parkeergelegenheden. Voor bestemmingszone 4 "zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen evenals voor de overdrukzone "stedelijke projectzone" op bestemmingszone 3 "zone voor wonen – centrumbebouwing" wordt volgend voorschrift voorgesteld: *"Er dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden voorzien."*
- De stad werkt aan een ambitienota ikv duurzaamheid voor de ontwikkeling van het nieuwe woongebied Gitsestraat dat met het GRUP afbakening Regionaalstedelijk Gebied Roeselare werd bestemd.
- De aanbevelingen inzake fietsstalling en hernieuwbare energievoorzieningen (naast de verplichte) worden in overweging genomen en het nodige gedaan.

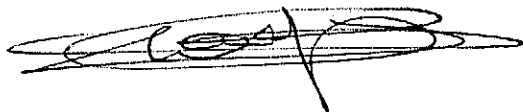
10. Departement LNE

dienst veiligheidsrapportering

GUNSTIG

- Het advies geeft aan dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden en dat er, voor wat betreft het aspect externe veiligheid, geen verdere actie ondernomen dient te worden.

Voor verslag:
Sofie Coghe
technisch medewerker Ruimtelijke Planning stad Roeselare



BIJLAGE 4: Bezwaren en adviezen openbaar onderzoek

Bezwaren

- Bezwaar nr.1: Jacques Vanderhaeghe – Rosa Desmedt Lijsterstraat 20 te Roeselare
- Bezwaar nr.2: Joost Plouvier – Callens – Beekstraat 12 te Roeselare
- Bezwaar nr.3: bewoners van Nachtegaalstraat, Merelstraat, Leeuwerikstraat en Lijsterstraat

Adviezen

- Ruimte Vlaanderen - Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar
- Provincie West-Vlaanderen - Deputatie

Betreft:

BEZWAARSCHRIFT i.v.m. Gemeentelijk RUP BEEKSTRAAT
(in het bijzonder: schoolomgeving)

Roeselare 23/09/2013
REG. NR.: 201 /
DATUM: 23/09/2013
DEP: ..ontvangen door K.M.
DIENST: ..R.O... Vanwege

Jacques Vanderhaeghe – Rosa Desmedt
Lijsterstraat 20
8800 Roeselare

Geachte,

We betrokken onze woning in de lijsterstraat eind de jaren 60 en hadden oorspronkelijk een ruim 200 m uitzicht op het jonge pas aangeplante park (aanvankelijk zelfs met betredings- en speelverbod voor kinderen!) en in de verte op de eerste aanzet van schoolgebouwen en prefab-kleuterklassen.

Vele jaren later (ruim een 10-tal geleden?) barst de school (nogmaals) uit haar voegen en worden er 'chalets' opgetrokken waarvan eentje pal voor onze neus (= living-venster) in de lijsterstraat. Weg vergezicht! Maar niet geklaagd... Hoewel wat minder wooncomfort (mede door de plaatsing van een glasbol schuin tegenover ons en ook nog eens een groene berm die werd opgeofferd aan parkeerstroken), klagen we niet want we hebben toch nog altijd onze zon... Ook in de winter komt de zon nog net boven de nok van de chalet onze living binnen gestraald. Aangenaam en energiebesparend!


Met het nieuwe RUP komt er, naar de informatieavond ons toch leerde, in de plaats van de chalet langs de lijsterstraat, een nieuwbouw met één bouwlaag. Bij verdere navraag (op die infoavond) blijkt dat die nieuwbouw dezelfde rooilijn zou hebben als het huidige chalet langs de lijsterstraat en vier meter hoog zou zijn. Daar we hiermee niet weten van welke basis men die hoogte meet (de dorpel? en hoe hoog is die dorpel dan t.o.v. het maaiveld?) en we ook niet weten welke speling op die geplande hoogte is toegelaten maken wij ons ongerust over deze nieuwe 'aanslag' op ons wooncomfort = zoninval.

ONS BEZWAAR:

De nieuwbouw (één bouwlaag) langs de lijsterstraat staat te dicht bij de rand van het gebied langs de lijsterstraat

Onze voorgestelde oplossing:

De rooilijn naar achteren schuiven zou onnodige hinder bij mij en de naaste burens voorkomen wat ons **zonne**-probleem oplost en meteen minder straatgeluiden in die klassen voor de leerlingen met zich zou meebrengen.

Roeselare 23-09-13


P.S. We hebben zeker niets tegen de school(en haar gebouwen) of haar bewoners (met de bijhorende frisse geluiden). Integendeel, we wensen hen goede vaart.

Joost Plouvier – Callens

Beekstraat 12

8800 Roeselare

Roeselare, 9 oktober 2013

REG. NR. : 201 . /
 DATUM : .. 9/10/ 2013
 DEP : .. K. Klaas Mankeloy ..
 DIENST : .. Gemeentelijke Ordening ..

Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening

GECORO

Botermarkt 2

8800 Roeselare

Bezwaarschrift betreffend RUP Beekstraat ontwerp-versie 04.06.2013, herziening van BPA nr. 3B Wijk Beekstraat (M.B. 17.11.1982)

Bijlage : kadastraal plan

Mevrouw, mijnheer,

Hierbij dienen we bezwaar in aangaande RUP Beekstraat deel 2 betreffende de stedenbouwkundige voorschriften, namelijk bij punt 1 – open bebouwing - blz. 7 punt 1.2.4 tuinzones, waarbij wordt aangehaald dat de oppervlakte van alle bijgebouwen de 20 m² niet mag overschrijden.

We vragen voor percelen boven de 600 m² dat de oppervlakte van de bijgebouwen in verhouding staat met de oppervlakte van het perceel of m.a.w. dat er meer dan 20 m² wordt toegestaan voor bijgebouwen.

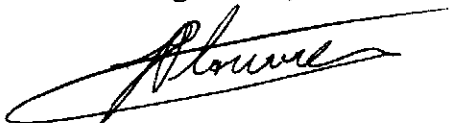
Hierbij halen we aan als voorbeeld : onze buurman en aanpaler aan de rechtse kant van ons perceel namelijk Mario Ronse en eveneens gelegen in de RUP. Hij heeft in zijn tuin een garage gebouwd van 9 m op 6 m. Zie op bijgevoegd kadastraal plan aangeduid met perceelnummers 528 L4 en 528M4. In realiteit is dit één perceel met een oppervlakte van 9a 34ca.

Bij aanpassing van de RUP zoals hierboven gevraagd, kan de buurman later zijn garage herbouwen zonder beperkt te worden tot 20 m². Zie 0.2.1. blz. 3 “algemene voorschriften” waar beschreven staat dat nieuwbouw en herbouw dienen te voldoen aan de voorschriften van onderhavig RUP.

