

RUP KLAUWAARTBEEK

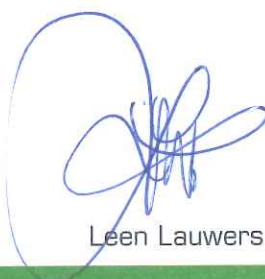
gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

gedeeltelijke herziening van BPA Klauwaartbeek (MB 28.12.1984)

toelichtingsnota
stedenbouwkundige voorschriften
kaartenbundel
grafisch register (plancompensaties)

plan_id: RUP_36015_214_00004_00001

ruimtelijke planners:



Leen Lauwers



Klaas Monkerhey

gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van **20 april 2015** .

De Stadssecretaris,
G. Sintobin



zegel van de gemeente

De Voorzitter,
B. Wenes

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van **2 juni 2015** tot **31 juli 2015** .

De Stadssecretaris,
G. Sintobin



zegel van de gemeente

De Burgemeester,
L. Martens

gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van **25 januari 2016** .

De Stadssecretaris,
G. Sintobin



zegel van de gemeente

De Voorzitter,
B. Wenes

DEEL I: TOELICHTINGSNOTA

INHOUD

Inleiding	9
1 Algemeen	9
2 Beslissing tot opmaak van het RUP	9
Bestaande ruimtelijke structuur	11
1 Kenmerken van de omgeving	11
2 Situering van het plangebied	11
Juridisch bestaande toestand	13
1 Gewestplan (GWP)	13
2 Gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen (GRUP)	14
3 Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP)	14
4 Algemeen Plan van Aanleg (APA)	15
5 Bijzondere plannen van aanleg (BPA)	16
6 Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	16
7 Rooilijnplannen	16
8 Onteigeningsplannen	16
9 Economische expansieplannen	16
10 Verkavelingsvergunningen	16
11 Onroerend erfgoed	17
12 Vogel- en habitatrichtlijngebieden	17
13 Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), decreet Natuurbehoud	17
14 Beschermingszones grondwaterwinningen	17
15 Waterlopen	17
16 Bekkenbeheersplan	17
17 Gebieden met recht van voorkoop	18
18 Biologische waarderingskaart	18
19 Buurt- en voetwegen	18
Relatie met de ruimtelijke structuur	19
1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)	19
2 Afbakening Regionaalstedelijk gebied Roeselare	19
3 Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS)	20
4 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Roeselare (GRS)	20
Gewenste ruimtelijke ontwikkeling	23
1 Doelstelling en motivatie tot opmaak van het RUP	23
2 Reikwijdte en detailleringsniveau van het RUP	23
3 Opbouw van het RUP	24
4 Concept verkaveling	24
Watertoets	27
1 Terreintoets	27
2 Mogelijke effecten	30
3 Milderende maatregelen	30
4 Conclusie	30

Milieu-effecten en Ruimtelijk veiligheidsrapport	31
1 MER screening.....	31
2 Ontheffing van plan-MER plicht.....	31
3 Ontheffing van opmaak ruimtelijk veiligheidsrapport.....	31
Ruimtebalans en op te heffen voorschriften	33
1 Ruimtebalans	33
2 Opheffing geldende verkavelingsvergunningen	33
Planbaten / Planschade / Kapitaalschade / Gebruikersschade	35
1 Inleiding.....	35
2 Planbaten	35
3 Planschade	35
4 Kapitaalschade / Gebruikersschade.....	35
Planproces	37

LIJST MET FIGUREN

Figuur 1: Situering op topokaart schaal 1:75.000 (Bron: NGI)	11
Figuur 2: Luchtfoto schaal 1:5.000 (Bron: AGIV)	12
Figuur 3: Gewestplan Roeselare-Tielt 17.12.1979 (schaal 1:5.000)	13
Figuur 4: Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare 21.11.2008	14
Figuur 5: Algemeen Plan van Aanleg Roeselare 29.04.1991 (schaal 1:5.000)	15
Figuur 6: BPA Klauwaartbeek - BPA Diksmuidsesteenweg-Westlaan.....	16
Figuur 7: Beschermd en niet beschermd onroerend erfgoed.....	17
Figuur 8: Biologische Waarderingskaart	18
Figuur 9: Atlas der Buurtwegen.....	18
Figuur 10: RUP Klauwaartbeek - grafisch plan	24
Figuur 11: Conceptschets verkaveling	25
Figuur 12: Overstromingsgevoelige gebieden (1 maart 2011)	27
Figuur 13: NOG ROG kaart	28
Figuur 14: Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	28
Figuur 15: Infiltratiegevoelige gebieden	28
Figuur 16: Erosiegevoelige gebieden	29
Figuur 17: Hellingencarta	29
Figuur 18: Signaalgebieden VMM	29
Figuur 19: Ruimtebalans	33

LIJST MET BIJLAGEN

BIJLAGE 1: Ontheffing plan-MER-plicht dd 10 april 2014
BIJLAGE 2: Adviezen op voorontwerp
BIJLAGE 3: Verslag plenaire vergadering dd 3 november 2014
BIJLAGE 4: Besluit Gemeenteraad zitting dd 20 april 2015
BIJLAGE 5: Resultaten openbaar onderzoek
BIJLAGE 6: Verslag GECORO zitting dd 12 oktober 2015
BIJLAGE 7: Besluit Gemeenteraad zitting dd 25 januari 2016

1 Algemeen

Onderhavig document betreft het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Klauwaartbeek.

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 tot opmaak van RUP Klauwaartbeek. Dit RUP is een gedeeltelijke herziening van BPA Klauwaartbeek, goedgekeurd bij MB van 28.12.1984.

Bestaande ruimtelijke structuur

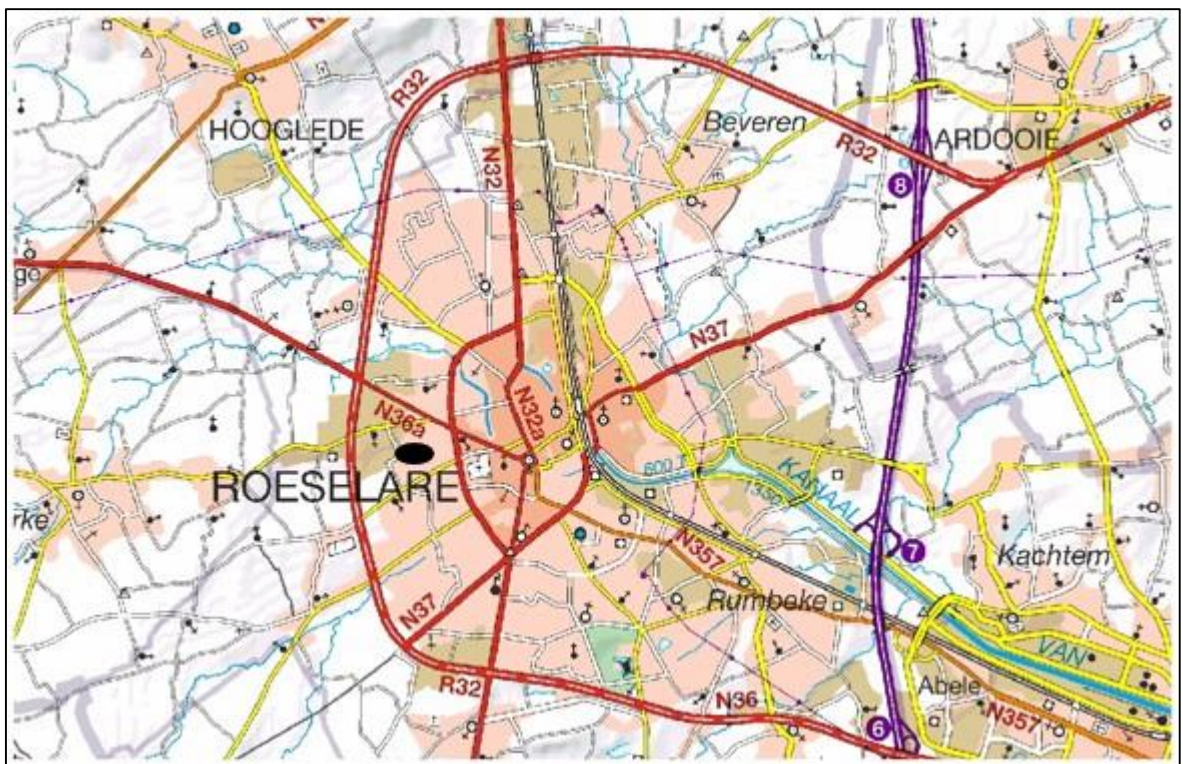
Zie plan bestaande toestand in kaartenbundel.

1 Kenmerken van de omgeving

Roeselare is gelegen in Midden-West-Vlaanderen, tussen Kortrijk en Brugge en maakt deel uit van het regionaalstedelijk gebied Roeselare waaronder delen van Roeselare, Izegem, Ardooië en Hooglede. Het studiegebied bevindt binnen de Afbakening van het Regionaalstedelijk Gebied.

2 Situering van het plangebied

Het plangebied situeert zich ten zuiden van verkaveling "Licht en Ruimte" (V1445/1), gelegen aan de Oostnieuwkerksesteenweg en is een uitbreiding in 2^e fase van deze verkaveling. Het betreft de gronden tussen de verkaveling en de ingekokerde Klauwaartbeek, en grenzend aan de groenzone van BPA Diksmuidesteenweg-Westlaan (MB 13.07.2011).



Figuur 1: Situering op topokaart schaal 1:75.000 (Bron: NGI)

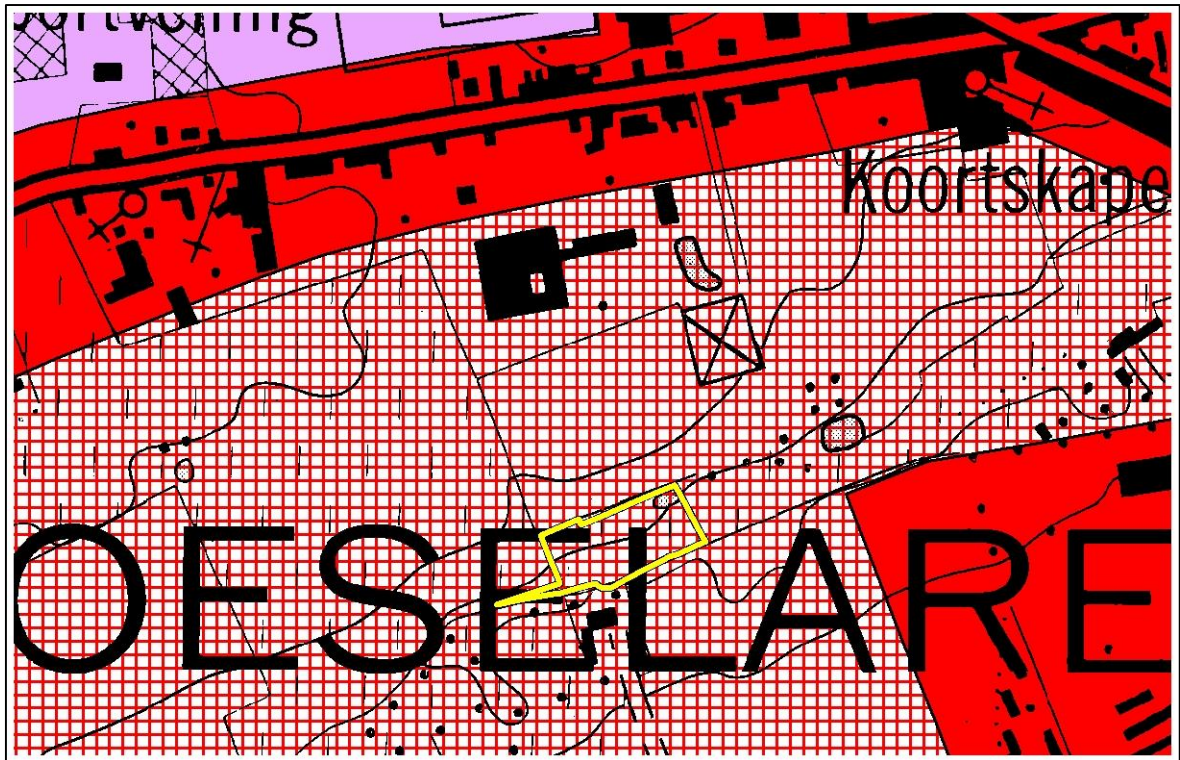


Figuur 2: Luchtfoto schaal 1:5.000 (Bron: AGV)

1 Gewestplan (GWP)

Cfr. het gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17.12.1979) situeert het plangebied zich binnen woonuitbreidingsgebied:

“De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.”

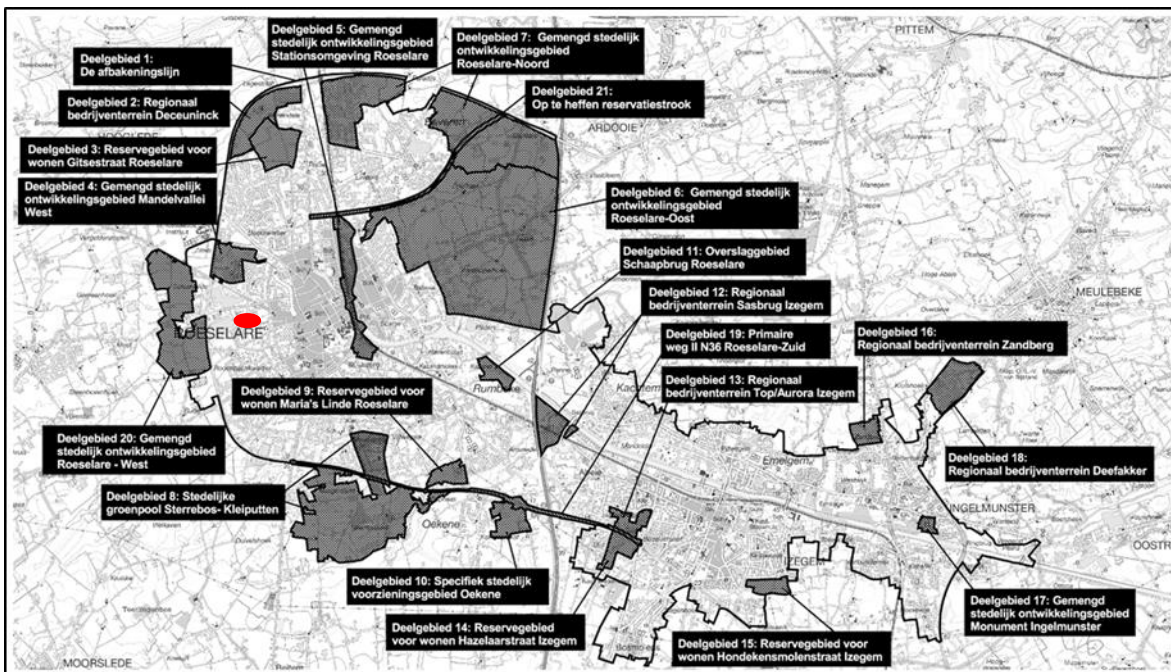


Figuur 3: Gewestplan Roeselare-Tielt 17.12.1979 (schaal 1:5.000)

2 Gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen (GRUP)

Het plangebied bevindt zich binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' (deelplan Middenwest).

Het RUP ligt in stedelijk gebied. Er zijn geen bepalingen voor de zone waar het plangebied gesitueerd is.



Figuur 4: Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare 21.11.2008

3 Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP)

Het plangebied bevindt zich niet in of grenzend aan een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

4 Algemeen Plan van Aanleg (APA)

Het plangebied is gelegen in het APA Roeselare d.d. 29 april 1991 en bevindt zich in bedrijvengebied voor KMO en dienstverlening:

"1.9. BEDRIJVENGEBIEDEN VOOR KMO EN DIENSTVERLENING

Het betreft gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen;

het betreft eveneens dienstverleningsgebieden, die bestemd zijn voor de vestiging van bedrijvigheden waarvan de functie verder reikt dan de verzorging van de buurt in deze zoning worden vestigingen opgenomen voor groothandelszaken, winkels, tertiaire en ambachtelijke bedrijven, horeca, zaalsporten en vrijetijdsbesteding; het betreft eveneens gemengde woon - en bedrijvengebieden alwaar bedrijvigheden zoals hoger bepaald, met name bedrijvengebieden voor KMO en / of dienstverlening kunnen worden ingeplant, terwijl de deelstrook van het perceel gelegen langs de straat de dubbele bestemming mag hebben, te weten de woon - en/of de bedrijvenbestemming.

In deze zone zullen echter bedrijvigheden met een voor de omgeving ernstig storend karakter zoals schrootbedrijven, recuperatiebedrijven van afval, afvalverwerkende bedrijven e.d. niet toegelaten worden.

Ten aanzien van aangrenzende zones zullen ze voorzien worden van een bufferzone met een gemiddelde breedte van 5m en beplant met laag- en hoogstammig groen.

Bij wijze van een "beleidsplanprocedure" zal de stad bedoelde zones kunnen differentiëren en mogelijks indelen in geëigende subzones. In bovengenoemde gebieden zijn de bijhorende woongelegenheden voor bedrijfsbewaking of bedrijfsvoering toegelaten, waarvan het aantal meer dan 1 per bedrijfseenheid kan zijn, voor zover de noodzaak daartoe wordt aangetoond in functie van de schaal of de differentiëring of de inwendige organisatiestrategie van het bedrijf.

In deze zones kan de stad eveneens woongelegenheden, los van de bedrijvenbestemming toelaten."



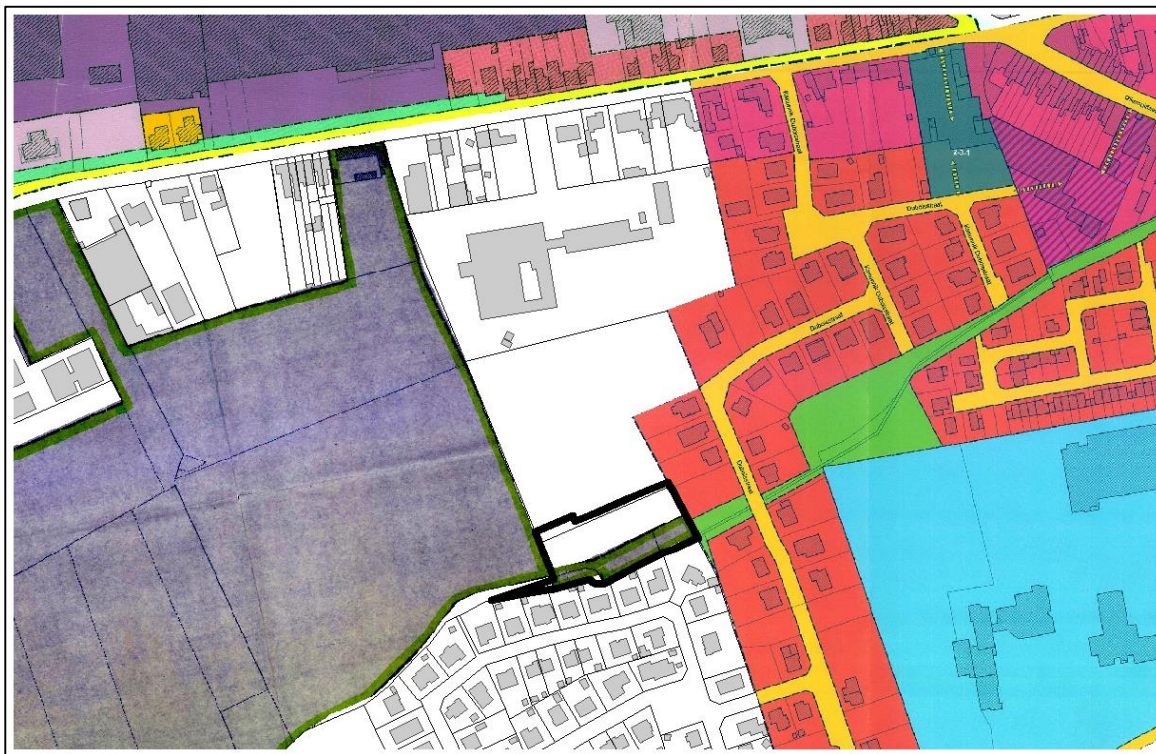
Figuur 5: Algemeen Plan van Aanleg Roeselare 29.04.1991 (schaal 1:5.000)

5 Bijzondere plannen van aanleg (BPA)

Het zuidelijk deel van het plangebied is gelegen in BPA Klauwaartbeek (MB 28.12.1984) met een bestemming overeenkomstig het art. 17 volgens de wet van 29 maart 1962, betreffende de aanleg van industriegebieden.

RUP Klauwaartbeek is bijgevolg een gedeeltelijke herziening van dit BPA.

Het plangebied sluit in oostelijke richting aan op het BPA Diksmuidsesteenweg-Westlaan (MB 13.07.2011). De openbare groenzone (zone 9) van dit BPA wordt met het RUP doorgetrokken.



