

RUP STATIONSWIJK

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

herziening van BPA Stationswijk (M.B. 22.06.1994)

toelichtingsnota
stedenbouwkundige voorschriften
kaartenbundel

plan_id: RUP_36015_214_00005_00001

ruimtelijke planners:

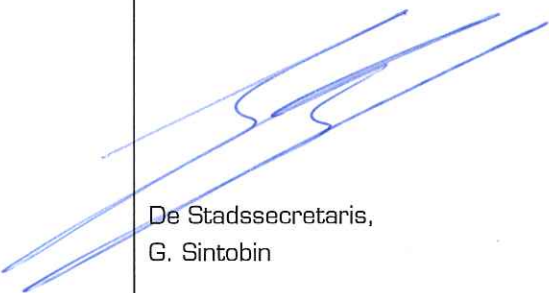


Leen Lauwers



Klaas Monkerhey

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

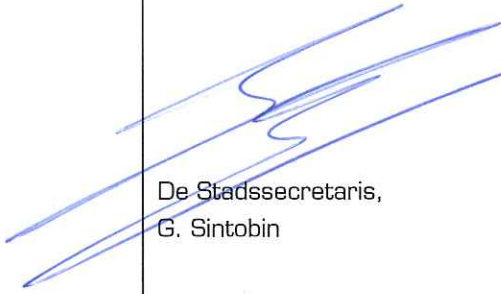

De Stadssecretaris,
G. Sintobin



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** .

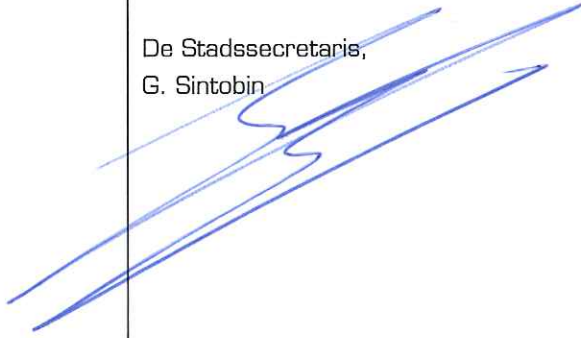

De Stadssecretaris,
G. Sintobin



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
3 Fotoreportage	12
Juridisch bestaande toestand	19
1 Gewestplan (GWP)	19
2 Gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen (GRUP)	20
3 Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP)	20
4 Algemeen Plan van Aanleg (APA)	21
5 Bijzondere plannen van aanleg (BPA)	22
6 Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	22
7 Rooilijnplannen	22
8 Onthei­geningsplannen	22
9 Economische expansieplannen	22
10 Verkavelingsvergunningen	22
11 Onroerend erfgoed	23
12 Vogel- en habitatrichtlijngebieden	25
13 Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), decreet Natuurbehoud	25
14 Beschermingszones grondwaterwinningen	25
15 Waterlopen	25
16 Bekkenbeheersplan	25
17 Gebieden met recht van voor­koop	25
18 Biologische waarderingskaart	25
19 Buurt- en voetwegen	26
Relatie met de ruimtelijke structuur	27
1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)	27
2 Afbakening Regionaalstedelijk gebied Roeselare	27
3 Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS)	28
4 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Roeselare (GRS)	28
Gewenste ruimtelijke ontwikkeling	35
1 Doelstelling en motivatie tot opmaak van het RUP	35
2 Reikwijdte en detaillering­sniveau van het RUP	36
3 Opbouw van het RUP	36
4 Grafisch plan	37
5 Stedenbouwkundige voorschriften	39
5.1 Algemene bepalingen	39
5.2 Gemengde zone	41
5.3 Strategische projectzone	43
5.4 Zone voor wegeninfrastructuur	44

Milieueffecten en Ruimtelijk veiligheidsrapport	45
--	-----------

1	Watertoets	45
1.1	Terreintoets	45
1.2	Mogelijke effecten	48
1.3	Milderende maatregelen	48
1.4	Conclusie	48
2	Externe (mens)veiligheid	49
2.1	Referentiesituatie	49
2.2	Mogelijke effecten	49
2.3	Conclusie	49
3	Ontheffing van opmaak ruimtelijk veiligheidsrapport	50
4	MER screening	50
5	Ontheffing van plan-MER plicht	50

Ruimtebalans en op te heffen voorschriften	51
---	-----------

1	Ruimtebalans	51
2	Opheffing geldende verkavelingsvergunningen	51

Planbaten / Planschade / Kapitaalschade / Gebruikersschade	53
---	-----------

1	Inleiding	53
2	Planbaten	53
3	Planschade	53
4	Kapitaalschade / Gebruikersschade	53

Planproces	55
-------------------	-----------

LIJST MET FIGUREN

Figuur 1: Situering op topokaart schaal 1:75.000 (Bron: NGI)	11
Figuur 2: Luchtfoto schaal 1:4.500 (Bron: AGIV)	12
Figuur 3: Gewestplan Roeselare-Tielt 17.12.1979 (schaal 1:5.000)	19
Figuur 4: Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare 21.11.2008	20
Figuur 5: Algemeen Plan van Aanleg Roeselare 29.04.1991 (schaal 1:5.000)	21
Figuur 6: BPA Stationswijk (MB 22.06.1994)	22
Figuur 7: Onroerend erfgoed.....	23
Figuur 8: Biologische Waarderingskaart	25
Figuur 9: Atlas der Buurtwegen.....	26
Figuur 10: afbakening kernwinkelgebied + uitbreidingszone	31
Figuur 11: RUP Stationswijk - grafisch plan (versie 02.03.2015).....	37
Figuur 12: RUP Stationswijk - legende grafisch plan (versie 02.03.2015)	38
Figuur 13: Overstromingsgevoelige gebieden (2014)	45
Figuur 14: NOG ROG kaart	46
Figuur 15: Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	46
Figuur 16: Infiltratiegevoelige gebieden	47
Figuur 17: Erosiegevoelige gebieden	47
Figuur 18: Hellingenkaart	48
Figuur 19: Ruimtebalans	51

LIJST MET BIJLAGEN

BIJLAGE 1: Ontheffing plan-MER-plicht dd 10 april 2014
BIJLAGE 2: Adviezen op voorontwerp
BIJLAGE 3: Verslag plenaire vergadering dd 11.02.2015
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) Stationswijk.

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 Stationswijk. Dit RUP is een gedeeltelijke herziening van BPA Stationswijk, goedgekeurd bij MB van 22.06.1994.

Bestaande ruimtelijke structuur

Zie plan bestaande toestand in kaartenbundel.

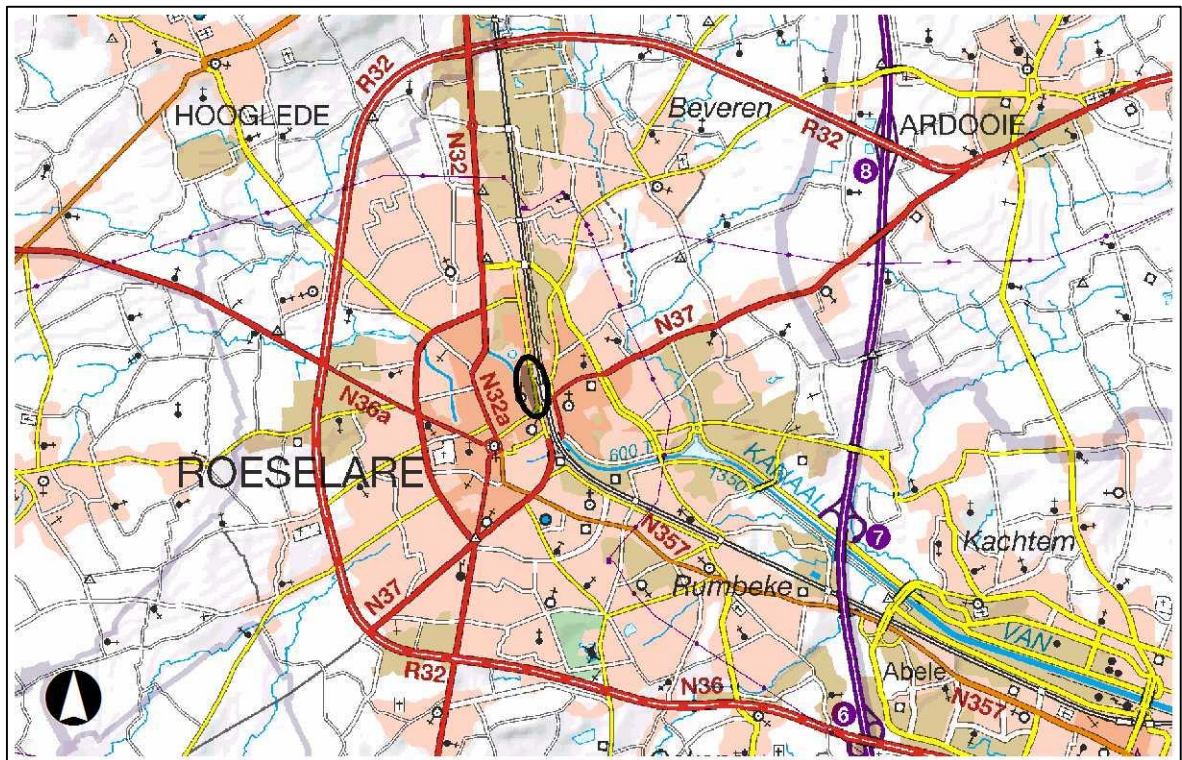
1 Kenmerken van de omgeving

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 zich in de stedelijke kern van Roeselare en binnen de Afbakening van het Regionaalstedelijk Gebied en grenst aan de spoorlijn tussen Brugge en Kortrijk.

2 Situering van het plangebied

Het plangebied bevindt zich in het centrum van Roeselare en wordt begrensd door:

- Ten noorden: perceelsgrens tussen percelen 'federale overheidsdiensten' en perceel 'Fruitcentrale'
- Ten oosten: Spoorweg/Spoorweglaan/Stationsdreef/Stationsplein
- Ten zuiden: Ooststraat
- Ten westen: Rondekomstraat/Kleine Bassinstraat/Vlamingstraat



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



Figuur 2: Luchtfoto schaal 1:4.500 (Bron: AGIV)

3 Fotoreportage

Zie volgende pagina's.

Op de fotoreportage zijn aantekeningen gemaakt mbt onroerend erfgoed (zie verder).
legende:

↔ historisch architecturaal waardevol straatbeeld

□ □ beeldbepalende hoekpanden

Ooststraat



Stationsplein



Stationsdreef



Rondekomstraat



Kleine Bassinstraat



Vlamingstraat



Weverijstraat (Z)



Sint-Amandsstraat (N)



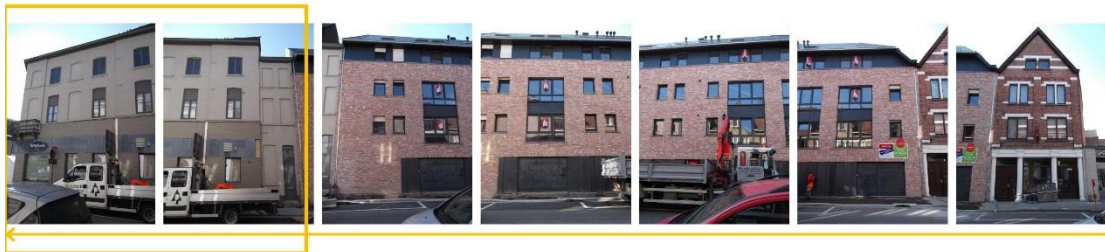
Sint-Amandsstraat (Z)



Hendrik Consciencestraat (N)



Hendrik Consciencestraat (Z)



1 Gewestplan (GWP)

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

"De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving."

Cfr. het gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17.12.1979) situeert het plangebied zich ook gedeeltelijk binnen gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.



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.

Een deel van het plangebied is gelegen in **artikel 11 Stationsomgeving type II**.



Figuur 4: Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare 21.11.2008

SO II

Artikel 11. Stationsomgeving type II

11.1 Het gebied is bestemd voor personeelsintensieve en bezoekersintensieve activiteiten, stedelijk wonen en openbare groene en verharde ruimten voor zover deze activiteiten gerelateerd zijn aan het openbaar vervoer.

In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van wegen- en/of spoorwegen en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van de ruimtelijke inpassing, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

Ook de volgende aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn mogelijk:

- handel,
- horeca,
- kantoren en diensten,
- openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen,
- socio-culturele inrichtingen en
- recreatieve functies .

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- Ambachtelijke en industriële bedrijven,
- Bedrijvigheid met een louter weggericht mobiliteitsprofiel.

11.2 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

11.3 Bij elke vergunningsaanvraag dient aangetoond te worden hoe wordt ingespeeld wordt op het specifiek bereikbaarheidsprofiel van de locatie.

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 gedeeltelijk in algemeen woongebied, woonkerngebied en gemeenschapsuitrustingsgebied :

“1.1. ALGEMENE WOONGEBIEDEN

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

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

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

“1.2. WOONKERNGEBIEDEN

Het betreft deelgebieden, die per definitie als meervoudig (mengbestemming, dubbelbestemming, samengestelde bestemming, nabestemming) kunnen worden beschouwd.

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

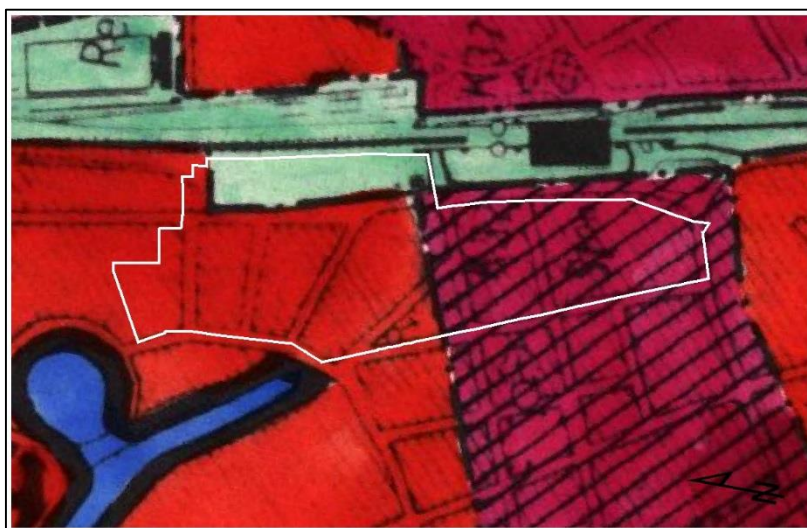
In feite betreft het de diverse woonkerngebieden met stedelijk karakter.

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

- ondersteuning van de geslotenheid t.h.v. de straatwand
- verhouding van gabariet, aantal bouwlagen en architectuurgeleding en dakentypologie t.o.v. de ruimere omgeving
- in verband met de materiaalkeuze kunnen bepaalde materialen worden uitgesloten en/of worden opgelegd in functie van de omgevingsaspecten van de betrokken aanvraag
- de aanleg of heraanleg van wijken met wooneenheden met zeer lage dichtheden (volgens de typologie van de villawijk) zal vermeden worden.”

“1.8. GEMEENSCHAPSUITRUSTINGSGEBIEDEN

Alhoewel bouwwerken voor openbare diensten en gemeenschapsuitrustingen eveneens in de algemene woongebieden kunnen worden opgericht, zijn bepaalde gebieden van het grondgebied specifiek voor dergelijke overheidsinplantingen gereserveerd, hetzij omwille van hun omvang of hun aard.”



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

5 Bijzondere plannen van aanleg (BPA)

Het plangebied is gelegen in BPA Stationswijk (MB 22.06.1994).

Het BPA bevat volgende bestemmingen:

- Zone 1 gesloten bebouwingszone
- Zone 2 tuinzone met utilitair karakter
- Zone 5 polyvalente zone
- Zone 8 wegenis

RUP Stationswijk is bijgevolg een gedeeltelijke herziening van dit BPA.



Figuur 6: BPA Stationswijk (MB 22.06.1994)

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 bevinden zich geen geldende verkavelingsvergunningen.

11 Onroerend erfgoed

Binnen het plangebied is 1 gebouw (woonhuis met magazijn) beschermd als monument. Er komen verder geen beschermde dorpsgezichten en/of landschappen voor.

Binnen het plangebied, zijn 27 items (49 panden) vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Eveneens is 1 kapel opgenomen in de straatinleiding (Landbouwstraat) van de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Opmerking; de aanduiding op het grafisch plan is een momentopname uit de vastgestelde Inventaris van het Onroerend Erfgoed, op het moment van opmaak van dit RUP. 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.

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

Momenteel wordt door de intergemeentelijke onroerend erfgoeddienst RADAR op intergemeentelijk niveau (= het werkgebied van RADAR) een 'Beleidsvisie bouwkundig erfgoed' ontwikkeld waarbij per pand duidelijk wordt aangegeven welke activiteiten en in welke mate (sloop of verbouwing) mogelijk is. Gemeenten binnen het werkingsgebied van RADAR zullen deze visie kunnen gebruiken bij de beoordeling van (ver)bouwaanvragen.

In de stuurgroep van RADAR is gekozen om de panden van de inventaris in 3 categorieën te verdelen. (zie bijlage 4)

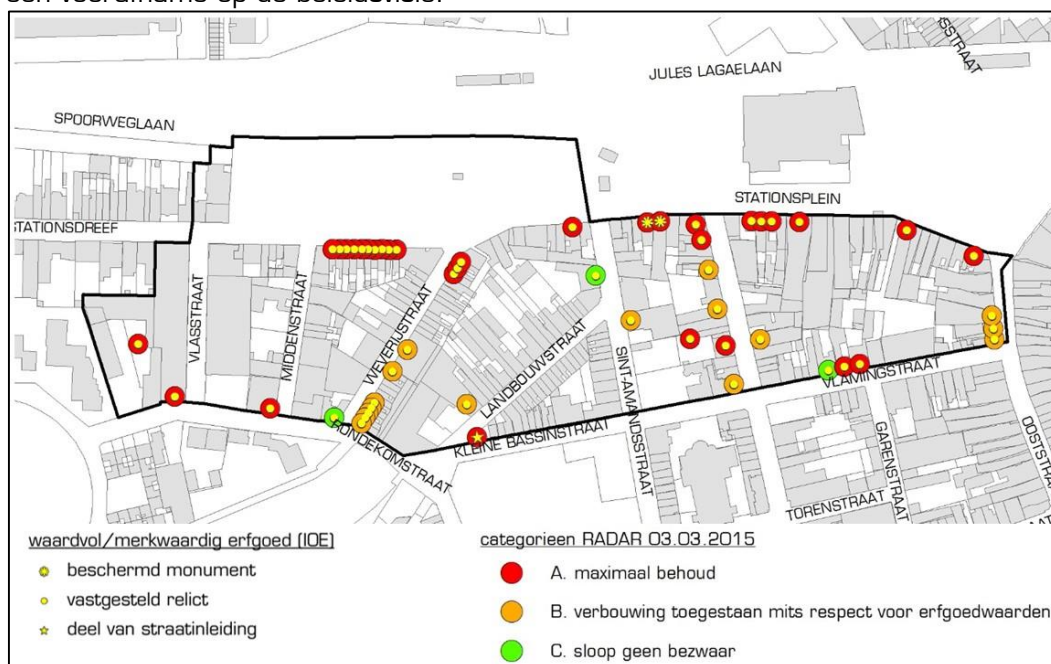
- | |
|---|
| <p>A. Beschermenswaardig: voor deze panden wordt gestreefd naar een maximaal en optimaal behoud van de erfgoedwaarden.</p> <p>B. Waardevol: verbouwen kan mits respect voor de erfgoedwaarden van het pand.</p> <p>C. Minder beeldbepalend: slopen kan. Deze panden worden als weinig waardevol beschouwd.</p> |
|---|

Ieder pand krijgt via een argumentatie een specifieke categorie (A, B of C) toegewezen. De argumentatie wordt aan de hand van 7 criteria onderbouwd.

Dit voorstel van categorisering werd aan de gemeenteraden van de betrokken gemeenten overgemaakt met vraag tot goedkeuring. De gemeenteraad van de stad Roeselare heeft dit voorstel nog niet goedgekeurd.