Gelieve te willen rekening houden met het bovenvermelde?

aanvulling aan bezwaarschrift
 Tevens willen we melden dat er
 bij de weder van onze woonst, na-
 medijk in de ^{tuin van de} Keizersstraat 19
 een omvangrijk bijgebouw staat.
 (zie kadastraal perceelnr. 558X)

Hoogachtend,



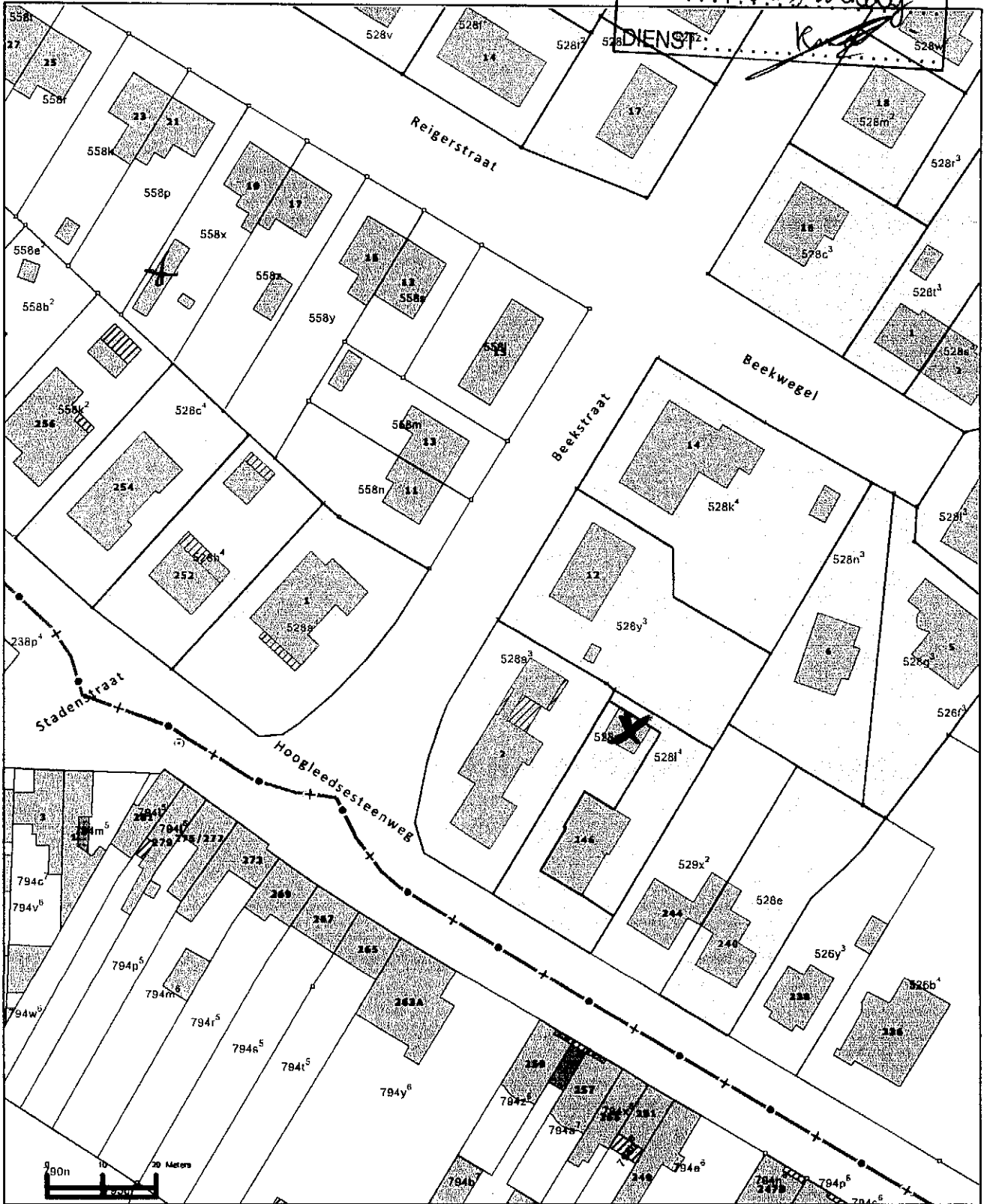
Joost Plouvier

Machteld
Callens

Machteld Callens



DIENST : .. *Klaas Markel* ..



© 09/10/2013 Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie. Het publiek gebruik van dit niet-officiële document is onderworpen aan de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, die als enige bevoegd is voor het afleveren van een officieel uittreksel.



Met deze brief willen ondergetekenden (zie bijlagen), bewoners Merelstraat, Leeuwerikstraat en Lijsterstraat, bezwaar indienen tegen de herziening van het BPA nr 38 wijk Beekstraat. Het College van Burgemeester en Schepenen besliste om dat BPA te herzien met de opmaak van RUP Beekstraat.

REG. NR. : 201 /
10 okt 2013
MAATNAHME : Nachtegaalstraat,
tegen de herziening van het
DEP : <i>onhangen door...</i>
DIENT :

Filaar
Menkerley
Kunst
dient
R.O.

We sluiten onze ogen niet voor de nood aan bijkomende plaatsen in het lager onderwijs in Roeselare, maar verzetten ons tegen het feit dat die nog maar eens in deze school moeten gecreëerd worden waarmee het aanzuigeffect voor kinderen van verderop nog versterkt wordt. Iets wat al langer aan de gang is, we hebben ons deel al gehad als wijk, het is genoeg geweest. We wensen de verzekering dat na de bouwwerken die al bezig zijn en nu al concreet gepland zijn, geen verdere uitbreidingen meer boven ons hoofd hangen.

Mensen die pakweg twintig jaar geleden in de wijk kwamen wonen, kozen voor een rustige woonwijk met een wijkschooltje dat in harmonie met de buurt functioneerde. Het ritme van de schoolbel hoorde bij de wijk

Maar de bewoners hebben intussen:

Het graspleintje en de bomen hoek nachtegaalstraat/merelstraat zien plaatsmaken voor een megalomaan schoolgebouw met vooral groot dak en weinig klassen, en parking.

Gelijkaardig graspleintje hoek Leeuwerikstraat/Lijsterstraat werd ingenomen door voorlopige klaslokalen.

Het wegje tussen de twee blokken mandelhuizen in de Nachtegaalstraat dat verder liep achter de huizen werd afgesloten en ingenomen door de school.

We vonden dat niet leuk, maar zwegen: 't zou wel in het algemeen belang zijn.

Vorig jaar een brief in de bus dat er een gebouw zou bijgezet worden, pal achter de tuinen van enkele bewoners. Die werken zijn nu bezig.

Een doorn in het oog als je tegelijk uitkijkt op een groots gebouw waarin amper enkele kleuterklassen gehuisvest zijn en voor de rest dus lucht overbouwd werd. Hoeveel klassen zouden er niet kunnen gemaakt worden op die onbenutte verdieping?

Mensen die de voorbije jaren een huis kochten deden dat omdat het nog altijd een relatief rustige wijk was, met een voortuin en een achtertuin en een school die weliswaar al wat verkeer naar de wijk zuigt vier keer per dag, maar daar viel mee te leven.

Groot was echter onze verbijstering toen we vernamen dat de school nog geen genoeg neemt met de toch al grote plaats die ze inneemt in de wijk. Dat men de bouwvoorschriften die de wijk moesten toelaten te blijven wat ze is, een woonwijk, wil veranderen.

Een BPA werd niet zomaar opgesteld: het gaf burgers de bescherming te weten waar ze aan toe waren als ze een huis kochten of bouwden in de wijk. Wat is een plan waard als 'hogerhand' die zomaar kan wijzigen en de belangen van bewoners daarbij overboord gooit?