Figuur 6: BPA Klauwaartbeek - BPA Diksmuidsesteenweg-Westlaan

6 Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

Het plangebied bevindt zich niet in of grenzend aan een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

7 Rooilijnplannen

Binnen het plangebied zijn geen rooilijnplannen van toepassing.

8 Onteigeningsplannen

Binnen het plangebied zijn geen onteigeningsplannen van toepassing.

9 Economische expansieplannen

Binnen het plangebied zijn geen economische expansieplannen van toepassing.

10 Verkavelingsvergunningen

Binnen het plangebied bevindt zich een deel (1 lot) van een goedgekeurde, niet-ervallen verkaveling: V1445/1. Deze verkaveling blijft integraal behouden.

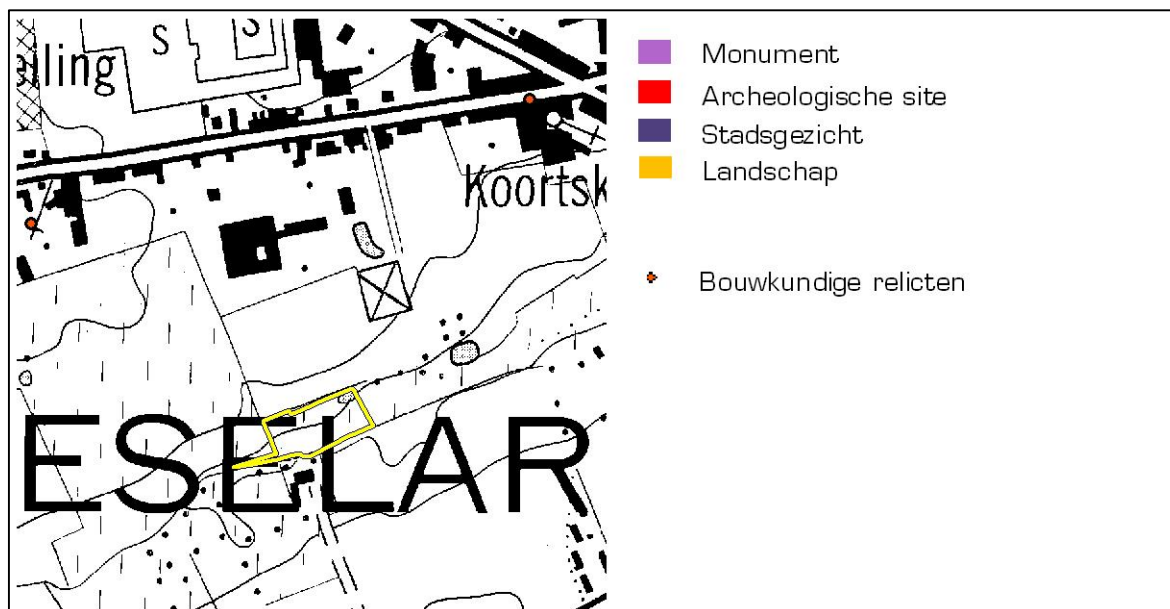
11 Onroerend erfgoed

Binnen en grenzend aan het plangebied komen er geen beschermde monumenten, dorpsgezichten en/of landschappen voor. Het plangebied ligt evenmin in een belangrijke zichtrelatie tot een monument.

Verder situeert het plangebied zich niet binnen een ankerplaats of relictzone.

Op ca. 300 m ten noordwesten van het plangebied vinden we in de Oostnieuwkerksesteenweg 89 – 91 een element uit het bouwkundig erfgoed terug. Het betreft een wegkapel uit 1994.

Het plan bevindt zich binnen het traditioneel landschap 'Land van Roeselare – Kortrijk'.



Figuur 7: Beschermd en niet beschermd onroerend erfgoed

12 Vogel- en habitatrictlijngebieden

Het plangebied situeert zich niet in of nabij een vogel- of habitatrictlijngebied.

13 Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), decreet Natuurbehoud

In het plangebied en zijn nabije omgeving zijn geen VEN en/of IVON gebieden aanwezig.

14 Beschermingszones grondwaterwinningen

Binnen het plangebied bevinden zich geen waterwingebieden en beschermingszones type I, II of III, afgebakend volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 27.03.1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones.

Het plangebied ligt niet in oppervlaktewaterwingebied. In het plangebied liggen geen waterlopen die moeten voldoen aan de waterkwaliteitsnormen voor water bestemd voor waterproductie.

Er bevinden zich geen vergunde grondwaterwinningen in de nabije omgeving.

15 Waterlopen

In de nabijheid van het plangebied komen geen bevaarbare waterlopen voor.

Doorheen het plangebied (groenzone) is de ingekokerde bedding van de Klauwaartbeek (3e categorie) aanwezig.

16 Bekkenbeheersplan

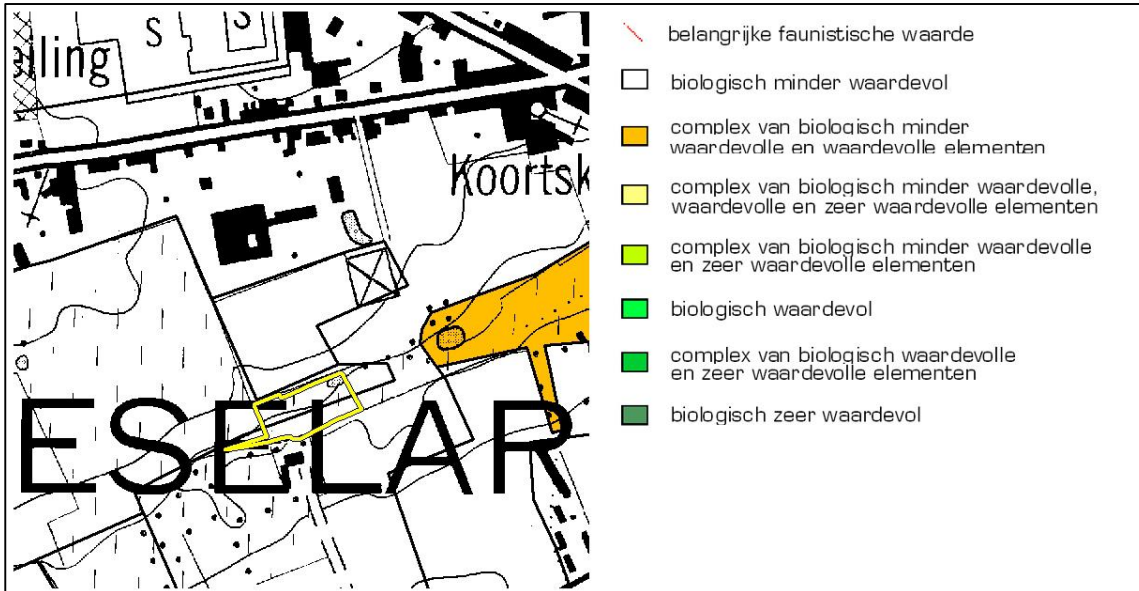
Het plangebied is gelegen in het deelbekken 'Mandel' van het 'Leiebekken'.

17 Gebieden met recht van voorkoop

Het plangebied is niet gelegen in een gebied met recht van voorkoop.

18 Biologische waarderingskaart

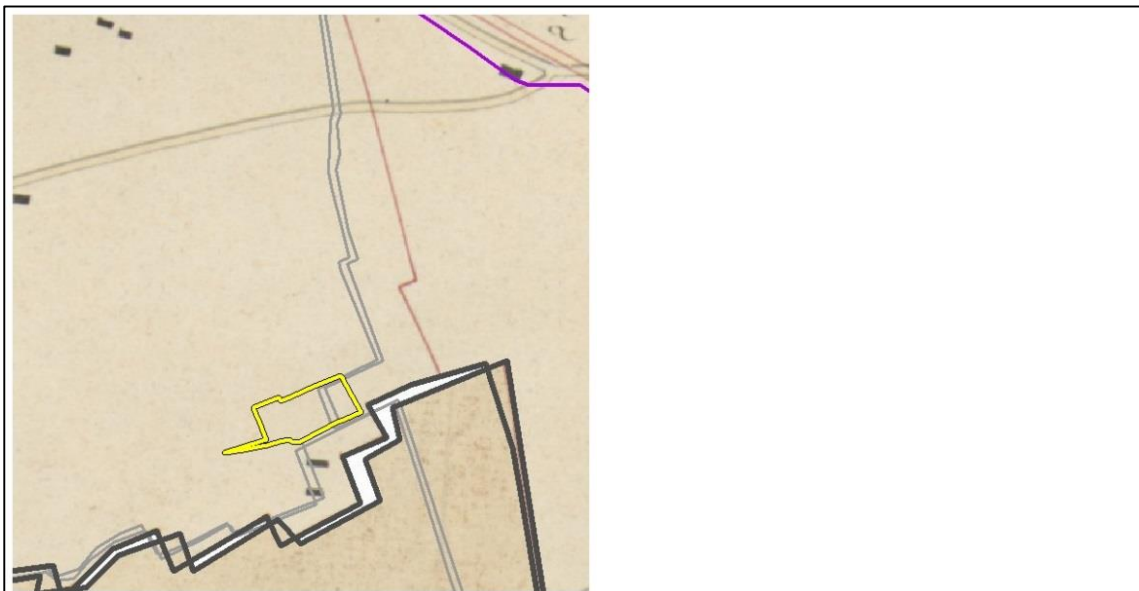
Volgens de biologische waarderingskaart versie 2 – 09/2010 bevinden zich geen biologisch waardevolle gebieden in het plangebied. In de nabije omgeving ten oosten ervan bevindt zich een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.



Figuur 8: Biologische Waarderingskaart

19 Buurt- en voetwegen

Er bevinden zich geen buurtwegen in het plangebied (zie figuur)



Figuur 9: Atlas der Buurtwegen

1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen bepaalt de ruimtelijke visie voor Vlaanderen. Het plan legt de grote knijplijnen vast waarbinnen het ruimtelijk beleid in Vlaanderen kan worden gevoerd. Het RSV legt ook de bevoegdheidsverdeling vast tussen de verschillende niveaus gewest, provincie en gemeente.

Roeselare werd in het RSV geselecteerd als een regionaal stedelijk gebied en onderdeel van het stedelijk netwerk 'regio Kortrijk'. Regionaalstedelijke gebieden hebben potenties om een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen.

Er 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, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen, ...) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit.

2 Afbakening Regionaalstedelijk gebied Roeselare

In uitvoering van het RSV heeft de Vlaamse Regering op 21 november 2008 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Regionaalstedelijk gebied Roeselare definitief vastgesteld.

Het plangebied geeft 2 elementen weer:

- Een afbakeningslijn die aangeeft waar de stedelijke ontwikkeling van Roeselare in de toekomst kan gebeuren.
- Aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften op verschillende locaties om nieuwe ruimte te creëren voor wonen, werken, verkeersinfrastructuur, stadsbossen en stedelijk groen.

Het plangebied van dit RUP is gelegen binnen de afbakeningslijn van het stedelijk gebied.

De gewenste ruimtelijke structuur voor het stedelijk gebied van Roeselare gaat uit van volgende concepten:

- Bestaande open ruimte structuren op bovenlokaal niveau worden gevrijwaard;
- Voldoende stedelijke groenpolen brengen natuur voor iedereen dichtbij en nabij;
- Centrale hoogwaardige ontsluitingsstructuur als basis voor de verdere ontwikkeling van het regionaalstedelijk gebied op Vlaams en internationaal niveau;
- Knooppunten op ringwegen als basis voor gebundelde regionaalstedelijke ontwikkelingen op regionaal niveau;
- Economische concentratiezones in drie clusters;
- Beekvalleien als multifunctionele dragers voor het regionaalstedelijk gebied;
- Gebieden die bijdragen tot een verdere verdichting vrijwaren voor stedelijke ontwikkeling;
- Bestaande kiemen voor gemengde stedelijke ontwikkelingen als basis voor strategische projecten.

3 Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS)

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen heeft betrekking op delen van het grondgebied van de provincie West-Vlaanderen.

Het PRS WWL werd op 12 juni 2001 definitief vastgesteld door de provincieraad.

Op 06/03/2002 keurde de Vlaamse Regering het PRS WWL goed.

Op 22 april 2010 heeft de deputatie beslist om het PRS WWL in herziening te stellen dmv een addendum.

Het addendum PRS WWL werd op 27 juni 2013 definitief vastgesteld door de provincieraad.

Op 12/02/2014 keurde de Vlaamse Regering het addendum PRS WWL gedeeltelijk goed.

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.

Oa volgende beleidsactiviteiten worden voor deze deelruimte gedefinieerd:

- Dynamische activiteiten concentreren in de stedelijke gebieden
- Vermijden van bebouwing op structurerende reliëfcomponenten

4 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.

Roeselare wenst een **evenwichtig woonaanbod** uit te bouwen dat inspeelt op de demografische evoluties.

Teneinde een accuraat woonbeleid te kunnen voeren dient het woonprogramma geregeld te worden geactualiseerd.

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

Bijzondere aandacht gaat naar de uitbouw van een aangepast woonpatrimonium voor senioren, gelet de

vergrijzing van de bevolking. Dit heeft zowel betrekking op het aanpassen van bestaande woningen als het uitwerken van vernieuwende concepten zoals een woonzorgzone, kangoeroewoningen, assistentiewoningen, ...

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

Naast het verzorgen van het woningaanbod is er de zorg voor de **(beeld)kwaliteit van en de leefbaarheid**

binnen de woonomgeving. Het omvat zowel de aanpak van de publieke ruimte, het inbrengen van groenvoorzieningen, het verhogen van de verkeersveiligheid en - leefbaarheid, aandacht voor beschermde en niet beschermde gebouwen, ...

Er wordt aandacht besteed aan de harmonie tussen de woonfunctie en andere, al dan niet stedelijke, functies.

Bij disharmonie kan onderzocht worden in welke mate de aanleg van een groene buffer mogelijk/noodzakelijk is.

Componenten van de woonstructuur (p.159)

Binnen het stedelijk woonweefsel dient de woonfunctie versterkt te worden zodat de stad een aanbodbeleid inzake wonen kan voeren. Dit aanbodbeleid heeft betrekking op het benutten van verdichtings- en reconversiemogelijkheden, het aanzwengelen van potentiële binnengebieden en het scheppen van nieuwe bouwmogelijkheden.

Componenten van de woonstructuur – radiale uitbreidingen (p.159)

Volgens het GRS ligt dit RUP binnen de entiteit 'Radiale uitbreidingen'.

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.

Kwaliteitsvolle woonprojecten (p175)

Nieuwe woonprojecten hebben potenties om, naast het creëren van bijkomende woongelegenheden, ook de woonkwaliteit van de woonomgeving te verhogen.

Vandaar het belang om woonprojecten van een zekere omvang (bij benadering vanaf 0,5 ha of minimum 10 woongelegenheden) te toetsen aan een aantal principes, de zgn. **kwaliteitstoets**.

Volgende principes/vragen maken deel uit van de kwaliteitstoets:

- Veroorzaakt het woonproject een schaalbreuk met de omliggende of aanpalende bebouwing? De nieuwe bebouwing moet naar schaal, type, verschijningsvorm en het algemeen (gewenst) straatbeeld verenigbaar zijn. Hiertoe kan een **gabarietenplan** (bouwhoogte, dakvorm, bouwdiepte, bezettingsgraad)/**beeldkwaliteitsplan** (inrichting openbaar domein) opgemaakt worden. De opmaak van dergelijk plan voor de invalswegen wordt als noodzaak aangevoeld.
- In welke mate wordt rekening gehouden met de gewenste verhouding naar woontype (zie 3.4.1).
- Heeft het woonproject aandacht voor het tweezijdig bouwen? Zowel voor- als achterkant moeten de nodige kwaliteiten uitstralen.
- Respecteert het woonproject privacy en lichtinval van de omliggende bebouwing?
- Op welke wijze wordt de parkeernood opgevangen? Het woonproject moet de parkeerdruk op het publieke domein tot een minimum beperken (parkeren op eigen terrein, ondergrondse of half verzonken parkings, ...)
- Gebeurt de ontsluiting langs de weg die naar mobiliteit en draagkracht het meest geschikt is?
- Werden volgende mogelijkheden (niet limitatief) onderzocht?
 - Doorsteken voor zwakke weggebruikers en gebruikers van openbaar vervoer
 - Garagemogelijkheden voor aangelanden (belangrijk in dichtbebouwd weefsel)
 - Mogelijkheden voor uitbreiden van aanpalende privé-tuintjes (belangrijk in dichtbebouwd weefsel)
 - Gemeenschappelijke groene (binnen)ruimtes
 - Integratie van de natuurlijke structuur (beken en lineaire groenelementen)
- Zijn er wijkspiegelpleinen in de nabijheid? Bij ontstentenis van recreatieve wijkinfrastructuur wordt onderzocht in welke mate het gepland project hiervoor ruimte kan voorzien én daadwerkelijk binnen het project geïntegreerd wordt. Bij aanwezigheid van recreatieve wijkinfrastructuur in de nabije omgeving wordt onderzocht in welke mate een veilige verbinding kan gerealiseerd worden.
- Houdt het woonproject rekening met potenties/ontwikkelingen/functies van aanpalende gebouwen of braakliggende gronden (vb. uitbreiding school)?
- Heeft het woonproject aandacht voor (potentiële) zichtassen? Projecten kunnen bestaande zichtassen versterken door uitsparingen in de bebouwing te voorzien. Gelijkvloerse uitsparingen kunnen tezelfdertijd fungeren als assen voor traag verkeer.

Gewenste deelentiteit linkerkamer – site Diksmuidsesteenweg (p236)

De site Diksmuidsesteenweg biedt, naast het versterken van stedelijke functies, potenties om nieuwe groene assen uit te bouwen. In westelijke richting kan het stadspark aantakken op de langzame verkeersas binnen de verkavelingen ten westen van de Westlaan."

1 Doelstelling en motivatie tot opmaak van het RUP

De vraag om bestemmingswijziging houdt concreet de 2de fase van de verkaveling "Licht en Ruimte" (V1445/1) in. Het betreft gronden tussen de verkaveling en de ingekokerde Klauwaartbeek, en grenzend aan de groenzone van BPA Diksmuidesteeweg-Westlaan (MB 13.07.2011).

Het gebruik van deze gronden als toegangsweg (IN/UIT) voor de veiling is achterhaald. De huidige in- en uitgang van de Veiling is op de Oostnieuwkerksesteenweg georiënteerd. Een (bijkomende) uitweg voor de Veiling via de recent goedgekeurde verkaveling is niet wenselijk.

De verkaveling kan in 2e fase een afwerking krijgen richting de Klauwaartbeek. In die zin worden woonpercelen mogelijk gemaakt en de bestaande groenzone wordt uitgebreid langs de beek. Tussen de nieuwe en de bestaande verkaveling, ter hoogte van de ingekokerde Klauwaartbeek is een fiets/wandelverbinding voorzien.

Met het RUP Klauwaartbeek worden meteen ook het woongebied en de groenzone planologisch/juridisch concreet duidelijk gesteld.

2 Reikwijdte en detailleringsniveau van het 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 oa volgende items:

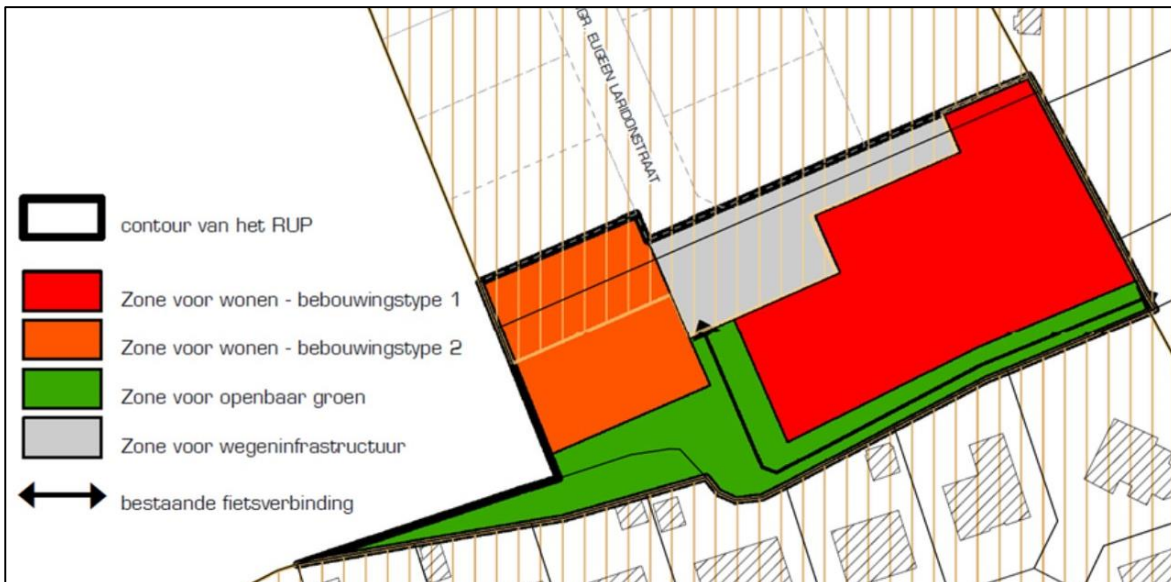
- Bepalen van voorschriften omtrent architecturale en ruimtelijke kwaliteit
- Bepaling omtrent hoofd- en nevenbestemming
- Bebouwingstype, inplantingsvoorwaarden
- Bepalen van maximale bouwdieptes en bouwhoogtes, ...