De intergemeentelijke erfgoeddienst RADAR heeft de panden op de inventaris van het onroerend erfgoed binnen de contouren van het RUP Stationswijk volgens bovenvermelde categorieën ingedeeld (zie bijlage 5).

Omdat de intergemeentelijke 'Beleidsvisie bouwkundig erfgoed' nog in opmaak is, betekent dit een voorafname op de beleidsvisie.



Figuur 7: Onroerend erfgoed

Ooststraat

B ID 23535	nr 109-111	Drie panden
B ID 23535	nr 113	Drie panden

Stationsplein

A ID 23653	nr 1	'Cafe de l'Europe' en 'Cafe au Lion d'Or'
A ID 23654	nr 7	'Hotel de Londres'
A ID 23655	nr 17	Feestzaal 'Vlaams Huis Oud-Roeselare'
A ID 23656	nr 20	Diephuis regionalistische stijl pasteibakkerij
A ID 23657	nr 21-22	Winkelhuis en herberg
A ID 23658	nr 29	Hoekhuis 'Bourgondisch Gasthof-Hotel de Bourgogne'
A ID 23659	nr 31, 32	Art-decwoonhuis en magazijn (beschermd als monument)
A ID 23660	nr 38	Herberg regionalistische stijl

Stationsdreef

A ID 23630	nr 9-27	Rijwoningen in eenheidsbebouwing hoekhuis "Bierhuis De Zwaan
------------	---------	--

Middentraat

A ID 85202	nr 18	Voormalige blauwververij en blekerij Moerman (in de papieren versie Rondekomstraat znr. (hoek/ Middenstraat), 17N1, p. 352)
------------	-------	--

Weverijstraat

A ID 85750	nr 1-5	Eenheidsbebouwing van drie woonhuizen en een café
B ID 85751	nr 29	Magazijn van de voormalige weverij Pardou-Duthoo
B ID 23552	nr 41-49	Eenheidsbebouwing werkmanswoningen en cafe (in de papieren versie Rondekomstraat 41-49, 17N1, p. 352)

Landbouwstraat

A geheel 1316		O.L.Vrouwkapel + elektriciteitscabine (straatinleiding Landbouwstraat)
B ID 23550	nr 42	Magazijn

Sint-Amandsstraat

B ID 23596	nr 108	Garage, werkplaats, expositieruimte
C ID 23598	nr 155	Woonhuis + magazijn

Hendrik Consciencestraat

B ID 23879	nr 53	Hotel-restaurant 'Steen'
A ID 23881	nr 59	Herenhuis neoclassicisme
B ID 23880	nr 60	Volkshuis 'De Voorzorg'
B ID 23882	nr 65	Enkelhuis
B ID 23883	nr 71-73	Herberg 'In Gambrinus'
A ID 23884	nr 81	Neogotisch rijhuis

Rondekomstraat

C ID 85204	nr 12	Voormalige juteweverij Veranneman-Brutsaert
A ID 85203	nr 16	Voormalige gebouwen van weverij Moerman

Vlamingstraat

A ID 23684	nr 14	Woonhuis van 1934
A ID 23685	nr 16-18	Enkelhuis van 1932
C ID 23686	nr 24	Woonhuis van 1950

12 Vogel- en habitatrictlijngebieden

Op het grondgebied van Roeselare, en bijgevolg ook in het plangebied en zijn nabije omgeving, zijn geen vogel- of habitatrictlijngebieden aanwezig.

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

Op het grondgebied van Roeselare, en bijgevolg ook 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 is de ingekokerde bedding van de Sint-Amandsbeek (3e categorie) aanwezig. De ingekokerde beek is volledig overbouwd.

16 Bekkenbeheersplan

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

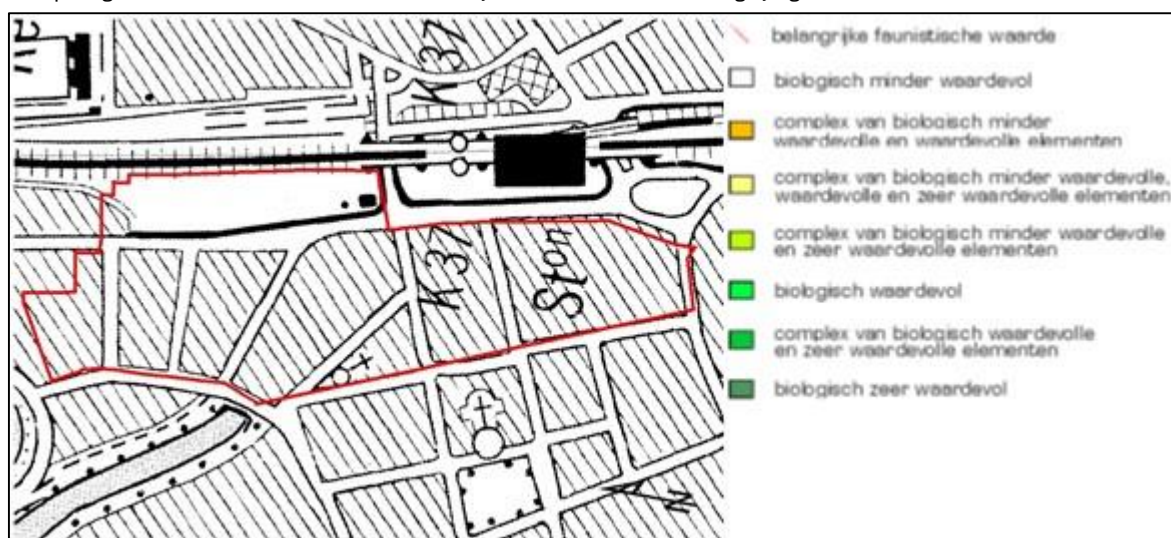
17 Gebieden met recht van voorkoop

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 noch in de nabije omgeving ervan.

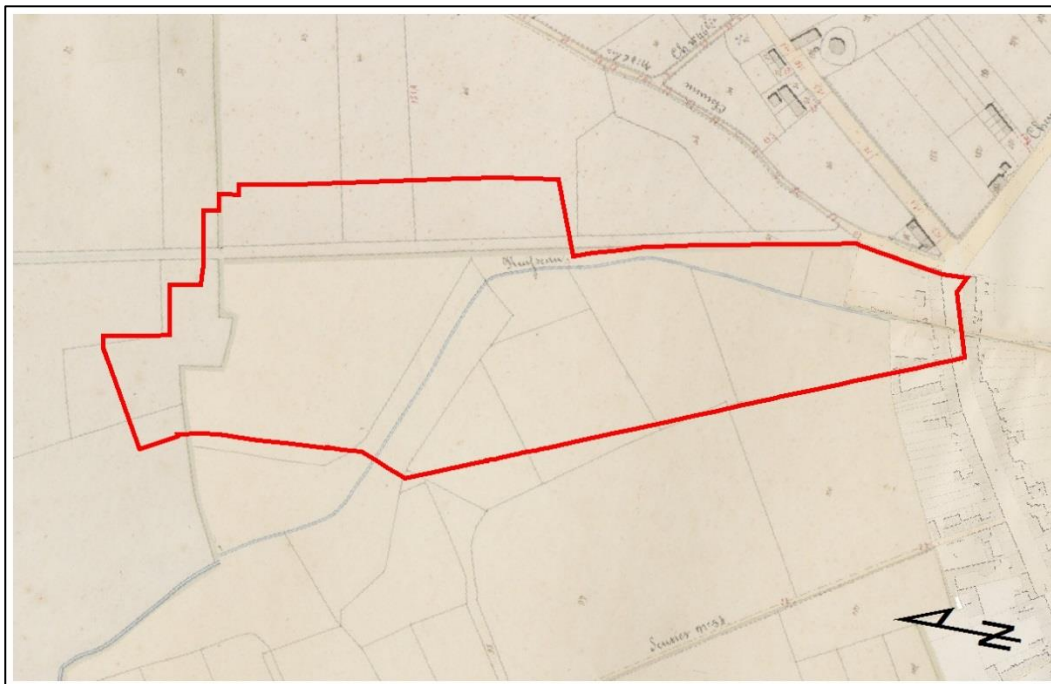
Het plangebied situeert zich niet in of nabij een faunistisch belangrijk gebied.



Figuur 8: Biologische Waarderingskaart

19 Buurt- en voetwegen

Er bevinden zich geen buurtwegen in het plangebied.



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 geweest, 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 en omvat een verfijning voor een deel van Art. 11 Stationsomgeving type II (SOII) binnen deelgebied 5: Gemengd stedelijk ontwikkelingsgebied.

Met de ontwikkelingsperspectieven voor het gebied worden vooral bezoekers- en personeelsintensieve functies in het centraal deel beoogd:

In de centrale stationsomgeving (type II) worden naast de bezoekers- en personeelsintensieve functies en wonen vooral mogelijkheden gegeven voor handel, horeca, kantoren en diensten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve functies. In tegenstelling tot de zuidelijke stationsomgeving is ambachtelijke en industriële bedrijvigheid in deze zone niet gewenst evenals bedrijvigheid met een hoofdzakelijk weggericht mobiliteitsprofiel.

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.

Binnen deze deelruimte past de Provincie volgende beleidsactiviteiten toe:

- 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.

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

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

Een aantrekkelijke woonomgeving impliceert eveneens een gedifferentieerd aanbod aan voorzieningen.

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

Gewenste woonstructuur – componenten van de woonstructuur – het hart (p159)

'Het Hart' vormt het centrum/middelpunt van het stedelijk weefsel. Het is de plaats waar wonen verenigd wordt met diverse stedelijke functies. Deze functies zijn zowel ten dienste van de lokale bevolking als in functie van haar bovenlokale rol.

Binnen Het Hart ligt het voeren van een aanbodbeleid voor wonen in verticale verdichting en reconversieprojecten.

Verticale verdichting mag echter niet ongeremd gebeuren.

Het Hart moet levendig blijven, ook na de winkelluren. Momenteel heeft de stad geen zicht op het aantal woongelegenheden boven winkels en in welke mate deze leeg staan. Kennis (omvang, kwaliteit, ligging) en opvolging van de situatie ter plaatse zijn een absolute vereiste vooraleer beleidsmaatregelen kunnen uitgevoerd worden. De resultaten zullen bepalen in welke mate de stad bijkomende stimuli moet geven om het aantal kwalitatieve woongelegenheden boven winkels te verhogen en of er al dan niet begrenzend

moet worden opgetreden. Gangbare of vernieuwende stimulerende en/of begrenzende maatregelen worden geëvalueerd op hun toepasbaarheid voor de stad Roeselare.

Gewenste woonstructuur – woontype (p165)

Het uitbouwen van een evenwichtig woonaanbod impliceert dat het woonaanbod afgestemd is op de demografische evoluties. In aansluiting met de bevindingen vanuit het woonprogramma is onderstaande verhouding **op het niveau van de stad** wenselijk:

- 39-40 % kleine woonegelegenheden
- 56-58 % ruime woonegelegenheden
- 3-5 % woonegelegenheden voor senioren (kleine woonegelegenheden)

Deze verhouding is wenselijk voor woonprojecten >0,5 ha of minimum 10 woonegelegenheden (binnengebieden en reconversiesites).

Deze verhouding is gebaseerd op demografische ontwikkelingen tot 2015 en wordt aanzien als een flexibel instrument. Een geactualiseerde studie kan leiden tot een aangepaste verhouding. Vooral het aandeel woonegelegenheden voor senioren zal toenemen. De stad wenst reeds nu te anticiperen op deze 'grijze golf' door het uitbouwen van woonzorgzones en een doelgericht beleid ten aanzien van levenslange woningen (zie ook 3.4.3. p168).

Ter verduidelijking:

- Een kleine woonelegenheden is een woonelegenheden met maximum 2 slaapkamers.
- Een woonelegenheden voor senioren is eveneens een kleine woonelegenheden maar stelt specifieke eisen ten aanzien van aanpasbaarheid en toegankelijkheid.

Bovenstaande verhouding stelt zich ten aanzien van de stad. Een ruimtelijke **differentiatie** levert volgend resultaat:

- Woonzorgzone (zie 3.4.3.)
 - 3/4 klein (2/4 senior en 1/4 klein)
 - 1/4 ruim
- Hart, Beveren en Rumbek34
 - 2/4 klein
 - 2/4 ruim
- Overige stedelijk weefsel
 - 1/3 klein
 - 2/3 ruim
- Overige buiten stedelijk weefsel
 - 1/3 klein
 - 2/3 ruim

Afwijkingen ten aanzien van deze verhoudingen worden geval per geval beoordeeld (vb. vorm van perceel, overige geplande realisaties, ...).

Kleine woonegelegenheden kunnen uiteraard een aantal woonegelegenheden voor senioren opnemen.

Een actualisatie van het woonprogramma kan leiden tot aangepaste verhoudingen.

Kwaliteitsvolle woonprojecten (p175)

Nieuwe woonprojecten hebben potenties om, naast het creëren van bijkomende woonegelegenheden, 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 woonegelegenheden) 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.
- 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 woonstructuur – differentiatie dichtheden (p176-177)

De stad Roeselare dient, als deel van het regionaalstedelijk gebied Roeselare, te streven naar een gemiddelde dichtheid van 25 woningen/ha.

Uit de analyse van de huidige dichtheden blijkt dat enkel in het hart de vereiste dichtheid van 25 woningen/ha wordt bereikt.

De stad beschikt binnen haar stedelijk weefsel over potenties om de stedelijke dichtheden op te trekken, doch wenst dit gedifferentieerd te benaderen. Een differentiatie moet toelaten om gebieden met een lagere dichtheid te compenseren door gebieden met een hogere dichtheid.

Het werken aan hogere dichtheden is geen doel op zichzelf; het moet ten dienste blijven van een kwaliteitsvol woonproject en een leefbare/kwaliteitsvolle woonomgeving. Zo kunnen gebieden gebaat zijn met het openmaken/ontpitten en het vergroenen van de woonomgeving.

In functie van het voeren van een gedifferentieerd dichthedenbeleid wordt een dichthedenplan opgemaakt.

Bij de opmaak van het dichthedenplan wordt per ruimtelijk samenhangend geheel (vb. bouwblok) de bestaande dichtheid, de verdichtingspotenties en de gewenste dichtheid berekend. Op het niveau van de stad wordt gestreefd naar een gemiddelde dichtheid voor het stedelijk gebied van 25 woningen/ha.

De opmaak van een dichthedenplan vereist een actualisatie van het ROP (register onbebouwde percelen). Zolang de stad niet beschikt over een dichthedenplan wordt gewerkt met een dichtheid van 25 woningen/ha in het stedelijk gebied.

De dichtheden in het dichthedenplan hebben betrekking op de oppervlakte die in aanmerking komt voor woningbouw. Functies (i.c. oppervlaktes) die de woonkwaliteit en de leefbaarheid van de site en de ruimere omgeving versterken (vb. buurtpark met speelgelegenheid, groene ader langsheen beek, bouwrijpe zone ter hoogte van een hoogspanningslijn, ...) worden niet in rekening gebracht.

Verticale verdichting, reconversieprojecten en het ontwikkelen van onbebouwde terreinen vormen de ruimtelijke potenties waarbinnen een gedifferentieerd dichthedenbeleid kan gevoerd worden. Verticale verdichting kan en mag echter niet ongeremd gebeuren.

Een gabarietenplan/beeldkwaliteitsplan wordt hiertoe opgemaakt en werkt sturend ten aanzien van het dichthedenplan.

Bij de opmaak van het dichthedenplan en het gabarietenplan/ beeldkwaliteitsplan wordt bijzondere aandacht besteed aan het aspect erfgoed.

Gewenste woonstructuur – waardevol/merkwaardig erfgoed behouden (p178)

Te Roeselare bevindt zich, naast het beschermd erfgoed, eveneens waardevol/merkwaardig erfgoed. Het behoud van waardevol/merkwaardig erfgoed kadert binnen de algemene visie om de (beeld)kwaliteit van de stad te verhogen.

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

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

Relevant ruimtelijk-structurend erfgoed zijn onder meer religieus erfgoed, WOI, industrieel-commercieel erfgoed annex arbeiderswijken, funerair erfgoed, cultuurhistorisch leven, rijk gedetailleerde burgerhuizen/villa's, architecturale ensembles, schaarse streekeigen hoevegebouw met industrialiseringskenmerken, waterspaarbekkens en kanaalinfrastructuur, parkstructuren, steenwegen en verlaten spoorwegbeddingen, ...

De gemeentelijke inventarisatie kan leiden tot selecties die afwijken van selecties die op hoger niveau bepaald worden. Bij wijze van voorbeeld: gebouwen die opgenomen werden in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen maar die door de IOED als bouwvallig worden beschouwd, worden niet weerhouden.

De resultaten worden als een suggestie naar de hogere overheid geformuleerd om bij de jaarlijkse actualisatie van de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen te worden geïntegreerd.

Gewenste economische structuur – ontwikkelingsmogelijkheden voor het handelsapparaat – voeren van kernversterkend beleid (p199-200)

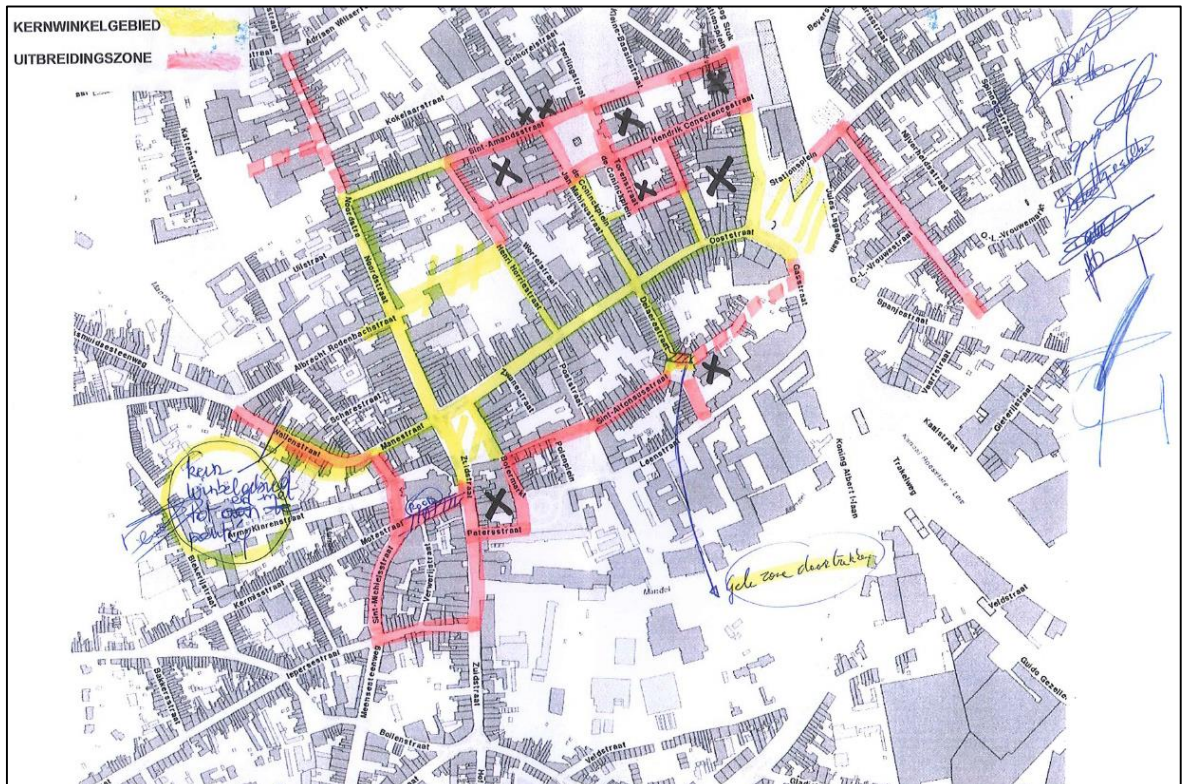
Het kernwinkelgebied bestaat uit een welomlijnd gebied. Het betreft de Noordstraat, Manestraat, St. Michielsplein, Grote Markt, Oostraat, Poststraat, Delaerestraat (tot aan Alfons Blommeplein), Stationsplein, St. Amandsstraat, en alle straten gelegen binnen de 'rechthoek' die gevormd wordt door de Ooststraat, Stationsplein, St. Amandsstraat en Noordstraat (tot aan de doorsteek naar stadspark). Het kernwinkelgebied moet een welomlijnd en sterk samenhangend gebied vormen en dient in haar totaliteit te worden versterkt.