Wij verzetten ons tegen het aanpassen van de voorschriften en tegen;

- het schrappen van het percentage van de bezetting die in het BPA was vastgelegd op 25 procent uit bescherming voor de omwonenden en bescherming van het karakter van de wijk. Als er een uitzondering nodig is voor het permanent maken van de lokalen op de hoek van Leeuwerik en Lijsterstraat, leg dat dan voor als wijziging, maar grijp het niet aan om intussen de deur open te zetten voor verdere uitbreidingen.
- aanpassing van de inplantingsvoorschriften
- extra bouwlaag (de maximum twee bouwlagen biedt toch nog enige garantie dat de school niet al het uitzicht mag bepalen, zonlicht wegnemen enz.)
- gemeenschaps- en nutsvoorzieningen toe te voegen aan de aangrenzende woonzone. Wij kochten een woonhuis in een woonzone en dat moet zo blijven. Sociale functies in de zorgsector toevoegen aan de gemeenschapsfuncties. Wij weten niet wat daar allemaal onder verstaan moet worden, maar kinderopvang voor en naschools kan zonder die aanpassing, hou het daarbij. Of wil men problemen creëren zoals die af en toe het nieuws halen als in een woonomgeving een kinderopvang wordt geïnstalleerd.

Kinderen moeten kunnen spelen, maar volwassenen moeten in hun huis en tuin rust kunnen vinden. Als die rust ook daar al bedreigd wordt, is de invloed op welbevinden en psychische gezondheid van de bewoners voorspelbaar. Een beleid met visie zorgt ervoor dat mensen in hun thuisomgeving tot rust kunnen komen ipv daar problemen te creëren waar dan weer oplossingen moeten voor gezocht en betaald worden.

- Het wijzigen van de voorschriften en bestemmingsmogelijkheden van de woonzones.
- Verandering van de inkleuring van de woonzones.
- Het schrappen van de afstand tot de achterkavelgrens
- Aanpassen van de afstand tot de zijkavelgrens

We verzetten ons tegen een vrijbrief om de school (en andere 'voorzieningen'/diensten) een overwicht te laten krijgen op de woonfunctie van de buurt.

Een woonbuurt met een school die daar een harmonisch deel van uitmaakt, dat willen we behouden en we verwachten van het beleid dat men niet kiest voor de gemakkelijkste oplossing. We willen trouwens ook niet dat de bouwbeperkingen voor de hele woonbuurt worden aangepast. Het zicht vanuit onze achterrafen is al danig aangetast, laat ons dan aub niet meemaken dat voor onze deur een bouwpromotor een gebouw van drie verdiepingen neerpoot waardoor ook daar het licht en vooral het uitzicht naar de knoppen is.

Wij hebben niet het geld en de mogelijkheden om een groot perceel te kopen in het groen. En zo zelf te kunnen bepalen waar we op uitkijken en waar we lichtinval willen. Maar in een dichtbevolkt land als het onze is het sowieso weinig gemeenschapsgericht om een grote hap in te nemen voor je eigen woning. We moeten kleiner wonen, maar laat de politiek dan aub met enige visie op 'aangenaam wonen' te werk gaan. Gewoon even proberen in de schoenen te staan van de betrokken bewoners die al heel wat geslikt hebben aan bouwkoorts en expansie van de school, en je zal als politicus weten dat de grens bereikt is. Stel dat het achter uw deur zou gebeuren.... Toen onze wijk vijftig jaar geleden gebouwd werd, bouwde men meteen een school erbij om de kinderen uit die huizen school te laten lopen. Dat was bouwen met visie. Nu bouwde en bouwt men een resem wijken verderop naar de rijksweg toe, waarom werd en wordt daar geen school voorzien voor die kinderen? Iedereen weet immers dat in jonge wijken, kinderen komen wonen. Er is nu wel een school gepland in de nog te bouwen wijk. Wat we uiteraard toejuichen, maar het komt rijkelijk laat.

Het is niet aan ons om alternatieven uit te dokteren, dat is de job van de bestuurders van onze stad. Maar omdat we daar toch wel al over nagedacht hebben en niet blind zijn voor de nood aan bijkomende capaciteit toch enkele voorstellen/ideeën:

Op Schiervelde werd nog niet zolang geleden een schooltje gesloten. Daar wonen ook kinderen en zullen nog kinderen geboren worden. Nu worden die aangezogen naar onder meer Octopus.

Er werden heel veel huizen bijgebouwd tussen Hoogledesteeweg Gitsestraat en Rijksweg. Die moeten nu allemaal naar de bestaande scholen (Lenteland en Octopus), voorzie dichtert tegen de Rijksweg een schooltje.

Twee vliegen in een klap: de jonge gezinnen ginder kunnen hun kinderen naar de school om de hoek brengen (te voet dan hoeven ze de auto niet in met hun achterbankgeneratie, en is er 'weer een auto minder' op weg, hler zou al wie met het leefmilieu begaan is toch oren naar moeten hebben)

En de wijk rond Octopus hoeft niet nog bijkomende druk en verkeer te verwerken.

In tweede instantie (want dat zou het aanzulgeffect niet verminderen, maar wel het capaciteitstekort kunnen opvangen zonder nog meer open ruimte te moeten innemen). Doe iets nuttigs met de verdieping op het gebouw waar de kleuterklassen in gevestigd zijn.

Wordt het – in de huidige omstandigheden – niet hoog tijd om te erkennen wat zowel 'stielmannen' die aan het gebouw werkten, als omwonenden, als zelfs leerkrachten van de school al van meetafaan zagen: dit is gebouwd voor de show. Met een derde van de plaats zouden de kleuterklassen evengoed gehuisvest zijn. Het is nu zo, het staat er. Pas het dan aan zodat die andere twee derde ook klaslokalen kunnen worden.

Maar zoals gezegd: eerst een andere locatie voorzien, in/dichter bij de nieuwe wijken verderop naar Hoogdele toe. Zodat de (verkeers)druk niet opgevoerd wordt.

We krijgen te horen dat we ons geen zorgen moeten maken. Maar een vrijbrief om de school (of andere diensten) te laten bouwen wat ze willen en waar ze willen geeft geen garantie dat we gerust mogen zijn. Een uitbreiding met andere functies dan wonen, een aantasting van de voor en achtertuinen, daar verzetten we ons met klem tegen.

Samengevat:

We willen geen 'versoepeling' van de verbouw en bestemmingsregels voor de wijk, het moet een woonwijk blijven waar wonen de hoofdmoot uitmaakt.

De druk op de wijk is nu al groot, zet daar nu een limiet op, ook voor de toekomst.

Uitzonderingen moeten als uitzondering voorgelegd worden en niet tot regel gemaakt.

We willen dat er een stop wordt gezet op de uitbreiding van de school zowel wat betreft leerlingen (leg het huidige leerlingenaantal vast op papier als uiterste maximum dat daar ooit mag toegelaten worden) als van gebouwen (geef de garantie dat met de huidige verbouwing en de al geplande het bijbouwen of inpalmen van nog meer grond laat staan woningen, zal stoppen)

Voorzie in de school die gepland wordt in de nog te bouwen nieuwe wijk meer plaatsen dan noodzakelijk voor de kinderen van die wijk alleen zodat die school ook wat van de druk kan opvangen.

Plan een school in de buurt van de rijksweg. Het duurt jaren tussen plannen en uitwerking, maar er zullen ook over x aantal jaren nog lagere schoolkinderen zijn in deze vele nieuwe wijken.