3 Opbouw van het RUP

Het plangebied houdt een nog te ontwikkelen gebied in en bestrijkt een gebied van ca 4348 m².

De bestemmingen binnen het RUP zijn:

- Zone voor wonen – bebouwingstype 1
- Zone voor wonen – bebouwingstype 2
- Zone voor openbaar groen
- Zone voor wegeninfrastructuur



Figuur 10: RUP Klauwaartbeek - grafisch plan

4 Concept verkaveling

Zone voor wonen –bebouwingstype 1

Deze zone heeft een oppervlakte van ca 1784 m². Er kunnen 3 loten met een gemiddelde oppervlakte van 620 m² worden gecreëerd. Omwille van de oppervlakte wordt hier geopteerd voor een open bebouwing.

Zone voor wonen –bebouwingstype 2

Deze zone heeft een oppervlakte van ca 837 m². Er kunnen 2 loten met een gemiddelde oppervlakte van 419 m² worden gecreëerd.

Voor de ontwikkeling van deze zone wordt voorgesteld om het bebouwingstype van de aangrenzende verkaveling zoveel mogelijk door te trekken.

Het meest noordelijke lot van deze zone behoort tot de goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling V1445/1. Deze verkaveling en haar voorschriften blijven integraal behouden, zodat het lot volgens deze voorschriften kan ingevuld worden: Het hoofdgebouw wordt op de meest noordelijke perceelsgrens gekoppeld aan de autobergplaats van het aanpalende perceel en een vrijstaande autobergplaats/tuinberging wordt op de andere perceelsgrens ingeplant..

Omwille van de toegankelijkheid van het 2^e lot binnen deze zone, wordt voorgesteld om de autobergplaats/tuinberging te integreren in het hoofdgebouw en het geheel op de perceelsgrens (zijkaelgrens) te koppelen aan de autobergplaats/tuinberging van het aanpalende lot.

Zone voor openbaar groen

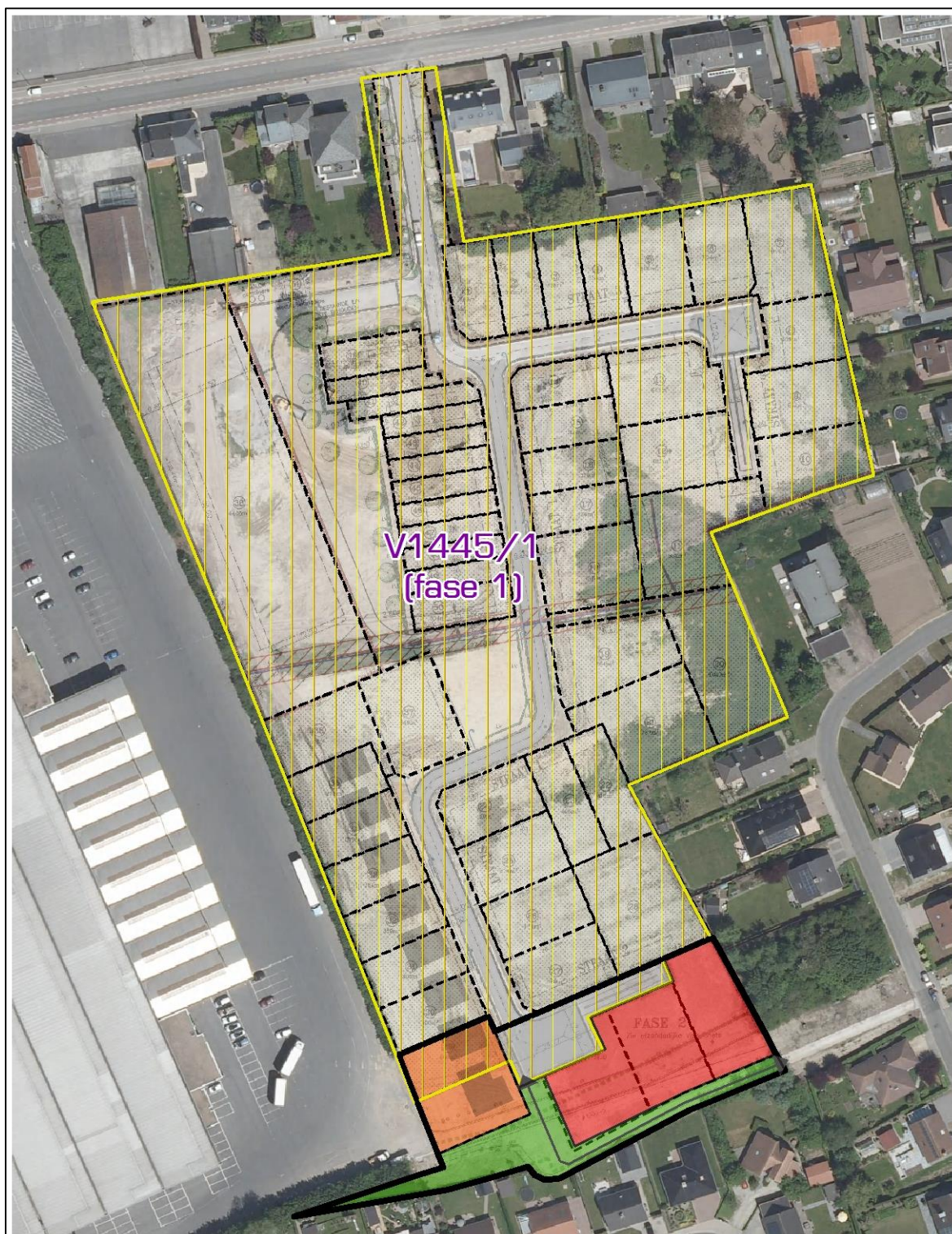
Deze zone heeft een oppervlakte van ca 1094 m² en heeft als doel de aangrenzende verkaveling met de groenzone van het aangrenzende BPA Diksmuidsesteenweg-Westlaan (MB 13.07.2011) te verbinden. In deze zone bevindt zich naast de ingekokerde Klauwaartbeek een bestaande fiets-/wanderverbinding.

Deze groene structuur is een verdere versterking van de ecologische dragers. Het is een groene as die voor langzaam verkeer wordt ingericht. Deze as sluit aan op de bestaande groenassen van de aangrenzende verkavelingen. Op die manier kan vanuit deze verkavelingen en via een groenas doorheen de site Diksmuidsesteenweg (voormalige site Ingelbeen-Soete) het stadspark worden bereikt..

Zone voor wegeninfrastructuur

Deze zone heeft een oppervlakte van 632 m² en is voor het grootste deel aangelegd met fase I van verkaveling V1445/1. Met fase II dient enkel de ontsluiting voor de percelen van de zone voor wonen – bebouwingstype 1 te worden aangelegd.

De suggestie voor de verkaveling wordt in volgende conceptschets weergegeven:



Figuur 11: Conceptschets verkaveling

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

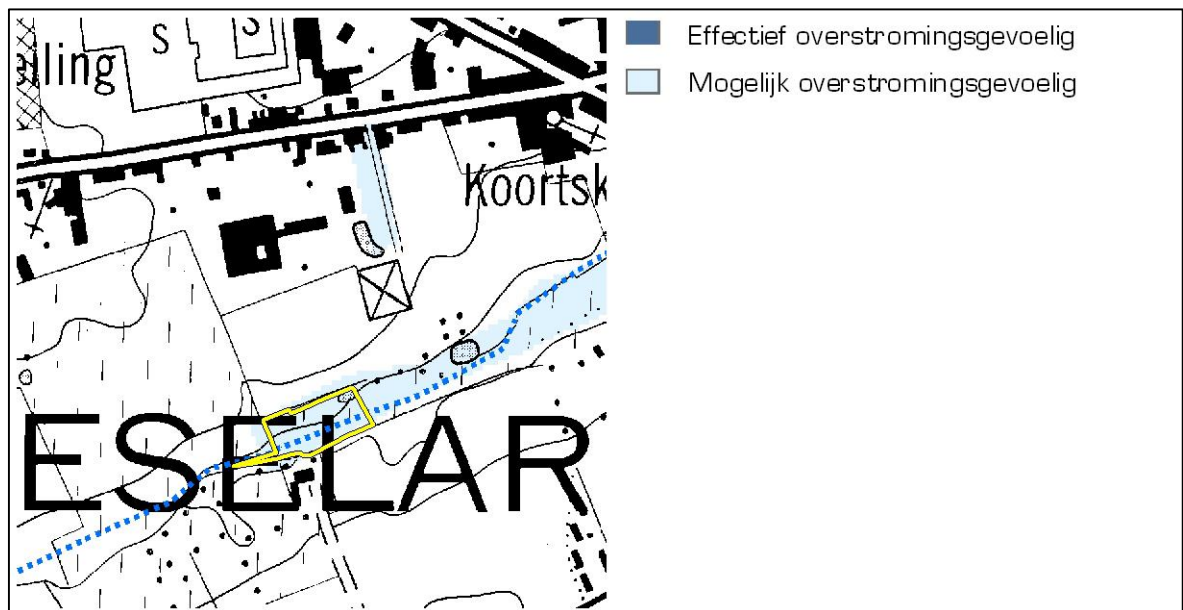
In de nabijheid van het plangebied komen geen bevaarbare waterlopen voor.

Doorheen het plangebied (groenzone) is de ingekokerde bedding van de Klauwaartbeek (3e categorie) aanwezig.

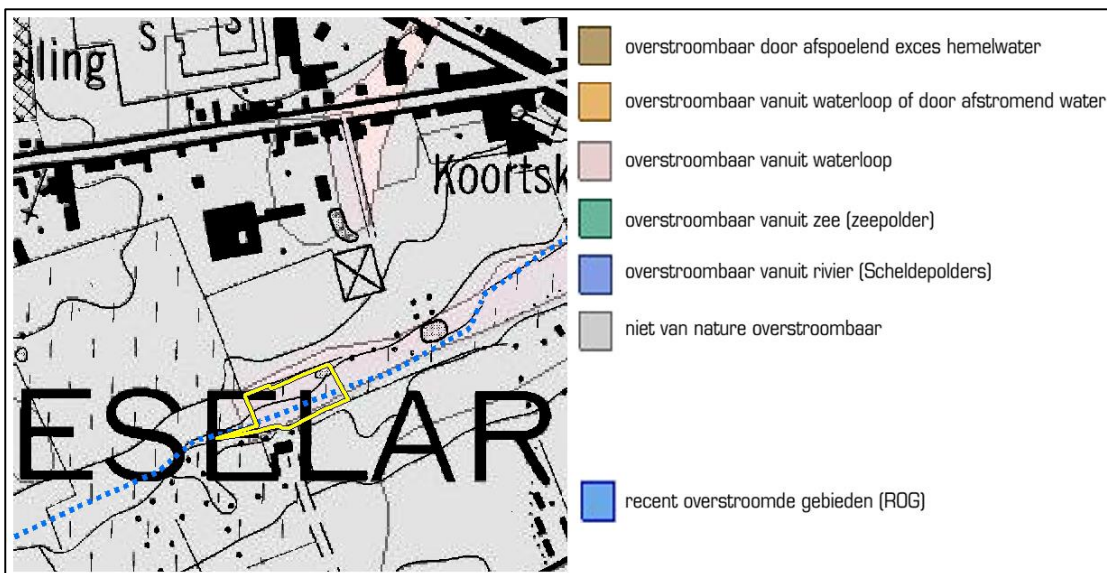
Het plangebied is gelegen in het deelbekken 'Mandel' van het 'Leiebekken'.

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

- Het plangebied is mogelijk overstromingsgevoelig.
- In het plangebied en zijn nabije omgeving komen geen recent overstroomde gebieden voor (ROG-kaart) maar is van nature uit overstroombaar vanuit de (ingekokerde) Klauwaartbeek (NOG-kaart).
- Het plangebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming.
- Het plangebied is niet infiltratiegevoelig.
- Het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.
- De erosiekaart geeft aan dat binnen het plangebied geen noemenswaardige erosiegevoeligheid heerst.
- Het plangebied is vlak tot licht hellend (0,5 tot 5 %).
- Het plangebied is niet in een signaalgebied gelegen.



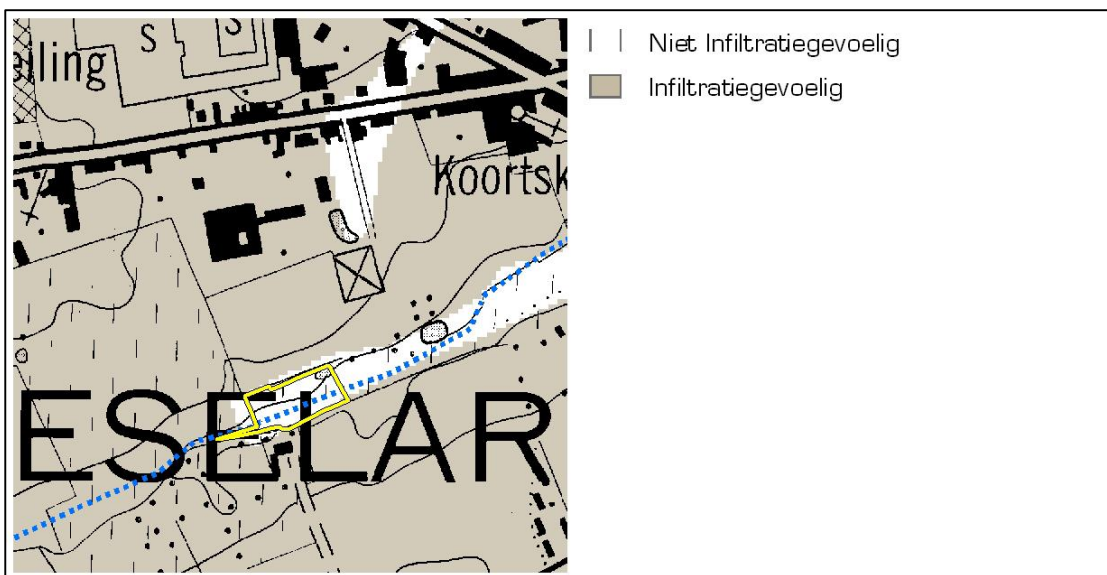
Figuur 12: Overstromingsgevoelige gebieden (1 maart 2011)



Figuur 13: NOG ROG kaart



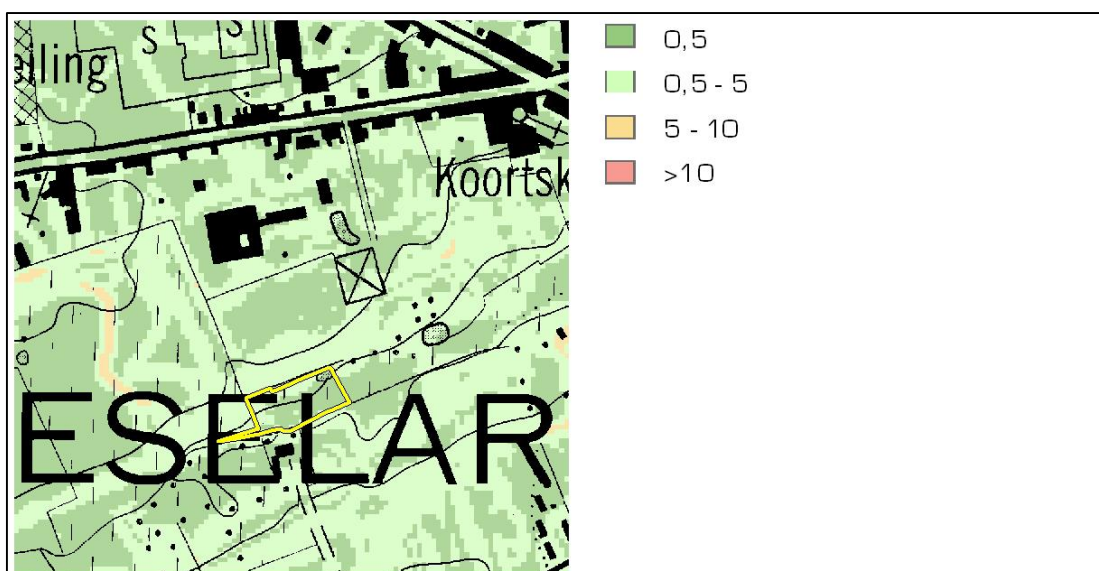
Figuur 14: Grondwaterstromingsgevoelige gebieden



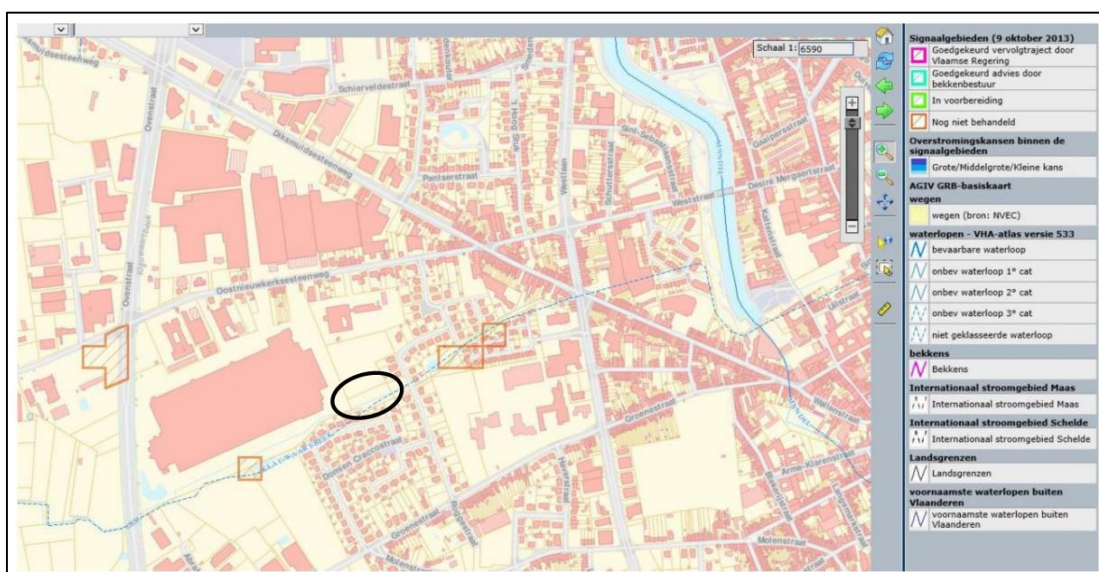
Figuur 15: Infiltratiegevoelige gebieden



Figuur 16: Erosiegevoelige gebieden



Figuur 17: Hellingenkaart



Figuur 18: Signaalgebieden VMM

2 Mogelijke effecten

- Het plangebied is nog te ontwikkelen. Bouwwerken die het RUP toelaat zullen een toename van de verharde en bebouwde oppervlakte in houden. Dit impliceert dat de toplaag van de bodem gewijzigd wordt en dat de bodem afgedekt zal worden.
- Er worden geen noemenswaardige reliëfwijzigingen voorzien.
- De toename van de verharde en bebouwde oppervlakte zal leiden tot een verminderde infiltratie van het water in de bodem. Hierdoor zal het water versneld afstromen naar riolering en grachten.
- Er zal hemelwater en afvalwater geloosd worden, afkomstig van de te ontwikkelen bebouwing.

3 Milderende maatregelen

Met betrekking tot het aspect bodem en water worden volgende milderende maatregelen voorzien:

- Er kunnen met het RUP geen bedrijven (met eventueel VLAREBO-activiteiten) worden opgericht.
- Het bestaand wetgevend kader (oa milieuwetgeving) dient toegepast te worden om de mogelijke effecten te beperken.
- Bij de aanleg van verhardingen worden in functie van de maximale infiltratie van regenwater bij voorkeur waterdoorlatende materialen gebruikt, tenzij dit milieutechnisch niet verantwoord is. Verhardingen wateren bij voorkeur af naar de onverharde zones op eigen terrein.
- 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 gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- Hergebruik van hemelwater dient maximaal te worden nagestreefd alvorens te infiltreren, te bufferen en/of vertraagd af te voeren. Grachten en buffervoorzieningen worden bij voorkeur in open profiel aangelegd.

4 Conclusie

Gelet op de aard van de activiteiten binnen het plangebied en mits toepassing van de milderende maatregelen, is de kans op bodem- en/of oppervlaktewaterverontreiniging zeer beperkt. Er wordt bijgevolg geen negatief effect op de waterhuishouding verwacht.

Het Plan-MER-decreet van 27 april 2007 en het Plan-MER-besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2008 voorziet een integratiespoor voor een plan-MER bij het RUP. Binnen het kader is volgens de geëigende procedure een aanvraag tot ontheffing van de plan-MER-plicht ingediend aan het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid.

1 MER screening

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.