Dit heeft zowel betrekking op een doordacht beleid ten aanzien van inplanting van nieuwe handelspanden, wonen boven winkels, ... als op het versterken van de beleveniswaarde en recreatieve uitstraling (fun-shoppen) van het gebied.

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

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

Het college van burgemeester en schepenen keurde op 16.02.2015 volgende afbakening van het kernwinkelgebied en uitbreidingszone goed:



Figuur 10: afbakening kernwinkelgebied + uitbreidingszone

Gewenste economische structuur – ruimte voor kantoren (p200-201)

Kantoorfuncties zijn wenselijk op locaties met een goede bereikbaarheid voor het openbaar vervoer, voldoende parkeervoorzieningen en een vlotte verkeersafwikkeling. Teneinde oververzadiging te voorkomen wordt onderzoek verricht naar het bestaand aanbod aan kantoren.

Het station en haar ruime omgeving (bv. KBC-site) komt, naast de bestaande kantorencusters in het stedelijk gebied Accent (zie ook gewenste structuur Radiale Uitbreidingen, 7.15) en Clintonpark, in aanmerking om de ruimtevraag naar kantoren en diensten op te nemen (station als verkeersknooppunt, centrumparkings, heraanleg stationsomgeving, ...).

De stad nam het initiatief tot opmaak van een **kantorenstudie**. Deze studie besluit dat kantoorontwikkelingen aan het station zowel ten aanzien van bereikbaarheid met het openbaar vervoer als stedelijke voorzieningen (bv horeca, diensten, winkels, ...) een hoog niveau bieden. De bereikbaarheid per auto is nadeliger. De stationsomgeving is meest geschikt voor kantoren die een geringe personenmobiliteit genereren, bv

- Non-profitsector (overheid);
- Kantoren met een loketfunctie;
- Bedrijven met minder commerciële uitvalsbasis, maw de pure kantorenjobs en geen verkoopkantoren;
- Lokaal georiënteerde organisaties – lokale bedrijven (zoals een advocatenkantoor)

Hiervoor dient wel voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien.

De stationsomgeving is niet geschikt voor verkeersaantrekkende bedrijven (oa in relatie tot de leefbaarheid in het centrum. En voor kantoren die fungeren als commerciële uitvalsbasis voor West-Vlaanderen of ruimer.

Gewenste economische structuur – de stationsomgeving als motor (p229)

Haar ligging ten aanzien van het kernwinkelgebied, de geplande herinrichting van de totale omgeving, de scharnierfunctie ten aanzien van de Linker- en de Rechterkamer en haar functie als knooppunt voor het openbaar vervoer maken van het station een belangrijke motor voor verdere stedelijke ontwikkelingen (stedelijk wonen, trekkersrol ten aanzien van kernwinkelgebied, gemeenschapsvoorzieningen, ...).

De stationsomgeving wordt uitgebouwd als een volwaardige stationsbuurt met een goede band naar de Linker- en de Rechterkamer. Aandachtspunt is de ontwikkeling van een volwaardig stationsplein als woon/verblijfsgebied en drager van horeca-activiteiten, handelsfuncties en toegang tot het kernwinkelgebied. De uitbouw van een stationsparking moet het geheel versterken.

Het Stationsplein wordt een autovrij plein, voorbehouden voor fietsers en voetgangers. Op het einde van de Gasstraat komt een kortparkeerzone en keermogelijkheid voor het verkeer dat in de Gasstraat parkeert.

Gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur (p141)

De stedelijke skyline van Roeselare werd geselecteerd als landschappelijk structurerende element op lokaal niveau. Onder de stedelijke skyline worden begrepen: de Sint Michielskerk, de belforttoren en de bedrijfstorens langsheen het Kanaal.

Deelconcept - Aandacht voor de stedelijke skyline (p130-131):

De stedelijk skyline van Roeselare wordt gedomineerd door een aantal (kerk)torens en de grootschalige bebouwing (bedrijfstorens) langsheen het kanaal Roeselare-Leie.

Zij blijven ook in de toekomst belangrijke bakens in de stad. Nieuwe initiatieven (vb. windmolens langsheen het kanaal) kunnen de skyline van Roeselare versterken.

Deelentiteit – Kanaalzone (p257):

De bedrijfstorens langsheen het kanaal vormen bakens in het landschap en zijn beeldbepalend voor de skyline van Roeselare.

Gewenste verkeersstructuur – downgraden Gasstraat en Stationsdreef naar een lokale weg III (p216)

De stad wenst de Gasstraat en de Stationsdreef van een secundaire weg III te downgraden naar een lokale weg III.

Het downgraden van de Gasstraat naar een lokale III wordt als volgt gemotiveerd: na de herinrichting van de stationsomgeving zal de Gasstraat niet meer toegankelijk zijn voor doorgaand autoverkeer (doodlopende straat). Enkel de parkeerplaatsen en/of de garages van de aangelanden kunnen met de wagen bereikt worden. Fietsverkeer blijft mogelijk langsheen de Gasstraat.

Het openbaar vervoer kan de bushaltes bereiken via een doorsteek richting viaduct.

Ter verduidelijking: De Gasstraat wordt een doodlopende straat voor het autoverkeer en de functie van de Stationsdreef is verplaatst naar de Spoorweglaan.

De kleine ring werd uitgebreid met Krottegem tot aan de Mandellaan (upgrade). Om het verkeer naar het centrum te leiden heeft ook de Spoorweglaan een upgrade gekregen.

Gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur – waterpartijen (p137)

De waterpartij Kleine Bassin werd als lokale waterpartij geselecteerd.

Lokale waterpartijen hebben zowel een ecologische, structurerende, historische als waterbouwkundige waarde. Daarenboven dragen ze bij tot een aantrekkelijk en leefbaar woonweefsel.

Het behoud en mogelijks versterken van deze waterpartijen is noodzakelijk. Niet alleen begeleidend groen maar ook de herinrichting van de ruimere omgeving kan een grotere belevingswaarde van de waterpartij teweeg brengen.

Gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur – lineaire groenelementen (p137)

Het lineair groenelement langsheen de Kleine Bassin werd als lokaal lineair groenelement geselecteerd.

Lineaire groenelementen zijn, net als beken, belangrijk voor de uitbouw van een samenhangend netwerk aan natuurlijke structuren. Kleine landschapselementen (KLE) vervullen hierbij een belangrijke rol. Het project Kleine Landschapselementen uit het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (GNOP) benadrukt het belang van deze ecologische dragers.

Gewenste deeleentiteit Het hart - De stationsomgeving als motor (p229)

Haar ligging ten aanzien van het kernwinkelgebied, de geplande herinrichting van de totale omgeving, de scharnierfunctie ten aanzien van de Linker- en de Rechterkamer en haar functie als knooppunt voor het openbaar vervoer maken van het station een belangrijke motor voor verdere stedelijke ontwikkelingen (stedelijk wonen, trekkersrol ten aanzien van kernwinkelgebied, gemeenschapsvoorzieningen, ...).

De stationsomgeving wordt uitgebouwd als een volwaardige stationsbuurt met een goede band naar de Linker- en de Rechterkamer. Aandachtspunt is de ontwikkeling van een volwaardig stationsplein als woon/verblijfsgebied en drager van horeca-activiteiten, handelsfuncties en toegang tot het kernwinkelgebied.

De uitbouw van een stationsparking moet het geheel versterken.

Het Stationsplein wordt een autovrij plein, voorbehouden voor fietsers en voetgangers. Op het einde van de Gasstraat komt een kortparkeerzone en keermogelijkheid voor het verkeer dat in de Gasstraat parkeert.

Het doorgaand autoverkeer wordt geweerd uit de Gasstraat en de Jules Lagaelaan. Beide straten worden uitgebouwd als doodlopende straten en staan bijgevolg in functie van het plaatselijk verkeer (parkeerplaatsen, toegang garages en ondergrondse parking). De Jules Lagaelaan wordt verder gebruikt als toegang naar de ondergrondse parking. Bovengronds komt er een Kiss and Ride zone. Ook ter hoogte van de viaduct Beversesteenweg-Sint-Amandsstraat is een Kiss and Ride zone voorzien. De ondergrondse parking is verder ook bereikbaar via een toegangsweg in de Beversesteenweg.

De Gasstraat en de Jules Lagaelaan vervullen wel een belangrijke functie voor het bus- en fietsverkeer. Het fietsverkeer kan via de Gasstraat en de Jules Lagaelaan het Stationsplein bereiken.

Op de hoek Ardooisesteeweg – Jules Lagaelaan komt het busstation. Voor de bus wordt er vanaf de Gasstraat via het viaduct nog een doorsteek voorzien naar het busstation. Ook de Jules Lagaelaan blijft toegankelijk voor een aantal buslijnen. De Ardooisesteeweg en de Beversesteenweg blijven met elkaar verbonden en leiden het verkeer via de Sint-Amandsstraat naar het stadscentrum. Via de H. Consciencestraat kan men het centrum verlaten.

Het verkeer dat op vandaag nog via de voorkant van het station rijdt (verbinding Gasstraat-Stationsplein-Spoorweglaan) zou in de toekomst gebruik moeten maken van de kleine ring (Mandellaan-Koning Leopold III-laan).

Het uitbouwen van een hoogwaardig verkeersaanbod voor het openbaar vervoer en een vlotte verkeersafwikkeling moeten de stationsomgeving als knooppunt voor het openbaar vervoer versterken.

De ruime stationsomgeving is een uitgelezen plek om het aanbod aan kantoren in ruime zin te versterken. Deze keuze ligt voor de hand: een ruim aanbod aan openbaar vervoer (trein/bus), de verkeerstechnische herinrichting van de stationsomgeving zowel voor gemotoriseerd als niet-gemotoriseerd verkeer, het middels het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' bestemd gemengd stedelijk ontwikkelingsgebied, ...

De kantoorgebouwen (o.a. kantoren CM) langsheen de Beversesteenweg vormen hiertoe reeds een aanzet.

1 Doelstelling en motivatie tot opmaak van het RUP

Aanleiding voor herziening van BPA Stationswijk is de procentuele verdeling (70/30) van hoofd- en nevenbestemming in de zone 1 "Gesloten bebouwingszone". Met dit voorschrift kunnen handel, horeca, diensten en kantoren slechts in nevenbestemming bestaan naast een hoofdbestemming wonen.

In bestaande (historische) panden is wonen echter vaak niet haalbaar.

Met het RUP kunnen de handels-, horeca-, diensten-, kantoorfunctie mogelijk worden gemaakt zonder woonfunctie (100%), op voorwaarde dat ze verenigbaar zijn met de omgeving. Voor detailhandel kan dit enkel in bepaalde delen van het plangebied, in de andere delen is minimum 1 woning verplicht bij detailhandel.

Het RUP geeft daarmee uitvoering aan de economische visie van het GRS:

- selectie van het kernwinkelgebied
- selectie van de ruime stationsomgeving als ruimte voor kantoor(complexen)

Verder ligt het RUP in lijn met de heraanleg van de stationsomgeving, waarbij een autovrij plein werd gecreëerd. De functies van de bouwblokken binnen het RUP worden afgestemd op dit autovrij plein en de nabijheid van het openbaar vervoer. Het biedt daarmee nieuwe perspectieven voor deze bouwblokken.

Het RUP is gebaseerd op volgende elementen uit de visie van het GRS:

Gewenste woonstructuur

- beleidsdoelstellingen (p157-158)
- componenten van de woonstructuur – het hart (p159)
- woontypologieën (p165)
- kwaliteitsvolle woonprojecten (p175)
- differentiatie dichtheden (p176-177)
- waardevol merkwaardig erfgoed (p178)

Gewenste economische structuur

- ontwikkelingsmogelijkheden voor het handelsapparaat (p199-200)
- ruimte voor kantoren (p200-201)
- de stationsomgeving als motor (p229)

Gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur

- waterpartijen (p137)
- lineaire groenelementen (p137)
- stedelijke skyline (p141)

Gewenste verkeersstructuur

- Suggestie downgraden Stationsdreef naar een lokale weg III (p216)

Het RUP ligt ook in lijn met de visie van het gewestelijk RUP Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Roeselare (21.11.2008), dat in de centrale stationsomgeving naast bezoekersintensieve en personeelsintensieve functies en wonen ook mogelijkheden voorziet voor handel, horeca, kantoren en diensten.

Bijkomend worden de voorschriften van het gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare, "Stationsomgeving type II" verfijnd in functie van de ontwikkeling van de voormalige forenzenparking als strategische projectzone.

2 Reikwijdte en detailleringniveau 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.

3 Opbouw van het RUP

Het gemeentelijk RUP bestrijkt een gebied van 7 ha 34 a 38 ca.

De bestemmingen binnen het RUP zijn:

- Gemengde zone, ca 5,1 ha
- Strategische projectzone, ca 1,4 ha
- Zone voor wegeninfrastructuur, ca 0,8 ha

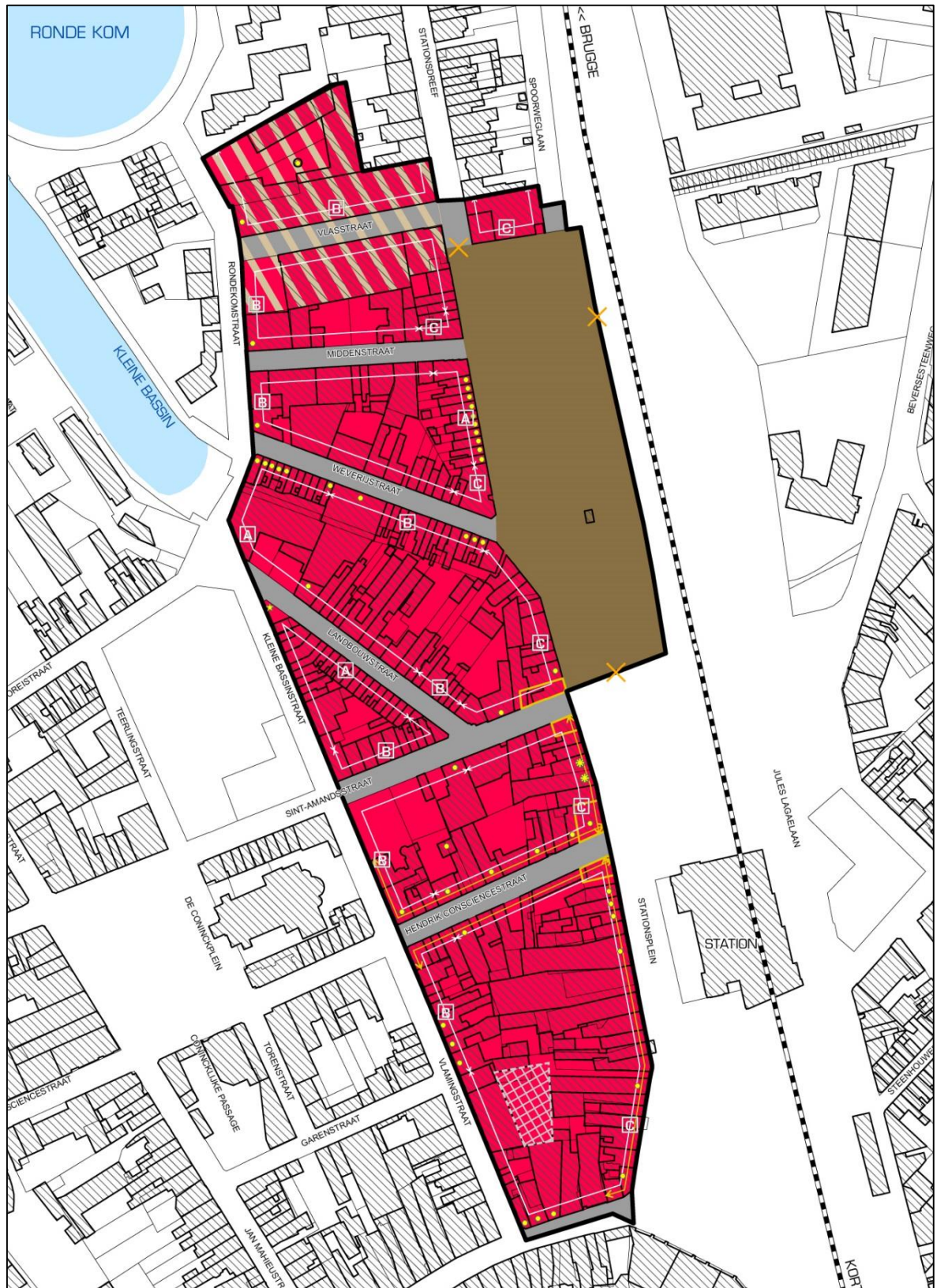
De “gemengde zone” omvat een reeds ontwikkeld gebied met een bestaande bebouwing en wordt op heden hoofdzakelijk ingenomen door oa:

- Handel en bedrijvigheid: (kleinschalige winkels, magazijn, autogarage...),
- Horeca (hotel, restaurant, café, feestzaal)
- Een- en meersgezingswoningen
- Garages (al dan niet gegroepeerd)
- Kantoren, administratieve gebouwen en diensten
- Ingesloten open ruimten onder de vorm van private tuinen.

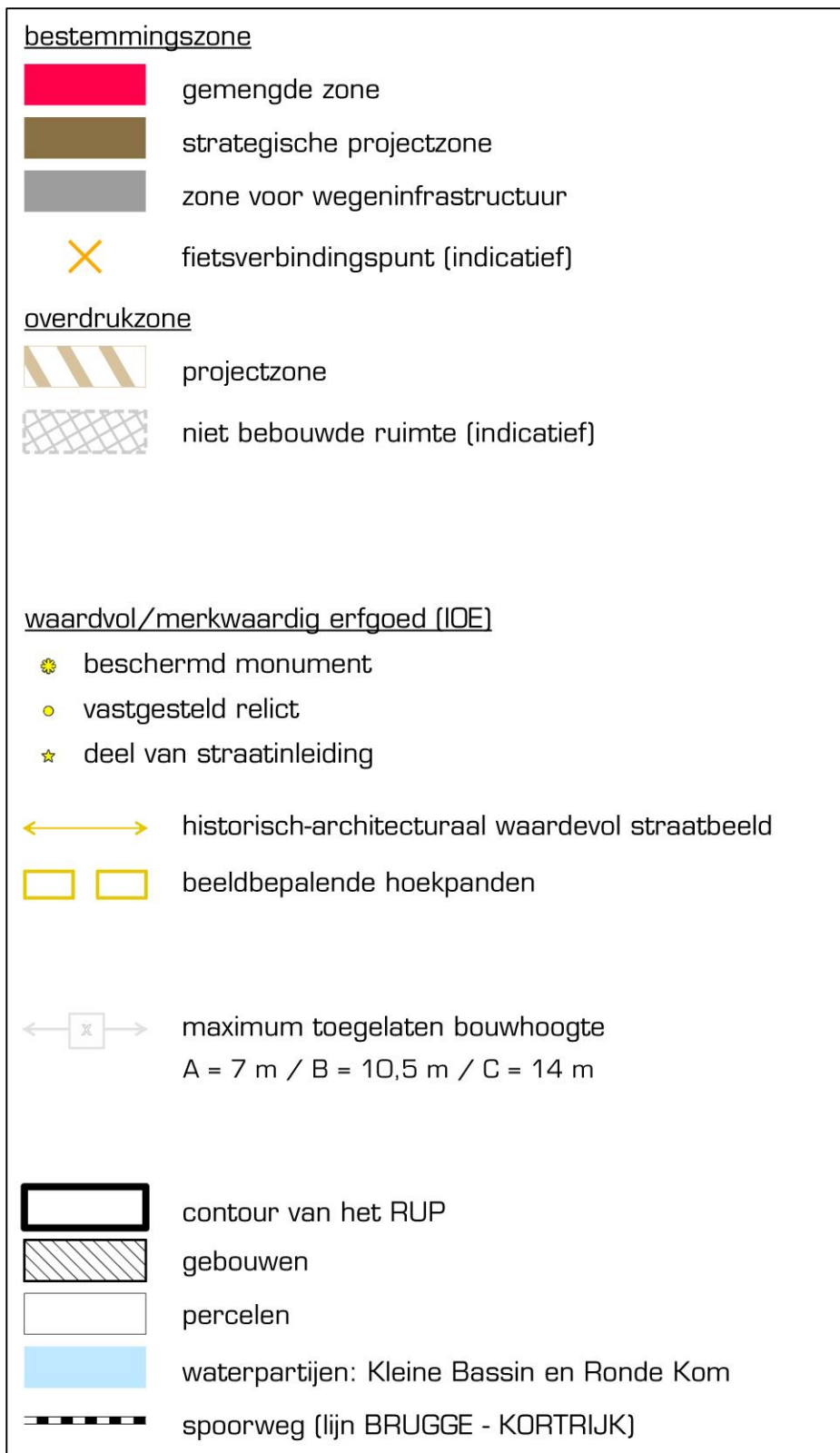
De strategische projectzone omvat een nog te ontwikkelen gebied. Binnen deze zone bevindt zich de voormalige forenzenparking.