REG. NR. : 201 / 10/okt/2013
 DIENST : *onhangen door*
 handtekening

*Klaar
 Monksdy
 dienst
 R.O.*

Ondergetekenden, bewoners van Nachtegaalstraat, Merelstraat, Leemmerikstraat en Lijsterstraat, willen bezwaar indienen tegen de herziening van het BPA nr 38 wijk Beekstraat. In de zin zoals het College van Burgemeester en Schepenen daaraan wil herzien met de opmaak van RUP Beekstraat. (bijlage bij brief)

Voor- en familienaam	adres	handtekening
Thomas Maer	Nachtegalstraat 15	<i>[Handwritten signature]</i>
Burghraeve	Jackie Wachtegaalstr 99	<i>[Handwritten signature]</i>
Quint De Sutter	Nachtegalstraat 21	<i>[Handwritten signature]</i>
Soenen Robert	Nachtegalstraat 43	<i>[Handwritten signature]</i>
Eddy Deschout	Nachtegalstraat 45	<i>[Handwritten signature]</i>
Wido Kindt	Lijsterstraat 12	<i>[Handwritten signature]</i>
Giardini Alessi	Lijsterstr 14	<i>[Handwritten signature]</i>
De Nijer Nulken	Lijsterstraat 16	<i>[Handwritten signature]</i>
Wemiers Jellut	Lijsterstraat 22	<i>[Handwritten signature]</i>
Van Dommene Frans	Leemmerikstraat 28	<i>[Handwritten signature]</i>
Bueket Maria	Leemmerikstraat 16	<i>[Handwritten signature]</i>
Deense Lis	Leemmerikstraat 8	<i>[Handwritten signature]</i>
De Gemmerman Leon	Leemmerikstraat 7/4	<i>[Handwritten signature]</i>
E. Wefkoeffe	Leemmerikstr 10 &	<i>[Handwritten signature]</i>
Op Combaele	Nachtegalstr 23	<i>[Handwritten signature]</i>
Van der Staen	Nachtegalstr 31	<i>[Handwritten signature]</i>
Caroline Christiane	Nachtegalstraat 24	<i>[Handwritten signature]</i>
DE GUFFROY	WAKKEN NACHTEGALSTRAAT, 28	<i>[Handwritten signature]</i>
Van Hecke Walter	Nachtegalstr 32	<i>[Handwritten signature]</i>
Wollet Godelieve	Nachtegalstraat 34	<i>[Handwritten signature]</i>

Ondergetekenden, bewoners van Nachtegaalstraat, Merelstraat, Lijsterstraat, willen bezwaar indienen tegen de herziening van het BPA nr 38 wijk Beekstraat. In de zin zoals het College van Burgemeester en Schepenen dat opmaak van RUP Beekstraat. (bijlage bij brief)

REG. NR.: 201
DATUM: 70 okt 2013
BPA nr 38 wijk Beekstraat.
BPA wil herzien met de
DIENST: ontvangen door
handtekening

Voor- en familienaam

adres

handtekening

J. de
Handtekening
deint

Yara Delusschere Nachtegaalstr. 23

Yara Delusschere OK

Pype Puyssente Merelstraat 5

Pype Puyssente

Jan Vanden Broeke Nachtegaalstr. 33

Jan

Folm Vandamme - Vandamme Leeuwerikstraat 39 i.o.

ETIENNE VANDEN BROECK NACHTEK. STR 27 i.o.

Dujardin - Vandamme Nachtegaalstraat 35

Handtekening
Handtekening



AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Botermarkt 2
8800 Roeselare

Sint-Andries,
26/09/2013

Betreft:
Ontwerp gemeentelijk RUP Beekstraat

Contactpersoon:
Els Demeestere

Onze ref.:
EDM/13/1094-13/15/4811
Uw ref.:

Telefoon 050 40 33 46
Fax 050 40 33 76
e-mail:

Bijlagen: -

els.demeestere@west-vlaanderen.be

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Beekstraat. Dit RUP werd op 05/07/2013 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Roeselare. Het openbaar onderzoek loopt van 12/08/2013 tot 10/10/2013.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

stad Roeselare - gemeentelijk RUP 'Beekstraat', voorontwerp dd. 08/04/2013, opgemaakt door stad Roeselare, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

- Het RUP herzielt het BPA nr. 3B Wijk Beekstraat in functie van de uitbreidingsmogelijkheden van de basisschool De Octopus. Tegelijkertijd worden de voorschriften en de bestemmingen geactualiseerd.

Conform artikel 2.2.14.§4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies inzake de overeenstemming van het ontwerp RUP met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV) en de provinciale RUP's. Vanuit haar bevoegdheid als goedkeurende en toezichhoudende overheid wordt het RUP tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.14§5 VCRO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen en behandeld.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten.

Overeenstemming met het PRS-WV

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002.

De stad Roeselare maakt deel uit van het regionaalstedelijk gebied Roeselare. Binnen dit stedelijk gebied wordt een aanbodbeleid gevoerd voor wonen en werken.

Volgens het PRS-WV dienen voor de Middenruimte waarin Roeselare gelegen is, de dynamische activiteiten gebundeld te worden in de stedelijke gebieden.

Overeenstemming met het GRS Roeselare

Ingevolge artikel 2.2.13.§2 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Roeselare is goedgekeurd op 2 augustus 2012.

De aanleiding van de herziening van het BPA nr.3B Wijk Beekstraat is in het voorzien van uitbreidingsmogelijkheden voor de basisschool. Binnen het GRS Roeselare wordt aangegeven dat er een planinitiatief kan genomen worden indien onderwijsinstellingen wensen uit te breiden. De draagkracht van de omgeving mag volgens het GRS Roeselare echter niet geschaad worden. Op de plenaire vergadering werd aangegeven wat de uitbreidingsvragen van de school waren. Dit is ook zo in het verslag weergegeven. Deze info dient ook in de toelichtingsnota weergegeven te worden ter verduidelijking van de planopties. Door het duiden van de bijkomende ruimtevrage van de school, kan ook geconcludeerd worden dat de draagkracht van de omgeving niet in het gedrang komt.

Voor bezoekersintensieve voorzieningen is een goede bereikbaarheid voor het openbaar vervoer, voldoende parkeervoorzieningen en een vlotte verkeersafwikkeling volgens het GRS noodzakelijk (RD p.158). In het RUP wordt aangegeven dat de nodige parkeerplaatsen op eigen terrein moet worden voorzien.