Conclusies

Discipline	Betekenisvol negatief effect?
Bodem en water	nee
Mobiliteit	nee
Biodiversiteit, fauna en flora	nee
Landschap	nee
Cultureel erfgoed	nee
Atmosfeer en klimatologische factoren	nee
Geluid en licht	nee
Gezondheid en veiligheid van de mens	nee
Energie en grondstoffenvoorraden	nee

2 Ontheffing van plan-MER plicht

Door de dienst MER werd op 10.04.2014 beslist dat het plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

3 Ontheffing van opmaak ruimtelijk veiligheidsrapport

Door de dienst VR werd op 10.10.2014 dat geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden. Voor wat betreft het aspect externe veiligheid betreft dient geen verdere actie ondernomen te worden.

Ruimtebalans en op te heffen voorschriften

1 Ruimtebalans

Het RUP heft de voorschriften op van het APA Roeselare op voor de percelen gelegen binnen het plangebied. Alle percelen vallen onder de categorie bedrijvigheid:

- Bedrijfsgebied voor KMO en dienstverlening

Het RUP heft de voorschriften op van het BPA Klauwaartbeek (MB 28.12.1984) op voor het deel gelegen binnen het plangebied. De bestemming van dit gebied valt onder de categorie bedrijvigheid:

- Bestemming overeenkomstig het art. 17 volgens de wet van 29 maart 1962, betreffende de aanleg van industriegebieden

Het RUP omvat volgende bestemmingszones:

Categorie wonen:

- Zone 1: zone voor wonen – bebouwingstype 1
- Zone 2: zone voor wonen – bebouwingstype 2

Categorie groen:

- Zone 3: zone voor openbaar groen

Categorie wegeninfrastructuur:

- Zone 4: zone voor wegeninfrastructuur

zoneringen	Huidige plannen		Nieuw plan		
	APA	BPA	RUP		
	[m ²]	[m ²]	[m ²]		
Bedrijfsgebied voor KMO en dienstverlening	2.870				
Art 17		1.478			
Zone voor wonen - bebouwingstype 1			1.784	2.621	WON (WOO)
Zone voor wonen - bebouwingstype 2			837		
Zone voor openbaar groen			1.094		OVG (GOG)
Zone voor wegeninfrastructuur			632		LNI
TOTAAL	4.348		4.348		

Figuur 19: Ruimtebalans

2 Opheffing geldende verkavelingsvergunningen

Bij de goedkeuring van RUP Beekstraat worden geen verkavelingen opgeheven.

Voor volgende verkaveling blijven de bepalingen en voorwaarden integraal behouden:

- V1445/1 (deel binnen plangebied RUP)

1 Inleiding

Volgens art. 2.2.2 van de Codex Ruimtelijke Ordening dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in art. 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of 3 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

De opname van percelen in dit register houdt niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Zie deel IV **(grafisch) register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn**

2 Planbaten

De bestemmingswijziging van de categorie bedrijvigheid naar de categorie wonen (ca. 2.621 m²) kan mogelijk aanleiding geven tot een planbatenheffing.

De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

3 Planschade

De bestemmingswijziging van de categorie bedrijvigheid naar de categorie overig groen (ca. 1.094 m²) en de bestemmingswijziging van de categorie bedrijvigheid naar de categorie lijninfrastructuur (ca. 632 m²) kunnen mogelijk aanleiding geven tot een planschadevergoeding.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

4 Kapitaalschade / Gebruikersschade

Er worden geen bestemmingswijzigingen doorgevoerd die aanleiding kunnen geven tot een kapitaalschade of gebruikersschade.

- De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1 en volgende van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

Beslissing tot opmaak

Het college van Burgemeester en Schepenen besliste op 05.11.2012 tot opmaak van RUP Klauwaartbeek. Dit RUP is een gedeeltelijke herziening van BPA Klauwaartbeek, goedgekeurd bij MB van 28.12.1984.

Voorontwerp

Plenaire vergadering: 3 november 2014

Adviserende instanties:

- **Ruimte Vlaanderen – Adviseren en Participeren Lokaal**
Koning Albert I-laan 1.2 bus 91- 8200 BRUGGE
- **Provincie West-Vlaanderen – dienst Ruimtelijke Planning**
Koning Leopold III-laan 41 – 8200 BRUGGE (Sint-Andries)
- **Departement LNE, Secretariaat-generaal**
Koning Albert II-laan 20 bus 8 – 1000 BRUSSEL
- **GECORO Roeselare**
secretariaat: Botermarkt 2 – 8800 ROESELARE
- **Agentschap Ondernemen – West-Vlaanderen**
Koning Albert I-laan 1.2 bus 31 – 8200 BRUGGE (Sint-Michiels)
- **Agentschap wonen Vlaanderen – West-Vlaanderen**
Koning Albert I-laan 1.2 bus 93 – 8200 BRUGGE
- **VMM, Afdeling Operationeel waterbeheer, Team Watertoets**
Koning Albert II-laan 20 bus 16 – 1000 BRUSSEL

Ontwerp

Voorlopige vaststelling gemeenteraad: 20 april 2015

Openbaar onderzoek: 2 juni 2015 – 31 juli 2015

Behandeling adviezen en bezwaren GECORO: 12 oktober 2015

Definitief plan

Definitieve vaststelling gemeenteraad: 25 januari 2016

REG. NR.: 2014/... **6357** ...
Vlaamse overheid
datum: 11 APR. 2014
DEP.: ... 50 ...
DIENST: ... KP ...



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

AANGETEKEND

aanger.
Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Botermarkt 2
8800 Roeselare

uw bericht van
10-3-2014

uw kenmerk

ons kenmerk
LNE/MER/SCRPL13211/
2014/

bijlagen

vragen naar / e-mail

Veerle Timmermans
veerle.timmermans@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer

02 553 80 07

datum

10 APR. 2014

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Klauwaartbeek in Roeselare.

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,

Met uw brief van 10/3/2014 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL13211 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 de bestemming te wijzigen van zone voor KMO naar zone voor wonen. Het gebruik van de gronden als toegangszone voor de veiling is namelijk achterhaald.

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

Alle instanties zijn van mening dat de effecten op het milieu correct en voldoende beschreven zijn. De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen waaruit de dienst Mer kan besluiten dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieueffecten onvolledig of onjuist is.

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 voorontwerp 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.

We wijzen u er op dat u, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota. Als dit niet het geval is, dient u de screeningsnota aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer om een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP dient minstens de provincie aangeschreven te worden.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'i.o. Lelieur', written over a horizontal line.

Liesbeth Lelieur
Diensthoofd dienst Mer

BIJLAGE 2: Adviezen op voorontwerp

- **GECORO Roeselare**
secretariaat: Botermarkt 2 – 8800 ROESELARE
- **Provincie West-Vlaanderen – dienst Ruimtelijke Planning**
Koning Leopold III-laan 41 – 8200 BRUGGE (Sint-Andries)
- **Ruimte Vlaanderen – Adviseren en Participeren Lokaal**
Koning Albert I-laan 1.2 bus 91- 8200 BRUGGE
- **Departement LNE, Secretariaat-generaal**
Koning Albert II-laan 20 bus 8 – 1000 BRUSSEL
- **Departement LNE, dienst Veiligheidsrapportering**
Koning Albert II-laan 20 bus 8 – 1000 BRUSSEL
- **Agentschap Wonen Vlaanderen – West-Vlaanderen**
Koning Albert I-laan 1.2 bus 93 – 8200 BRUGGE
- **VMM, Afdeling Operationeel waterbeheer, Team Watertoets**
Koning Albert II-laan 20 bus 16 – 1000 BRUSSEL
- **Agentschap Ondernemen – West-Vlaanderen**
Koning Albert I-laan 1.2 bus 31 – 8200 BRUGGE (Sint-Michiels)

VERSLAG VERGADERING GECORO D.D. 02.10.2014

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 Brill			
Hilde Neiryndck	x			Filip Van Heghe			
André Pieters	x			Bernhard De Muynck			
Veroniek Desender	x			Gery Vanderhaeghe			
Antoinette Verfaillie		v		Herlinde Vanwalleghem	x		
Gilbert Vanspeybroeck	x			Wim Van Coillie			
Philip Beekman	x			Tyno Parmentier			
Laurette Vandekendelaere		v		Dirk Vervisch		v	
Eric Delzeyne		v		Stefaan Bruwier	x		
Ivan Vancoillie	x			Marc Sambaer			
Vanessa Degrendele	x			Rina Arteel			
Luc Stragier	x			Marc Himpe			
Evelyne Goemaere	x			Barbara Ostyn			
Hilde Dewanckele	x			Jo Vaneeckhout			
Wim Carrein	x			Eveline Bossuyt			
Bernard Declerck	x			Wouter Tyberghien			

Secretaris: Leen Lauwers

Stadsbestuur: dhr. K. Declercq, mevr. N. Muylle, dhr. P. Logghe, mevr. L. Sercu, dhr. F. Declercq, dhr. P. Delrue

Agenda:

- Verslag en terugkoppeling vorige punten
- RUP Klauwaartbeek – voor advies op voorontwerp
- RUP Trans Devo – voor advies op voorontwerp
- Reconversieproject site H. Hart – stand van zaken
- Varia

1. verslag en terugkoppeling vorige punten

Opmerking:

- Het advies van Ruimte Vlaanderen inzake RUP Willaert, ontvangen tijdens het openbaar onderzoek, spreekt binnen het punt 2 'samenvatting van het dossier' verkeerdelijk over de herlocalisatie van 2 zonevreemde bedrijven. Dit is fout aangezien het hier over de 2 zonevreemde woningen gaat. De herlocalisatie van de twee zonevreemde woningen wordt op het eind van het advies correct vermeld.
- Bij beraadslaging en stemming RUP Willaert en RUP Verschoore is er een tekstuele fout, nl: Gecoro keurt het voorstel goed en niet "unaniem" goed. Het verslag wordt in die zin aangepast.

Terugkoppeling:

- RUP Willaert en RUP Verschoore werden goedgekeurd. Het advies van Gecoro werd hierin gevolgd. Het verslag d.d. 22.04.2014 wordt goedgekeurd.

2. RECONVERSIE SITE H. HART

Toelichting ter informatieven titel

De reconversie van de Site H. Hart werd toegelicht door Mevrouw Rita Agneessens (Buro II) Dit is naar aanleiding van de voorafname voor het woonzorgcentrum.

In 2018 is er een herbestemming nodig, vandaar dat er nu reeds een RUP wordt opgestart.

Vragen en opmerkingen

- Blijft Vives op zijn huidige locatie? Ja, er zijn onderhandelingen om de capaciteit en het gebruik van de parking te delen. Opleidingen van Vives kunnen nog uitbreiden. Er is een werkgroep opgestart rond het parkeren.

3. RUP Klauwaartbeek voor advies op voorontwerp

Procedure

De adviesprocedure van het voorontwerp RUP Klauwaartbeek loopt.

Beschikbare documenten

Ter inzage gelegd en toegelicht in zitting:

- Het voorontwerp RUP Klauwaartbeek, bestaande uit toelichtende nota, de stedenbouwkundige voorschriften, de kaartenbundel en het grafisch registerplancompensaties.

Bespreking

Klaas Monkerhey, stafmedewerker en ruimtelijk planner licht het RUP toe.

Vragen en opmerkingen

Geen

4. RUP Trans Devo voor advies op voorontwerp

Procedure

De adviesprocedure van het voorontwerp RUP Trans Devo loopt.

Beschikbare documenten

Ter inzage gelegd en toegelicht in zitting:

- Het voorontwerp RUP Trans Devo, bestaande uit toelichtende nota, de stedenbouwkundige voorschriften, de kaartenbundel en het grafisch register plancompensaties.

Bespreking

Klaas Monkerhey, stafmedewerker en ruimtelijk planner licht het RUP toe.

Vragen en opmerkingen

- Kan er een soort uitdoving? Er is geen uitdoofscenario in het RUP voorzien omwille van een klasse 1 milieuvergunning
- Werkt Mirom samen met Trans Devo? Nee

[De niet-stemgerechtigden verlaten de zitting]

BERAADSLAGING EN STEMMING RUP Klauwaartbeek en RUP Trans Devo

De Gecoro keurt het voorontwerp RUP Klauwaartbeek unaniem gunstig

Stemming: Voor: 20; Tegen: 0; Onthouding: 0

De Gecoro keurt het voorontwerp RUP Trans Devo unaniem gunstig

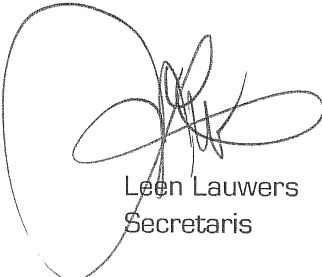
Stemming: Voor: 20; Tegen: 0; Onthouding: 0

[De niet-stemgerechtigden vervoegen de zitting]

5. Varia

De VRP (Vereniging voor Ruimtelijke Planning) voorziet voor gecoroleden een uitzonderlijk lidmaatschap in 2014 en 2015. Omdat de stad lid is van de VRP hoeven Gecoroleden maar 65€ betalen i.p.v. 115€. Dit tarief geldt van effectieve leden als voor plaatsvervangers. Binnen dit lidmaatschap behoort ook het abonnement op het vaktijdschrift 'ruimte'. Leden van de gecoro die zich nog in 2014 lid maken krijgen het volledige jaarabonnement van het vaktijdschrift 'ruimte' (4 nummers). Ook geldt dan korting op de diverse VRP-activiteiten. Klaas Monkerhey deelt het info- en inschrijvingsformulier uit.

Omwille van praktische redenen wenst de VRP dat de aanvragen tot lidmaatschap via het stadsbestuur verlopen. De geïnteresseerde gecoroleden worden gevraagd om hun naam, adres en mailadres door te geven aan het secretariaat van de gecoro met de melding dat ze nog lid willen zijn in 2014 en of ze in 2015 lid willen worden. De gecoroleden worden gevraagd om hun gegevens door te geven tegen 31 oktober 2014.



Leen Lauwers
Secretaris

Aan het college van burgemeester en schepenen

P/A
Botermarkt 2
8800 Roeselare

REG. NR.: 2014/ 15905
datum: 20 OKT 2014
DER: 2014/15905
DIENST: RUP

Sint-Andries,
23 oktober 2014

Betreft:
Voorontwerp gemeentelijk RUP Klauwaartbeek (Roeselare)

Contactpersoon:
Els Demeestere

Onze ref.:
EDM/14/2247-14/15/4908
Uw ref.:

Telefoon 050 40 33 46
Fax 050 40 33 76
e-mail:
els.demeestere@west-vlaanderen.be

Bijlagen: -

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 gemeentelijke RUP Klauwaartbeek. Dit advies wordt toegelicht op de plenaire vergadering dd. 03/11/2014.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

stad Roeselare - gemeentelijk RUP 'Klauwaartbeek', voorontwerp dd. 01/10/2014, opgemaakt door stad Roeselare, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het RUP voorziet in een herbestemming van de gronden tussen een verkaveling en de ingekokerde Klauwaartbeek. Het betreft een gedeeltelijke herziening van het BPA Klauwaartbeek.

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. 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 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

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.

In voorliggend RUP wordt een beperkte inbreiding voorzien voor wonen. Het plan is in overeenstemming met het PRS-WV.

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 02/08/2012.

Voor de gewenste woonstructuur wordt binnen het GRS beleidsdoelstellingen geformuleerd. Zo is er naast de het verzorgen van het woningaanbod ook de zorg voor de (beeld)kwaliteit van en de leefbaarheid binnen de woonomgeving. Het omvat volgens het GRS o.a. de aanpak van de publieke ruimte, het inbrengen van groenvoorzieningen, de aandacht voor de harmonie tussen de woonfunctie en andere functies,... Bij een disharmonie kan onderzocht worden in welke mate de aanleg van een groene buffer noodzakelijk is.

Binnen het GRS wordt voor de woonprojecten van een zekere omvang een kwaliteitstoets ingebouwd (RD p. 175). Zo wordt binnen die kwaliteitstoets o.a. aangegeven dat de mogelijkheden voor gemeenschappelijke groene ruimtes voldoende onderzocht moeten worden.

Binnen voorliggend RUP wordt de verkaveling verder uitgebreid richting de ingekokerde Klauwaartbeek. De Klauwaartbeek is aanpalend aan het plangebied uitgebouwd als een groene corridor die tevens voorziet in een langzaam verkeersverbinding tussen de verschillende woonwijken. Deze uitbreiding van de verkaveling paalt langs de andere zijde aan een bedrijvzone.

Het voorliggende RUP dient dan ook binnen deze context geëvalueerd te worden. Hierbij kunnen volgende vragen gesteld worden vanuit de visie uit het GRS:

- Waarom wordt geen groenbuffer voorzien tussen de woonwijk en de aanpalende bedrijvzone?
- De fysieke langzaam verkeersverbinding wordt in voorliggend plan wel doorgetrokken. Het profiel van deze groene verbinding sluit echter niet aan op zijn omgeving omwille van het maximaal herbestemmen van de vroegere bedrijfsgronden naar wonen. Waarom wordt de groene verbinding (Klauwaartbeek) niet met eenzelfde profiel verder doorgetrokken zodat ook de nodige groene ruimte voor de aanpalende verkavelingen worden voorzien en deze groene corridor ruimtelijk voelbaar is?
- Binnen de verkaveling is geen wijkgroen voorzien. Is het net geen opportuniteit om binnen dit plan aansluitend aan de langzaam verkeersverbinding een groene ruimte te ontwikkelen?

Deze elementen dienen verder uitgeklaard te worden om het plan in overeenstemming te brengen met de visie-elementen uit het GRS.

Overige opmerkingen kunnen mondeling op de plenaire vergadering worden meegedeeld.

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 voorontwerp gemeentelijk RUP Klauwaartbeek, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

- het plan aanpassen aan de kwalitatieve randvoorwaarden zoals opgenomen in het GRS Roeselare

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

Met oprechte hoogachting,

Namens de deputatie:

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

De gedeputeerde,
(get.) Franky De Block

VOOR EENSLUIDEND AFSCRIFT,
Namens de deputatie,
Stephaan Barbery
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning



Zitting deputatie, 23/10/2014

**College van burgemeester en
schepenen**

**Botermarkt 2
8800 ROESELARE**

uw kenmerk

ons kenmerk
2.14/36015/104.1

bijlagen

vragen naar/e-mail

Jan Vanderstraeten
jan.vanderstraeten@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer

050 24 82 43

datum

24 OKT 2014

Betreft: ROESELARE, gemeentelijk RUP "Klauwaartbeek" : advies plenaire vergadering dd. 03/11/2014

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 03/11/2014 bezorg ik u hierbij mijn advies.

Voor de vergadering zelf laat ik me verontschuldigen.

1. Samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP "Klauwaartbeek" beoogt de afwerking van een verkaveling.

2. Advies departement RWO conform artikel 2.2.13.

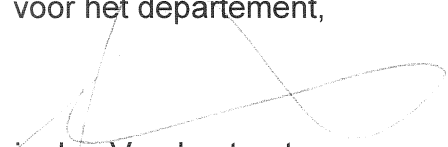
Het plan heeft betrekking op de afwerking van het bestaande woonweefsel.

De planopties zijn niet strijdig met het RSV of het hoger verordenend beleidskader en behoeven geen verdere bovenlokale afweging.

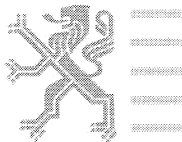
3. Conclusie

Het ontwerp RUP "Klauwaartbeek" wordt gunstig geadviseerd.

Hoogachtend,
voor het departement,



ir. Jan Vanderstraeten
gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar



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

Secretariaat-generaal
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk RUP 14-164	bijlagen 1
vragen naar / e-mail Patrick Boel patrick.boel@lne.vlaanderen.be	telefoonnummer 02 553 80 43	datum 28 oktober 2014	

Betreft : Voorontwerp van RUP "Klauwaartbeek" te Roeselare

Geachte heer, mevrouw,

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (LNE) heeft op 2 oktober 2014 uw adviesvraag ontvangen over het voorontwerp van RUP 'Klauwaartbeek' te Roeselare. Dat verzoek om advies is intern verspreid bij verschillende afdelingen van LNE.

Wij ontvingen volgende adviezen:

Advies dienst Land en Bodembescherming van de afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen:

Gezien de ligging van het plangebied zijn er geen opmerkingen vanuit de afdeling ALBON m.b.t. de aspecten bodembescherming, ondergrond en natuurlijke rijkdommen.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer (dienst Mer) heeft de volgende opmerkingen:

Indien het verplichte onderzoek tot milieueffectrapportage van het voorontwerp van RUP nog niet is opgestart/afgerond, willen we u erop wijzen dat de dienst Mer uiterlijk bij de voorlopige vaststelling van het plan een beslissing genomen moet hebben over de plan-MER-plicht van het RUP. Indien een plan-MER (of ontheffing plan-MER) van toepassing is willen we u erop wijzen dat de dienst Mer uiterlijk bij de voorlopige vaststelling van het plan een goedkeuring moet gegeven hebben over de plan-MER (of ontheffing).