De zone voor wegeninfrastructuur omvat de bestaande wegenis binnen het plangebied.

4 Grafisch plan



Figuur 11: RUP Stationswijk - grafisch plan (versie 02.03.2015)



Figuur 12: RUP Stationswijk - legende grafisch plan (versie 02.03.2015)

5 Stedenbouwkundige voorschriften

5.1 Algemene bepalingen

5.1.1 Omgaan met de bestaande toestand

Het plangebied, en meer bepaald de gemengde zone, omvat een reeds ontwikkeld gebied. Een algemeen voorschrift (O.2.1) wordt opgenomen onder de algemene bepalingen om garanties te bieden voor de bestaande bebouwing en activiteiten.

5.1.2 Omgaan met het aanwezige onroerend erfgoed

Waardevol/merkwaardig erfgoed (niet beschermd)

In aanloop tot opmaak van het RUP werd onderzoek gedaan ivm de aanwezigheid van onroerend erfgoed binnen het plangebied. Er bevindt zich een groot aandeel aan onroerend erfgoed verspreid over het plangebied. Met de aanduiding op het grafisch plan willen we het huidig kader laten gelden.

De status van een item op de inventaris (bewaard, gesloopt) wordt nauwkeurig opgevolgd. Bij een eventuele sloop van een item wordt de status van het betreffende item onmiddellijk van 'bewaard' naar 'gesloopt' aangepast. De gewijzigde status is de dag erna reeds zichtbaar in betreffende geoloketten. De inventaris onroerend erfgoed wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld.

De symbolische aanduiding op het grafisch plan is bijgevolg een momentopname.

Bijkomend werd door de intergemeentelijke onroerend erfgoeddienst RADAR (dd 03.03.2015) aan elk pand op de inventaris onroerend erfgoed binnen het plangebied een categorie (A, B of C) toegekend. (zie ook p 23-25)

In de algemene bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften zijn bepalingen (O.2.7) voor 'waardevol/merkwaardig erfgoed (niet beschermd)' opgenomen.

Beschermd erfgoed

In de algemene bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften zijn bepalingen (O.2.8) voor 'Beschermd erfgoed' opgenomen.

Voor beschermde monumenten is een specifieke regelgeving van toepassing. Verdere voorschriften worden dan ook niet opgenomen in onderhavig RUP.

Historisch-architecturaal waardevol straatbeeld

Met het voorafgaand onderzoek werd het aandeel onroerend erfgoed bekeken in aantal, spreiding en relatie tot het openbaar domein. Aan de hand hiervan werden de historisch-architecturaal waardevolle straatbeelden bepaald (zie ook grafisch plan) :

- de gevelwand aan het Stationsplein (tussen Ooststraat en Hendrik Consciencestraat) wordt als 1 geheel beschouwd
- de gevelwand aan het Stationsplein (tussen Hendrik Consciencestraat en Sint Amandsstraat) bevat een beschermd monument (2 panden)
- in de gevelwand aan het Stationsplein worden 2x 2 panden als beeldbepalend hoekpand met poortfunctie aangeduid
- de Hendrik Consciencestraat bevat een groot aandeel panden van hetzelfde type met mogelijkheden

In de algemene bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften zijn bepalingen (O.2.9) voor 'historisch-architecturaal waardevol straatbeeld' opgenomen.

Beeldbepalende hoekpanden (poortfunctie)

In de algemene bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften zijn bepalingen (O.2.10) 'Beeldbepalende hoekpanden (poortfunctie)' opgenomen.

De hoekpanden aan weerszijden van respectievelijk de Sint-Amandsstraat en de Hendrik Consciencestraat beschikken over een architecturale samenhang (zelfde toepassing van bouwhoogte, kleur van de gevelmaterialen, dakbedekking, ritmiek/indeling gevels en grootte raampartijen).



De hoekpanden langs weerszijden van de Sint-Amandsstraat zijn op vlak van architectuur echter wel verschillend van de hoekpanden langs de Hendrik Consciencestraat en functioneren daarom als een aparte poort.

Met 'poortfunctie' worden hier dan letterlijk de toegangen van het Stationsplein naar de binnenstad bedoeld waarbij de hoekpanden als de pilaren functioneren.

Om de aantrekkingskracht naar de binnenstad te verhogen dient de bestaande architecturale samenhang van deze poorten te worden behouden en waar mogelijk zelfs te worden versterkt. De uitdaging is om binnen deze poorten een samenhangende en een opvallende architectuur te creëren die zich onderscheidt van de architectuur van de omliggende gebouwen. De poortfunctie betekent ook een oriëntatie- en aantrekkingspunt.

De poortfunctie geeft uitvoering aan de visie van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan waarin in de gewenste deelstructuur 'het Hart' (p.229) de stationsomgeving wordt uitgebouwd als een volwaardige stationsbuurt met een goede band tussen de linker- en rechterkamer.

De beschrijvende nota in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is daarom per poort van toepassing en niet voor beide poorten samen.

Ook bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor beide hoekpanden van één 'poort' dient te worden aangetoond dat nadien opnieuw een architecturale samenhang ontstaat.

5.2 Gemengde zone

Bestemming

In het huidige BPA Stationswijk is het betreffende gebied opgedeeld in 2 bestemmingszones: "zone voor gesloten bebouwing" en "tuinzone met utilitair karakter"

In het RUP worden beide zones omvat door de "gemengde zone".

In het huidige BPA Stationswijk is wonen de hoofdbestemming en kunnen detailhandel, diensten, horeca, kantoren slechts in nevenbestemming (minder dan 30% van de vloeroppervlakten) bestaan.

De verplichte woonfunctie van het BPA, vervalt met het RUP. Wonen en kernversterkende functies (met uitzondering van detailhandel – zie verder) 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 (zie p31).

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 bouwakoestische 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.

Met onderhavig RUP wordt de verdeling hoofdbestemming/nevenbestemming opgeheven. Volgende **bestemming** wordt voorgeschreven:

Deze zone is bestemd voor **wonen** en **kernversterkende functies**.

Kernversterkende functies dienen verenigbaar te zijn met de omgeving.

Onder kernversterkende functies wordt onder meer verstaan: handel, horeca, diensten, kantoren, vrije beroepen, vrijetijdsfaciliteiten, gemeenschapsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, publieke ruimtes, ...

Zowel wonen als kernversterkende functies kunnen voor 100% worden ingevuld, met uitzondering van detailhandel.

Detailhandel dient te worden gecombineerd met wonen.

Invulling met 100% detailhandel wordt enkel toegelaten in volgende straten:

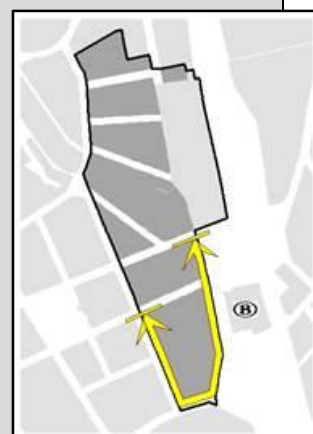
- **Stationsplein (vanaf Ooststraat en tot aan Sint-Amandsstraat)**
- **Ooststraat**
- **Vlamingstraat**

Bij een invulling met detailhandel is minimum 1 volwaardige woning verplicht, uitgezonderd in de aangegeven straten.

Beperkte ambacht, klein bedrijf, horende bij de toegelaten functies, zijn toegelaten, voor zover deze geen inrichting betreft die een bodemverontreiniging kan veroorzaken en mits

- deze niet storend en hinderend zijn voor de omgeving,
- en ondergeschikt zijn aan de toegelaten functies.

Gegroepeerde garages in zogenaamde garage-eilanden kunnen enkel indien behorend tot een project en op hetzelfde perceel of op aanpalende percelen Ze dienen te bestaan uit volwaardige materialen en met een extensief groendak.



Inrichting en beheer

Deze zone omvat een reeds ontwikkeld gebied waarbij het vooral zal gaan om een verdichting (mutatie – groei).

Voor het bepalen van de toegelaten dimensionering van nieuwe bebouwing, is vertrokken van de bestaande toestand, en gekeken welke grensstellingen noodzakelijk waren om nieuwbouwprojecten te verweven met het bestaand bouwweefsel. In het onderzoek werd vastgesteld dat op verschillende plaatsen het maximum toegelaten aantal bouwlagen (cfr het huidig BPA Stationswijk) niet ten volle wordt benut.

Om die reden wordt de maximale bouwhoogte (uitgedrukt in aantal bouwlagen) uit het huidig BPA vertaald naar een maximum bouwhoogte (uitgedrukt in meter) in het RUP.

De **maximale bouwhoogte** is voor deze zone symbolisch aangegeven op het grafisch plan: 

A = 7m / B = 10,5m / C = 14m

Gebouwen worden **ingeplant** op de rooilijn.

De **bouwdiepte** bedraagt

Op het gelijkvloers:

- voor woonentiteiten: maximum 20 meter
- voor functies andere dan wonen: vrij

Op verdiepingen:

- voor alle functies, exclusief handel: 16 meter, inclusief balkonterrassen
- voor handel: vrij.

Met de recente heraanleg van de stationsomgeving (geen onderwerp van dit RUP) werd het Stationsplein verkeersvrij en parkeervrij gemaakt. Enkel voor toelieferingen wordt een uitzondering gemaakt. Visie is 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. Parkings worden indien mogelijk ondergronds aangelegd.

Overdrukzone “niet bebouwde ruimte”

Binnen het bouwblok begrepen tussen de Ooststraat, Vlamingstraat, Hendrik Consciencestraat en het Stationsplein ligt een onbebouwde verharde ruimte die als parking wordt gebruikt in functie van onder andere het Parkhotel. De parking is via het Stationsplein door een in- en uitrit bereikbaar.

Dit binnengebied beschikt over potenties tot ruimtelijke inbreiding: het RUP laat ter hoogte van het bouwblok langs de Vlamingstraat, het Stationsplein en de Ooststraat 100% kernversterkende functies toe en de stad wenst een verkeersarm Stationsplein.

Het binnengebied kan in functie van de verdere ontwikkeling van het kernwinkelgebied een transformatie ondergaan naar een verkeersvrije doorgang (wandelboulevard) tussen het Stationsplein en de Vlamingstraat in combinatie met groen en terrassen (onder de vorm van een open galerij/rustplaats).

Het RUP voorziet dergelijke inbreiding als een optie en verplicht dit niet. Het RUP legt geen onteigening op. Met het opleggen van een onbebouwde zone van 750m² maakt het RUP een onderzoek tot inbreiding/verbinding bij een latere ontwikkeling mogelijk/bespreekbaar.

De locatie van de niet –bebouwde ruimte op het grafisch plan is indicatief.

Overdrukzone “projectzone”

De overdrukzone bestaat uit diverse loodsen/magazijnen en verharde terreinen aan weerszijden van de Vlasstraat. Het terrein ligt tussen (kern)stedelijke functies en bevindt zich in de nabijheid van de waterpartijen ‘Kleine Bassin’ en ‘Ronde Kom’. Bijgevolg ligt de site op wandelafstand van het Station en van de bestemmingszone ‘strategische projectzone’ van het RUP. Gelet op de strategische ligging van deze terreinen is een toekomstige stedelijke herontwikkeling verantwoord. Het aanbrenge van een overdruk “projectzone” binnen de bestemmingszone ‘gemengde zone’ biedt mogelijkheden om deze strategische locatie ‘slim te verdichten’ waarbij het gebied volledig kan worden herverkaveld.

'Slim verdichten' betekent het omgaan met de ruimtelijke uitdagingen in de toekomst waaronder de demografische veranderingen als gezinsverdunding, bevolkingstoename, vergrijzing... en de steeds schaarser wordende ruimte in Vlaanderen. Voorbeelden van 'slim verdichten' zijn stapelen, delen en combineren, hergebruik, tijdelijk gebruik en stedelijke herverkaveling¹.

De stedenbouwkundige voorschriften van de overdrukzone 'projectzone' vormen reeds een aanzet tot 'slim verdichten'.

Bij een herverkaveling waarbij delen langs weerszijden van de Vlasstraat behoren kan de Vlasstraat worden opgeheven, en dit over de totale lengte van de Vlasstraat. Het voorzien van een openbare fiets- en wandelas behoudt de interactie van de site met het omliggende stedelijk weefsel en het aanliggende 10% groen garandeert een leefbare en kwalitatieve herontwikkeling.

Er wordt een visie ontwikkeld die in fases kan worden gerealiseerd. De inrichting dient te worden toegelicht ahv een globaal inrichtingsplan dat wordt toegevoegd in de motivatienota bij de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning.

5.3 Strategische projectzone

De strategische projectzone omvat de voormalige forenzenparking die tot voor kort dienst deed als pendelparking.

Met de recente heraanleg van de stationsomgeving (geen onderwerp van dit RUP) werd een ondergrondse parking aangelegd die in directe relatie staat met het station en waarmee 550 parkeerplaatsen worden gecreëerd. De pendelaars worden nu naar de ondergrondse parking verwezen, zodat de functie van de forenzenparking als pendelparking achterhaald is. Hierdoor ontstaan voor de betreffende zone nieuwe stedelijke ontwikkelingsmogelijkheden.

De voormalige forenzenparking werd samen met het Stationsplein door middel van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Afbakening Regionaalstedelijk gebied Roeselare bestemd als een artikel 11 'Stationsomgeving Type II'. Het hoofddoel van deze bestemming is het afstemmen van nieuwe stedelijke ontwikkelingen op het openbaar vervoer (trein en bus)

De Strategische projectzone wordt afgebakend door de woningen langs de Stationsdreef, het appartementsgebouw ten noorden van de forenzenparking, het spoorwegtalud en het verlengde van de Sint-Amandsstraat.

In tegenstelling tot de voormalige bestemming 'polyvalente zone' van het BPA Stationswijk (dd. 1994), dat voor de voormalige forenzenparking specifieke voorwaarden oplegde op vlak van maximale bouwhoogte en bezetting, bevat de bestemmingszone 'stationsomgeving type II' van het huidige GRUP ARSG weinig concrete stedenbouwkundige voorschriften.

Het RUP Stationswijk verfijnt en vult de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP ARSG verder aan zodat het duidelijk wordt wat er specifiek op deze locatie kan worden ontwikkeld. De verfijning en aanvulling werd geïnspireerd op:

- de visie van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan waarin de bedrijfstorens langs het kanaal als een stedelijk skyline werden geselecteerd (p.141) en dat nieuwe initiatieven deze skyline kunnen versterken (p.131).
- De visie van UAPS van oktober 2008 dat in het kader van de heraanleg van de stationsomgeving een voorstel formuleerde naar het doortrekken van de stedelijke skyline door middel van hoogbouw in de omgeving van het stationsgebouw.
- Het masterplan van het studiebureau BUUR (maart 2014) dat voor de noordelijke stationsomgeving een herontwikkelingsvisie formuleerde waaronder de integratie van een nieuwe bouwblokkenstructuur met groen op de terreinen tussen het spoor en de Beversesteenweg met aandacht voor hoogbouw. Het masterplan betreft ook de voormalige forenzenparking met een inplanting van diverse bouwblokken en groen in relatie met het bermenlandschap en in samenhang met de bestaande omliggende bebouwing.
- De studie van Eurostation (juli 2014) die ter hoogte van de forenzenparking een voorstel tot het doortrekken van de stedelijke skyline voorstelt aan de hand van een hoger gebouw van 13 bouwlagen.

¹ de visie omtrent 'slim verdichten' is geïnspireerd op het onderzoeksrapport 'slim verdichten' opgemaakt in opdracht van het Kenniscentrum Vlaamse Steden. Het rapport bespreekt de doelstelling van 'slim verdichten' en haalt enkele praktijkvoorbeelden aan in de 13 Vlaamse Centrumsteden (http://www.kenniscentrumvlaamsesteden.be/overhetkenniscentrum/Documents/Jaarverslag2013/ONDERZOEKSRAPPORT_slim.verdichten.pdf).

Voor Roeselare waren onder andere de sites 'Noordpark' en 'Moerman' als praktijkvoorbeelden van 'slim verdichten' aangehaald. Het onderzoeksrapport dateert van 31 januari 2014.

Deze zone van het RUP verfijnt de bepalingen van het Gewestelijk RUP als volgt:

- Ambachtelijke en industriële bedrijven worden uitgesloten om bijkomende mobiliteit in het stadscentrum tegen te gaan en om het kernwinkelgebied te vrijwaren;
- Detailhandel voor dagelijkse goederen is toegelaten met een maximum van 150 m² netto verkoopsoppervlakte per entiteit; entiteiten dienen afzonderlijk te bestaan. Alle andere handel is niet toegelaten.
- Een globaal masterplan moet verduidelijken hoe dit nieuwe project zich verhoudt ten opzichte het bestaande stedelijke weefsel. Een inrichtingsplan die de vertaling betekent van het masterplan dient bij iedere stedenbouwkundige aanvraag worden toegevoegd met hierin uitspraken omtrent volume en inplanting. Het globaal masterplan en het inrichtingsplan dienen zich af te toetsen tegen het beleidskader noordelijke stationsomgeving (zie hierboven). In deze studie is een ruimtelijke visie gegeven voor de strategische projectzone.
- Het beheer van het gebied gebeurt via een beheersplan, dat bij elke bouwfase én bij totaal realisatie beschrijft welke maatregelen en door wie zullen genomen worden opdat er garanties zijn voor
 - De kwaliteit en beleving van de site zoals voorgesteld binnen het inrichtingsplan
 - Het beheer van de verharde en groene ruimten.
- Specifieke inrichtingsvoorschriften moeten een mix van woontypes mogelijk maken en dit met een minimum 25 wooneenheden per hectare en maximum 150 wooneenheden per hectare;
- De bouwhoogtes moeten worden afgestemd op de toegelaten bouwhoogtes van de bestaande gebouwen. Ten zuiden van de 'uniforme gevelwand' kan een signaalfunctie dmv een kwalitatief hoogstaand en duurzaam gebouw worden toegestaan indien passend in de omgeving, en gekaderd binnen een ruimere visie en die de skyline van Roeselare versterkt. Dit kan onder de vorm van en hoger gebouw met een maximum van 13 bouwlagen. Met uitzondering van bovenvermelde deze signaalfunctie dient ten aanzien van de bestaande woningen, palend aan de zone, de gabarietregel te worden toegepast, nl. : de kroonlijsthoogte van de nieuwe volumes van deze zone is de afstand tot deze bestaande woningen. Voor de signaalfunctie worden concrete afstandsregels opgelegd ten opzichte van de zuidelijke en westelijk zonegrens.
- Het project moet rekening houden met de integratie van de zichtassen Middenstraat en Weverijstraat;
- Aandacht voor de architectuur van de bebouwing richting station;
- Op vlak van mobiliteit en dient minimum 1 comfortabele fietsas te worden voorzien. De doorgang tussen Stationsdreef en Spoorweglaan en de aansluiting op de fietstunnel en Middenstraat dient open en uitnodigend te zijn. De ondergrondse parking dient bij voorkeur op de spoorweglaan georiënteerd te zijn.