Binnen het GRS wordt een duidelijk kernwinkelgebied afgebakend (RD p.200). Commerciële activiteiten dienen zoveel mogelijk in het kernwinkelgebied of in de nabije omgeving geïntegreerd worden. Deze site is buiten het kernwinkelgebied gelegen. Binnen voorliggend GRUP wordt een deelzone voor handel en diensten bestemd. Grootchalige kleinhandel wordt niet toegelaten in deze deelzone en binnen de deelzone dienen de nodige parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien te worden. Er worden echter geen criteria opgenomen wat onder grootchalige kleinhandel begrepen wordt. Normaliter spreekt men over grootchalige kleinhandel indien de oppervlakte groter is dan 1000m². Momenteel zijn er echter detailhandelszaken mogelijk zonder beperking in oppervlakte. Dit betekent dat er bijvoorbeeld meerdere detailhandelszaken van ca 800m² mogelijk zijn. Hierdoor wordt onvoldoende uitvoering gegeven aan de opties binnen het GRS. Het is dan ook aangewezen de nodige garanties in de voorschriften in te bouwen dat de omvang van de handelszaken beheersbaar blijft. De voorschriften dienen bijgevolg te worden aangevuld en aangepast zodat dit in overeenstemming wordt gebracht met de visie binnen het GRS.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

In het verdere verloop van het planningsproces is het wenselijk dat nog met volgende opmerkingen wordt rekening gehouden:

- 0.4.1 Bestaande en vergunde activiteiten die de betrokken zone niet toelaat, kunnen behouden blijven. Deze activiteiten kunnen vervangen worden door andere activiteiten die niet méér storend zijn voor de omgeving.; dit betekent dat de bestaande toestand ten allen tijde kan blijven bestaan ook al is het niet in overeenstemming met de voorschriften. Dit is in strijd met het voorschrift uit de algemene bepalingen waar nieuwe activiteiten zich wel moeten richten aan de voorschriften van het RUP en dient bijgevolg geschrapt te worden.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

- De digitale uitwisseling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is conform de betreffende technische richtlijn. Er zijn hierover geen opmerkingen.

Besluit

Het gemeentelijk RUP Beekstraat, wordt **voorwaardelijk** gunstig geadviseerd.

Voorwaarden:

- de mogelijkheden binnen de voorschriften worden in overeenstemming gebracht met de visie over handel en het kernwinkelgebied binnen het GRS;
- de ruimtevraag van de school wordt verduidelijkt in de toelichtingsnota

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten.

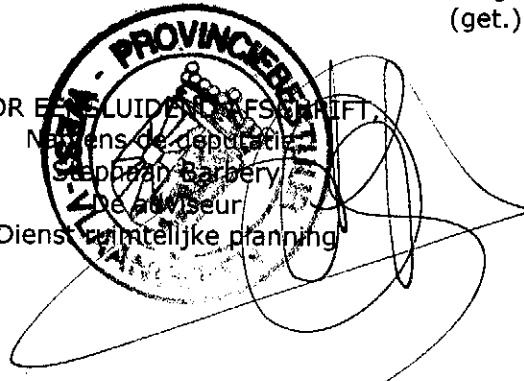
Hoogachtend,

Namens de deputatie:

Voor de provinciegriffier:
De adviseur,
(get.) Stephaan Barbery

De gedeputeerde,
(get.) Franky De Block

VOOR EEN LUIDEN PRESENTIËT,
Namens de deputatie
Stephaan Barbery
De adviseur
Dienst Ruimtelijke planning



Zitting deputatie dd. 26/09/2013

**AANGETEKEND
GECORO**

**Botermarkt 2
8800 ROESELARE**

uw kenmerk

ons kenmerk
2.14/36015/101.1

bijlagen

vragen naar/e-mail

Veerle Lenoir
veerle.lenoir@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
050 24 82 10

datum 8 OKT. 2013

Betreft: ROESELARE, gemeentelijk RUP "Beekstraat" : advies tijdens het openbaar onderzoek

REG. NR. : 2013	15.172
datum :	09 NOV. 2013
DEP. :	S.O.
DIENST :	R.O.

Geachte voorzitter,

Hierbij bezorg ik u het advies van Ruimtelijke Ordening.

1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders

Op grond van artikel 2.2.14 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bezorgt Ruimtelijke Ordening aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies over de overeenstemming van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 2.2.14 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

Het PRS werd goedgekeurd op 6 maart 2002 en is momenteel in herziening.

Het GRS werd goedgekeurd op 7 mei 2012.

Het RUP behelst een herziening van het BPA Beekstraat – MB 17/11/1982.

2. samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP "Beekstraat" beoogt in hoofdzaak uitbreidingsmogelijkheden te geven aan de stedelijke basisschool De Octopus, die zich binnen het plangebied bevindt. Met de wijziging moeten de capaciteitsproblemen kunnen worden opgevangen en moet een nieuwe turnzaal opgericht kunnen worden.

Verder is ook een actualisering van de stedenbouwkundige voorschriften voorzien voor de andere bestemmingen.

3. beknopte historiek

Op 29/04/2013 werd een plenaire vergadering gehouden. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gaf een voorwaardelijk gunstig advies.

Op 25/06/2013 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 12/08/2013 tot 10/10/2013.

4. verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

ROESELARE is in het RSV geselecteerd als regionaal stedelijk gebied. Het RUP geeft uitvoering aan een stedelijk-gebied-beleid en is dus in overeenstemming met de opties van het RSV.

5. andere inhoudelijke opmerkingen

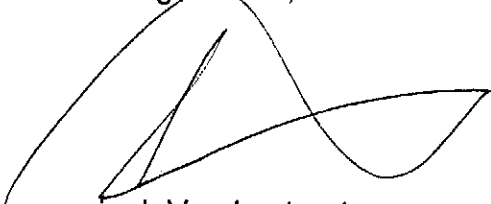
Behoudens een aanpassing van enkele teksten van de stedenbouwkundige voorschriften(verordenend en/of toelichtend gedeelte) conform de verleende adviezen bleef het RUP dossier hetzelfde als de versie die voorgelegd werd op de plenaire vergadering.

Het huidig plan is aldus aanvaardbaar.

6. algemene conclusie

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV inzake stedelijk-gebied-beleid en geeft uitvoering aan het GRS. Het wordt gunstig geadviseerd.

Hoogachtend,



ir. J. Vanderstraeten
Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

VERSLAG VERGADERING GECORO D.D. 22.10.2013

Effectieve leden	X	V	A	Plaatsvervangende leden	X	V	A
Omer Hoorne	X						
Georges Demeyer	X			Anne Tossins			
Lieven Verbanck	X			Dirk Vandewalle			
Peter Hantson	X			Marleen Deforche			
Patrick Breemersch		V		Caroline Flipts	X		
Francis Werbrouck	X			Louis Bril			
Hilde Neiryck	X			Filip Van Heghe			
André Pieters	X			Bernhard De Muynck	(X)		
Veroniek Desender	X			Gery Vanderhaeghe			
Antoinette Verfaillie	X			Herlinde Vanwalleghem			
Gilbert Vanspeybroeck	X			Wim Van Coillie			
Filip Beeckman	X			Tyno Parmentier			
Laurette Vandekendelaere	X			Dirk Vervisch	(X)		
Eric Delzeyne	X			Stefaan Bruwier	(X)		
Ivan Vancoillie	X			Marc Sambaer		V	
Vanessa Degrendele	X			Rina Arteel	(X)		
Luc Stragier	X			Marc Himpe			
Evelyne Goemaere	X			Barbara Ostyn			
Hilde Dewanckele		V		Jo Vaneeckhout	X		
Wim Carrein	X			Eveline Bossuyt			
Bernard Declerck	X			Wouter Tyberghien		V	

Secretaris: Leen Lauwers

Stadsbestuur: dhr. K. Declercq, mevr. N. Muylle, dhr. F. Declercq

Agenda:

INFORMEEL DEEL

- Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS)
- Stand van zaken Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (RUPs)
- Ambitienota Duurzaamheid Woongebied Gitsestraat
- Voorstel aanpassing huishoudelijk reglement

OFFICIEEL DEEL

- Goedkeuring huishoudelijk reglement
- Verslag en terugkoppeling vorige punten
- RUP Beekstraat – behandeling bezwaren en adviezen
- Varia

1. Informeel deel

Voor het informeel gedeelte werden de effectieve en de plaatsvervangende leden uitgenodigd.