De milieumaatregelen (zowel plangeïntegreerde maatregelen als milderende maatregelen) die zijn opgenomen in de milieubeoordeling dienen, in zoverre dit nog niet zo is, maximaal opgenomen worden in het plan en minimaal verschoven naar het projectniveau of het flankerend beleid. Eventuele afwijkingen ervan dienen afdoende gemotiveerd te worden.

We wijzen u er ook op dat, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of andere redenen, u er dient op toe te zien dat wijzigingen voldoende gevat zijn door de milieubeoordelingsprocedure. Indien u van mening bent dat het aangepaste plan niet (meer)

voldoende gevat wordt door de milieubeoordeling, dan dient u deze aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP dient daarbij minstens de provincie aangeschreven te worden. Voor een provinciaal RUP dienen minstens de betrokken gemeenten aangeschreven te worden. Voor een gewestelijk RUP dienen minstens de betrokken gemeenten en provincie(s) aangeschreven te worden.

Het advies van de dienst Mer is **gunstig, indien** er wordt tegemoetgekomen aan de bovenvermelde opmerkingen.

Het departement LNE beveelt sterk aan om elementen die positief zijn voor het leefmilieu en haar omgevingskwaliteit verordenend op te nemen in het plan. Ter inspiratie, zie volgende link op onze website <http://www.lne.be/themas/milieueffectrapportage/extra-informatie/links> en daar gaan naar Maatregelen in functie van omgevingskwaliteit.

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,

Jean-Pierre Heirman
Secretaris-generaal
Departement LNE



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

**Ter attentie van de initiatiefnemer
van het RUP**

uw bericht van

uw kenmerk

ons kenmerk
RUP 14-164

bijlagen
/

vragen naar / e-mail

Griet Goossens
Griet.goossens@lne.vlaanderen.be

telefoonnr.

02/553 27 21

Datum

10/10/2014

**Betreft: Advies over het gemeentelijk RUP "Klauwaartbeek" te Roeselare
(versie september 2014)**

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.

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.

De dienst VR stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' niet behandeld werd in het voorontwerp van RUP.

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. 16/06/2001) en zijn wijzigingen (B.S. 26/04/2007)

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.

De dienst VR voert hieronder deze toetsing uit:

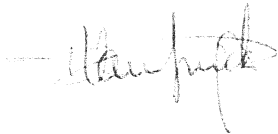
Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst VR⁴ in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn;
- 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 gepland zijn, m.n. 'woonuitbreidingsgebied';
- volgens de gegevens van de dienst VR⁴ binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied geen Seveso-inrichting aanwezig is;

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.

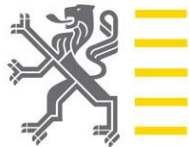
De dienst VR wenst zich hierbij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,



Paul Van Snick
Algemeen directeur
Afdelingshoofd AMNEB

⁴ Bron: webstek <http://www.lne.be/themas/veiligheidsrapportage/inrichtingen/lijsten>



Aan het College van Burgemeester en Schepenen

Van en te 8800 Roeselare

Wonen West-Vlaanderen
Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1/2 bus 93
8200 Brugge

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
vragen naar / e-mail Pieter Van Vlaanderen Pieter.vanvlaanderen@rwo.vlaanderen.be	telefoonnummer 050-24 82 51	Datum 31 oktober 2014	

Betreft:

Geachte,

Hieronder vindt u het advies van Wonen-Vlaanderen over voormeld RUP 'Klauwaartbeek' te Roeselare.

Dit advies beperkt zich tot de elementen die van belang zijn voor de sector wonen en doet geen uitspraak over aspecten vanuit ruimtelijke ordening.

Planinhoud en –gebied

Het plangebied situeert zich ten zuiden van verkaveling "Licht en Ruimte" gelegen aan de Oostnieuwkerksesteenweg en is een uitbreiding in 2^{de} fase van deze verkaveling. Het betreft de gronden tussen de verkaveling en de ingekokerde Klauwaartbeek, en grenzend aan de groenzone van BPA Diksmuidsesteenweg-Westlaan.

Planningscontext

Roeselare werd in het RSV geselecteerd als een regionaal stedelijk gebied en onderdeel van het stedelijk netwerk 'regio Kortrijk'. Regionaalstedelijke gebieden hebben potenties om een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen. In het PRS staat dat Roeselare op vlak van de gewenste woonstructuur behoort tot het stedelijk netwerk regio 'Kortrijk'. Volgens het GRS wenst de stad 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.

Visie Wonen-Vlaanderen

We kunnen ons vanuit Wonen-Vlaanderen vinden in de voorgestelde invulling (woongebied en groenzone) voor dit gebied. In de toelichtende nota is sprake van een van een fiets/wandelverbinding. Deze is echter niet opgenomen in de verordenende voorschriften en ze is ook niet (indicatief) aangeduid op het grafisch plan. We adviseren uitdrukkelijk deze verbinding verordenend op te nemen. Mogelijks moet de voorziene groen strook daarvoor uitbreiden te koste van het woongebied. Verder missen we een beperking in de toegelaten verharding (al of niet waterdoorlatend). We pleiten voor de invoering van een ernstige beperking ifv een maximale onverharde oppervlakte.

Advies Wonen-Vlaanderen

Het advies van Wonen-Vlaanderen luidt gunstig mits het opnemen van wandel/fiets verbinding binnen de groenzone. We adviseren tevens de toegelaten verharding te beperken via de verordenende voorschriften.

Gelieve Wonen-Vlaanderen te verontschuldigen voor de plenaire vergadering van 3 november 2014

Oprechte groeten

Pieter Van Vlaenderen
Directeur Wonen West-Vlaanderen



VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ

Kris Van den Belt
Diensthoofd Dienst Lokaal Waterbeheer
Afdeling Operationeel Waterbeheer
Koning Albert II – laan 20 bus 16
1000 Brussel
Fax. (02)553 21 05

College van Burgemeester en Schepenen
Botermarkt 2
8800 Roeselare

13 OKT. 2014

uw kenmerk

ons kenmerk
WT 2014 R 0123

dossier behandeld door
Bram Vogels

contact via
b.vogels@vmm.be
Tel. (02)553 21 11

Advies ruimtelijke uitvoeringsplan "Klauwaartbeek"
Aanvrager: Gemeentebestuur

REG. NR. : 2014/	15152
datum: 13 OKT. 2014	BA
DEP. : ...	
DIENST : ...	

Geachte

Op uw verzoek en onder verwijzing naar artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Deze adviesverlening geldt voor het domein grondwater.

De percelen zoals aangegeven in het RUP, zijn volgens de watertoetskaarten voor een klein deel mogelijk overstromingsgevoelig. Mogelijke schadelijke effecten zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van grondwater en de wijziging in grondwaterstroming.

Voor de advisering van RUP's verwijzen we naar het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001 tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen en meer bepaald naar het wijzigingsbesluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 houdende aanwijzing van de adviesinstanties voor het watersysteem bij voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen en gemeentelijke plannen van aanleg. Na deze wijziging dient volgens art. 2, 12° van het aangepaste besluit de VMM advies te geven als:

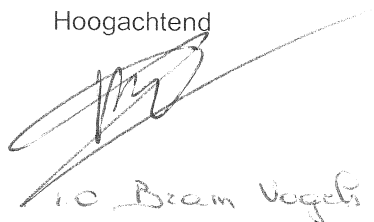
- er onbevaarbare waterlopen van eerste categorie gelegen zijn binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan;
- de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan geheel of ten dele gelegen zijn binnen de met die waterlopen verbonden overstromingsgebieden die op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen aangegeven zijn;
- ...
- de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, gelegen zijn binnen waterwingebieden en beschermingszones type I, II en III, afgebakend volgens het besluit van de Vlaamse regering van 27 maart 1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones;
- er oppervlaktewater voor oppervlaktewaterwinning bestemd voor drinkwaterproductie gelegen is binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan;
- het uitvoeringsplan betrekking heeft op nieuwe infrastructuur die gevolgen hebben op de behandeling, de collectorisering en de zuivering van afvalwaters;
- de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, geheel of ten dele afstromen naar een onbevaarbare waterloop van eerste categorie en geheel of ten dele in effectief overstromingsgevoelig gebied op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden in bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en



- tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;
- h) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, geheel of ten dele gelegen zijn in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden in bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid en voor zover binnen het plan een oppervlakte van meer dan 1 ha een bestemming als woongebied, industriegebied, bedrijventerrein, recreatiegebied, gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, gebied voor wegeninfrastructuur of gebied voor spoorwegeninfrastructuur verkrijgt in afwijking van de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen;

Geen enkele van deze gevallen is hier van toepassing. De VMM afdeling Operationeel Waterbeheer is bijgevolg niet bevoegd om advies te geven over dit dossier.

Hoogachtend



Kris Van den Belt

Diensthoofd Dienst Lokaal Waterbeheer

BIJLAGE 3: Verslag plenaire vergadering dd 3 november 2014

Verslag plenaire vergadering voorontwerp RUP Klauwaartbeek 03.11.2014 stadhuis Roeselare

A/ Aanwezig

- Didier Pillaert departementshoofd stadsontwikkeling
- Leen Lauwers dienst ruimtelijke planning
- Klaas Monkerhey dienst ruimtelijke planning
- Sofie Coghe dienst ruimtelijke planning
- Els Demeestere Provincie West-Vlaanderen

Verontschuldigd:

- Kris Declercq schepen ruimtelijke planning stad Roeselare
- Nathalie Muylle schepen vergunningen stad Roeselare
- Denturck Yves jurist dienst stedenbouw
- Paul Dedeayne stedenbouwkundig ambtenaar stad Roeselare
- Jan Vanderstraeten gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar
- Departement LNE – secretariaat-generaal & dienst veiligheidsrapportage
- Agentschap Wonen-Vlaanderen

B/ Adviezen RUP

nr	adviesinstantie	Advies
1	GECORO	02.10.2014: GUNSTIG
2	Provincie West-Vlaanderen	23.10.2014: GUNSTIG mits
3	Ruimte Vlaanderen	24.10.2014: GUNSTIG
4	Departement LNE – secretariaat-generaal	28.10.2014: GUNSTIG mits
5	Departement LNE – dienst veiligheidsrapportering	10.10.2014: GUNSTIG
6	Agentschap Wonen Vlaanderen – afdeling Wonen	31.10.2014: GUNSTIG mits
7	VMM, afdeling operationeel waterbeheer – team watertoets	geen advies ontvangen
	Agentschap Ondernemen West-Vlaanderen	geen advies ontvangen

(zie volledige adviezen in bijlage)

C/ Bespreking van de adviezen

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

1 GECORO	GUNSTIG
------------	---------

Het voorontwerp RUP Klauwaartbeek werd unaniem gunstig gekeurd.

2 Provincie West-Vlaanderen	GUNSTIG mits
-------------------------------	--------------

Juridische aspecten van het RUP – Overeenstemming met het PRS-WV

Geen opmerkingen

Overeenstemming met het GRS Roeselare

- *Groenbuffer tss woonwijk en aanpalende bedrijfzone*: In de bestaande verkaveling is geen groenbuffer voorzien. Met het RUP wordt de bestaande verkaveling in een zelfde lijn doorgetrokken (2 loten). De bedrijfsactiviteiten (Veiling) zouden gebufferd worden op de bedrijfsgroonden.
- *Groene verbinding doortrekken*: Het is de bedoeling dat de bestaande fietsverbinding behouden blijft binnen de zone voor openbaar groen. Het grafisch plan wordt in die zin aangepast.

- *Opportuniteit ontwikkelen groene ruimte*: De openbare groene zone vormt de verbinding met de bestaande groenzone van fase 1 van de verkaveling enerzijds en de groenzone voorzien met BPA Diksmuidsesteenweg anderzijds.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

Geen opmerkingen

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

Geen opmerkingen.

3 Ruimte Vlaanderen	GUNSTIG
-----------------------	---------

Er werden geen opmerkingen geformuleerd. Het RUP Klauwaartbeek wordt gunstig geadviseerd.

4 Departement LNE – secretariaat-generaal	GUNSTIG mits
---	--------------

Het advies van de dienst MER is gunstig, mits er wordt tegemoetgekomen aan de volgende opmerkingen:

- *Rekening houden met timing beslissing plan-MER-plicht (desgevallend beslissing plan-MER): uiterlijk bij voorlopige vaststelling van het RUP*: Op 10.04.2014 besliste de dienst milieueffectrapportage dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.
- *De milieumaatregelen, opgenomen in de milieubeoordeling, dienen maximaal opgenomen te worden in het plan en minimaal verschoven naar het projectniveau of flankerend beleid*: De voorschriften zijn niet beperkend ten aanzien van dergelijke maatregelen.
- *Wijzigingen nav plenaire vergadering, openbaar onderzoek of andere redenen: nagaan of de betreffende wijzigingen voldoende gevat zijn in de milieubeoordelingsprocedure, zo niet: aanpassing van advies vragen*: Hiermee wordt rekening gehouden indien dergelijke wijzigingen zich zouden voordoen.

5 Departement LNE – dienst Veiligheidsrapportering	GUNSTIG
--	---------

Het aspect 'externe veiligheid' werd niet behandeld in het voorontwerp van RUP. De dienst VR voert in haar advies deze toetsing uit en besluit dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient te worden opgemaakt. Er dient geen verdere actie ondernomen te worden voor wat betreft het aspect 'externe veiligheid'.

6 Agentschap wonen Vlaanderen – afdeling wonen	GUNSTIG mits
--	--------------

Het advies van Wonen-Vlaanderen luidt gunstig mits het opnemen van wandel/fiets verbinding binnen de groenzone. Er wordt geadviseerd de toegelaten verharding te beperken via de verordenende voorschriften.

Zie bespreking advies Provincie – overeenstemming met het GRS

7 VMM, afdeling operationeel waterbeheer – team watertoets
--

De Vlaamse Milieumaatschappij deelt mee niet bevoegd te zijn om advies te geven over dit dossier.

Agentschap Ondernemen

Wij ontvingen geen advies van het Agentschap Ondernemen. Telefonisch werd gemeld dat er geen opmerkingen zijn (dhr Stefaan Baeteman).

D/ Vervolg proces

Het RUP zal aangepast worden nav de plenaire vergadering. Vervolgens zal het plan voorlopig worden vastgesteld in de gemeenteraad (begin 2015).

Voor verslag:
Sofie Coghe
dienst Ruimtelijke Planning stad Roeselare

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN 20 APRIL 2015

Aanwezig:

36 raadsleden

Luc Martens: burgemeester

Bart Wenes: voorzitter gemeenteraad

Michèle Hostekint, Filiep Bouckenooghe, Griet Coppé, Henk Kindt, Nathalie-Muyllé, Kris Declercq, José Debels en Marc Vanwalleghem, schepenen;

Frans Dochy, Dirk Lievens, Filip Deforche, Frederik Declercq, Geert Huyghe, Ria Vanzieleghem, Annelies Carron, Tania Feys, Cyriel Ameye, Brecht Vermeulen, Mieke Van Hootegem, Justine Pillaert, Siska Rommel, Daniel Vanden Berghe, Bart De Meulenaer, Lien Vuylsteke, Filiep Manhaeve, Trees Verduyn-Coffyn, Francis Reynaert, Lieve Lombaert, Maxim Deweerdt, Gerdi Casier, Frederik Nuytten, Leen Sercu, Immanuel De Reuse, Yana Debusschere en Stefaan Van Coillie raadsleden.

Geert Depondt, OCMW-voorzitter-schepen: met raadgevende stem.

Geert Sintobin, stadssecretaris.

AGENDAPUNT nr. 8

Ontwerp RUP Klauwaartbeek – voorlopige vaststelling.

DE GEMEENTERAAD:

Het BPA Klauwaartbeek werd bij MB van 28 december 1984 goedgekeurd;

Het college van burgemeester en schepenen besliste in zitting van 05 november 2012 om dit BPA te herzien bij de opmaak van RUP Klauwaartbeek;

De herziening is een uitvoering van de actie opgenomen in het bindend deel van het GRS Roeselare: "RUP in functie van een gedifferentieerd woonaanbod". (p289)

Het ontwerp RUP Klauwaartbeek is opgemaakt overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en bestaat uit een toelichtingsnota, stedenbouwkundige voorschriften, een kaartenbundel (grafisch plan en plan bestaande toestand) en een grafisch register (plancompensaties);

De vraag om bestemmingswijziging houdt concreet de 2de fase van de verkaveling "Licht en Ruimte" (V1445/1) in. Het betreft gronden tussen de verkaveling en de ingekokerde Klauwaartbeek, en grenzend aan de groenzone van het BPA Diksmuidesteenvweg-Westlaan (MB 13 juli 2011);

Het gebruik van deze gronden als toegangsweg (IN/UIT) voor de Veiling is achterhaald. De huidige in- en uitgang van de Veiling is op de Oostnieuwkerksesteenweg georiënteerd. Een (bijkomende) uitweg voor de Veiling via de recent goedgekeurde verkaveling is niet wenselijk. De verkaveling kan in 2e fase een afwerking krijgen richting de Klauwaartbeek. In die zin worden woonpercelen mogelijk gemaakt en de bestaande groenzone wordt uitgebreid langs de beek. Tussen de nieuwe en de bestaande verkaveling, ter hoogte van de ingekokerde Klauwaartbeek is een fiets/wanderverbinding voorzien.

Met het RUP Klauwaartbeek worden meteen ook het woongebied en de groenzone planologisch/juridisch concreet duidelijk gesteld;

RUP Klauwaartbeek kwam in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectenrapportage. Volgens het decreet van 27 april 2007 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectenrapportage over plannen en programma's werd een screeningsnota opgemaakt. Deze werd met een verzoek tot raadpleging aan de dienst MER voorgelegd.

In de brief van 10 april 2014 besliste de dienst Milieueffectrapportagebeheer van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie dat het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Klauwaartbeek geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is;

Het voorontwerp werd voor advies voorgelegd aan de GECORO op 02 oktober 2014 en aan de bevoegde instanties overgemaakt.

Naar aanleiding van de uitgebrachte adviezen en de bespreking ervan op de plenaire vergadering op 03.11.2014 werd het RUP Klauwaartbeek aangepast;

Overeenkomstig art 2.2.14 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt de gemeenteraad het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voorlopig vast;

Gehoord het college van burgemeester en schepenen in hun verslag;

BESLUIT, met algemene stemmen - 2 onthoudingen (Annelies Carron en Francis Reynaert)

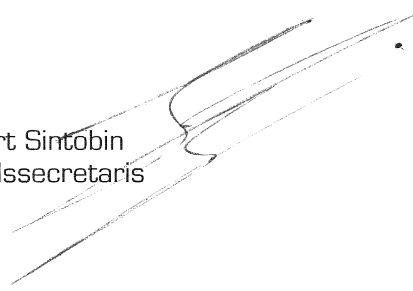
Enig artikel: Het ontwerp RUP Klauwaartbeek wordt voorlopig vastgesteld.

Aldus gedaan in openbare zitting van 20 april 2015.

(get)Geert Sintobin
Stadssecretaris

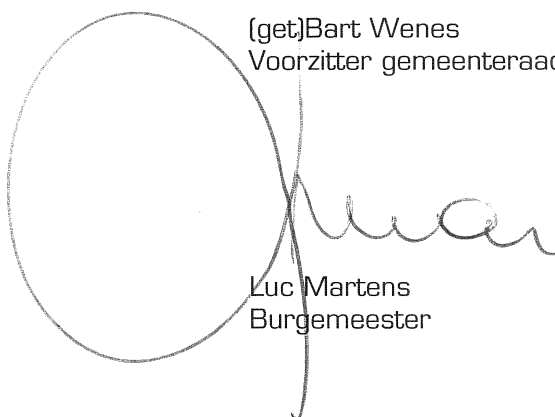
VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

Geert Sintobin
Stadssecretaris



(get)Bart Wenes
Voorzitter gemeenteraad

Luc Martens
Burgemeester



BIJLAGE 5: Resultaten openbaar onderzoek

Adviezen

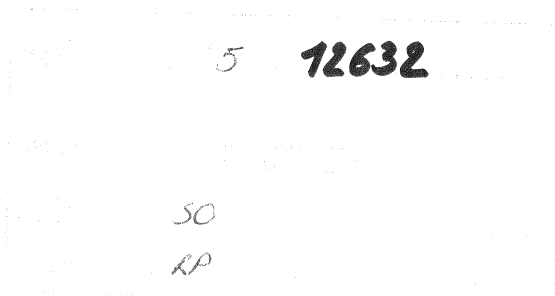
- Provincie West-Vlaanderen - Deputatie

Er werden geen bezwaren ingediend.

AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Botermarkt 2
8800 Roeselare



aangek.

Sint-Andries,
04/06/2015

Betreft:
Ontwerp gemeentelijk RUP Klauwaartbeek

Contactpersoon:
Els Demeestere

Onze ref.:
EDM/15/0462-14/15/4908
Uw ref.:

Telefoon 050 40 33 46

Fax 050 40 33 76

e-mail:

els.demeestere@west-vlaanderen.be

Bijlagen: -

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Klauwaartbeek. Dit RUP werd op 20/04/2015 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Roeselare. Het openbaar onderzoek loopt van 2/06/2015 tot 31/07/2015.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

stad Roeselare - gemeentelijk RUP 'Klauwaartbeek', opgemaakt door stad Roeselare, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het RUP voorziet in een herbestemming van de gronden tussen een verkaveling en de ingekokerde Klauwaartbeek.

