

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN 25 JANUARI 2016

Aanwezig:

35 raadsleden

Luc Martens: burgemeester

Bart Wenes: voorzitter gemeenteraad

Michèle Hostekint, Filiep Bouckenooghe, 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 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, Stefaan Van Coillie en Steven Dewitte, raadsleden.

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

Geert Sintobin, stadssecretaris.

AGENDAPUNT nr. 8b)

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Stationswijk – definitieve vaststelling

DE GEMEENTERAAD:

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

Gemeentelijk RUP Stationswijk 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) Stationswijk is gelegen binnen de afbakening van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' en geeft uitvoering aan het stedelijk gebiedbeleid van het RSV. Het plan voorziet in het versterken van het handels- en dienstenapparaat en de verfijning van het gewestelijk RUP voor de stationsomgeving.

Gemeentelijk RUP Stationswijk 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.

RUP Stationswijk 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.

Het gemeentelijk RUP Stationswijk 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) en in uitvoering van de actie opgenomen in het richtinggevend deel van het GRS Roeselare: *"GRUP herziening BPA Stationswijk waarbij in het kernwinkelgebied en de omgeving van het station de mogelijkheid tot 100% handel wordt voorzien"*. Het RUP geeft uitvoering aan diverse relevante bepalingen uit het GRS. Deze bepalingen zijn uitvoerig opgesomd in de toelichtingsnota van RUP Stationswijk, op pagina 28 en verder. RUP Stationswijk geeft uitvoering aan deze ruimtelijke principes en is bijgevolg in overeenstemming met het GRS Roeselare.

Het gemeentelijk RUP Stationswijk is opgemaakt overeenkomstig de decretale vormvereisten van artikel 2.2.2. §1 van de VCRO en bestaat uit een toelichtingsnota, stedenbouwkundige voorschriften en een kaartenbundel (grafisch plan en plan bestaande toestand). De stedenbouwkundige voorschriften zijn ondergebracht onder een (sub)categorie zoals vermeld onder artikel 2.2.3. §2 van VCRO.

Het gemeentelijk RUP Stationswijk 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 Stationswijk 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 Stationswijk, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 22.06.1994, het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) Afbakening Regionaalstedelijk gebied Roeselare, goedgekeurd bij besluit Vlaamse Regering van 21.11.2008.

Gemeentelijk RUP Stationswijk 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) Stationswijk 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.

Na de beslissing tot ontheffing van plan-MER-plicht werd de plancontour van RUP Stationswijk lichtjes gewijzigd. In noordelijke werden enkele percelen van de site 'Van Marcke' aan het plangebied toegevoegd zodat voor de ganse site in eigendom van Van Marcke dezelfde bestemming wordt opgenomen. Met deze uitbreiding zijn de doelstellingen van het RUP niet gewijzigd. De impact van deze lichte wijziging op de milieueffecten wordt beschouwd als 'niet gewijzigd'. De conclusie van de beslissing tot ontheffing van plan-MER-plicht van 10.04.2014 kan bijgevolg behouden blijven.

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 11.02.2015 voor bespreking van alle ontvangen adviezen. Op 04.02.2015 werd het voorontwerp voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO).

Van de plenaire vergadering werd een verslag opgemaakt. Het verslag werd op 19.02.2015 per email en op 20.02.2015 per aangetekende zending overgemaakt aan de adviserende diensten. Op dit verslag werden geen opmerkingen geformuleerd. Het voorontwerp van gemeentelijk RUP Stationswijk 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) Stationswijk 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 Stationswijk 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.

Op maandag 29 juni 2015 werd het RUP toegelicht tijdens een informatieavond. Eigenaars en bewoners binnen het plangebied werden met een brief uitgenodigd op deze informatieavond. Het openbaar onderzoek werd geopend op 02.06.2015 en liep tot en met 31.07.2015. Tijdens het openbaar onderzoek werden zes bezwaren ingediend. Er werden twee adviezen geformuleerd. 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:

A. naar aanleiding van 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 : *"beperkte 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 infiltreerbaar;
 - 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 werkbare 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:
 - Schrappen stedenbouwkundig voorschrift O.2.6 p4: "Grachten en buffervoorzieningen worden bij voorkeur in open profiel aangelegd" (is 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;
- Omtrent inventaris bouwkundig erfgoed:
 - O.2.7 (p4): toelichtende bepaling schrappen.
- Omtrent interpretatie overdrukzone 'niet bebouwde ruimte':
 - 1.3.1 p9 Interpretatie (zie toelichtingsnota p42);
Toelichtende bepaling m.b.t. indicatieve aanduiding wordt in de verordenende kolom geplaatst.
 - Schrappen stedenbouwkundig voorschrift 1.4.2 p9: "*Percelen of delen ervan gelegen binnen aanpalende zones kunnen eventueel meegenomen worden binnen deze overdrukzone*".
- Omtrent opheffen Vlasstraat:
 - 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"*.
- Omtrent verduidelijking aandeel groen in overdrukzone 'projectzone':
 - "*Deze zone dient voorzien te worden van 10% groen, aanliggend aan de openbare fiets- en wandelas.*".
- Omtrent onduidelijkheid 'watertoets':
 - (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."
- Omtrent onduidelijkheid 'bereikbaarheidsprofiel':
 - 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. naar aanleiding van de ingediende bezwaren:

1a/ Bouwhoogte – strategische projectzone

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

- RUP verlagen cfr projectvoorstel: van 5 tot 8 BL naar 4 tot 6 BL;
Dit is enkel t.p.v. 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'.