De leden worden geïnformeerd over

- het Gemeentelijk Structuurplan in het algemeen en de acties en maatregelen, die voorzien werden voor de volgende jaren.
- het overzicht van de lopende en de te verwachten Ruimtelijke uitvoeringsplannen
- de ambitienota duurzaamheid, die voor het woongebied Gitsestraat werd opgesteld als pilootproject.
- Het huishoudelijk reglement, aangepast aan de opmerkingen die werden geformuleerd.

De powerpointpresentaties worden beschikbaar gesteld via het extranet.

De ambitienota duurzaamheid kan je vinden via volgende link:

<http://www.roeselare.be/media/documenten/ruimtelijkeplanning/andere/duurzaamheid.pdf>

Vragen en opmerkingen woongebied Gitsestraat en ambitienota duurzaamheid

- Een nieuw kruispunt thv Honzebrouckstraat en grote ring?
Antwoord schepen Declercq: hierover zijn gesprekken met AWW en Hooglede bezig. Verschillende voorstellen werden gedaan en er wordt gestreefd naar een scenario voor een volwaardige ontsluiting, gelet ook op de ontwikkeling van de bedrijvenzone na 2016.
- 25w/h, dit zijn percelen van ongeveer 400m², zonder daarbij de wegenis in mindering te brengen. Dit zijn allemaal relatief kleine percelen?
Antwoord schepen Declercq: Om hier een antwoord op te geven is de keuze gemaakt om een ambitienota duurzaamheid op te maken, waarbij gestreefd wordt naar nieuwe woonvormen enz. Momenteel is samen met de gemeente Hooglede een samenwerkingsovereenkomst in de maak om een totaal visie, gebaseerd op de ambitienota te realiseren.
- Bij de milieuraad wordt met werkgroepen gewerkt en in die die eerste zitting werd aangegeven dat de gedachten en voorstellen in geen enkele grote verkaveling zal worden uitgewerkt. Het ganse verhaal gaat teloor, omdat dit niet binnen een ruimer verhaal wordt bekeken. Het GRS zou 'herdacht' kunnen worden met inspiratie uit de ambitienota duurzaamheid. Bv. De verkaveling Maria's Linde in Rumbeke zou op die manier een andere duurzamere invulling kunnen krijgen.
Antwoord schepen Muylle: concreet voor het gebied Maria's Linde ligt het inrichtingsplan vast en wordt gefaseerd verkaveld. Het is wel zal dat bij elke nieuwe verkaveling de toetsing met de ambitienota zal gebeuren. De stad is ook gestart met de opmaak van een algemene stedenbouwkundige verordening, waarin concrete stedenbouwkundige elementen kunnen worden opgenomen.
- In de ambitienota staat concreet dat auto's zullen beperkt worden. Hoe doe je dit?
Antwoord schepen Declercq: Dit is een concrete vraag naar de inhoud en het zou ons hier te ver leiden om daar nu op in te gaan. We nemen dit en andere inhoudelijke punten mee naar een volgende zitting, waar we dit informeel kunnen bespreken.

2. Huishoudelijk reglement voor goedkeuring

Het huishoudelijk reglement dat bij gemeenteraadsbesluit dd. 29.04.2002 werd goedgekeurd werd met de uitnodiging meegestuurd.

De voorgestelde aanpassingen worden opgenomen in het huishoudelijk reglement (zie bijlage).

Het reglement dient opnieuw door de gecoro en vervolgens de gemeenteraad te worden goedgekeurd.

Vragen en opmerkingen:

- Er wordt telkens 'hij' genoteerd en er wordt voorgesteld om dit te vervangen door 'hij/zij'.

[De niet-stemgerechtigden verlaten de zitting]

BERAADSLAGING EN STEMMING

De gecoro keurt het gewijzigd voorstel unaniem goed.

Stemming: Voor: 21; Tegen: 0; Onthouding: 0

[De niet-stemgerechtigden vervoegen de zitting.]

3. Verslag en terugkoppeling vorige punten

Het verslag van 19.08.2013 wordt goedgekeurd.

In opvolging van het agendapunt advies planologisch attest AVR Meensesteenweg wordt eind dit jaar een besluit van de minister verwacht.

4. RUP Beekstraat voor advies na openbaar onderzoek

Procedure

Het ontwerp RUP Beekstraat lag in openbaar onderzoek tot en met 10 oktober.

De bezwaren en adviezen dienen door de gecoro te worden behandeld. Het advies van de gecoro wordt vervolgens overgemaakt aan de gemeenteraad, zodat het RUP Beekstraat definitief kan aanvaard worden.

Beschikbare documenten

Ter inzage gelegd en toegelicht in zitting:

- Het ontwerp RUP Beekstraat
- Bezwaar nr. 1: Jacques Vanderhaeghe – Rosa Desmedt Lijsterstraat 20 te Roeselare
- Bezwaar nr. 2: Joost Plouvier – Callens – Beekstraat 12 te Roeselare
- Bezwaar nr. 3: bewoners van Nachtegaalstraat, Merelstraat, Leeuwerikstraat en Lijsterstraat
- Advies Provincie is **voorwaardelijk gunstig** en formuleert opmerkingen en aandachtspunten.
- Advies Ruimte Vlaanderen is **gunstig** zonder bijkomende opmerkingen.

Bespreking.

Klaas Monkerhey licht de elementen van de bezwaren en de adviezen kort toe en formuleert hierbij de afweging. De bezwaren en adviezen worden thematisch als volgt gegroepeerd:

A/ Bouwhoogte en rooilijn (bezwaar nr. 1)

Elementen:

- Vrees voor minder zoninval in de woning langs de Lijsterstraat 20 omdat het nieuwe RUP in de zone 4 'zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen' langs de Lijsterstraat "het plaatsen van een nieuwbouw toelaat op de rooilijn met één bouwlaag en met een hoogte van 4 meter". De nieuwbouw zou dezelfde plaats hebben als de huidige chalet. De nieuwbouw met één bouwlaag staat te dicht bij de Lijsterstraat.
- Het voorstel om de "rooilijn" naar achter te schuiven waardoor:
 - onnodige hinder bij de bezwaarindiener en zijn burens wordt voorkomen;
 - het probleem van de afname van de zoninval bij de bezwaarindiener wordt opgelost;
 - minder straatgeluiden in de klassen van de leerlingen wordt veroorzaakt.

Overwegingen:

- Volgens het bestemmingsplan van het ontwerp RUP Beekstraat valt de perceelsgrens samen met de zonegrens van de zone 4 'zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'. Op deze perceels-/zonegrens van het RUP bevindt zich de huidige chalet. Deze perceels-/zonegrens is echter niet de bouwlijn. Nieuwe gebouwen kunnen volgens het RUP niet op de perceels-/zonegrens gebouwd worden omdat er een afstand van minimum 5 meter van de zonegrens moet blijven. Deze bepaling is ten opzichte van het huidige BPA niet gewijzigd.
- Het is een verkeerde interpretatie dat een gebouw met een hoogte van 4 meter op de zonegrens kan worden gebouwd.