5.4 Zone voor wegeninfrastructuur

Het betreft een bestaande wegenis.

1 Watertoets

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.

1.1 Terreintoets

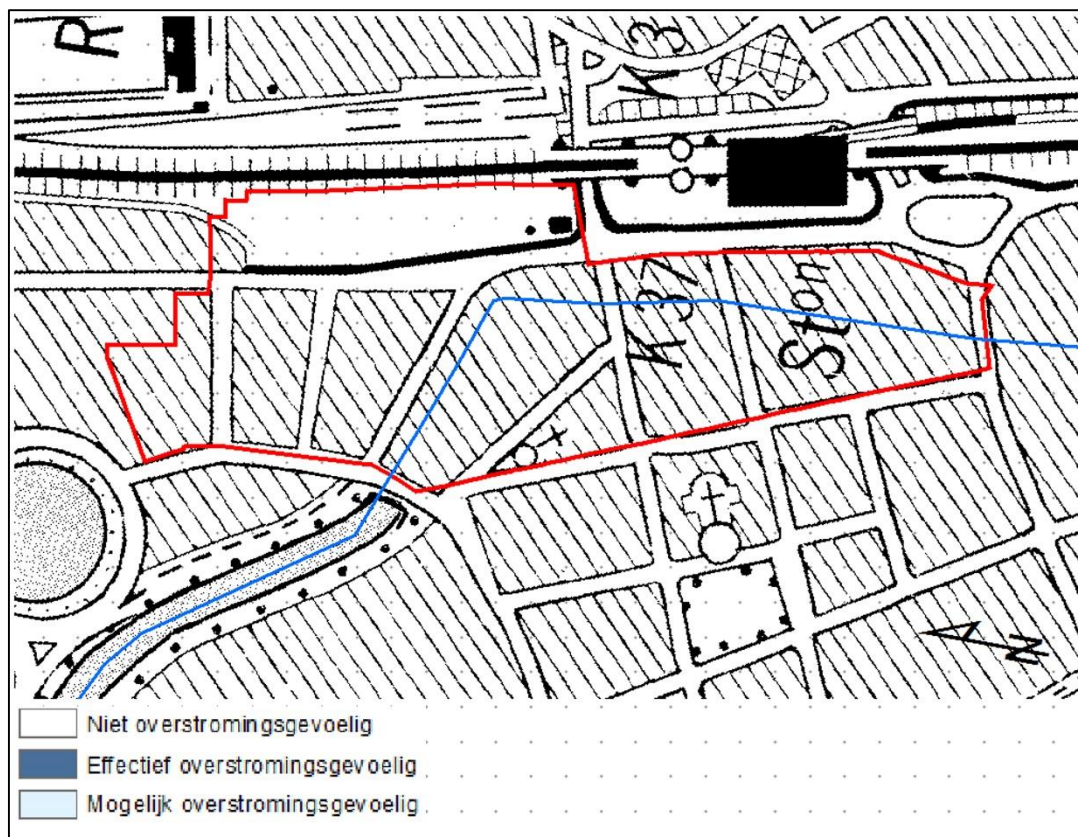
In de nabijheid van het plangebied komen geen bevaarbare waterlopen voor.

Doorheen het plangebied (groenzone) is de ingekokerde bedding van de Sint-Amandsbeek (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:

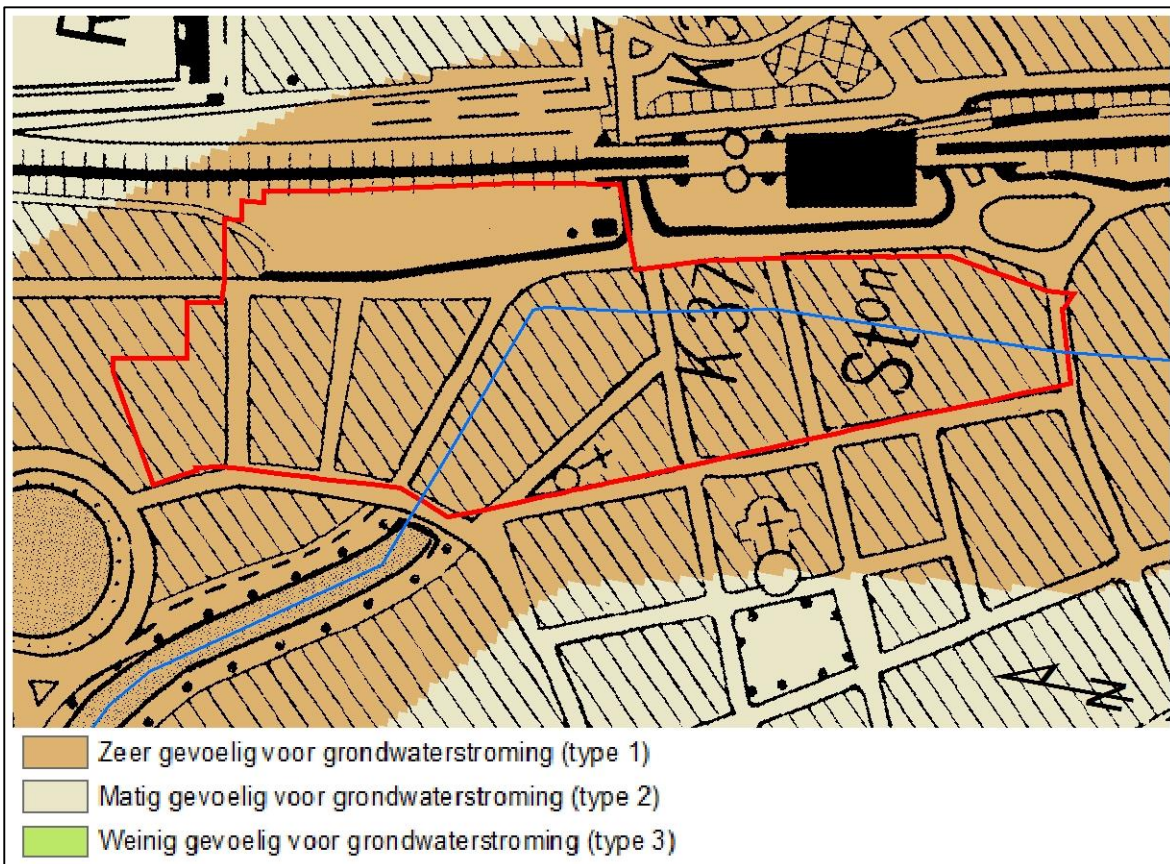
- Het plangebied is mogelijk overstromingsgevoelig.
- In het plangebied en zijn nabije omgeving komen geen recent overstroomde gebieden voor (ROG-kaart) maar is van nature uit overstroombaar vanuit de (ingekokerde) Sint-Amandsbeek (NOG-kaart).
- Het plangebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming.
- 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.



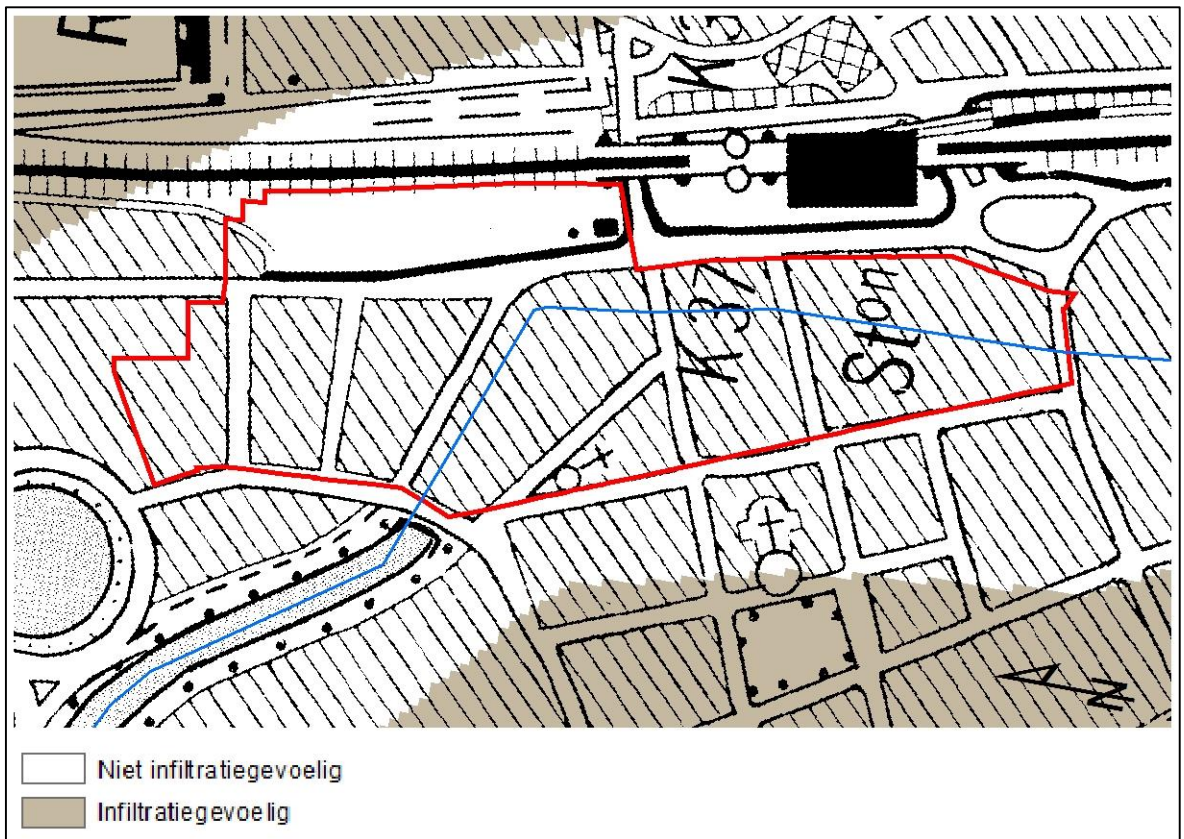
Figuur 13: Overstromingsgevoelige gebieden (2014)



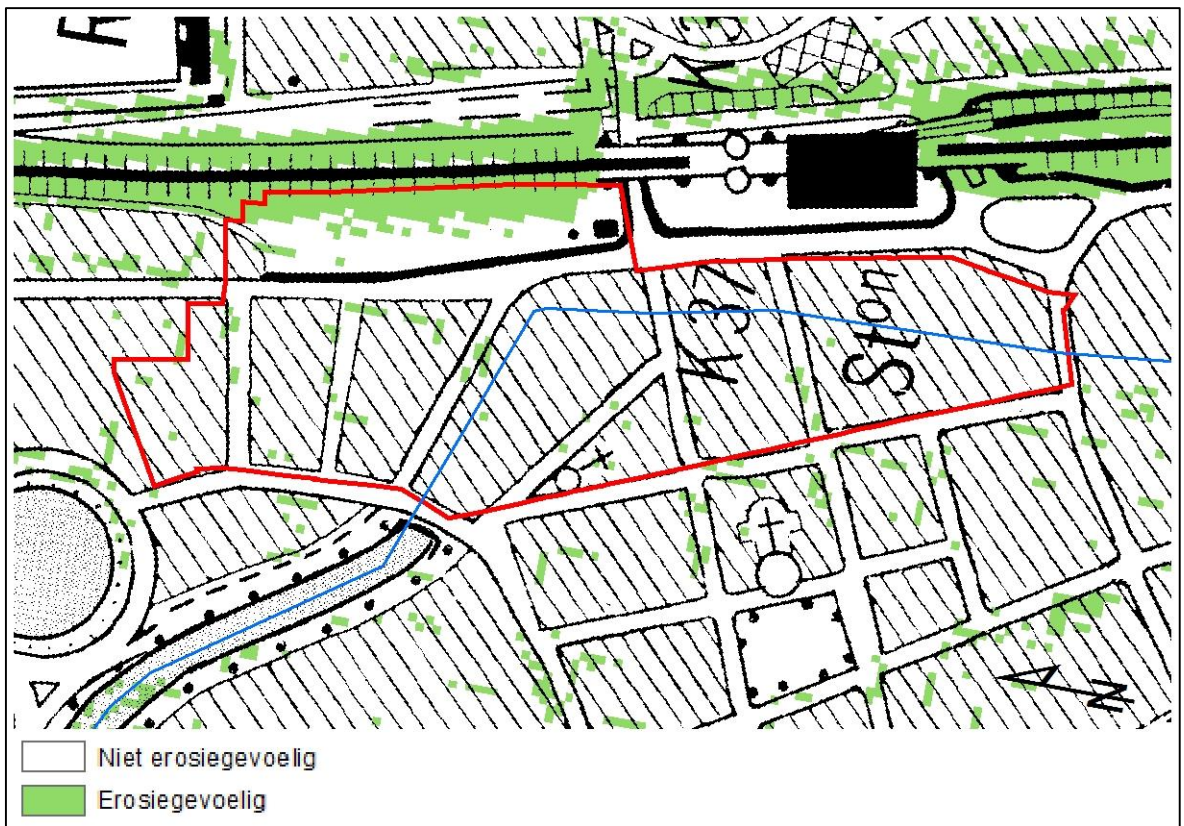
Figuur 14: NOG ROG kaart



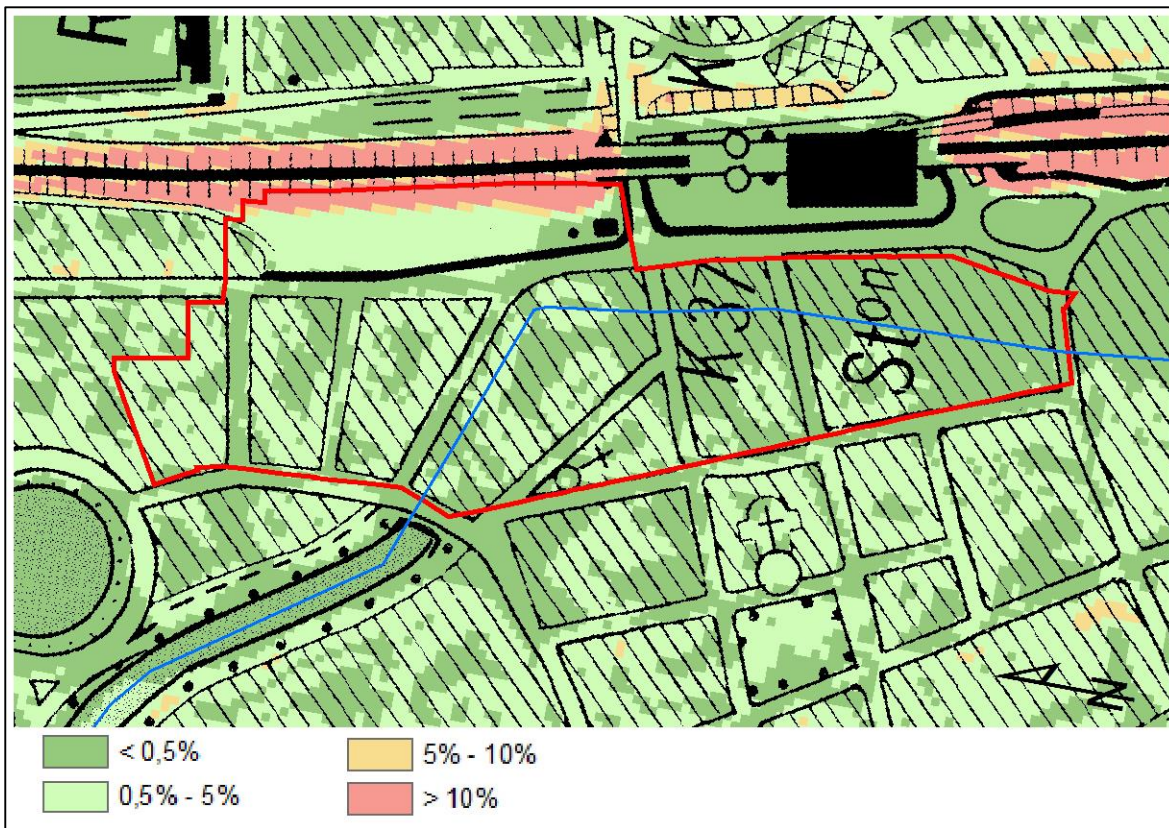
Figuur 15: Grondwaterstromingsgevoelige gebieden



Figuur 16: Infiltratiegevoelige gebieden



Figuur 17: Erosiegevoelige gebieden



Figuur 18: Hellingenkaart

1.2 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.
- 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.
- Ondergrondse constructies (parking) zijn toegelaten maar zijn niet van die aard dat de een grote invloed zullen hebben op de omgeving

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

1.3 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. Beperkte ambacht, klein bedrijf, horende bij de toegelaten functies, zijn wel toegelaten, mits voorwaarden en voor zover deze geen inrichting betreft die een bodemverontreiniging kan veroorzaken.
- Het bestaand wetgevend kader (oa milieuwetgeving + verordening inzake opvang hemelwater) dient toegepast te worden om de mogelijke effecten te beperken.
- Bij de aanleg van verhardingen worden in functie van de maximale infiltratie van regenwater op privaat domein minstens 50% waterdoorlatende materialen opgelegd
- Hergebruik van hemelwater dient maximaal te worden nagestreefd alvorens te infiltreren, te bufferen en/of vertraagd af te voeren.

1.4 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.

2 Externe (mens)veiligheid

2.1 Referentiesituatie

- Voor wat betreft het overgrote deel van het plangebied (gemengde zone, ca 4,7 ha) gaat het op vlak van bijkomende woonegelegenheden voornamelijk om een te verwachten verdichting (mutatie – groei) in de nabije stationsomgeving en dit binnen de maximum toegelaten bouwhoogtes. Hierbij is al een bestaande bebouwing aanwezig.
- De strategische projectzone (voormalige forenzenparking), ca 1,4 ha, betreft een nog te ontwikkelen zone.
- Binnen het RUP zijn aandachtsgebieden aanwezig, onder meer gebieden met woonfunctie.
- Er zijn geen SEVESO-inrichtingen aanwezig binnen het plangebied.
- Binnen een straal van 2 km bevindt zich een lagedrempel SEVESO-inrichting : Carpenter Dumo in de Wijnendalestraat. Er zijn voldoende elementen gekend bij de dienst VR om de risico's in te schatten waaraan mensen in de omgeving van deze inrichting worden blootgesteld ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bij deze inrichting en te besluiten dat de ontwikkelingen beschreven in dit RUP te verzoenen zijn met de aanwezigheid van deze SEVESO-inrichting.
- Er bevinden zich geen hogedrempel SEVESO-inrichtingen binnen een straal van 2 km.

2.2 Mogelijke effecten

Binnen het RUP zijn aandachtsgebieden gepland, onder meer gebieden met woonfunctie. In dit RUP kunnen geen SEVESO-activiteiten worden opgericht. Er worden bijgevolg geen milderende maatregelen voorgesteld.

2.3 Conclusie

Algemeen kan worden gesteld dat er zich op het vlak van de externe mensveiligheid geen probleem stelt en dat er geen aanzienlijke effecten verwacht worden inzake externe veiligheid.

3 Ontheffing van opmaak ruimtelijk veiligheidsrapport

Door de dienst VR werd op 30 januari 2015 beslist dat met het plan zich geen probleem stelt op vlak van de externe mensveiligheid en dat geen aanzienlijke effecten verwacht worden inzake externe veiligheid. Er dient geen ruimtelijke veiligheidsrapport te worden opgemaakt.

4 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

5 Ontheffing van plan-MER plicht

Door de dienst MER werd op 10 april 2014 beslist dat het plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Na de beslissing werd het plangebied lichtjes uitgebreid in noordelijke richting. Deze uitbreiding krijgt dezelfde bestemming als de aanliggende zone. In een latere fase (aangeduid met een overdrukzone) is een herverkaveling van dit gebied mogelijk.