Het betreft een gedeeltelijke herziening van het BPA Klauwaartbeek.

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. Het RUP wordt 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 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

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.

In voorliggend RUP wordt een beperkte inbreiding voorzien voor wonen. Het plan is in overeenstemming met het PRS-WV.

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 02/08/2012.

Voor de gewenste woonstructuur wordt binnen het GRS beleidsdoelstellingen geformuleerd. Zo is er naast het verzorgen van het woningaanbod ook de zorg voor de (beeld)kwaliteit van en de leefbaarheid binnen de woonomgeving. Het omvat volgens het GRS o.a. de aanpak van de publieke ruimte, het inbrengen van groenvoorzieningen, de aandacht voor de harmonie tussen de woonfunctie en andere functies,... Bij een disharmonie kan onderzocht worden in welke mate de aanleg van een groene buffer noodzakelijk is.

Binnen voorliggend RUP wordt de verkaveling verder uitgebreid richting de ingekokerde Klauwaartbeek. De Klauwaartbeek is aanpalend aan het plangebied uitgebouwd als een groene corridor die tevens voorziet in een langzame verkeersverbinding tussen de verschillende woonwijken. Deze uitbreiding van de verkaveling paalt langs de andere zijde aan een bedrijvzone.

Binnen het GRS wordt voor de woonprojecten van een zekere omvang een kwaliteitstoets ingebouwd (RD p. 175). Zo wordt binnen die kwaliteitstoets o.a. aangegeven dat de mogelijkheden voor gemeenschappelijke groene ruimtes voldoende onderzocht moeten worden.

Naar aanleiding van de plenaire vergadering werd door de deputatie omtrent de kwaliteitstoets vragen gesteld. Dit werd verder geduid en gemotiveerd op de vergadering. Het RUP werd binnen zijn ruimere omgeving gesitueerd wat betreft groenvoorzieningen, wandel-fietsverbindingen, bufferzones, Die motivatie is echter niet in de toelichtingsnota terug te vinden en wordt best aangevuld.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

Sinds 1 september 2010 is er een nieuwe richtlijn voor de digitale uitwisseling van RUP's. De ontwikkeling van deze richtlijn vloeit voort uit het decreet van 17 juli 2000 houdende het Geografisch Informatie Systeem Vlaanderen. Deze technische richtlijn geeft aan hoe het Vlaamse gewest, de provincies en de gemeenten RUP's uitwisselen onderling en tussen betrokken partijen. Op 6/2/2008 werd door de deputatie een schrijven gericht aan de gemeente. De deputatie stelt vast dat de digitale documenten volgens bovenstaande richtlijn niet werden overgemaakt. Gelieve dit vooralsnog in orde te brengen. Meer informatie vindt u op volgende linken:

<http://rwo.vlaanderen.be/nlapps/docs/default.asp?lang=NL-RUPForum&fid=107&lang=NL-RUPForum>

http://www.agiv.be/gis/downloads/?dt_id=12&dt_ti=Technische%20aanbevelingen

Besluit

Het gemeentelijk RUP Klauwaartbeek, wordt **gunstig** geadviseerd.

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



Zitting deputatie dd. 04/06/2015

VERSLAG VERGADERING GECORO D.D. 12.10.2015

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	x		
Patrick Breemersch	x			Caroline Flipts			
Francis Werbrouck	x			Louis Bril			
Hilde Neiryndck	x			Filip Van Heghe			
André Pieters	x			Bernhard De Muyndck			
Veroniek Desender	x			Gery Vanderhaeghe			
Antoinette Verfaillie	x			Herlinde Vanwalleghe			
Gilbert Vanspeybrouck	x			Wim Van Coillie			
Philip Beekman	x			Tyno Parmentier			
Laurette Vandekendelaere			x	Dirk Vervisch			x
Eric Delzeyne	x			Stefaan Bruwier			
Ivan Vancoillie	x			Marc Sambaer			
Vanessa Degrendele	x			Rina Arteel			
Luc Stragier	x			Marc Himpe			
Evelyne Goemaere	x			Barbara Ostyn			
Hilde Dewanckele	x			Jo Vaneckhout			
Wim Carrein	x			Eveline Bossuyt			
Bernard Declerck	x			Wouter Tyberghien			

Secretaris: Leen Lauwers

Stadsbestuur: dhr. K. Declercq, mevr. N. Muylle, dhr. C. Ameye, mevr. L. Sercu, dhr. F. Declercq, dhr. K. Monkerhey

Agenda:

- Verslag en terugkoppeling vorige punten
- RUP Stationswijk voor behandeling van bezwaren en adviezen openbaar onderzoek
- RUP Klauwaartbeek voor behandeling van bezwaren en adviezen openbaar onderzoek
- RUP Ter Walle voor advies op voorontwerp
- Wijziging Huishoudelijk Reglement
- Varia

1. verslag en terugkoppeling vorige punten

Er zijn geen opmerkingen. Het verslag wordt goedgekeurd.

De algemene stedenbouwkundige verordening is momenteel in opmaak. Binnenkort gebeurt een eerste juridische nalezing door een extern bureau (advocatenkantoor Publius).

Ook de Gecoro zal binnen het proces van de opmaak van deze verordening worden betrokken.

2. RUP Stationswijk voor behandeling van bezwaren en adviezen openbaar onderzoek**Procedure**

Het ontwerp RUP Stationswijk lag in openbaar onderzoek tot en met 31 juli 2015.

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 Stationswijk definitief vastgesteld kan worden.

Beschikbare documenten

Ter inzage gelegd en toegelicht in zitting:

- Het ontwerp RUP Stationswijk, bestaande uit toelichtende nota, de stedenbouwkundige voorschriften en kaartenbundel.
- 2 adviezen:
 - Provincie West-Vlaanderen, deputatie – voorwaardelijk gunstig mits rekening wordt gehouden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten.
 - Ruimte Vlaanderen is gunstig zonder bijkomende opmerkingen.
- 6 bezwaren (alle ontvankelijk):
 - B1: Joel Callewaert
 - B2: Louis Gryspeerdt (verkoopkantoor Louis Gryspeerdt)
 - B3: Martine Deprez
 - B4: Bram Vandromme Advocatenkantoor voor nv Parkhotel
 - B5: Johny Malfait
 - B6: Van Marcke Properties nv

Bespreking

Klaas Monkerhey, stafmedewerker en ruimtelijk planner licht de inhoud van de adviezen en de elementen van de bezwaren toe en formuleert hierbij de overweging.

A. advies Provincie

1/ Resultaten mer-screening uitvoeriger omschrijven: milderende maatregelen (mer) vertalen in voorschriften (rup).

Inhoud:

- De mer-screening laat geen bedrijven toe terwijl het RUP beperkte ambacht en klein bedrijf mits voorwaarden toelaat;
- De mer-screening legt bij voorkeur waterdoorlatende materialen op (tenzij milieutechnisch niet verantwoord) en voorziet bij voorkeur een afwatering naar onverharde zones op eigen terrein. In het rup is dit niet opgenomen (geschrapd na plenaire vergadering).

Overweging:

- Voorstel van aanvulling van de bepaling 1.1 op p7 : "beperkte ambacht, klein bedrijf horende bij de toegelaten functies" aanvullen met: *"voor zover dit geen inrichting betreft die een bodemverontreiniging kan veroorzaken."*
- Voorstel van aanpassing (cfr advies dienst water dd 04/09/2015):
 - 50% waterdoorlatende materialen verplichten op privaat domein (niet op openbaar domein omwille van strijdig met pesticiden toets);
 - Opm.: bodem is moeilijk infiltrerbaar.
Beter: minimum percentage aan beplanting opleggen.

2/ Onderbouwing Strategische Projectzone

Inhoud:

- Precieze positionering van het hoger volume? Geen minimale afstanden bepaald;
- De bepaling *"in overleg met het stadsbestuur"* in de stedenbouwkundige voorschriften is juridisch niet correct.

Overweging:

- Voorstel van aanpassing: (cfr. projectvoorstel): 2.3.2 p16: *"Indien de signaalfunctie wordt opgericht, dienen volgende afstanden tot de zonegrens gerespecteerd te worden:*
 - *minimum 32 meter t.a.v. de zuidelijke zonegrens;*

- minimum 16,50 meter t.a.v. de zonegrens t.h.v. de Stationsdreef.
Het gebouw wordt ingeplant met zo weinig mogelijk hinder naar privacy, bezonning en zichten voor de bebouwing op aanpalende percelen."
- Voorstel van aanpassing: 2.3.1 p14: betreffende zin schrappen en de elementen van het masterplan vertalen in concretere voorschriften.

3/ Eenduidige en werkbare voorschriften

Inhoud:

- Afwegen of het wenselijk is herbouw toe te laten;
- Watertoets: zeer voorwaardelijke formulering. Duidelijke garanties opnemen (herbruik, buffering, vertraagde afvoer, infiltratie);
- De vermelding dat de Inventaris Onroerend Erfgoed dynamisch is, is in strijd met het aanduiden van de panden op het grafisch plan;
- Interpretatie overdrukzone 'niet bebouwde ruimte'? De locatie is indicatief. Dit verordenend maken;
- Plancontour van overdrukzone 'projectzone' eenduidig vastleggen;
- Mogelijkheid tot opheffen Vlasstraat: statuut weg bij gefaseerde ontwikkeling?
- Ten aanzien van wat is het aandeel groen in de overdrukzone 'Projectzone'?
- Het voorschrift omtrent waterhuishouding is onduidelijk;
- Het voorschrift "*inspelen op specifiek bereikbaarheidsprofiel*" is onduidelijk.

Overweging:

- Herbouwen van bestaande gebouwen, binnen hetzelfde volume moet kunnen.
- Voorstel van aanpassing O.2.6 p4:
 - De bepaling "*Grachten en buffervoorzieningen worden bij voorkeur in open profiel aangelegd*" wordt geschrapt (niet relevant op deze locatie);
 - 50% waterdoorlatende materialen verplichten op privaat domein (niet op openbaar domein omwille van strijdig met pesticiden toets).
 - Opm.: bodem is moeilijk infiltreerbaar.
 - Beter: minimum percentage aan beplanting opleggen.
 - Alle garanties worden verplicht met gemeentelijke reglementen of de gewestelijke verordening;
 - Voorstel van aanpassing O.2.7 (p4): toelichtende bepaling schrappen.
- Voorstel van aanpassing 1.3 p9:
 - Interpretatie: zie toelichtingsnota p42.
 - Toelichtende bepaling m.b.t. indicatieve aanduiding wordt naar de verordenende kolom geplaatst.
- Voorstel tot schrappen voorschrift 1.4.2 p9: "*Percelen of delen ervan gelegen binnen aanpalende zones kunnen eventueel meegenomen worden binnen deze overdrukzone*".
- Voorstel tot aanvullen stedenbouwkundig voorschrift 1.4.4 (p10): "*De Vlasstraat kan worden opgeheven indien beide zijden van de Vlasstraat in eenzelfde verkavelingsfase zijn opgenomen*" met: "*en dit over de totale lengte van de Vlasstraat*".
- Voorstel van verduidelijking: "*Deze zone dient voorzien te worden van 10% groen, aanliggend aan de openbare fiets- en wandelas*".
- Voorstel van aanpassing (p13): herformuleren als: "*Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast zijn toegelaten. De hoofdbestemming mag echter niet in het gedrang komen en de werken, handelingen en wijzigingen moeten in overeenstemming zijn met de watertoets. Ook de technieken van de natuurtechnische milieubouw moeten gehanteerd worden*".
- Voorstel van aanpassing: voorschrift: "*inspelen op specifiek bereikbaarheidsprofiel*" schrappen.

Motivering:

- Al ingespeeld op bereikbaarheidsprofiel met bestemming (2.2 p12), functies zijn afgestemd op multimodaliteiten (spoor, bus, fiets, ...);
- Globaal masterplan (2.3.1): projectzone wordt bestudeerd naar o.a. mobiliteit.

B. bezwaren

De bezwaren en adviezen die op de inhoud van het RUP betrekking hebben worden thematisch als volgt gegroepeerd:

1a/ Bouwhoogte – strategische projectzone

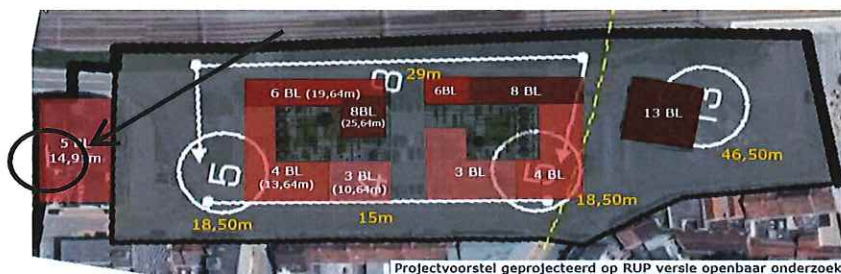
Element:

- In de strategische projectzone mag 'Blok A' niet hoger zijn dan het bestaand appartementsgebouw.
(met 'blok A' wordt het projectvoorstel binnen de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag met referentie 2015/315 dat in openbaar onderzoek lag van 2 juli 2015 tot en met 31 juli 2015 bedoeld. Dit mag niet verward worden met de symbolische aanduiding van bouwhoogtes (A, B of C) op het grafisch plan).

Overweging:

De zone 'polyvalente zone' van het BPA Stationswijk (MB 22.06.1994) legt volgende maximale bouwhoogte op:

- 5 bouwlagen, gesitueerd aan de zijde van de woonstraten;
- 7 bouwlagen aan de zijde van de spoorwegberm, waarvan 15% toelaatbaar tot 9 bouwlagen;
- RUP: hogere bebouwing zijde spoorwegberm. Heeft een bufferende werking t.o.v. lagere bebouwing.



1b/ Bouwhoogte – Gemengde zone + specifiek hoek Landbouwstraat–Rondekomstraat–Weverijstraat

Element:

- Gemengde zone en specifiek de hoek Landbouwstraat–Rondekomstraat–Weverijstraat:
 - Algemeen: bouwhoogtes A, B en C (grafisch plan) afschaffen en een uniforme kroonlijsthoogte van 14m weerhouden. Bouwhoogte met klare beslissingen vastleggen, nl overal 'hoogte C'.
 - Specifiek: hoek Landbouwstraat–Rondekomstraat–Weverijstraat: optrekken hoogte A naar hoogte C.

Motivering bezwaarindiener:

- geen argumentatie voor toekennen van de bouwhoogtes (A, B, C), en specifiek voor hoek Landbouwstraat, Rondekomstraat en Weverijstraat: waarom daar anders (A) dan aanpalende stroken (B)?
Onderscheid zonder objectieve maatstaf is discriminatie;
- niet gebaseerd op bestaande toestand (omgeving);
- kakofonie van kroonlijsthoogten;

- RUP in schril contrast met uitzonderlijke hoogbouw in Strategische Projectzone en bestaande hoogbouw rond Kleine Bassin;
- De hoogte van het RUP laat maximaal 7 meter toe terwijl de bestaande nokhoogte een hoogte van 12 meter heeft.

Overweging:

- Algemeen: keuze bouwhoogtes RUP behouden.

Motivering: basis bouwhoogtes van het RUP is gebaseerd op het BPA Stationswijk (MB 22.04.1996):

- hoogtes BPA niet overal gerealiseerd;
- veel en verspreid onroerend erfgoed;

Wel: actualisatie hoogte bouwlaag: in het RUP is dit 3.5 meter in plaats van 3 meter volgens het BPA.

De maximale hoogte van het RUP is een equivalent van de maximale hoogte van het BPA en is in meter uitgedrukt. Bijkomend voorziet het art. 0.2.1 van het RUP garanties voor bestaande gebouwen.

- Specifiek: antwoord op laatste punt bij element: ter plaatse van hoek Landbouwstraat-Rondekomstraat-Weverijstraat:

- BPA: maximaal 2 bouwlagen + dak (6 meter + dak);
- RUP: hoogte A (7 meter + dak)*
* Definitie bouwhoogte (0.1.1 p 1): "De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst of dakrand. ...";
- In geval van een gebouw met hellend dak wordt dus de nokhoogte niet meegerekend in de maximaal toegelaten bouwhoogte;
- Voorstel: eventueel mee te nemen bij volgend GRUP.

1c/Bouwhoogte thv Stationsplein nrs 42 en 43

Element:

- Ter hoogte van Stationsplein nrs 42 en 43: optrekken naar 8 bouwlagen, als compensatie voor waardeverlies en storend, belemmerend uitzicht en overlast door toren op Strategische Projectzone.

Overweging:

- Overdrukzone 'projectzone' (overdruk op Gemengde zone):
 - er wordt een aanpassing van de voorschriften gevraagd van 9 meter naar 14 meter.
 - aanpassing van het grafisch plan in de overdrukzone 'projectzone' van 'hoogte B' naar 'hoogte C', met inbegrip van de Vlasstraat zelf, zou ze afgeschaft worden.
 - ingeval geen aanpassing van de bouwhoogte: de vereisten van een inrichtingsplan schrappen in de overdrukzone 'projectzone'.

1d/ Bouwhoogte - Overdrukzone 'projectzone' (overdruk op Gemengde zone)

Element:

- Keuze bouwhoogte RUP behouden aan het Stationsplein (gevelwand plein).
Motivering: bouwhoogte van het RUP is gebaseerd op het BPA Stationswijk (MB 22.04.1996):
 - hoogtes BPA niet overal gerealiseerd;
 - veel en verspreid onroerend erfgoed.

Wel: actualisatie hoogte bouwlaag: in het RUP is dit 3.5 meter in plaats van 3 meter volgens het BPA.

De maximale hoogte van het RUP is een equivalent van de maximale hoogte van het BPA en is in meter uitgedrukt.

Overweging:

- de grondkleur 'Gemengde zone' heeft ten opzichte van de overdrukzone 'Projectzone' een maximale hoogte van 10,50m + 1m tolerantie ingeval kernversterkende functies. Overdrukzone 'Projectzone' heeft een hoogte van maximaal 9 m + 1m tolerantie ingeval kernversterkende functies.

2/ (Groene) link met Moermanparking ontbreekt

Element:

- de groene zone (Moermanparking) aansluiten met een (ver)bouwproject op de hoek Rondekomstraat-Landbouwstraat, met een voortuin met daarachter woningen met 3 bouwlagen.

Overweging:

- de site Moerman is geen onderdeel van RUP;
- 'De Groene Draad' (GRS);
- De site Moerman en de Coninckplein is in bespreking. Mogelijks later op te maken RUP waarbinnen ook uitbreiding/samenhang met potentiële sites in de rand wordt bestudeerd;
- voortuinen in dit stadsdeel niet wenselijk, gebouwen worden ingeplant op de rooilijn;
- visie GRS p235 Site Moerman:
*"Site Moerman is gelegen in het bouwblok St. Amandsstraat, Kleine Bassinstraat, Cichoreistraat en Teerlingstraat. De site omvat een voormalig schoolcomplex en een parking in eigendom van de stad.
De site raakt ten noorden aan de Kleine Bassin en ten zuiden aan het kernwinkelgebied.
De site biedt ondermeer potenties voor het versterken van het woonaanbod en aanverwante stedelijke functies en voor het integreren van een groene verbindingsas tussen de Kleine Bassin en het kernwinkelgebied. Een herinrichting van het De Coninckplein is hierbij aangewezen."*

3/ Groenzone Strategische projectzone

Element:

Groenzone enkel van nut voor bewoners van het nieuwe complex en beperkt zich vooral tot binnentuinen, waaraan de buurtbewoners geen enkel voordeel hebben.

Overweging:

- Geen uitspraak met RUP;
- Groenpotentieel voor de buurt is voorzien met visie 'Groene Draad' en herinrichting noordelijke stationsomgeving;
- visie GRS p235 Site Moerman:
*"Site Moerman is gelegen in het bouwblok St. Amandsstraat, Kleine Bassinstraat, Cichoreistraat en Teerlingstraat. De site omvat een voormalig schoolcomplex en een parking in eigendom van de stad.
De site raakt ten noorden aan de Kleine Bassin en ten zuiden aan het kernwinkelgebied.
De site biedt ondermeer potenties voor het versterken van het woonaanbod en aanverwante stedelijke functies en voor het integreren van een groene verbindingsas tussen de Kleine Bassin en het kernwinkelgebied. Een herinrichting van het De Coninckplein is hierbij aangewezen."*

4/ Programma binnen Strategische Projectzone

Element:

Het aantal woon- of kantooreenheden is niet vermeld.

Overweging:

- exacte invulling van toegelaten functies is niet in aantallen vastgelegd in RUP. Dit is een onderwerp van beoordeling stedenbouwkundige vergunningsaanvraag;

- De minimale en de maximale woondichtheid bedraagt respectievelijk 25 en 150 wooneenheden per hectare.