Er wordt voorgesteld om het standpunt van de GECORO te volgen en het RUP aan te passen zoals in het advies van de GECORO voorgesteld, aangevuld met volgende aanpassingen.

- In antwoord op het advies van de GECORO om de visie van de zone 1 'gemengde zone' omtrent het opleggen van een woning bij kernversterkende functies meer te specificeren, worden de stedenbouwkundige voorschriften van deze zone aangepast: Wonen en kernversterkende functies (met uitzondering van detailhandel) kunnen daarmee naast elkaar bestaan binnen het plangebied, en ze kunnen voor 100% met deze functie worden ingevuld. De functies dienen wel verenigbaar te zijn met de omgeving in het algemeen en met het wonen in het bijzonder.
Detailhandel wordt gecombineerd met wonen. Dit betekent dat bij een invulling met detailhandel minimum 1 volwaardige woning verplicht is, uitgezonderd in de aangegeven straten. Deze aangegeven straten behoren tot het kernwinkelgebied dat werd afgebakend ivf een kernversterkend beleid.
Het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen is sinds 29.11.2015 strenger: de vergunningsplichtige hoofdfuncties werden van zes naar tien uitgebreid. Dit betekent dat wijzigingen binnen deze functies voortaan ook vergunningsplichtig zijn. Dit komt het toezicht op de verenigbaarheid met de omgeving ten goede.
Verder wordt bij de aanvraag van stedenbouwkundige vergunningen voor horeca ook steeds een bouw-akoestische studie gevraagd. Wanneer met deze studie een pand niet bouwakoestisch geschikt blijkt, dient bijkomende akoestische sanering van het pand te worden voorzien in de stedenbouwkundige aanvraag.
Deze maatregelen moeten ervoor zorgen dat de kernversterkende functies, en bij uitbreiding beperkte ambacht en klein bedrijf horende bij de toegelaten functies verenigbaar met de omgeving, en het wonen zullen zijn.
- In artikel 2.3.1 Globaal masterplan, inrichtingsplan en beheersplan van de stedenbouwkundige voorschriften wordt een bezonningsplan opgelegd.

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.

Wetgeving;

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

BESLUIT, met algemene stemmen - **13 neen** (Filip Deforche, Cyriel Ameye, Immanuel De Reuse, Frederik Declercq, Brecht Vermeulen, Mieke Van Hootegem, Siska Rommel, Bart De Meulenaer, Lien Vuylsteke, Filiep Manhaeve, Trees Verduyn-Coffyn, Lieve Lombaert, Maxim Deweerdt)

Artikel 1:

het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Stationswijk 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 Stationswijk:

A. naar aanleiding van het advies van de Provincie:

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

- artikel 1.1: de bepaling *"beperkte ambacht, klein bedrijf horende bij de toegelaten functies"* wordt aangevuld met *"voor zover dit geen inrichting betreft die een bodemverontreiniging kan veroorzaken."*
- In artikel 0.2.6 wordt aangevuld dat op privaat domein 50% waterdoorlatende materialen verplicht is.

2/Onderbouwing Strategische Projectzone

- artikel 2.3.2 wordt aangevuld met *"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."*
- artikel 2.3.1: De bepaling *"De inrichting van deze zone wordt uitgevoerd in overleg met het stadsbestuur."* wordt geschrapt.

3/ Eenduidige en werkbare voorschriften

- artikel 0.2.6: de bepaling *"Grachten en buffervoorzieningen worden bij voorkeur in open profiel aangelegd."* wordt geschrapt.
- artikel 0.2.7: de toelichtende bepaling *"Deze inventaris is dynamisch wat betekent dat de info kan wijzigen. In die zin dient steeds de meest recente versie van de inventaris te worden geraadpleegd."* wordt geschrapt.
- artikel 1.3.1: de bepaling *"De locatie van de niet-bebouwde ruimte op het grafisch plan is indicatief."* wordt van de toelichtende kolom naar de verordenende kolom verplaatst..
- artikel 1.4.2: de bepaling *"Percelen of delen ervan gelegen binnen aanpalende zones kunnen eventueel meegenomen worden binnen deze overdrukzone."* wordt geschrapt.