De impact op de milieueffecten als gevolg van deze uitbreiding wordt beschouwd als 'niet gewijzigd'. Bijgevolg kan de conclusie van de beslissing dd 10.04.2014 behouden blijven.

Ruimtebalans en op te heffen voorschriften

1 Ruimtebalans

Het RUP heft de voorschriften op van het BPA Stationswijk (MB 22.06.1994) op voor het deel gelegen binnen het plangebied.

- Zone 1: gesloten bebouwingszone
- Zone 2: tuinzone met utilitair karakter
- Zone 8: wegenis

Het RUP verfijnt de voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' (deelplan Middenwest) voor het deel gelegen binnen het plangebied.

- artikel 11 Stationsomgeving type II

Daarnaast houdt het RUP ook een kleine uitbreiding in noordelijke richting in tov het BPA Op deze locatie heft het RUP de voorschriften van het APA op.

- Algemeen woongebied

Het RUP omvat volgende bestemmingszones:

- Zone 1: gemengde zone
- Zone 2: strategische projectzone
- Zone 3: zone voor wegeninfrastructuur

			huidige bestemming cfr APA / BPA/GewRUP					
			Algemeen woongebied (APA) (WON)	gesloten bebouwing + tuinzone met utilitair karakter (BPA) (WON)	SOII (Gew RUP) (WON)	wegenis (BPA) (LNI)		
nieuwe bestem- ming cfr RUP	gemengde zone	(WON)	4.857	46.362	-	-	51.219	opp cfr RUP
	strategische projectzone	(WON)	-	-	13.932	-	13.932	
	zone voor wegeninfrastructuur	(LNI)	1.295	-	-	6.992	8.287	
			6.152	46.362	13.932	6.992	73.438	
			oppervlakte cfr huidige bestemming					

Figuur 19: Ruimtebalans

2 Opheffing geldende verkavelingsvergunningen

Binnen het plangebied zijn geen geldende verkavelingen aanwezig.

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.

2 Planbaten

Er worden geen bestemmingswijzigingen doorgevoerd die aanleiding kunnen 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

Er worden geen bestemmingswijzigingen doorgevoerd die aanleiding kunnen 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 Stationswijk. Dit RUP is een gedeeltelijke herziening van BPA Stationswijk, goedgekeurd bij MB van 22.06.1994.

Voorontwerp

Plenaire vergadering: 11 februari 2015

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, diensten milieurapportagebeheer en veiligheidsrapportage**
Koning Albert II-laan 20 bus 8 – 1000 BRUSSEL
- **GECORO Roeselare**
secretariaat: Botermarkt 2 – 8800 ROESELARE
- **Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen**
Koning Albert I-laan 1.2 bus 92 – 8200 BRUGGE
- **Infrabel – directie toegang tot het net**
Fonsnylaan 13 – 1060 BRUSSEL
- **De Lijn West-Vlaanderen – afdeling marketing en communicatie**
Nieuwpoortsesteenweg 110 – 8400 OOSTENDE

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/... **6358**

Vlaamse overheid

datum: 11 APR. 2014

DEP.: ..SO.....

DIENST: ..BP.....



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

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Botermarkt 2
8800 Roeselare

aanger.

uw bericht van
18-3-2014

uw kenmerk

ons kenmerk
LNE/MER/SCRPL13213/
2014/

bijlagen

vragen naar / e-mail

Veerle Timmermans
veerle.timmermans@ine.vlaanderen.be

telefoonnummer

02 553 80 07

datum

10 APR. 2014

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Stationswijk 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 18/3/2014, ontvangen op 25/3/2014, vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL13213 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 het BPA Stationswijk (met name de procentuele verdeling van hoofd- en nevenbestemming) gedeeltelijk te herzien. Bijkomend wordt het gewestelijk RUP Art 11 Stationsomgeving type II verfijnd in functie van de ontwikkeling van de huidige forenzenparking als strategische projectzone..

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

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

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

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Opmerkingen die geen betrekking hebben op de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten, maar die een suggestie inhouden om het plan te verbeteren hebben echter geen impact op de beoordeling van de

aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

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.

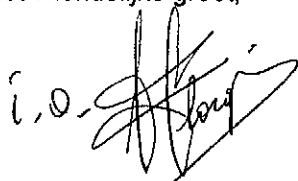
De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

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,



Liesbeth Lelieur
Diensthooft dienst Mer

BIJLAGE 2: Adviezen op voorontwerp

- **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, diensten milieurapportagebeheer en veiligheidsrapportage**
Koning Albert II-laan 20 bus 8 – 1000 BRUSSEL
- **GECORO Roeselare**
secretariaat: Botermarkt 2 – 8800 ROESELARE
- **Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen**
Koning Albert I-laan 1.2 bus 92 – 8200 BRUGGE
- **Infrabel – directie toegang tot het net**
Fonsnylaan 13 – 1060 BRUSSEL
- **De Lijn West-Vlaanderen – afdeling marketing en communicatie**
Nieuwpoortsesteenweg 110 – 8400 OOSTENDE

College van burgemeester en
schepenen

Botermarkt 2
8800 ROESELARE

uw kenmerk

ons kenmerk
2.14/36015/105.1

bijlagen

vragen naar/e-mail

Jan Vanderstraeten
jan.vanderstraeten@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer

050 24 82 43

datum

10 FEB. 2015

Betreft: ROESELARE, gemeentelijk RUP " Stationswijk " : advies plenaire vergadering dd.
11/02/2015

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 11/02/2015 bezorg ik u hierbij mijn advies.

Concreet wordt ingegaan op de vormvereisten voor de RUP's, op de decretaal vereiste inhoudelijke toetsing door het departement RWO en op de overige inhoudelijke opmerkingen.

1. *Samenvatting van het dossier*

Het ontwerp RUP " Stationswijk " beoogt de verruiming van de mogelijkheden voorzien in het bestaande BPA in functie van het versterken van het handels- en dienstenapparaat en de verfijning van het gewestelijk RUP voor de stationsomgeving

2. *Vormvereisten RUP*

Artikel 2.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een RUP.

Het RUP bevat alle onderdelen van de in artikel 2.2.2 opgesomde inhoud. De stedenbouwkundige voorschriften voor de strategische projectzone stellen echter juridische problemen omdat ze gebruik maken van planfiguren (een masterplan en een beheersplan) die niet in de codex zijn voorzien. Aan het masterplan wordt zelfs een verordenende kracht gegeven, wat zeker niet kan. In de voorschriften van gewestelijke RUP's wordt wel al eens gesproken over een inrichtingsstudie, die enkel informatieve waarde heeft, en moet toelaten om te oordelen of de voorgestelde inrichting in overeenstemming is met wat in het RUP verordenend is vastgelegd. Dit is het maximum wat juridisch mogelijk is. Werken met een masterplan of ontwerp onderzoek voorafgaand aan de opmaak van een RUP, en vertaling van de krachtlijnen van dit masterplan of ontwerp onderzoek in de verordenende voorschriften is ook mogelijk.

3. Advies departement RWO conform artikel 2.2.13

3.1. verenigbaarheid met het RSV

Het plangebied ligt binnen het afgebakend regionaalstedelijk gebied Roeselare en geeft uitvoering aan het stedelijkgebiedbeleid van het RSV.

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

Het plangebied ligt ook deels in een deelplan van het afbakenings-RUP. Aangezien de voorschriften qua bestemming een verfijning zijn van wat in dit gewestelijk RUP is voorzien, stelt er zich op dat vlak geen probleem. Omdat onvoldoende duidelijk is op welke ontwerpmaatstaven de opties inzake bouwhoogte gebaseerd zijn, stelt zich eventueel wel een kwalitatief probleem. Het is aangewezen om bijvoorbeeld aan de hand van ontwerpend onderzoek na te gaan wat de randvoorwaarden kunnen zijn voor een kwalitatief stadsontwerp. In de toelichtingsnota is sprake van "het beleidskader noordelijke stationsomgeving" waarin een ruimtelijke visie gegeven zou zijn voor de strategische projectzone, die visie zélf wordt echter niet toegelicht.

4. Overige inhoudelijke opmerkingen

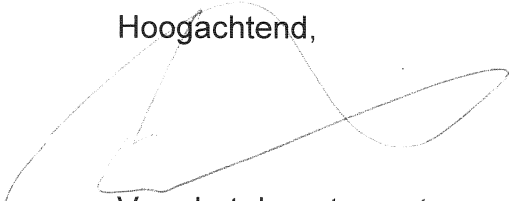
In de gemengde zone wordt een combinatie van wonen met kernversterkende functies toegelaten, in enkele straten kunnen deze laatste voor 100%. Het is niet duidelijk wat de verhouding tussen wonen en de rest dan wel is in de andere straten. Met het oog op de leefbaarheid van de buurt lijkt het gewenst om voldoende garanties in te bouwen inzake het verplicht voorzien van de woonfunctie op elk perceel.

5. Algemene conclusie

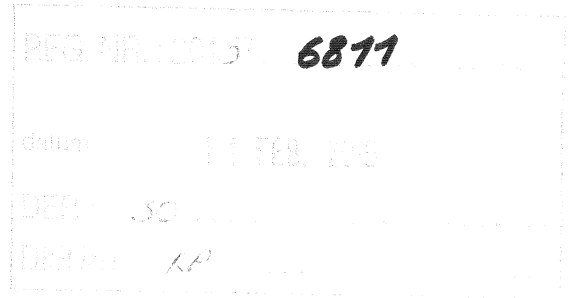
Hoewel qua bestemming in principe uitvoering kan worden gegeven aan het stedelijkgebiedbeleid van het RSV, maakt het huidige voorstel onvoldoende duidelijk op welke ontwerpvisie de opties voor de strategische projectzone gebaseerd zijn. Ook zijn de stedenbouwkundige voorschriften juridisch niet correct.

Mits bijstelling op deze punten, kan de procedure verder gezet worden.

Hoogachtend,



Voor het departement,
ir. Jan Vanderstraeten
gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar



Aan het college van burgemeester en schepenen

P/A
Botermarkt 2
8800 Roeselare

Sint-Andries,
05 februari 2015

Betreft:
Voorontwerp gemeentelijk RUP Stationswijk (Roeselare)

Contactpersoon:
Els Demeestere

Onze ref.:
EDM/15/0127-14/15/4910
Uw ref.:

Telefoon 050 40 33 46
Fax 050 40 33 76

Bijlagen: -

e-mail:
els.demeestere@west-vlaanderen.be
Auteur: Joachim D'eigens

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 Stationswijk. Dit advies wordt toegelicht op de plenaire vergadering dd. 11/02/2015.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

stad Roeselare - gemeentelijk RUP 'Stationswijk', voorontwerp dd. 22/01/2015, opgemaakt door stad Roeselare, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het plan is een gedeeltelijke herziening van het BPA Stationswijk (MB 22/06/1994). Het plan laat in bepaalde delen van het plangebied toe dat er horeca-, diensten- en kantoorfuncties worden voorzien, zonder bijhorende woonfunctie. Verder worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor de aanliggende bouwblokken afgestemd op het nieuwe autovrij plein voor het station.

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.

Er zijn geen opmerkingen, 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.

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.

Het RUP geeft uitvoering aan diverse relevante bepalingen uit het GRS. Deze bepalingen zijn uitvoerig opgesomd in de toelichtingsnota van het RUP. De belangrijkste elementen zijn:

- Gewenste woonstructuur – componenten van de woonstructuur – het hart (p. 159)
- Gewenste woonstructuur – woontype (p. 156)
- Differentiatie woondichtheden (p. 176-177): hier wordt oa. gesteld dat zolang er geen dichthedenplan is, er wordt gewerkt met de gemiddelde dichtheid van 25 woningen/ha.
- Voeren van een kernversterkend beleid en ruimte voor kantoren (p. 199-200).
- De stationsomgeving als motor (p. 229)

Er wordt opgemerkt dat bijkomende aandacht nodig is voor de verhouding van functies en dichtheden tov. elkaar en afgestemd op het GRS. Zo is in beide bestemmingszones (gemengde zone en strategische projectzone) slechts beperkt of voor een beperkte deelzone een bepaalde verhouding tussen functies gedefiniëerd. Voor de gemengde zone is het duidelijk dat er in 3 straten voor 100% kernversterkende functies worden toegelaten. Voor het overige van de zone (muv. de projectzone), is er echter geen verhouding gespecificeerd tussen de woonfunctie en de kernversterkende functies. Er wordt best ook nagegaan of de minimale gewenste woondichtheid accuraat in de voorschriften is opgenomen, zodat er hieromtrent voldoende garanties zijn. Dit aspect kan verder worden uitgewerkt naar aanleiding van het openbaar onderzoek van het RUP.

Mits deze verdere uitwerking cfr. het GRS, is het RUP in overeenstemming met de doelstellingen en gewenste ontwikkeling, zoals geformuleerd in het GRS en het gewestelijk RUP afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

Volgende concrete opmerkingen worden gemaakt met als doel de werkbaarheid van de stedenbouwkundige voorschriften te verbeteren en af te toetsen of de ontwerpers bepaalde aspecten uit de voorschriften voldoende hebben doordacht. Deze opmerkingen kunnen op de plenaire vergadering worden besproken.

- Niet limitatieve opsommingen horen thuis in de toelichtende kolom van de voorschriften (p.1, 5, 6)

De volgende opmerkingen hebben een gemeenschappelijkheid in de vorm van een onduidelijke vraag of verwachting naar de aanvrager van een bouwvergunning toe. Dit komt wellicht de werkbaarheid van de voorschriften en de motivatie van concrete bouwdoSSIERS niet ten goede.

- p. 2: 0.2.1: 'verbouwen en/of herbouwen kan indien hierdoor de plaatselijke goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt': in de rechtspraak wordt algemeen aangenomen dat de goede ruimtelijke ordening is omschreven door de stedenbouwkundige voorschriften. Het is daarom aangewezen
 - o goed af te wegen of het wel wenselijk is herbouw toe te laten die niet in overeenstemming is met de expliciete voorschriften.
 - o Duidelijk(er) te omschrijven wat onder de goede plaatselijke ruimtelijke ordening wordt begrepen, in de vorm van aftoetsbare criteria.
- p. 4: 0.2.6: de aspecten rond de watertoets zijn erg voorwaardelijk geformuleerd. Vb. verhardingen wateren 'bij voorkeur' af naar onverharde zones op eigen terrein. Naar analogie van bovenstaande opmerking is het ook hier wenselijk na te gaan of een duidelijkere verwachting naar de aanvrager van een bouwaanvraag niet meer garanties biedt op een vlottere beoordeling van de aanvraag tov. de doelstellingen.
- p. 4: 0.2.7: er is ook hier sprake van een niet nader omschreven 'grondige motivering'. Het is aangewezen te specificeren wat de stad onder een 'kwalitatieve ruimte' begrijpt, zodat voor de aanvrager duidelijk is wat de verwachtingen zijn.
- p. 6: 'passen in het centrumweefsel van Roeselare': er kan best omschreven worden wat past en niet past in het centrumweefsel.
- p.7 & 13: 'geen absolute verworvenheid, er moet samen getoetst worden aan de goede plaatselijke ruimtelijk ordening': ook hier is het niet duidelijk welke criteria zullen afgewogen worden bij het beoordelen van vergunningsaanvragen.
- p. 8 , 1.4.1 overdruk projectzone: wat is de eigendomsstructuur binnen deze overdruk? Laat deze toe de overdruk in zijn geheel te herverkavelen?
Er is sprake van het opheffen van de Vlasstraat bij herverkeveling. Kan dit ook voor een beperkte herverkeveling van de overdrukzone of niet? Wat zijn de randvoorwaarden om tot het opheffen van de Vlasstraat over te gaan? Onduidelijk wat de voorwaarden zijn om ook omliggende percelen op te nemen in deze zone. De voorschriften voor deze overdrukzone worden bij voorkeur verder uitgewerkt.
- P.9: 'binnen de zone moeten voldoende fietsstallingen worden voorzien'. Wat is voldoende?

Overige opmerkingen

- p.8: de toelichtende bepaling dat het inrichtingsplan informatief is, wordt best in de verordenende kolom geplaatst.
- p. 8, 1.3: mag verharding? Afsluiting? Zijn er bepaalde verwachtingen naar inrichting toe?
- p.10, bestemming: '.. toegelaten voor zover deze activiteiten overwegend gerelateerd zijn aan het openbaar vervoer'. Het zijn niet de activiteiten wellicht die moeten gerelateerd zijn aan het openbaar vervoer, wel het mobiliteitsprofiel van de bedrijven die in de kantoren worden toegelaten.
- P.12, bouwhoogtes: het is nuttig na te gaan hoe de verschillende bouwhoogtes zich tot elkaar verhouden. Een 'trapsgewijze' overgang in aantal bouwlagen is architecturaal minder sterk.

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 Stationswijk, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

- bijkomende aandacht voor de verhouding van functies en dichtheden tov. elkaar en afgestemd op het GRS

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 ENSLUIDEND AFSCHRIFT,

Namens de deputatie,
Stephaan Barbery
De adviseur

Dienst ruimtelijke planning



Zitting deputatie, 05/02/2015

DEPARTEMENT
LEEFMILIEU
NATUUR &
ENERGIE

Vlaamse overheid
Secretariaat-generaal
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02 553 80 11
F 02 553 80 05
www.lne.be

Mevrouw Leen Lauwers
Roeselare Is 'r voor jou

Botermarkt 2
Roeselare 8800
Land (optioneel)

REG. NR.: 2015/ **1623**

datum: 06 FEB. 2015

DEP.: SC

DIENST: BO

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
vragen naar/e-mail		RUP 14-	1
Patrick Boel		telefoonnummer	datum
patrick.boel@lne.vlaanderen.be		02 553 80 43	04/2/2015

Betreft: Advies over het gemeentelijke RUP Stationswijk (gedeeltelijke herziening BPA Stationswijk te roeselaere (versie 'RUP_36015_214_00005_00001'

Geachte heer, mevrouw,

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (LNE) heeft op 22 januari 2015 uw adviesvraag ontvangen over het voorontwerp van RUP Stationswijk. 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, n.l. centrum Roeselare, 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 geven 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 gewestlijk 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.

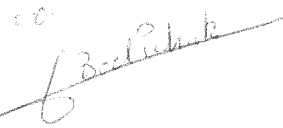
De dienst Mer verontschuldigt zich voor de plenaire vergadering.

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 & ENERGIE

5

Ter attentie van de initiatiefnemer
van het RUP

Afdeling Milieu-, Natuur- en
Energiebeleid
Dienst Veiligheidsrapportering
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
T 02 553 03 55
F 02 553 21 25
seveso@vlaanderen.be

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
		RUP 15-016	/
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Griet Goossens Griet.goossens@lne.vlaanderen.be		02 553 27 21	30/01/2015

Betreft: Advies over het gemeentelijke RUP Stationswijk (gedeeltelijke herziening BPA Stationswijk) te Roeselare (versie 'RUP_36015_214_00005_00001')

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.

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.

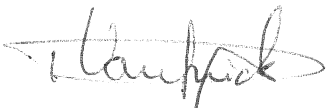
Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de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

De dienst VR stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' voldoende behandeld werd in het voorontwerp van RUP op pagina 47 onder punt 2.

De dienst VR bevestigt dat er zich op het vlak van de externe mensveiligheid geen probleem stelt en beslist dat er **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** dient opgemaakt te worden.

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

Met vriendelijke groeten,



Paul Van Snick
Algemeen directeur
Afdelingshoofd AMNEB

VERSLAG VERGADERING GECORO D.D. 04.02.2015

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

Secretaris: Leen Lauwers

Stadsbestuur: dhr. K. Declercq, dhr. C. Ameye, mevr. L. Sercu, dhr. F. Declercq, dhr. P. Delrue, dhr. K. Monkerhey

Agenda:

- Verslag en terugkoppeling vorige punten
- RUP Stationswijk – voor advies op voorontwerp
- Toelichting globaal warmteplan (met warmtenet MIROM)
- Varia

1. verslag en terugkoppeling vorige punten

Opmerking: geen

Terugkoppeling:

- Het RUP voor de reconversie site Heilig Hartziekenhuis is in de maak.
- RUP Klauwaartbeek wordt samen met RUP Stationswijk (na plenaire) voorgelegd aan de gemeenteraad.
- Het RUP Transdevo wordt naar aanleiding van de adviesprocedure herwerkt.