5/ Parkeren binnen Strategische Projectzone

Element:

Vrees voor te weinig parkeerplaatsen bewoners omgeving.

Overweging:

- volgens de recente stedenbouwkundige verordening 'Parkeren' wordt een verplicht aantal parkeerplaatsen vastgelegd voor verschillende functies.

6/ Voorkomen van signaalfunctie binnen Strategische Projectzone

Element:

- De voorgestelde constructie is apart, maar niet mooi;
- Slordig uitzicht: groenbekleding zal onverzorgd overkomen: niet alle eigenaars zullen dezelfde intenties hebben;
- Hoe wordt het gebouw ingedeeld?

Overweging:

Een beoordeling van een bouwdoosier is geen onderwerp van het RUP.

7/ Inplanting van gebouwen binnen Strategische Projectzone

Element:

- De werkelijke inplanting van het gebouw (toren) vastleggen;
- Is de effectieve inplanting van de gebouwen met zekerheid bepaald?
- Is de voorgestelde schaduwstudie de werkelijke realiteit?
- Kleine afstand van woonplaats/eigendom tot gebouw;
- Uitzicht en gevoel van 'ingeslotenheid';
- Foto's op de website* komen niet overeen met de realiteit. Foto zicht vanaf station richting Stationsdreef: inplanting toren niet correct en misleidend.

* Bezwaarindiener B3 verwijst naar de beelden in de presentatie over het projectvoorstel binnen de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag met referentie 2015/315, in openbaar onderzoek van 2 juli 2015 tot en met 31 juli 2015. Deze presentatie was tijdens de periode van het openbaar onderzoek beschikbaar op de website van de stad.

Overweging:

- Beoordeling projectvoorstel en schaduwstudie: geen onderwerp van een RUP.

8/ Waardeverlies eigendom

Element:

- waardedaling eigendom door het verdwijnen van de parking voor de deur en de bouw van de toren;
- kleine afstand van woonplaats/eigendom tot gebouw.

Overweging:

- financieel aspect wordt niet met RUP geregeld;
- financieel aspect is een burgerlijk aspect en is geen bevoegdheid van de stad.

9/ Invulling centrumstraten – Leegstand - Renovatie

Element:

- Mogelijkheid geven tot verbetering, vernieuwing of renovatie;
- Veel leegstand, verwaarlozing;
- Voorkeur wordt gegeven aan nieuwe projecten;
- Geen oplossing voor verloedering in stadscentrum;
- Povere invulling van belangrijke centrumstraten (pizzeria's, pita, nachtwinkels, minderwaardige winkels ...).

Overweging:

Proactief en strikt beleid met administratieve verordening:

- heffing indien opname in register na 1 jaar leegstand en ongeschikt/onbewoonbaar, verwaarloosd verklaard;
- adviseren om pand aan te pakken.

10/ Onbereikbaarheid met economische schade als gevolg

Element:

In/uit op het Stationsplein, via Gasstraat en/of Jules Lagaelaan behouden en voorzien met RUP.

Argumenten:

- Uit de visie op de toekomstige verkeerssituatie blijkt te weinig of de bezwaarindiener haar huidige ontsluiting van de bestaande parking (in/uit) via het Stationsplein duurzaam kan behouden;
- De huidige 'niet-bebouwde ruimte' betreft private eigendom, die dienst doet als parking voor het hotel. De parking van het hotel moet worden behouden;
- Er zijn geen mogelijkheden om de ontsluiting van de parking te wijzigen (Vlamingstraat);
- Bezwaarindiener B5 verwijst naar GRS pagina 229 ivm het weren van doorgaand verkeer in de Gasstraat en Jules Lagaelaan en het in functie staan van deze straten voor plaatselijk verkeer (parkeerplaatsen, toegang garages en ondergrondse parking);
- Bezwaarindiener B5 verwijst naar artikel 6.C.6. van de stedenbouwkundige verordening 'Parkeren';
- Afbouwende bereikbaarheid leidt tot (commerciële en economische) schade.

Overweging:

- Toegang naar achterliggende parkeerplaatsen niet afgesloten met RUP, parkeerplaatsen blijven bereikbaar;
- Parkeren wordt ikv het toelaten van kernversterkende functies niet uitgesloten met het RUP (art. 1.1);
- Volgens de toelichtingsnota (p42) is het de visie om op termijn ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer van panden en parkeergelegenheden die uitgeven op het Stationsplein via de Vlamingstraat of Kleine Bassinstraat te laten gebeuren. Het RUP verplicht niet om de visie op korte termijn concreet uit te werken of op te leggen.
- Het openbaar domein van het Stationsplein, Gasstraat, Jules Lagaelaan, bevindt zich niet binnen het plangebied van het RUP. Bijgevolg wordt over de mobiliteit van deze straten geen uitspraken gedaan met het RUP;
- Er is een aanvullend verkeersreglement inzake de verkeerssituatie op het Stationsplein daterende van 05.05.2014;
- De aspecten 'commerciële en economische schade' worden niet met een RUP geregeld. Deze aspecten betreffen burgerlijke aspecten waarover de stad niet bevoegd is.

11/ Overdrukzone 'niet bebouwde ruimte'

Element:

Argumenten

- Het RUP houdt te weinig rekening met de bestaande toestand als (private) parking bij het hotel;
- Het RUP biedt te weinig garanties op behoud van de parking, met inbegrip van de functie 'parkeren';
- Niet duidelijk of parking verenigbaar is met 'open ruimte' en 'terrassen en groen';
- 'Potenties tot ruimtelijke inbreiding' dienen ook realistisch te zijn, met behoud van de bestaande toestand, zijnde parking;
- Bepaling 'niet bebouwen' (in de voorschriften 'niet bebouwd worden') is te vaag en rechts-onzeker. Er wordt gevraagd meer duidelijkheid te scheppen in de stedenbouwkundige voorschriften (definities VCRO: 'constructie' en uitspraak Raad Voor Vergunningenbetwistingen: 'niet elke constructie is een gebouw');

- De verplaatsbaarheid van de overdrukzone wordt in vraag gesteld. Er wordt immers een effectieve plaatsaanduiding gemaakt op het grafisch plan;
- Melding van een 'doorgang' tussen het Stationsplein en de Vlamingstraat is niet (indicatief) aangeduid op het grafisch plan;
- Geen doorgang voorzien. Er is op heden geen sprake van dat het huidige private binnengebied een openbaar karakter zou krijgen.

Overweging:

- De motivering en de opzet van de zone is de tuinzone (zone 2) van het BPA Stationswijk (MB 22.06.1994). De nog niet bebouwde ruimte binnen de zone kan volgens dit BPA eveneens bebouwd worden, met een maximale bezetting van 80%. Dit betekent dat minimum 20% niet kan bebouwd worden).
 - De tuinzone van dit bouwblok heeft cfr. het BPA een oppervlakte van ongeveer 7750 m². Dit betekent dat 1550m² niet kan worden bebouwd;
 - De overdrukzone heeft een oppervlakte van 750 m²;
 - De overdrukzone garandeert het behoud van het bestaand onbebouwd binnengebied.
- De bepalingen van de overdruk worden samen gelezen met de bepalingen van de grondkleur (Gemengde Zone).
 - De overdruk is een aanvulling op de grondkleur.
 - Parkeren is volgens de 'Gemengde Zone' (art 1.1). een 'kernversterkende functie'.
- Het bouwrij houden van de zone is niet in contrast met de huidige functie nl. parkeren. Wel wordt de optie genomen tot mogelijkheid hergebruik van de open ruimte.
- Een onderzoek tot inbreiding/verbinding bij latere ontwikkeling wordt mogelijk/bespreikbaar gemaakt:
 - Dergelijke inbreiding is een optie en is geen verplichting.
 - Met het RUP wordt niet onteigend.
- In de niet bebouwde ruimte mag geen gesloten volumes/overkappingen worden aangebracht, een overdekte galerij kan niet.
- Zie ook antwoord bij advies Provincie – aanpassing art 1.3 ivm de verordenende kracht van de 'verplaatsbaarheid'. De overdrukzone is op huidige locatie (indicatief) aangegeven omdat dit gebied op vandaag niet bebouwd is. Verplaatsen kan, mits oppervlakte niet bebouwde ruimte op een andere plaats binnen het bouwblok gegarandeerd is.
- De optie omtrent de verbinding voor niet-mechanisch verkeer is toelichtend opgenomen:
 - Geen verordenende bepalingen;
 - Geen onteigeningsplan.
- Het is een mogelijkheid en geen verplichting. Bij een latere algemene ontwikkeling kan deze optie opgenomen/onderzocht worden. Of dit openbaar moet zijn, kan later nog worden bekeken.

1.2/ Eenvoudige voorschriften

Element:

Stedenbouwkundige voorschriften p8:

"de maximaal toegelaten bouwhoogte kan niet beschouwd worden als absolute verworvenheid en moet samen getoetst worden aan de goede ruimtelijke ordening."

Moeilijk in te schatten wat de rechten en plichten van de burgers zijn en waar ze zich aan kunnen verwachten.

Overweging:

Voorstel van aanpassing: op p8 - 11 – 16: betreffende alinea schrappen (afgetoetst met dienst stedenbouw).

Element:

- Geen zonevreemdheid creëren.
- huidige activiteiten verondersteld als 'met het wonen verenigbare functie'.
Zoniet aanvulling voorschriften gevraagd: "Ook de verderzetting van de bestaande handelsactiviteit is toegelaten."

Overweging:

Het RUP voorziet het volgend artikel O.2.1 : "*Bestaande , vergund geachte activiteiten die de betrokken zone niet toelaat, kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten dienen te voldoen aan de voorschriften van onderhavig RUP.*"

Bespreking, vragen en opmerkingen

- Moet er niet worden afgewogen of het wenselijk is herbouw toe te laten?
Antwoord: Herbouwen van bestaande gebouwen, binnen hetzelfde volume moet kunnen.
- De hoogte van de panden ter hoogte van de specifiek hoek Landbouwstraat-Rondekomstraat-Weverijstraat bedraagt conform het RUP maximaal 7 meter. Aan de andere kant wordt er nu een appartementsgebouw gerealiseerd van 3 bouwlagen. De vraag is om ook voor de panden op de hoek Landbouwstraat-Rondekomstraat-Weverijstraat een bouwhoogte van 3 bouwlagen te voorzien.
Antwoord: momenteel wordt de hoogte conform het ontwerp RUP vastgelegd op maximaal 7 meter. De stad voert gesprekken met GO! omtrent de ontwikkeling van de site Moerman. De resultaten hiervan worden afgewacht. Momenteel is nog niet duidelijk of het bestaande BPA, die op de site Moerman van toepassing is, via een RUP moet worden gewijzigd. Indien een RUP nodig is kan de contour ruimer worden bekeken in de richting van het ziekenhuis en de kleine bassin. Ook kan de site thv de Landbouwstraat binnen dit RUP worden opgenomen zodat de bouwhoogte ervan kan worden afgestemd op de bouwhoogte van site Moerman. Het is momenteel niet de bedoeling om het RUP Stationswijk on hold te zetten in afwachting van het kennen van de visie omtrent de site Moerman en de nabije omgeving. Omtrent het RUP Stationswijk is er een hoogdringendheid omtrent het bepalen van de visie voor de forenzenparking.
Een hogere bouwhoogte is niet uitgesloten maar zal enkel kunnen in een volgend RUP in samenspraak met de site Moerman en omgeving.
- Kan er overwogen worden de zone 1 'gemengde zone' eventueel uit het rup te halen om te kunnen doorgaan met de forenzenparking?
Antwoord: zelfde antwoord als hierboven.
- Omtrent het systeem van sharepoint zijn er problemen. De documenten verwijzen naar verkeerdelijke pagina's. Er is bijgevolg verwarring tussen de documenten. Er wordt gevraagd om dit te controleren.
Antwoord: dit wordt bekeken.
- Het is positief om in de noordelijke delen van het RUP in het kader van kernversterking een woonprogramma op te leggen bij activiteiten als handel, kantoren en horeca. Hierdoor is er 's avonds na sluitingstijd van de winkels en horecazaken een sociale controle. Voor diensten is het opleggen van een woonfunctie niet noodzakelijk. Het betreffen in deze situatie diensten die een pure administratieve functie uitoefenen en die als 'back-office' functioneren. Het voorstel is om enkel wonen bij detailhandel op te leggen.
Antwoord: het RUP dient ihkv kernversterking meer flexibel te zijn. Het is aangewezen om een dynamiek buiten de kantooruren te hebben. Verder bevindt het noordelijke deel van het artikel 1 zich in de nabijheid van het ziekenhuis en is het logisch om in de omgeving ervan kernversterkende functies te creëren ifv van zorg. De trend is dat er binnen de zorgsector in groepsverband wordt gewerkt. Een dokter, een tandarts... werkt op vandaag in een associatie. Dit resulteert in groepspraktijken waarbij niet meer wordt gewoond en waarbij dus geen woning meer noodzakelijk is. Met het ontwerp-RUP krijgt een groepspraktijk tov

het huidige BPA meer mogelijkheden maar het beantwoordt nog niet volledig aan deze trend omdat het een woning oplegt. Het is aangewezen om dit aan te passen.

- Is de reden van een toren puur esthetisch? Wat met het slordig aspect?

Antwoord: de plannen garanderen een bakken in de stad. Dit is een voorbeeld van verdichting. De locatie bij het station is ook een strategische locatie. De voorgestelde projecten dateren van enkele jaren terug en de bouwzone bestaat reeds sinds de goedkeuring van het BPA Stationswijk (ministerieel besluit 1994) waarop de onderhandelingen met de NMBS zich baseerden. De NMBS heeft toen om een wederzijdse investering gevraagd (investering heraanleg stationsomgeving – bouwproject forenzenparking). Het voorstel is veel beter dan pure monolithische blokken. De ingediende bezwaren gaan niet zozeer over de toren maar zijn vragen om de inplanting van de toren concreter te bepalen. Er is ook een stedenbouwkundige toets die zal moeten gebeuren. Er wordt ook een beheersplan gevraagd, waarbij men de terrassen verplicht groen te houden.

- Nood om te verduidelijken dat het ontwerp-RUP niet dezelfde versie is als het voorontwerp-RUP dat voor advies in een eerdere gecoro werd voorgelegd.

Antwoord: hiermee wordt ihkv de voorbereiding van een volgende gecoro rekening gehouden.

[De niet-stemgerechtigden verlaten de zitting]

BERAADSLAGING EN STEMMING bezwaren en adviezen RUP 'Stationswijk'

De thema's worden hier opeenvolgend herhaald en aangevuld met het voorstel tot aanpassing.

A. N.a.v. het advies van de Provincie:

1/ Resultaten mer-screening uitvoeriger omschrijven: milderende maatregelen (mer) vertalen in voorschriften (rup).

De gecoro gaat in op het advies van de Provincie en formuleert volgend voorstel van aanpassing:

- aanvullen van de bepaling 1.1 op p7 : *"bepaalde ambacht, klein bedrijf horende bij de toegelaten functies"* met: *"voor zover dit geen inrichting betreft die een bodemverontreiniging kan veroorzaken."*
- 50% waterdoorlatende materialen verplichten op privaat domein (niet op openbaar domein omwille van strijdig met pesticidentoets)
 - opm.: bodem is moeilijk infiltrerbaar;
 - beter: minimum percentage aan beplanting opleggen).

2/Onderbouwing Strategische Projectzone

De gecoro gaat in op het advies van de Provincie en formuleert volgend voorstel van aanpassing:

- (cfr. projectvoorstel): 2.3.2 p16: *"Indien de signaalfunctie wordt opgericht, dienen volgende afstanden tot de zonegrens gerespecteerd te worden:*
 - *minimum 32 meter t.a.v. de zuidelijke zonegrens*
 - *minimum 16,50 meter t.a.v. de zonegrens t.h.v. de Stationsdreef.**Het gebouw wordt ingeplant met zo weinig mogelijk hinder naar privacy, bezonning en zichten voor de bebouwing op aanpalende percelen."*
- 2.3.1 p14: betreffende zin schrappen + elementen van het masterplan vertalen in concretere voorschriften.

3/ Eenduidige en werkbaar voorschriften

De gecoro oordeelt dat herbouwen van bestaande gebouwen, binnen hetzelfde volume moet kunnen.

De gecoro gaat in op de onderstaande adviezen van de Provincie en formuleert volgend voorstel van aanpassing:

- Omtrent watertoets:
 - o Schrappen stedenbouwkundig voorschrift O.2.6 p4: *"Grachten en buffervoorzieningen worden bij voorkeur in open profiel aangelegd"* (is niet relevant op deze locatie);
 - o 50% waterdoorlatende materialen verplichten op privaat domein (niet op openbaar domein omwille van strijdig met pesticiden toets).
 - Opm.: bodem is moeilijk infiltreerbaar.
 - Beter: minimum percentage aan beplanting opleggen.
 - o Alle garanties worden verplicht met gemeentelijke reglementen of de gewestelijke verordening;
- Omtrent inventaris bouwkundig erfgoed:
 - o O.2.7 (p4): toelichtende bepaling schrappen.
- o Omtrent interpretatie overdrukzone 'niet bebouwde ruimte':
 - o 1.3.1 p9 Interpretatie (zie toelichtingsnota p42);
Toelichtende bepaling m.b.t. indicatieve aanduiding wordt in de verordenende kolom geplaatst.
 - o Schrappen stedenbouwkundig voorschrift 1.4.2 p9: *"Percelen of delen ervan gelegen binnen aanpalende zones kunnen eventueel meegenomen worden binnen deze overdrukzone"*.
- o Omtrent opheffen Vlasstraat:
 - o aanvullen stedenbouwkundig voorschrift 1.4.4 (p10): *"De Vlasstraat kan worden opgeheven indien beide zijden van de Vlasstraat in eenzelfde verkavelingsfase zijn opgenomen"* met: *"en dit over de totale lengte van de Vlasstraat"*.
- o Omtrent verduidelijking aandeel groen in overdrukzone 'projectzone':
 - o *"Deze zone dient voorzien te worden van 10% groen, aanliggend aan de openbare fiets- en wandelas."*
- o Omtrent onduidelijkheid 'watertoets':
 - o (p13): herformuleren als:
"Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast zijn toegelaten. De hoofdbestemming mag echter niet in het gedrang komen en de werken, handelingen en wijzigingen moeten in overeenstemming zijn met de watertoets. Ook de technieken van de natuurtechnische milieubouw moeten gehanteerd worden."
- o Omtrent onduidelijkheid 'bereikbaarheidsprofiel':
 - o Bepaling *"inspelen op specifiek bereikbaarheidsprofiel"* schrappen.
Motivering:
 - Al ingespeeld op bereikbaarheidsprofiel met bestemming (2.2 p12), functies zijn afgestemd op multmodaliteiten (spoor, bus, fiets, ...);
 - Globaal masterplan (2.3.1): projectzone wordt bestudeerd naar oa mobiliteit.

B. N.a.v. de ingediende bezwaren:

1a/ Bouwhoogte – strategische projectzone

De gecoro verklaart het bezwaarelement als deels gegrond en formuleert volgend voorstel van aanpassing:

- o RUP verlagen cfr projectvoorstel: van 5 tot 8 BL naar 4 tot 6 BL;
Dit is enkel tpv noordelijke gevel. In blok A is ook een blok van 8 BL voorzien.

1b/ Bouwhoogte – Gemengde zone + specifiek hoek Landbouwstraat-Rondekomstraat-Weverijstraat

De gecoro verklaart het bezwaarelement als niet gegrond en stelt de vraag om het optrekken van de hoogte in symbiose met de Moermanparking en omgeving te bekijken met een eventueel volgend RUP. Het RUP Stationswijk wordt niet aangepast.

1c/Bouwhoogte thv Stationsplein nrs 42 en 43

De gecoro verklaart het bezwaarelement als niet gegrond. Het RUP Stationswijk wordt niet aangepast.

1d/ Bouwhoogte - Overdrukzone 'projectzone' (overdruk op Gemengde zone)

De gecoro verklaart het bezwaarelement als gegrond en formuleert volgend voorstel van aanpassing: bouwhoogte overdrukzone 'Projectzone' wordt aangepast naar maximaal 10,50 m + 1m tolerantie. Het betreft een technische aanpassing.

2/ (Groene) link met Moermanparking ontbreekt

De gecoro verklaart het bezwaarelement als niet gegrond. Het RUP Stationswijk wordt niet aangepast.

3/ Groenzone Strategische projectzone

De gecoro verklaart het bezwaarelement als niet gegrond. Het RUP Stationswijk wordt niet aangepast.

4/ Programma binnen Strategische Projectzone

De gecoro verklaart het bezwaarelement als niet gegrond. Het RUP Stationswijk wordt niet aangepast.

5/ Parkeren binnen Strategische Projectzone

De gecoro verklaart het bezwaarelement als niet gegrond. Het RUP Stationswijk wordt niet aangepast.

6/ Voorkomen van signaalfunctie binnen Strategische Projectzone

De gecoro verklaart het bezwaarelement als niet gegrond. Het RUP Stationswijk wordt niet aangepast.