- Een aanvaardbare bouwhoogte ten opzichte van de woonomgeving wordt voorzien. Bij het inplanten van een nieuw gebouw op vijf meter van de zonegrens mag de kroonlijst maximaal 9 meter bedragen. Omwille van het respecteren van de 5 meter ten opzichte van de zonegrens en het brede wegprofiel van de Lijsterstraat is deze maximale toegelaten hoogte ten opzichte van de woningen aan de overkant van de Lijsterstraat te verantwoorden.

B/ Oppervlakte bijgebouwen in zone 1 (bezwaar nr. 2)

Elementen:

- Vraag om een groter bijgebouw te plaatsen dan 20m².

Overwegingen:

- het huidige BPA formuleert geen afzonderlijke uitspraak betreffende de max. opp. van bijgebouwen maar legde een algemene maximaal bebouwbare percentage op van 40% van het perceel en met een maximale toegelaten opp. van 250m² bij open bebouwing.

C/ Gaan schooluitbreiding aan de Beekstraat maar wel in de nieuwe woonwijk (bezwaar nr. 3)

Elementen:

- Verzet tegen de aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften waaronder:
 - Het schrappen van het bezettingspercentage van 25% in de zone 4;
 - Extra bouwlaag (dus boven de twee bouwlagen) in de zone 4;
 - Aanpassing inplantingsvoorschriften in de zone 4;
 - Het toevoegen van gemeenschaps- en nutsvoorzieningen in de woonzones die aan zone 4 grenzen;
 - Het toelaten van de sociale functies in de zorgsector in de zone 4 – voor- en naschoolse kinderopvang kan ook zonder dit voorschrift – vrees voor de komst van een kinderopvang;
 - Het wijzigen van de voorschriften en de bestemmingsmogelijkheden van de woonzones en het veranderen van de inkleuring van de woonzones;
 - Het schrappen van de afstand tot de achterkavel- en zijkavelgrens.
- Vraag om eerst op een andere locatie een school te bouwen in de wijken die verderop werden gerealiseerd en dichter richting rijksweg/richting Hoogde wat beter is voor het leefmilieu (kinderen kunnen te voet en minder mobiliteit);
- Vraag om in de nog te bouwen nieuwe wijk een school te voorzien met meer plaatsen dan noodzakelijk zodat deze nieuwe school de druk van de andere wijken kan opvangen;
- Het zetten van een stop op de uitbreiding van de school betreffende leerlingen en gebouwen. De woonactiviteit is in deze wijk prioritair – mensen hebben hier een huis gekocht omwille van de rust
- Voorstel om iets nuttigs te doen met de verdieping op het gebouw waarin de kleuterklassen zich bevinden. Vraag om de onbenutte verdieping in te vullen met kleuterklassen.

Overwegingen:

- Betreffende het verzet tegen de aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften:
 - het schrappen van het bezettingspercentage is noodzakelijk om een uitbreiding van de school mogelijk te maken. Dit om de interne organisatie te verbeteren en om de capaciteit te vergroten naar aanleiding van de resultaten van het 'onderzoeksrapport basisscholen Roeselare' en cfr. p. 25 van de toelichtende nota van het ontwerp-RUP. De herziening van dit BPA is conform de visie van het GRS dat op p.158 bepaalt dat een aantrekkelijke woonomgeving eveneens een gedifferentieerd aanbod aan voorzieningen inhoudt en dat de stad deze voorzieningen op peil wenst te houden. In de 'acties en maatregelen' van het richtinggevend deel van het grs op p.181 werd in de opmaak van een GRUP voorzien in functie voor onderwijsinstellingen met de opmaak van het GRUP Stedelijke Basisschool De Octopus (herziening BPA Wijk Beekstraat) als reeds gekende actie.
 - Bij het voorzien van een hogere bouwhoogte in het RUP werd rekening gehouden met het behoud van de kwaliteit van de omliggende bebouwing. Met het RUP worden geen bouwlagen gedefinieerd. Het RUP spreekt over maximale toegelaten bouwhoogtes. Gebouwen met een maximale kroonlijsthoogte van max. 9 meter

moeten op min. 5 meter van de zonegrens worden ingeplant. Voor volumes met een hoogte tussen de 9 meter en de 13.5 meter is de afstand gelijk aan de bouwhoogte.

- Inzake de inplantingsvoorschriften van de zone 4 werd ten opzichte van het huidige BPA niets gewijzigd, ten opzichte van de zonegrens dient minimum 5 meter gerespecteerd te worden.
- Volgens het rup kunnen de voorschriften van de zone 4 enkel toegepast worden indien de woonfunctie ophoudt te bestaan en de school de mogelijkheid heeft om een woning te kopen in de richting van de pijlen. Het rup voorziet geen onteigening of voorkooprecht om de mogelijke gemeenschapsfuncties in de woningen die aan de zone 4 grenzen ook effectief te realiseren. Het is eerder een optie dat op lange termijn wordt gezien.
- In de gemeenschappelijke bepalingen kunnen gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen opgericht worden (bv. kinderopvang). Dit is een algemene bepaling dat ook in andere bestemmingsplannen wordt opgenomen en dit om de problematiek aan het tekort aan opvangplaatsen op te vangen.
- Met dit RUP worden ook de stedenbouwkundige voorschriften geactualiseerd en opgemaakt volgens de nieuwe richtlijnen die van toepassing zijn bij de opmaak van het RUP. Bij de opmaak van RUP's wordt bv. niet meer gewerkt met tabellen.
- Uit de resultaten van het capaciteitsonderzoek blijkt dat wijk Godelieve kampt met een capaciteitsprobleem. Er is een globaal tekort aan vrije plaatsen over de verschillende scholen van deze wijk heen. Het tekort is daarbij het grootst in SBSII De Octopus. De capaciteit verschuiven naar omliggende scholen is bijgevolg geen optie.
- In het nieuw te ontwikkelen woongebied Gitsestraat wordt een gemeenschapszone van 1 ha voorzien met daarin de ruimte voor een school. De capaciteit van deze school werd berekend op basis van het aantal woningen dat binnen dit nieuwe woongebied zal worden gebouwd en op basis van de resultaten van het capaciteitsonderzoek van de scholen in Roeselare. De realisatie van deze school is voorzien op langere termijn, omdat de concrete inrichting/ontwikkeling van het woongebied nog niet gekend is.
- De stad en de gemeenschap dienen de verantwoordelijkheid te nemen in het voorzien van voldoende aanbod aan scholen. Het ontwerp-RUP is een uitvoering van de visie van het GRS dat voorziet in een gedifferentieerd aanbod aan voorzieningen.
- Binnen de verdieping op het gebouw zijn enkel 2 bijkomende klaslokalen mogelijk. Dit is niet voldoende om de gewenste capaciteit op te vangen.

D/ grootschalige kleinhandel en detailhandel in overdrukzone (voorwaards Provincie)

Elementen:

- Er worden geen criteria opgenomen betreffende grootschalige kleinhandel. Normaliter spreekt men over een grootschalige kleinhandel indien de oppervlakte groter is dan 1000m².
- Er wordt aangewezen de nodige garanties in de voorschriften in te bouwen zodat de omvang van de handelszaken beheersbaar blijft. Cfr. het RUP zijn bv. meerdere detailhandelszaken van ca. 800m² mogelijk waarbij onvoldoende uitvoering wordt gegeven aan de opties binnen het GRS.

Overwegingen:

Het ontwerp-RUP voorziet geen criteria betreffende grootschalige kleinhandel.