2. RUP Stationswijk voor advies op voorontwerp

Procedure

De adviesprocedure van het voorontwerp RUP Stationswijk loopt.

Het advies van de gecoro wordt meegenomen naar de plenaire vergadering van 11 februari 2014.

Beschikbare documenten

Ter inzage gelegd en toegelicht in zitting:

- Het voorontwerp RUP Stationswijk, bestaande uit toelichtende nota, de stedenbouwkundige voorschriften en de kaartenbundel.

Bespreking

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

Vragen en opmerkingen

- Wat is de bedoeling om een doorgang te voorzien tussen de Vlamingsstraat en het Stationsplein?
Antwoord: In het kader van ruimtelijke inbreiding kan deze optie, nl. een verbinding voor niet mechanisch verkeer, uitgewerkt worden. Er is geen onteigeningsplan. Dergelijke verbinding-as kan met terrassen en groen worden gecombineerd (onder de vorm van een open galerij/rustplaats). Het is een mogelijkheid – geen verplichting. Bij een latere algemene ontwikkeling kan deze optie dan opgenomen/onderzocht worden. Of dit openbaar moet zijn, kan later nog worden bekeken.
- De toelichtende nota (p.40) verduidelijkt dat op lange termijn alle ontsluitingen van panden en parkeergelegenheden die uitgeven op het stationsplein via de Vlamingsstraat of de Kleine Bassinstraat moeten gebeuren. Wat bedoelt men met 'alle ontsluitingen'?
Antwoord: het begrip 'alle ontsluitingen' heeft betrekking op ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer. Dit wordt in de toelichtende nota verduidelijkt.
- Kunnen stedelijke functies in de overdrukzone 'projectzone' van de zone 1 'gemengde zone' en hoe groot zijn deze?
Antwoord: bij realisatie van de overdruk kunnen wonen en met het wonen verenigbare functies. Bedoeling van het RUP is om handel bij het centrum te stimuleren. Dit kadert binnen het kernversterkend beleid cfr. GRS. Kernversterkende functies verder weg van het centrum kunnen maar dienen meer kleinschalig te zijn en op maat te functioneren van een woonbuurt. Handel wordt niet uitgesloten, maar kan wel bij een herverkaveling waar een dichtheid van 25w/ha geldt.
- Op pagina 41 is er sprake van 13 bouwlagen toegelaten. Is dit een verwijzing naar de voorgestelde toren bij het stationsgebouw aan de kant van Krottegem? Is het nog de bedoeling dat deze toren wordt gebouwd?
Antwoord: Via het Gewestelijk RUP kwam het voorstel van Eurostation om de skyline van Roeselare uit te zetten langs de bundeling van het kanaal en het spoor. In die zin werden voorstellen uitgewerkt. Binnen deze ruimere visie blijft dit met het RUP mogelijk, weliswaar zijn er concrete inrichtingsprincipes ter verfijning van het Gewestelijk RUP opgenomen. Met het RUP is er een toren mogelijk, maar dit is marktafhankelijk en er is nog geen officiële aanvraag ingediend. Er zijn wel gesprekken met Eurostation, waar een aantal garanties gelden, nl. er is een maximale vloeroppervlakte, de architecturale kwaliteit is primordiaal, vergroening speelt aan die kant van het stationsplein en er dient rekening te worden gehouden met de omgeving (erfgoed, bewoning noordkant, ...). De bedoeling is om met het openbaar onderzoek van het RUP ook het bouwdoossier te tonen.
- Het RUP focust zich te veel in de richting van het Stationsplein en de Forenzenparking en is niet afgestemd op de andere potentiële projectzones in de omgeving (nl. Site Moerman). Ter hoogte van de potentiële site Moerman blijft de bestaande bouwhoogte van twee bouwlagen behouden. Dit beperkt een samenhangende ontwikkeling/uitbreiding met de site Moerman.
Antwoord: De site Moerman en de Coninckplein zijn nog in bespreking. Eens het wensbeeld van de site Moerman duidelijk is kan dit resulteren in een later op te maken RUP, waarbinnen dan ook de uitbreiding/samenhang wordt bestudeerd met potentiële sites in de rand. Binnen dit RUP kan dan de hoogte van de twee bouwlagen worden herbekeken.
- Waarom wordt in de overdrukzone 'projectzone' specifiek 10% groen voorzien? Is dit groen openbaar?

Antwoord: bij een dergelijke herverkaveling wordt de norm van 10% groen opgelegd en is conform de stedenbouwkundige voorschriften openbaar.

- Hoe zal de overdrukzone "niet bebouwde ruimte" worden gerealiseerd/ingevuld binnen de zone 1 'gemengde zone' ?

Antwoord: de niet bebouwde ruimte kan verhard of deels onverhard zijn. Met de bouwheren kan bekeken worden om deze ruimte eventueel openbaar te maken. (zie ook hoger bij 'doorgang')

[De niet-stemgerechtigden verlaten de zitting]

BERAADSLAGING EN STEMMING RUP Stationswijk

De Gecoro keurt het voorontwerp RUP Stationswijk goed.

Stemming: Voor: 18; Tegen: 0; Onthouding: 1

Reden onthouding: Het niet meenemen van de bouwzone (grenzend aan site Moerman en de kleine bassin) in de overdrukzone 'projectzone' is in het kader van opmaak RUP Stationswijk een gemiste kans. De betreffende bouwzone is met de strategische locatie een potentiële zone ikv verdichting.

[De niet-stemgerechtigden vervoegen de zitting]

3. Toelichting globaal warmteplan (met warmtenet MIROM)

Bert Vanhuuse, duurzaamheidsambtenaar van de stad ligt het plan toe.

4. Varia

Geen



Leen Lauwers
Secretaris



REG. NR.: 2015/... 4025

datum: 16 FEB. 2015

OPDRACHTGEVER: ...

DIENST: ...

College van burgemeester en schepenen
 Botermarkt 2
 8800 ROESELARE

uw bericht van 19/01/2015	contactgegevens Koert David koert.david@rwo.vlaanderen.be	ons kenmerk 4.002/36015/99.268	bijlagen
uw kenmerk .	050 24 81 75	datum 11 februari 2015	

Betreft: Voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan – advies (plenaire vergadering dd. 11 februari 2015).

Geachte heer,
 Geachte mevrouw,

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

Conform artikel 2 van bovenvermeld besluit kan volgende informatie meegegeven worden:

Binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan zijn er gronden of erop aanwezige constructies gelegen die

- geheel of ten dele zijn beschermd als monument, of eraan palen;

Voor een overzicht van de beschermingen verwijzen wij door naar de databank beschermingen op de website van het agentschap Onroerend Erfgoed.

Bij de verdere opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan herziening BPA Stationswijk dient met volgende opmerkingen rekening te worden gehouden:

In het RUP gaat in de toelichting heel wat aandacht uit naar het aanwezige bouwkundig erfgoed zowel naar de individuele panden als naar architecturale gehelen of het straatbeeld. Dit vormt een goede vertrekbasis voor een gedifferentieerd beleid t.a.v. het bouwkundig erfgoed.

In het advies op de screening werd reeds gewezen op de vraag om de voorschriften t.a.v. het bouwkundig erfgoed te differentiëren. In voorliggend RUP worden de voorschriften t.a.v. het bouwkundig erfgoed niet gedifferentieerd. Zelfs het beschermd erfgoed wordt niet apart in het RUP opgenomen. Hierdoor is er de mogelijkheid dat het beschermd erfgoed wordt afgebroken.

Dit is in strijd met de direct werkende normen uit de wetgeving op het onroerend erfgoed, meer bepaald met het actiefbehoudsbeginsel (art. 6.4.1) en het passiefbehoudsbeginsel (art. 6.4.3) uit het decreet betreffende het onroerend erfgoed (12 juli 2013).

Het is dan ook nodig om in het RUP aparte voorschriften te voorzien voor het beschermd erfgoed waarbij wordt verwezen naar de wetgeving op het onroerend erfgoed.

Ook ten aanzien van het bouwkundig erfgoed wordt nogmaals gewezen op de meerwaarde om te differentiëren in de voorschriften door ook het behoud of deels behoud van de meest waardevolle panden op te nemen in de voorschriften. De huidige voorschriften bieden immers weinig extra houvast in het behandelen van stedenbouwkundige aanvragen. Integrale sloop blijft immers voor alle panden mogelijk.

Het is niet duidelijk wat bedoeld wordt met 'de typische kenmerken van de hoekpanden samen dienen versterkt te worden in kader van de poortfunctie'. Dit kan verduidelijkt worden in de toelichting.

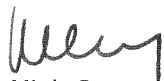
Conclusie agentschap Onroerend Erfgoed

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

Aangezien er beschermd erfgoed aanwezig is in het plangebied, ontvangen we graag een aangepaste versie om na te gaan in welke mate de voorschriften niet meer in strijd zijn met de direct werkende normen van de regelgeving Onroerend Erfgoed.

Gelieve ons een digitale kopie te bezorgen van het definitief vastgesteld RUP.

Hoogachtend,



Miek Goossens
Provinciaal Directeur

REL. N°	2015/...	6868
datum	12 FEB. 2015	
DEF.	SC	
DIENST:	DC	

Geert Broucke

Infrabel - Build
Fonsnylaan 39
B-1060 Brussel

T + 32 2 432 76 91

Het College van Burgemeester en Schepenen
Mevr. Sofie Coghe

Botermarkt 2
8800 Roeselare

uw bericht van
19.01.2015

uw kenmerk
Sofie Coghe / Ruimtelijke planning

bijlage(n)

Brussel
10.02.2015

ons kenmerk
P-NA/Roeselare/DWV/prc/B001_2015

Station Roeselare:

Voorontwerp RUP Stationswijk – adviesaanvraag en uitnodiging plenaire overleg

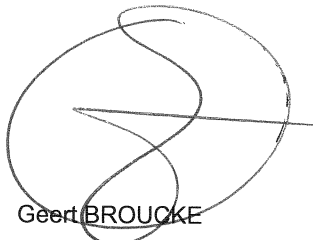
Geachte mevrouw,

Wij hebben bovengenoemd dossier in goede orde ontvangen en hebben geen principiële bezwaren op dit dossier.
Gelieve ons te verontschuldigen op de plenaire vergadering.

Met vriendelijke groeten



Vanessa DEWAERHEID
Program Manager North Area
Dep. Program Mgt. & System Integration



Geert BROUCKE
Manager North Area
Dep. Program Mgt. & System Integration

bijlage(n)

• -

contactpersoon

Vanessa Dewaerheid
T + 32 2 432 77 14, vanessa.dewaerheid@tucrail.be

Ruimtelijke Planning
t.a.v. Sofie Coghe
Botermarkt 2
8800 Roeselare

REG. NR. 2015 **#135**
Datum: 18 FEB 2015
E: SC
LH

uw kenmerk

ons kenmerk
WMMK1003_SH_Roeselare
RUP Stationswijk

contactpersoon
Sven Hoverbeke
059 56 53 07

Sven.hoverbeke@delijn.be

Oostende
11 februari 2015

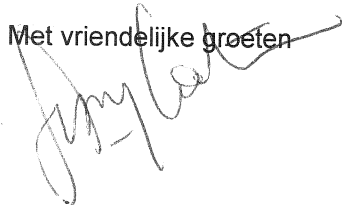
Voorontwerp RUP Stationswijk – adviesvraag en uitnodiging pleinair overleg

Geachte

We hebben uw brief in verband met bovenstaand dossier goed ontvangen. U vroeg ons advies uit te brengen betreffende het voorontwerp voor bovenstaand plan.

Graag geven wij u mee dat we geen opmerkingen hebben en wensen ons ook te verontschuldigen voor het plenair overleg op 11 februari. Wij wensen in de toekomst verder op de hoogte te worden gehouden van de ontwikkelingen in dit dossier.

Met vriendelijke groeten



Suzy Costers
Directeur

Verslag plenaire vergadering voorontwerp RUP Stationswijk 11.02.2015 stadhuis Roeselare

A/ Aanwezig

- Kris Declercq schepen ruimtelijke planning stad Roeselare
- Didier Pillaert departementshoofd stadsontwikkeling
- Leen Lauwers dienst ruimtelijke planning - ruimtelijke planner
- Verhulst Kelly stedenbouwkundig ambtenaar stad Roeselare
- Klaas Monkerhey dienst ruimtelijke planning - ruimtelijke planner
- Sofie Coghe dienst ruimtelijke planning
- Jan Vanderstraeten gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar
- Els Demeestere Provincie West-Vlaanderen

Verontschuldigd:

- Nathalie Muylle schepen vergunningen stad Roeselare
- Departement LNE – secretariaat-generaal & dienst veiligheidsrapportage
- Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen
- Infrabel
- De Lijn

B/ Adviezen RUP

nr	adviesinstantie	Advies
1	GECORO	04.02.2015: GUNSTIG
2	Provincie West-Vlaanderen	05.02.2015: GUNSTIG mits
3	Ruimte Vlaanderen	10.02.2015: GUNSTIG mits
4	Departement LNE – secretariaat-generaal	04.02.2015: GUNSTIG
5	Departement LNE – dienst veiligheidsrapportering	30.01.2015: GUNSTIG
6	Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen	11.02.2015: GUNSTIG mits
7	Infrabel, directie toegang tot het net	10.02.2015: GUNSTIG
8	De Lijn West-Vlaanderen	11.02.2015: GUNSTIG

(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 Stationswijk werd gunstig beoordeeld met 18 stemmen voor, 0 stemmen tegen en 1 onthouding.

Reden voor onthouding: Het niet meenemen van de bouwzone (grenzend aan site Moerman en de kleine bassin) in de overdrukzone 'projectzone' is in het kader van opmaak RUP Stationswijk een gemiste kans. De betreffende bouwzone is met de strategische locatie een potentiële zone ikv verdichting.

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

Er zijn geen opmerkingen, het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten.

2/ Overeenstemming met het PRS-WV

Er worden geen opmerkingen geformuleerd.

3/ Overeenstemming met het GRS Roeselare

- *Er is bijkomende aandacht nodig voor de verhouding van functies en dichtheden tov elkaar en afgestemd op het GRS. Er is plaatselijk geen verhouding gespecificeerd tussen de woonfunctie en de kernversterkende functie van de gemengde zone :* In de delen van de 'gemengde zone' waar kernversterkende functies niet voor 100% zijn toegelaten, is een combinatie van wonen en kernversterkende functies voorgeschreven zonder expliciete verhouding tussen beide. Dit heeft als doel niet op te leggen dat bv wonen een groter aandeel moet omvatten dan de kernversterkende functie (en omgekeerd).
Voorstel van aanpassing:
 - aanvullen dat bij elke aanvraag voor een kernversterkende functie minimum 1 woning verplicht is (met uitzondering van de delen waar kernversterkende functies voor 100% zijn toegelaten)
 - ter verduidelijking wordt de recente afbakening van het kernwinkelgebied, als verfijning van de afbakening kernwinkelgebied zoals vermeld in het GRS, in de toelichtingsnota (p31) aangevuld.
- *Is de minimale woondichtheid accuraat in de voorschriften opgenomen ivv voldoende garanties? Verder uit te werken.* De stad beschikt niet over de nodige informatie om een inschatting te maken van de bestaande dichtheid. Een dichthedenplan (cfr GRS ondersteunende maatregelen p182 en 289) werd nog niet opgemaakt. Ook het onderzoek naar wonen boven winkels in functie van het uitwerken van stimulerende en/of begrenzendende maatregelen (cfr GRS ondersteunende maatregelen p182 en p204) werd nog niet uitgevoerd. De 'gemengde zone' is omwille van de historische kern (met veel bouwkundig erfgoed) moeilijker om dichtheden aanzienlijk te verhogen. De maximaal toegelaten bouwhoogtes zijn echter nog niet bereikt binnen deze zone, wat verdichting wel mogelijk maakt. In de projectzones (overdrukzone 'projectzone' p9 en 'Strategische projectzone' p12) is een minimum van 25 we/ha opgenomen. Het meest recente voorstel voor ontwikkeling van de 'Strategische projectzone' omvat een combinatie van woonzorgflats en marktconforme appartementen, goed voor een dichtheid van 116 we/ha. Dit zorgt voor een gemiddelde dichtheid binnen het RUP van naar schatting 31 we/ha.

4/ Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

- *Niet limitatieve opsommingen horen thuis in de toelichtende kolom van de voorschriften (p1, 5, 6):* voorstel van aanpassing: de stedenbouwkundige voorschriften en toelichtende kolom worden in die zin aangepast.
- *p2 O.2.1: goed afwegen of het wel wenselijk is herbouw toe te laten :* hier wordt bedoeld zoals gedefinieerd in de VCRO. Voorstel voor behoud 'herbouw' met verduidelijking van de termen 'verbouwen' en 'herbouwen' in de toelichtende kolom.
- *p2 O.2.1: 'goede plaatselijke ruimtelijke ordening' duidelijker omschrijven:* Hier wordt bedoeld zoals vermeld in de beoordelingsgronden van de VCRO. Voorstel voor aanpassing: te verduidelijken in de toelichtende kolom.
- *p4 O.2.6: voorwaardelijk geformuleerd, meer garanties creëren op een vlottere beoordeling van de aanvraag :* a/ In Roeselare kan water moeilijk in de ondergrond dringen. Concrete eisen opleggen naar bv waterdoorlatend is daarom niet nuttig. Voorstel om de 2^e alinea integraal te schrappen.
b/ de laatste alinea mbt hergebruik van hemelwater, biedt geen meerwaarde tov de vigerende wetgeving. Voorstel voor aanpassing: de eerste zin van de laatste alinea van het verordenend deel schrappen, in de toelichtende kolom wordt wel nog steeds verwezen naar de geldende wetgeving.