7/ Inplanting van gebouwen binnen Strategische Projectzone

De gecoro verklaart het bezwaarelement als deels gegrond en formuleert volgend voorstel van aanpassing: (cfr projectvoorstel) 2.3.2 p16: *"Indien de signaalfunctie wordt opgericht, dienen volgende afstanden tot de zonegrens gerespecteerd te worden:*

- *minimum 32 meter t.a.v. de zuidelijke zonegrens*
- *minimum 16,50 meter t.a.v. de zonegrens t.h.v. de Stationsdreef.*

Het gebouw wordt ingeplant met zo weinig mogelijk hinder naar privacy, bezonning en zichten voor de bebouwing op aanpalende percelen."

8/ Waardeverlies eigendom

De gecoro verklaart het bezwaarelement als niet gegrond. Het RUP Stationswijk wordt niet aangepast.

9/ Invulling centrumstraten – Leegstand - Renovatie

De gecoro verklaart het bezwaarelement als niet gegrond. Het RUP Stationswijk wordt niet aangepast.

10/ Onbereikbaarheid met economische schade als gevolg

De gecoro verklaart het bezwaarelement als niet gegrond. Het RUP Stationswijk wordt niet aangepast.

11/ Overdrukzone 'niet bebouwde ruimte'

De gecoro verklaart het bezwaarelement als niet gegrond. Het RUP Stationswijk wordt niet aangepast.

12/ Eenvoudige voorschriften

Voorstel van aanpassing: op p8 - 11 - 16: betreffende alinea schrappen.

13/ Bestemming binnen Overdrukzone 'projectzone'

De gecoro verklaart het bezwaarelement als niet gegrond. Het RUP wordt niet aangepast.

De gecoro:

- adviseert om de visie van de zone 1 'gemengde zone' omtrent het opleggen van een woning bij kernversterkende functies meer te specificeren. Minimum één woning dient bij detailhandel verplicht te zijn en niet bij de andere kernversterkende functies (met uitzondering van de straten of straatdelen waar detailhandel voor 100% is toegelaten).
- vraagt om een plan bezonning op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften omtrent de zone 2 'Strategische Projectzone'.

Het RUP kan voorgelegd worden aan de gemeenteraad.

Stemming: Voor: 20; Tegen: 0; Onthouding: 0

[De niet-stemgerechtigden vervoegen de zitting]

3. RUP Klauwaartbeek voor behandeling van bezwaren en adviezen openbaar onderzoek

Procedure

Het ontwerp RUP Klauwaartbeek lag in openbaar onderzoek tot en met 31 juli 2015.

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 Klauwaartbeek definitief vastgesteld kan worden.

Beschikbare documenten

Ter inzage gelegd en toegelicht in zitting:

- Het ontwerp RUP Klauwaartbeek, bestaande uit toelichtende nota, de stedenbouwkundige voorschriften, kaartenbundel en register plancompensaties.
- 1 advies van Provincie West-Vlaanderen - gunstig mits rekening wordt gehouden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten;
- géén advies van Ruimte Vlaanderen (ging zonder advies voorbij aan de adviestermijn);
- géén bezwaren.

Bespreking

Klaas Monkerhey, stafmedewerker en ruimtelijk planner licht de inhoud van het advies van de Provincie toe en formuleert hierbij de overweging.

Inhoud bij advies Provincie:

- Overeenstemming met GRS: groenvoorzieningen, wandel- fietsverbindingen, bufferzones... ;
- situering in ruimere omgeving aanvullen in toelichtingsnota.

Overweging:

Voorstel van aanvulling in de toelichtende nota:

- p20-21 – relatie met de ruimtelijke structuur, GRS Roeselare. Aanvulling:
"Site Diksmuidsesteenweg (GRS p236) : De site Diksmuidsesteenweg biedt, naast het versterken van stedelijke functies, potenties om nieuwe groene assen uit te bouwen. In westelijke richting kan het stadspark aantakken op de langzame verkeersas binnen de verkavelingen ten westen van de Westlaan."
- P24 – Opbouw van het RUP, zone voor openbaar groen. Aanvulling:
"Deze groene structuur is een verdere versterking van de ecologische dragers. Het is een groene as die voor langzaam verkeer wordt ingericht. Deze as sluit aan op de bestaande groenassen van de aangrenzende verkavelingen. Op die manier kan vanuit deze verkavelingen en via een groenas doorheen de site Diksmuidsesteenweg (voormalige site Ingelbeen-Soete) het stadspark worden bereikt."

Vragen en opmerkingen

Geen

[De niet-stemgerechtigden verlaten de zitting]

BERAADSLAGING EN STEMMING bezwaren en adviezen RUP 'Klauwaartbeek'

De Gecoro gaat akkoord met de voorstellen van aanvulling en heeft geen bijkomende opmerkingen en voorstellen.

Het RUP kan zonder meer voorgelegd worden aan de gemeenteraad.

Stemming: Voor: 20; Tegen: 0; Onthouding: 0

[De niet-stemgerechtigden vervoegen de zitting]

4. RUP Ter Walle voor advies op voorontwerp

Procedure

De adviesprocedure van het voorontwerp RUP Ter Walle loopt.

Het advies van de GECORO wordt meegenomen naar de plenaire vergadering van 21 oktober 2015.

Beschikbare documenten

Ter inzage gelegd en toegelicht in zitting:

- Het voorontwerp RUP Ter Walle, bestaande uit toelichtende nota, de stedenbouwkundige voorschriften, kaartenbundel en mer-screening.

Bespreking

Klaas Monkerhey, stafmedewerker en ruimtelijk planner licht het RUP toe.

Vragen en opmerkingen

- Momenteel ligt binnen de zone 1 het dienstencentrum Schiervelde, de zaal Ter Walle, de zaal 'de Eglantier' en het schooltje. Is er een garantie dat deze functies blijven bestaan?
Antwoord: de zone blijft bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen. De gemeenschapsvoorzieningen blijven voortbestaan omdat de assistentiewoningen slechts 1/3 van de zone 1 kunnen bevatten.
- Moet een assistentiewoning aanleunen?
Antwoord: er is geen juridische verplichting. Er zijn er die autonoom zijn en we zien dat er bij een dienstencentrum meer functioneren. We zien wel dat toekomstige ontwikkelingen meer in die richting gaan. De assistentiewoningen behoren bij de vzw 'De regenboog' en functioneren op deze locatie autonoom. Deze locatie werd gekozen omwille van de onmiddellijke nabijheid van het dienstencentrum Schiervelde en om aan het leegstaande schoolgebouw een nieuwe invulling te geven.

[De niet-stemgerechtigden verlaten de zitting]

BERAADSLAGING EN STEMMING bezwaren en adviezen RUP 'Ter Walle'

De Gecoro formuleert een gunstig advies.

Stemming: Voor:20 Tegen: 0; Onthouding: 0

[De niet-stemgerechtigden vervoegen de zitting]

5. huishoudelijk reglement

De voorstellen van aanpassingen aan het huishoudelijk reglement worden door de secretaris Leen Lauwers toegelicht en worden onderstaand cursief aangeduid:

Artikel 3: De agenda

- 3.1: De agenda wordt samengesteld door de voorzitter. Minstens 7 kalender dagen vooraf wordt de agenda aan alle leden *en de fractievertegenwoordigers* bekendgemaakt.
- 3.4: De nodige documenten liggen 5 kalenderdagen voor de vergadering ter inzage in de burelen van de dienst Ruimtelijke Ordening en kunnen digitaal geraadpleegd worden door alle leden van de gecoro en door de fractievertegenwoordigers *en de andere gemeenteraadsleden*.

Artikel 4: De vergadering

- 4.5: De voorzitter nodigt voor elke vergadering de voorzitter uit van elke politieke fractie in de gemeenteraad. *Per zitting wordt 1 (vaste) vertegenwoordiger per politieke fractie toegelaten*. Deze personen of de door hen aangeduide plaatsvervangers kunnen de toelichtingen bijwonen en deelnemen aan de bespreking van een agendapunt, maar mogen de beraadslaging over het advies van de commissie en de stemming erover niet bijwonen.

Volgens de bepalingen van het artikel 10 van het huishoudelijk reglement kan de GECORO dit huishoudelijk reglement slechts wijzigen wanneer het voorstel daartoe op de agenda staat en gebeurt een wijziging van dit huishoudelijk reglement bij éénparigheid en wordt dit ter goedkeuring overgemaakt aan de gemeenteraad.

[De niet-stemgerechtigden verlaten de zitting]

BERAADSLAGING EN STEMMING aanpassing huishoudelijk reglement

De voorstellen tot aanpassingen aan het huishoudelijk reglement worden bij één partijdigheid goedgekeurd.

Stemming: Voor: 20; Tegen: 0; Onthouding: 0

[De niet-stemgerechtigden vervoegen de zitting]

6. Varia

Geen variapunten.



Leen Lauwers
Secretaris

BIJLAGE 7: Besluit Gemeenteraad zitting dd 25 januari 2016

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN 25 JANUARI 2016

Aanwezig:

35 raadsleden

Luc Martens: burgemeester

Bart Wenes: voorzitter gemeenteraad

Michèle Hostekint, Filiep Bouckenoooghe, Griet Coppé, Henk Kindt, Nathalie Muylle, Kris Declercq, José Debels en Marc Vanwalleghem, schepenen;

Frans Dochy, Dirk Lievens, Filip Deforche, Frederik Declercq, Geert Huyghe, Ria Vanzielegheem, Annelies Carron, Tania Feys, Cyriel Ameye, Brecht Vermeulen, Mieke Van Hootegem, Justine Pillaert, Siska Rommel, Daniel Vanden Berghe, Bart De Meulenaer, Lien Vuylsteke, Filiep Manhaeve, Trees Verduyn-Coffyn, Francis Reynaert, Lieve Lombaert, Maxim Deweerdt, Gerdi Casier, Frederik Nuytten, Leen Sercu, Immanuel De Reuse, Stefaan Van Coillie en Steven Dewitte, raadsleden.

Geert Depondt, OCMW-voorzitter-schepen: met raadgevende stem.

Geert Sintobin, stadssecretaris.

AGENDAPUNT nr. 8a)

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Klauwaartbeek – definitieve vaststelling.

DE GEMEENTERAAD:

Het College van Burgemeester en Schepenen besliste in zitting van 05.11.2012 om Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) Klauwaartbeek, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 28.12.1984, gedeeltelijk te herzien met de opmaak van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Klauwaartbeek;

Gemeentelijk RUP Klauwaartbeek wordt getoetst aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Het RSV werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 17 december 2010 tot definitieve vaststelling van een gedeeltelijke herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd, voor wat de bindende bepalingen betreft, bij decreten van 17 december 1997, 19 maart 2004 en 25 februari 2011.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Klauwaartbeek is gelegen binnen de afbakening van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare'. Het plan heeft betrekking op de afwerking van het bestaande woonweefsel. De voorgestelde activiteiten zijn conform het stedelijk gebiedbeleid;

Gemeentelijk RUP Klauwaartbeek wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 06.03.2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11.02.2014.

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 stedelijk gebieden.

In gemeentelijk RUP Klauwaartbeek wordt een beperkte inbreiding voorzien voor wonen. Het plan is in overeenstemming met het PRS-WV;

Ingevolge artikel 2.2.13. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) worden gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt ter uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS). Het GRS Roeselare is gedeeltelijk goedgekeurd op 02.08.2012;

Voor de gewenste woonstructuur worden binnen het GRS beleidsdoelstellingen geformuleerd. Het gemeentelijk RUP Klauwaartbeek wordt opgemaakt in uitvoering van de actie opgenomen in het bindend deel van het GRS Roeselare: "*GRUP's in functie van een gedifferentieerd woonaanbod*". (p289)

Binnen dit RUP wordt de bestaande verkaveling, 'Licht en Ruimte – fase I' verder uitgebreid richting de ingekokerde Klauwaartbeek. Het betreft gronden tussen de eerste fase van deze verkaveling en de ingekokerde Klauwaartbeek, en grenzend aan de groenzone van BPA Diksmuidesteenweg-Westlaan (MB 13.07.2011). De Klauwaartbeek is aanpalend aan het plangebied uitgebouwd als een groene corridor die tevens voorziet in een langzame verkeersverbinding tussen de verschillende woonwijken. Deze uitbreiding van de verkaveling paalt langs de andere zijde aan een bedrijvenszone waar de veiling gevestigd is.

Het gebruik van deze gronden als toegangsweg (IN/UIT) voor de veiling is achterhaald. De huidige in- en uitgang van de Veiling is op de Oostnieuwkerksesteenweg georiënteerd. Een (bijkomende) uitweg voor de Veiling via de recent goedgekeurde verkaveling is niet wenselijk. De verkaveling kan in 2e fase een afwerking krijgen richting de Klauwaartbeek. In die zin worden woonpercelen mogelijk gemaakt en de bestaande groenzone wordt uitgebreid langs de beek. Tussen de nieuwe en de bestaande verkaveling, ter hoogte van de ingekokerde Klauwaartbeek is een fiets/wanderverbinding voorzien. Het is een groene as die voor langzaam verkeer wordt ingericht. Deze as sluit aan op de bestaande groenassen van de aangrenzende verkavelingen. Op die manier kan vanuit deze verkavelingen en via een groenas doorheen de site Diksmuidsesteenweg (voormalige site Ingelbeen-Soete) het stadspark worden bereikt. Met het gemeentelijk RUP Klauwaartbeek worden meteen ook het woongebied en de groenzone planologisch/juridisch concreet duidelijk gesteld;

Algemeen wordt gesteld dat de planopties in het gemeentelijk RUP Klauwaartbeek invulling geven aan het GRS Roeselare en in overeenstemming zijn met het PRS-WV en het RSV;

Het gemeentelijk RUP Klauwaartbeek is opgemaakt overeenkomstig de decretale vormvereisten van artikel 2.2.2. §1 van de VCRO en bestaat uit een toelichtingsnota, stedenbouwkundige voorschriften, een kaartenbundel (grafisch plan en plan bestaande toestand) en een grafisch register (plancompensaties).

De stedenbouwkundige voorschriften zijn ondergebracht onder een (sub)categorie zoals vermeld onder artikel 2.2.3. §2 van VCRO;

Het gemeentelijk RUP Klauwaartbeek vormt de basis voor het beoordelen van vergunningsaanvragen en voldoet daarbij aan de principes van goede ruimtelijke ordening (artikel 1.1.4. VCRO);

Het gemeentelijk RUP Klauwaartbeek vervangt voor de delen van het plangebied het gewestplan Roeselare-Tielt, goedgekeurd bij Koninklijk besluit van 17.12.1979 en latere wijzigingen, het Algemeen Plan van Aanleg (APA) Roeselare, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 29.04.1991 en het BPA Klauwaartbeek, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 28.12.1984. Het deel van verkaveling V1445/1, gelegen binnen het plangebied van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), wordt integraal behouden;

Gemeentelijk RUP Klauwaartbeek kwam in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectenrapportage (MER).

Volgens het decreet van 27.04.2007 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en het besluit van de Vlaamse Regering van 12.10.2007 betreffende de milieueffectenrapportage over plannen en programma's werd een screeningsnota opgemaakt, de nodige adviezen ingewonnen en met een verzoek tot raadpleging aan de dienst Milieueffectrapportagebeheer voorgelegd;

In de brief van 10.04.2014 besliste de dienst Milieueffectrapportagebeheer van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie dat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

(RUP) Klauwaartbeek geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Deze beslissing werd bekendgemaakt door aanplakking, een bericht op de website van de stad Roeselare en een bericht in de digitale nieuwsbrief van de stad Roeselare;

In uitvoering van artikel 2.2.13. van de VCRO werd het voorontwerp aan de bevoegde instanties voor advies overgemaakt en werd een plenaire vergadering gehouden op 03.11.2014 voor bespreking van alle ontvangen adviezen. Op 02.10.2014 werd het voorontwerp voor advies voorgelegd aan de gemeentelijk commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO).

Van de plenaire vergadering werd een verslag opgemaakt. Het verslag werd op 07.11.2014 per email en op 20.11.2014 per aangetekende zending overgemaakt aan de adviserende diensten. Op dit verslag werden geen opmerkingen geformuleerd.

Het voorontwerp van gemeentelijk RUP Klauwaartbeek werd naar aanleiding van het verslag van de plenaire vergadering aangepast;

Overeenkomstig artikel 2.2.14. §1 van de VCRO stelde de Gemeenteraad het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Klauwaartbeek voorlopig vast in zitting van 20.04.2015;

In uitvoering van artikel 2.2.14. §2, §3 en §4 van de VCRO werd het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk RUP Klauwaartbeek gedurende 60 dagen aan een openbaar onderzoek onderworpen. Het openbaar onderzoek werd aangekondigd door aanplakking, een publicatie in het Belgisch Staatsblad, een publicatie in 3 dagbladen die in de Provincie worden verspreid en een bericht op de website van de stad Roeselare. Het openbaar onderzoek werd geopend op 02.06.2015 en liep tot en met 31.07.2015.

Tijdens dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend. De Provincie West-Vlaanderen formuleerde haar advies. Ruimte Vlaanderen ging zonder advies voorbij aan de adviestermijn. Dit werd bevestigd in het proces-verbaal van sluiting van openbaar onderzoek;

Overeenkomstig artikel 2.2.14. §5 van de VCRO werd het resultaat van het openbaar onderzoek op 12.10.2015 voor behandeling voorgelegd aan de GECORO.

De GECORO formuleerde volgend advies:

Inhoud bij advies Provincie West-Vlaanderen:

- Overeenstemming met GRS: groenvoorzieningen, wandel- fietsverbindingen, bufferzones... ;
- situering in ruimere omgeving aanvullen in toelichtingsnota.

Voorstel van aanvulling in de toelichtende nota:

- p20-21 – relatie met de ruimtelijke structuur, GRS Roeselare. Aanvulling:

"Site Diksmuidsesteenweg (GRS p236) : De site Diksmuidsesteenweg biedt, naast het versterken van stedelijke functies, potenties om nieuwe groene assen uit te bouwen. In westelijke richting kan het stadspark aantakken op de langzame verkeersas binnen de verkavelingen ten westen van de Westlaan."

- P24 – Opbouw van het RUP, zone voor openbaar groen. Aanvulling:

"Deze groene structuur is een verdere versterking van de ecologische dragers. Het is een groene as die voor langzaam verkeer wordt ingericht. Deze as sluit aan op de bestaande groenassen van de aangrenzende verkavelingen. Op die manier kan vanuit deze verkavelingen en via een groenas doorheen de site Diksmuidsesteenweg (voormalige site Ingelbeen-Soete) het stadspark worden bereikt."

Er wordt voorgesteld om het standpunt van de GECORO te volgen en het RUP aan te passen zoals voorgesteld.

Overeenkomstig artikel 2.2.14. §6 van de VCRO stelt de Gemeenteraad het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast binnen honderdtachtig dagen na het einde van het openbaar onderzoek;

Gelet op de Vlaamse Codex RO dd 15.05.2009 en latere wijzigingen: 2. Planning – H2. Ruimtelijke uitvoeringsplannen (VCRO);

Gehoord het college van burgemeester en schepenen in hun verslag;

BESLUIT, met algemene stemmen

Artikel 1:

het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Klauwaartbeek overeenkomstig artikel 2.2.14. §6 van de VCRO definitief vast te stellen mits volgende wijzigingen ten opzichte van het op 20.04.2015 voorlopig vastgestelde ontwerp RUP Klauwaartbeek:

Naar aanleiding van het advies van de Provincie:

- Overeenstemming met GRS: groenvoorzieningen, wandel- fietsverbindingen, bufferzones... ;
- Situering in ruimere omgeving aanvullen in toelichtingsnota.

- p20-21 – relatie met de ruimtelijke structuur, GRS Roeselare. Aanvulling:

"Site Diksmuidsesteenweg (GRS p236) : De site Diksmuidsesteenweg biedt, naast het versterken van stedelijke functies, potenties om nieuwe groene assen uit te bouwen. In westelijke richting kan het stadspark aantakken op de langzame verkeersas binnen de verkavelingen ten westen van de Westlaan."

- P24 – Opbouw van het RUP, zone voor openbaar groen. Aanvulling:

"Deze groene structuur is een verdere versterking van de ecologische dragers. Het is een groene as die voor langzaam verkeer wordt ingericht. Deze as sluit aan op de bestaande groenassen van de aangrenzende verkavelingen. Op die manier kan vanuit deze verkavelingen en via een groenas doorheen de site Diksmuidsesteenweg (voormalige site Ingelbeen-Soete) het stadspark worden bereikt."

Artikel 2:

Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Stationswijk samen met een afschrift van het besluit van de gemeenteraad en het volledige advies van de GECORO overeenkomstig artikel 2.2.15. van de VCRO te bezorgen aan de deputatie van de provincie West-Vlaanderen en de Vlaamse Regering.

Aldus gedaan in openbare zitting van 25 januari 2016

Geert Sintobin
Stadssecretaris


Bart Wenes
Voorzitter gemeenteraad