Het ontwerp-RUP voorziet voor detailhandelszaken geen garanties om deze beheersbaar te houden waardoor dit RUP niet in overeenstemming is met de visie van het GRS.

E/ Ruimterraag van de school verduidelijken inde toelichtingsnota (voorwaards Provincie)

Elementen:

In het verslag van het plenair overleg werd aangegeven wat de uitbreidingsvragen van de school waren. Dit werd niet aan de toelichtingsnota van het RUP toegevoegd waardoor de vraag werd herhaald.

F/ bestaande en vergunde activiteiten (opmerking/aandachtspunt Provincie)

Elementen:

- Het stedenbouwkundig voorschrift binnen de zone 3 'zone voor wonen – centrumbebouwing' : *"bestaande en vergunde activiteiten die de betrokken zone niet toelaat, kunnen behouden blijven. Deze activiteiten kunnen vervangen worden door andere activiteiten die niet méér storend zijn voor de omgeving"* is in strijd met het stedenbouwkundig voorschrift uit de algemene bepalingen waar nieuwe activiteiten zich wel moeten richten aan de voorschriften van het RUP en dient bijgevolg geschrapt te worden;
- Het stedenbouwkundig voorschrift van de zone 3 betekent dat de bestaande toestand te allen tijde kan blijven bestaan ook al is het niet in overeenstemming met de voorschriften van het RUP.

Overwegingen:

- Het stedenbouwkundig voorschrift in de zone 3 is niet in strijd met het voorschrift in de algemene bepalingen. Reden: het voorschrift in de algemene bepalingen formuleert een uitspraak over het gebouw/de constructie en niet over de activiteit zoals in de zone 3.
- Het toelaten van activiteiten in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften is conform de visie van het GRS dat op p.195 bestaande activiteiten in het woonweefsel wenst te behouden en bij stopzetting mogelijkheden voorziet voor nieuwe activiteiten die de draagkracht van de omgeving niet overschrijden.

[De niet-stemgerechtigden verlaten de zitting.]

[Dhr. Francis Werkbrouck verlaat de zitting.]

BERAADSLAGING EN STEMMING

Thema A: bouwhoogte en rooilijn:

De gecoro verklaart het bezwaar **deels** gegrond en formuleert volgend voorstel van aanpassing:

- Zie stedenbouwkundige voorschriften '4.2. inrichting en beheer' van de zone 4:
"4.2.1 Inplanting en bouwhoogte
*Inplanting op minimum 5 meter van de zonegrens grenzend aan zone 5 "zone voor weginfrastructuur", met een kroonlijsthoogte van maximum 6 meter
Bij inplanting op minimum 9 meter van deze zonegrens kan de kroonlijsthoogte worden opgetrokken mits toepassing van de gabarietregel, met een maximum van 13,50 meter
Inplanting op minimum 5 meter van de overige zonegrensen, met een kroonlijsthoogte van maximum 9 meter. Mits toepassing van de gabarietregel kan de kroonlijsthoogte worden opgetrokken tot 13,50 meter.
Voor een hellend dak bedraagt de dakhelling maximum 18°."*

Motivatie: het stedenbouwkundig voorschrift, dat op een afstand van de zonegrens van 5 meter een kroonlijst toelaat van 6 meter, is conform het huidige BPA.

Thema B: Oppervlakte en bijgebouwen in zone 1:

De gecoro verklaart het bezwaar **gegrond** en formuleert volgend voorstel van aanpassing:

- Aanpassing stedenbouwkundige voorschriften '1.2.4. tuinzones' in de zone 1:
*"Bijgebouwen kunnen opgericht worden achter de achtergevel en los van het hoofdgebouw en op minimum 1 meter van de perceelsgrenzen of op de perceelsgrens tegen een bestaande scheidingsmuur, onder volgende voorwaarden:
- maximum oppervlakte van alle bijgebouwen samen: 20m²
- maximum 1 bouwlaag
- maximum hoogte: 3,50 meter
Indien er geen bestaande scheidingsmuur aanwezig is kan gebouwd worden tot op de perceelsgrens mits het akkoord van de buren.*

Bezettingsgraad: 40% van het perceel met een max. van 250m²."

- Verduidelijking van "bezettingsgraad" in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften '1.2.4. tuinzones' **Bezettinggraad: de som van de oppervlaktes van alle gebouwen (overdekte constructies) en niet-overdekte constructies samen, bedraagt maximum 40% van het perceel, en dit met een maximum van 250 m²."**

Thema C: Geen schooluitbreiding aan de Beekstraat, maar wel in de nieuwe woonwijk:

De gecoro verklaart het bezwaar ongegrond

Thema D: Grootschalige kleinhandel en detailhandel in overdrukzone

De gecoro volgt het advies van de Provincie gedeeltelijk en adviseert volgend voorstel van aanpassing:

- Verduidelijking in toelichtende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften '3.1. bestemming' – 'specifiek voor de zone met overdruk "handel en diensten" ' in de zone 3: **"Men spreekt over een grootschalige kleinhandel indien de oppervlakte groter is dan 400m² (netto verkoopsovervlakte)"**
- aanpassing stedenbouwkundige voorschriften '3.1. bestemming' – specifiek voor de zone met overdruk "handel en diensten" in de zone 3: **"Met uitzondering van detailhandel in deze zone kan in deze zone enkel de nevenbestemming eveneens als hoofdbestemming gelden, voor zover niet storend voor de woonomgeving."**

Thema E: Ruimtevrage van de school verduidelijken in de toelichtingsnota

De gecoro volgt het advies van de Provincie en adviseert om de uitbreidingsvraag van de school op p. 20 van de toelichtingsnota op te nemen.

Thema F: Bestaande en vergunde activiteiten

De gecoro gaat niet akkoord met het advies van de Provincie en adviseert om de voorschriften niet aan te passen.

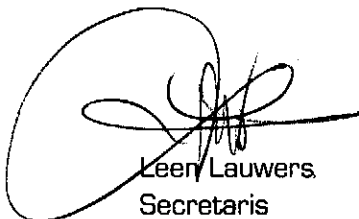
Stemming voor alle thema's samen: Voor: 20; Tegen: 0; Onthouding: 0

[De niet-stemgerechtigden vervoegen de zitting.]

5. Varia

Dhr. A. Pieters vraag of 'het gemeentelijk aanbod bedrijventerrein' gekend is, zie infobrochure POM Recentelijk werd de ruimtemonitor en methodiek in het kader van de herziening van het PRS door de provincie voorgesteld. De cijfers zijn op het niveau van de vijf Resoc-gebieden. Algemeen werd gesteld dat er voldoende juridisch aanbod is tot 2017, maar er op vandaag niet voldoende bouwrijp is. De documenten van de studiedag kan u raadplegen via deze link:

<http://www.west-vlaanderen.be/ondernemen/sbr/vormingscatalogus/Pages/bedrijvigheid.aspx>


Leen Lauwers
Secretaris

DEEL II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

INHOUD

0. Algemene bepalingen	1
1. Zone voor wonen – open bebouwing	6
2. Zone voor wonen – halfopen en gesloten bebouwing	8
3. Zone voor wonen – centrumbebouwing	10
4. Zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	14
5. Zone voor wegeninfrastructuur	15

DEEL III: KAARTENBUNDEL

INHOUD

Grafisch plan

Plan bestaande toestend