- artikel 1.4.4: de bepaling *De Vlasstraat kan worden opgeheven indien beide zijden van de Vlasstraat in eenzelfde verkavelingsfase zijn opgenomen* wordt aangevuld met *„en dit over de totale lengte van de Vlasstraat”*.
- artikel 1.4.4: de bepaling *„Aanliggend dient 10 % groen te worden voorzien.”* wordt geschrapt. Een apart inrichtingsvoorschrift wordt toegevoegd: *„Deze zone dient voorzien te worden van 10% groen, aanliggend aan de openbare fiets- en wandelas.”*
- artikel 2.2: de 2^e alinea van deze bepaling wordt geherformuleerd 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.”*.
- artikel 2.2 de bepaling *„Bij elke vergunningsaanvraag dient aangetoond te worden hoe wordt ingespeeld op het specifiek bereikbaarheidsprofiel van de locatie.”* en de bijhorende toelichting worden geschrapt.

B. naar aanleiding van de ingediende bezwaren:

Bouwhoogte – strategische projectzone (1a)

- artikel 2.3.2 de bouwhoogtes worden als volgt verlaagd:
Voor de gebouwen op te richten ten aanzien van de Stationsdreef
Maximaal 3 bouwlagen (in plaats van 4 bouwlagen), met uitzondering van :
- de hoek met het Stationsplein: maximaal 4 bouwlagen (in plaats van 5 bouwlagen)
- de hoek ter hoogte van de noordelijke zonegrens: maximaal 4 bouwlagen (in plaats van 5 bouwlagen)

Voor de gebouwen op te richten ten aanzien van het spoor: Maximaal 8 bouwlagen.
Deze bepaling wordt aangevuld met *„en afbouwend naar de noordelijke zonegrens volgens de gabarietregel tot 6 bouwlagen.”*

Voor de bebouwing op te richten ten aanzien van de noordelijke zonegrens
Maximaal 6 bouwlagen (in plaats van 8 bouwlagen) en afbouwend naar de Stationsdreef volgens de gabarietregel tot 4 bouwlagen (in plaats van 5 bouwlagen).

Er dient een uniforme gevelwand te worden gericht naar het Stationsplein. De lijn thv de Weverijstraat en het CM-gebouw dient hierbij als referentie.

Voor de bebouwing op te richten tav deze 'uniforme gevelwand': Maximaal 8 bouwlagen en afbouwend naar de Stationsdreef volgens de gabarietregel tot 4 bouwlagen (in plaats van 5 bouwlagen).

Bouwhoogte – Gemengde zone + specifiek hoek Landbouwstraat–Rondekomstraat–Weverijstraat (1b) + specifiek projectzone rond Vlasstraat

Het optrekken van de bouwhoogte in de Gemengde zone met zowel de projectzone specifiek rond de Vlasstraat en de specifieke hoek van de Landbouwstraat–Rondekomstraat–Weverijstraat, wordt bekeken in symbiose met de Moermanparking en omgeving, met een volgend RUP.

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

- artikel 1.4.4: de bouwhoogte van de overdrukzone 'Projectzone' wordt aangepast van maximaal 9 meter naar maximaal 10,50 m. Ingeval van kernversterkende functies kan op de totale hoogte een tolerantie van maximum 1,00 m worden toegestaan.

Inplanting van gebouwen binnen Strategische Projectzone (7)

- artikel 2.3.2 wordt aangevuld met *"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."*

Eenvoudige voorschriften (12)

- artikel 1.2.2: de bepaling *"De maximaal toegelaten bouwhoogte kan niet beschouwd worden als absolute verworvenheid, en moet samen getoetst worden aan de goede plaatselijke ruimtelijke ordening."* wordt geschrapt.
- artikel 1.4.4: de bepaling *"Deze bouwhoogte kan echter niet beschouwd worden als absolute verworvenheid, en moet samen getoetst worden aan de goede plaatselijke ruimtelijke ordening."* wordt geschrapt.
- artikel 2.3.2 de bepaling *"Deze bouwhoogtes kunnen niet beschouwd worden als absolute verworvenheid, en moet samen getoetst worden aan de goede plaatselijke ruimtelijke ordening."* wordt geschrapt.

C. Naar aanleiding van het aanvullend advies van de GECORO:

- artikel 1.1: de bestemmingsvoorschriften worden aangepast: Wonen en kernversterkende functies (met uitzondering van detailhandel) kunnen daarmee naast elkaar bestaan binnen het plangebied, en ze kunnen voor 100% met deze functie worden ingevuld. De functies dienen wel verenigbaar te zijn met de omgeving in het algemeen en met het wonen in het bijzonder. Detailhandel wordt gecombineerd met wonen.
- artikel 2.3.1: een bezonningsplan wordt opgelegd.

De wijzigingen worden waar nodig ook aangepast in de bespreking van de stedenbouwkundige voorschriften in de toelichtingsnota.

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