- *p4 O.2.7: 'grondige motivering' niet nader omschreven* er kunnen criteria worden opgenomen die minstens in de motivering moeten worden besproken. Dit wordt verder onderzocht in overleg met de intergemeentelijke onroerend erfgoeddienst RADAR.
- *p4 O.2.7: 'wat wordt bedoeld met 'kwalitatieve ruimte'?* Dit wordt verder onderzocht in overleg met de intergemeentelijke onroerend erfgoeddienst RADAR. De foto in de toelichtende kolom van de voorschriften (en in de toelichtingsnota p39) wordt niet als representatief beschouwd en zal worden geschrapt.
- *p6: 'passen in het centrumweefsel van Roeselare'* : Deze voorwaarde is te abstract om te beoordelen of een functie kan toegelaten worden of niet. Ze biedt bovendien geen meerwaarde voor de beoordeling op de andere 2 punten. Voorstel voor aanpassing: deze (middelste) voorwaarde schrappen, andere 2 (eerste en laatste) voorwaarden behouden.
- *p7 & 13: 'geen absolute verworvenheid' + 'getoetst aan de goede ruimtelijke ordening' = niet duidelijk welke criteria zullen afgewogen worden bij het beoordelen van vergunningsaanvragen:* Deze bepaling werd in de 'Gemengde zone' opgenomen met het oog op de samenhang van de bouwhoogte met bepaling O.2.8 'historisch-architecturaal waardevol straatbeeld' die stelt dat binnen dit straatbeeld elke stedenbouwkundige aanvraag dient afgetoetst te worden ifv behoud en versterken van het historisch-architecturaal karakter van het waardevol/merkwaardig erfgoed dat zich binnen deze deelzone bevindt. Voorstel van aanpassing: in die zin verduidelijken in de toelichtende kolom. In de 'Strategische projectzone' werd deze bepaling opgenomen ifv het voorafgaand ontwerp onderzoek (visie UAPS, studie BUUR, ...) en de totstandkoming van de voorschriften voor deze zone. De bouwhoogtes dienen dan ook in deze context te worden getoetst.
- *p8 1.4.1: a/ wat is de eigendomsstructuur? b/ laat deze toe de overdruk in zijn geheel te herverkavelen? c/ kan de Vlasstraat worden opgeheven bij een beperkte herverkaveling? d/ wat zijn de randvoorwaarden om tot opheffen van de Vlasstraat over te gaan? e/ onduidelijk wat de voorwaarden zijn om ook omliggende percelen op te nemen? f/ De voorschriften worden bij voorkeur verder uitgewerkt.*
 - a/ 4 van de 5 percelen in de overdruk zijn van dezelfde eigenaar, 1 perceel, het meest noordelijke, is in eigendom van een andere eigenaar.
 - b/ Deze zone kan op zijn geheel worden herverkaveld met optie tot opheffen Vlasstraat.
 - c/ Gezien dit binnen de gronden van 1 eigenaar valt is dit niet de bedoeling.
 - d-e-f/ de voorschriften worden herbekeken en waar nodig aangevuld. In de toelichtende nota wordt de context verduidelijkt.
- *p9: 'voldoende fietsstallingen' wat is voldoende?* : Een gemeentelijke verordening is in opmaak. Deze verordening zal bepalingen omtrent oa fietsstallingen bevatten. Gelet op deze verordening in opmaak werd 'voldoende' niet gedefinieerd.
- *p8: de toelichtende bepaling dat het inrichtingsplan informatief is, wordt best in de verordenende kolom geplaatst:* de voorschriften worden in die zin aangepast.
- *P8 1.3: mag verharding? Afsluiting? Zijn er bepaalde verwachtingen naar inrichting toe?* Deze overdrukzone heeft als doel de oorspronkelijk bedoelde van bebouwing gevrijwaarde ruimte (zijnde 20% van de betreffende zone) binnen de tuinzone met utilitair karakter van het BPA, te behouden als 'niet bebouwd binnengebied'. Binnen deze overdrukzone kan ikv van ruimtelijke inbreiding een verbinding voor niet mechanisch verkeer worden uitgewerkt. Er is geen onteigeningsplan. Het is een mogelijkheid – geen verplichting. Bij een latere algemene ontwikkeling kan deze optie dan opgenomen/onderzocht worden.
 - Voorstel van aanpassing:
 - de bepaling wordt verder uitgewerkt ifv concretere criteria tot het bekomen van een niet bebouwde (open) ruimte als binnengebied in het bouwblok, die toegankelijk is, die in oppervlakte gelijk moet blijven maar van vorm kan veranderen en die in zijn geheel kan verschuiven binnen het bouwblok.
 - de deelzone wordt aangeduid op het grafisch plan dmv een symboolaanduiding met een indicatieve waarde, ipv de huidige vlakaanduiding die een absolute plaatsaanduiding is.
- *p10 : bestemming: '... voor zover deze activiteiten overwegend gerelateerd zijn aan het openbaar vervoer'* : Deze bepaling is een verfijning van artikel 11 Stationsomgeving type II, bepaling 11.1, van het gewestelijk RUP Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Roeselare dd 21.11.2008. Voor de bepaling in het voorontwerp RUP is vertrokken van bovenvermeld artikel 11.1
 - Het voorschrift wordt behouden.

- *p12: bouwhoogtes: het is nuttig na te gaan hoe de verschillende bouwhoogtes zich tot elkaar verhouden: de voorgeschreven toegelaten bouwhoogtes zijn het resultaat van voorafgaand ontwerpend onderzoek. Voorstel van aanpassing: De evolutie van alle voorafgaand onderzoek wordt ter verduidelijking opgenomen in de toelichtingsnota.*

5/ Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

Er zijn hierover geen opmerkingen.

Aanvulling op het schriftelijk advies

- *p14 de fietsverbinding(en) die wordt (worden) opgelegd met de stedenbouwkundige inrichtingsvoorschriften wordt/worden bij voorkeur met een symbool aangeduid het grafisch plan: locatie en aantal fietsverbindingen is onderwerp van verder onderzoek bij de vergunningsaanvraag. Dit onderzoek zal nog moeten uitwijzen of wordt verder gewerkt met het bestaande fietspad of dat een nieuwe locatie meer geschikt is, of een combinatie van die 2 mogelijkheden. Voorstel van aanpassing: de bepaling wordt herformuleerd in de zin van het opleggen van "minimum 1" fietsverbinding. Het voorschrift wordt bijkomend aangeduid op het grafisch plan dmv een symboolaanduiding met een indicatieve waarde voor wat betreft de locatie.*

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

1/ Samenvatting van het dossier

Geen opmerkingen

2/ Vormvereisten RUP

- *Onderdelen van een RUP cfr codex RO: het RUP bevat alle onderdelen zoals opgesomd in art 2.2.2*
- *Planfiguren (masterplan – beheersplan) niet voorzien in codex RO: voorstel voor aanpassing RUP: In het verordenend deel van de stedenbouwkundige voorschriften (art 2.2.1) wordt aangevuld dat ook het globaal masterplan en het beheersplan informatieve documenten zijn.*

3/ Advies departement RWO conform artikel 2.2.13

3.1/ Verenigbaarheid met het RSV

- *het RUP ligt binnen het regionaalstedelijk gebied en geeft uitvoering aan het stedelijkgebiedbeleid van het RSV.*

3.2/ Verenigbaarheid met (ontwerp)gewestelijke of provinciale RUP's en ontwerp RSV:

- *onduidelijke ontwerpmaatstaven voor bouwhoogte: de voorgeschreven toegelaten bouwhoogtes zijn enerzijds gebaseerd op de maximale bouwhoogtes die met het BPA Stationswijk (MB 22.06.1994) werden toegelaten. Deze bepalingen werden vervangen door het gewRUP, dat geen concrete bepalingen omtrent bouwhoogtes meer bevat. Anderzijds is dit het resultaat van voorafgaand ontwerpend onderzoek (zie verder).*
- *In de toelichtingsnota is sprake van "het beleidskader noordelijke stationsomgeving", de visie zelf wordt echter niet toegelicht. Voor deze zone is ontwerpend onderzoek (oa het beleidskader noordelijke stationsomgeving) voorafgegaan aan de opmaak van het RUP. De visie voor invulling van de zone heeft doorheen de verschillende onderzoeken omwille van kritische beoordeling een evolutie doorgemaakt en wordt op vandaag vertaald met stedenbouwkundige voorschriften. Voorstel van aanpassing: De evolutie van alle voorafgaand onderzoek wordt ter verduidelijking opgenomen in de toelichtingsnota.*

4/ Overige inhoudelijke opmerkingen

- *Verhouding tussen wonen en andere functies (op de plaatsen waar de kernversterkende functies niet voor 100% worden toegelaten) – garanties voor het verplicht voorzien van de woonfunctie:
zie bespreking advies Provincie – pt 3*

5/ Algemene conclusie

- *Het huidig voorstel maakt onvoldoende duidelijk op welke ontwerpvisie de opties voor de strategische projectzone gebaseerd zijn:* Voor deze zone is ontwerpend onderzoek voorafgegaan aan de opmaak van het RUP. De visie voor invulling van de zone heeft doorheen de verschillende onderzoeken omwille van kritische beoordeling een evolutie doorgemaakt en wordt op vandaag vertaald met stedenbouwkundige voorschriften. Voorstel van aanpassing: De evolutie van alle voorafgaand onderzoek wordt ter verduidelijking opgenomen in de toelichtingsnota.
- *De stedenbouwkundige voorschriften zijn juridisch niet correct:* voorstel van behandeling zie pt 2/ Vormvereisten RUP
- *Mits bijstelling op deze punten kan de procedure verder gezet worden.*

4 | Departement LNE – secretariaat-generaal

GUNSTIG

Er zijn geen opmerkingen vanuit de afdeling ALBON (Afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke rijkdommen) mbt de aspecten bodembescherming, ondergrond en natuurlijke rijkdommen.

De dienst MER (Milieueffectrapportagebeheer) heeft 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. Wij beschouwen voorliggend plan, en met de aanpassingen zoals besproken tijdens de plenaire vergadering, als 'niet gewijzigd' tov het plan waarop de screeningsbeslissing werd genomen.

5 | Departement LNE – dienst Veiligheidsrapportering

GUNSTIG

Het aspect 'externe veiligheid' werd voldoende behandeld in het voorontwerp van RUP (p47). De dienst VR bevestigt dat er zich op het vlak van externe mensveiligheid geen probleem stelt en beslist dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient te worden opgemaakt.

6 | Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen

GUNSTIG mits

- *Het is nodig om aparte voorschriften te voorzien voor het beschermd erfgoed waarbij wordt verwezen naar de wetgeving op het onroerend erfgoed:* Dit wordt verder onderzocht in overleg met de intergemeentelijke onroerend erfgoeddienst RADAR.
- *Tav het bouwkundig erfgoed wordt gewezen op de meerwaarde om te differentiëren in de voorschriften:* de toelichtingsnota (p 39) vermeldt het voorafgaand onderzoek waarbij het aandeel onroerend erfgoed werd bekeken in aantal, spreiding en relatie tot het openbaar domein. Aan de hand hiervan werden de historisch-architecturaal waardevolle straatbeelden bepaald (zie ook grafisch plan). Bijkomend zal dit verder worden onderzocht in overleg met de intergemeentelijke onroerend erfgoeddienst RADAR.
- *Het is niet duidelijk wat bedoeld wordt met "de typische kenmerken van de hoekpanden samen dienen versterkt te worden ikv de poortfunctie":* Dit zal bijkomend worden toegelicht in de toelichtingsnota.

7 | Infrabel, directie toegang tot het net

GUNSTIG

Infrabel heeft geen principiële bezwaren op het RUP.

- Er werden geen opmerkingen geformuleerd.

D/ Vervolg proces

Het RUP zal aangepast worden nav bespreking van de ontvangen adviezen tijdens de plenaire vergadering. Vervolgens zal het plan voorlopig worden vastgesteld in de gemeenteraad.

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 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 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. 9

Ontwerp RUP Stationswijk – voorlopige vaststelling.

DE GEMEENTERAAD:

Het BPA Stationswijk werd bij MB van 22 juni 1994 goedgekeurd.

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

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

De herziening is eveneens een 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". (p203);

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

De aanleiding voor de herziening van het BPA Stationswijk is de procentuele verdeling (70/30) van hoofd- en nevenbestemming in zone 1 "Gesloten bebouwingszone". Met dit voorschrift kunnen handel, horeca, diensten en kantoren slechts in nevenbestemming bestaan naast een hoofdbestemming wonen. In bestaande (historische) panden is wonen echter vaak niet haalbaar.;

Met het RUP kan in bepaalde delen van het plangebied, waar de omgeving dit toelaat, de handels-, horeca-, diensten-, kantoorfunctie mogelijk worden gemaakt zonder woonfunctie (100%);

Het RUP geeft daarmee uitvoering aan de economische visie van het GRS:

- selectie van het kernwinkelgebied
- selectie van de ruime stationsomgeving als ruimte voor kantoor(complexen).

Verder ligt het RUP in lijn met de heraanleg van de stationsomgeving, waarbij een autovrij plein werd gecreëerd. De functies van de bouwblokken binnen het RUP worden afgestemd op dit

autovrij plein en de nabijheid van het openbaar vervoer. Het biedt daarmee nieuwe perspectieven voor deze bouwblokken;

Het RUP ligt ook in lijn met de visie van het gewestelijk RUP Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Roeselare (21 november 2008), dat in de centrale stationsomgeving naast bezoekersintensieve en personeelsintensieve functies en wonen ook mogelijkheden voorziet voor handel, horeca, kantoren en diensten;

Bijkomend worden de voorschriften van het gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare, "Stationsomgeving type II" verfijnd in functie van de ontwikkeling van de voormalige forenzenparking als strategische projectzone;

Het RUP Stationswijk 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) 'Stationswijk' 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 04 februari 2015 en aan de bevoegde instanties overgemaakt;

Naar aanleiding van de uitgebrachte adviezen en de bespreking ervan op de plenaire vergadering op 11 februari 2015 werd het RUP Stationswijk 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 zijn verslag;

BESLUIT, met algemene stemmen - **12 neen (Frederik Declercq, Brecht Vermeulen, Mieke Van Hootegem, Justine Pillaert, Siska Rommel, Daniel Vanden Berghe, Bart De Meulenaer, Lien Vuylsteke, Filiep Manhaeve, Trees Verduyn-Coffyn, Lieve Lombaert, Maxim Deweerdt)** - **2 onthoudingen (Annelies Carron en Francis Reynaert)**

Enig artikel: De Raad stelt het ontwerp RUP Stationswijk voorlopig vast.



Geert Sintobin
Stadssecretaris



Bart Wenes
Voorzitter gemeenteraad

BIJLAGE 5: Resultaten openbaar onderzoek

2 Adviezen

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

6 Bezwaren (niet bijgevoegd)

AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Botermarkt 2
8800 Roeselare

Sint-Andries,
25/06/2015

Betreft:
Ontwerp gemeentelijk RUP Stationswijk

Contactpersoon:
Els Demeestere

Onze ref.:
EDM/15/0539-14/15/4910
Uw ref.:

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

Bijlagen: -

els.demeestere@west-vlaanderen.be

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Stationswijk. 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 'Stationswijk', opgemaakt door stad Roeselare, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het plan is een gedeeltelijke herziening van het BPA Stationswijk (MB 22/06/1994). Het plan laat in bepaalde delen van het plangebied toe dat er horeca-, diensten- en kantoorfuncties worden voorzien, zonder bijhorende woonfunctie. Verder worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor de aanliggende bouwblokken afgestemd op het nieuwe autovrij plein voor het station.

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.

De resultaten uit de screening tot ontheffing opmaak planMER dient uitvoeriger omschreven te worden.

In de screening worden immers milderende maatregelen voorgesteld die in het RUP dienen te worden vertaald. Zo wordt aangegeven dat er met het RUP geen bedrijven (met eventueel VLAREBO-activiteiten) kunnen worden opgericht. Dit werd niet in de voorschriften vertaald. Zo zijn in zone 1 wel expliciet bedrijven toegestaan.

Alle milderende maatregelen dienen op dit punt nagekeken te worden en indien nodig vertaald te worden in de voorschriften.

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.

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.

Het RUP is in overeenstemming met deze ruimtelijke principes uit het PRS-WV.

Overeenstemming met het GRS Roeselare

Ingevolge artikel 2.2.13.52 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Roeselare is goedgekeurd op 02/08/2012.

Het RUP geeft uitvoering aan diverse relevante bepalingen uit het GRS. Deze bepalingen zijn uitvoering opgesomd in de toelichtingsnota van het RUP. De belangrijkste elementen zijn:

- Gewenste woonstructuur – componenten van de woonstructuur – het hart (p. 159)
- Gewenste woonstructuur – woontype (p. 156)
- Differentiatie woondichtheden (p. 176-177): hier wordt oa. gesteld dat zolang er geen dichthedenplan is, er wordt gewerkt met de gemiddelde dichtheid van 25 woningen/ha.
- Voeren van een kernversterkend beleid en ruimte voor kantoren (p. 199-200).
- De stationsomgeving als motor (p. 229)

Het RUP geeft uitvoering aan deze ruimtelijke principes en is bijgevolg in overeenstemming met het GRS Roeselare.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

Onderbouwing strategische projectzone

Voor de strategische projectzone wordt tekstueel geduid welke masterplannen en studies aan dit RUP zijn voorafgegaan.

Het is echter niet duidelijk hoe men tot de voorgestelde invulling van volumes komt en of deze voldoende zijn ingepast in de omgeving. Zo wordt nergens de precieze positionering van het hoger volume (13 bouwlagen) gepreciseerd terwijl dit toch cruciaal lijkt naar de bebouwing langs het Stationsplein. Minimale afstanden naar deze bebouwing wordt niet bepaald.

Volgens de voorschriften dient een masterplan, inrichtingsplan en beheersplan te worden opgemaakt om een goede inpassing te garanderen. Het masterplan moet aantonen dat het project zich integreert in de omgeving en de ruimtelijke draagkracht niet overstijgt. Dit dient in overleg met het stadsbestuur te gebeuren. Dit betekent dat er een bijkomende procedure van het masterplan aan een stedenbouwkundige vergunning dient vooraf te gaan wat volgens de rechtspraak niet kan.

Het opleggen van een bijkomende studie of nota bij een vergunningsaanvraag is evenwel aanvaard in de rechtspraak, al zijn er duidelijke voorwaarden naar redactie van het voorschrift toe. Zo is het van belang duidelijk verordenend te vermelden dat de nota of studie die wordt gevraagd, een informatief document is voor de vergunningverlenende overheid, met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag. (R.v.St., vzw Red de Erpe- en Siezegemkouter, nr.130.211, 9 april 2004 en R.v.St., de nv Schelfhout, nr.130.212, 9 april 2004)

Het invoeren van nieuwe procedurestappen is een decretale bevoegdheid en kan dus niet via de stedenbouwkundige voorschriften van een RUP worden geregeld. Het kan dus juridisch niet dat dit in overleg met het stadsbestuur dient te gebeuren aangezien dit daardoor als een bijkomende procedurestap kan worden beschouwd.

Eenduidige en werkbare voorschriften

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

- p. 2 art.0.2.1: 'verbouwen en/of herbouwen kan indien hierdoor de plaatselijke goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt': in de rechtspraak wordt algemeen aangenomen dat de goede ruimtelijke ordening is omschreven door de stedenbouwkundige voorschriften. Het is daarom aangewezen goed af te wegen of het wel wenselijk is herbouw toe te laten die niet in overeenstemming is met de expliciete voorschriften. Wat is dan de betekenis van dit RUP als de voorschriften niet gelden bij herbouw?
- p.4 art. 0.2.6 watertoets : grachten en buffervoorzieningen worden bij voorkeur in een open profiel gelegd: dit is zeer voorwaardelijk geformuleerd. Gezien de watergevoeligheid en de vooropgestelde maatregelen zullen er in het RUP duidelijke garanties moeten opgenomen worden naar herbruik, buffering, vertraagde afvoer en infiltratie toe (waterdoorlatende verhardingen?)
- p.4 art. 0.2.7 : in de toelichtende kolom staat aangegeven dat de inventaris van het Onroerend Erfgoed dynamisch is. Er wordt aangegeven steeds de recentste versie te raadplegen. De aanduiding op het grafisch plan van die gebouwen die als waardevol/merkwaardig erfgoed worden beschouwd, betekent een juridische verankering ervan waarvan niet meer kan worden afgeweken. Dit lijkt dus niet met elkaar overeen te stemmen.
- p.9 art.1.3 in de verordende voorschriften zelf is het niet duidelijk hoe de overdruk op het grafisch plan dient geïnterpreteerd te worden. In de toelichtende kolom staat dat de locatie indicatief is. Dit dient in de verordenende voorschriften opgenomen te worden.
- p.9 art. 1.4.2: er wordt aangegeven dat de plancontour van de overdruk kan worden uitgebreid. Dit is echter geen eenduidig voorschrift. Dan worden de aanpalende percelen die hiervoor in aanmerking komen best ook van een overdruk voorzien.
- p.10 art.1.4.4: er wordt aangegeven dat de Vlasstraat kan worden opgeheven als de verkaveling zich aan twee zijden van de weg bevindt. Wat als maar een deel van het bouwblok wordt ontwikkeld aan weerszijden van de weg? Wordt de Vlasstraat dan voor autoverkeer een doodlopende straat of moet voor autoverkeer de weg dan behouden blijven? Het is niet duidelijk wat het statuut van de weg is bij een gefaseerde ontwikkeling. De verordenende voorschriften dienen hierover duidelijkheid te geven.
- p.11 art. 1.4.4: aanliggend dient 10% groen te worden voorzien. 10% van oppervlakte van de verkaveling, van de percelen, van de zone?
- p.13 : voorschrift betreffende waterhuishouding is onduidelijk.
- p.13: bij elke vergunningsaanvraag dient aangetoond te worden hoe wordt ingespeeld op het specifiek bereikbaarheidsprofiel van de locatie : hoe dient dit te gebeuren? Hoe zal dit bij een vergunningsaanvraag beoordeeld worden? Dit is onduidelijk.

Dit is geen limitatieve oplistng van alle voorschriften waarover onduidelijkheid bestaat naar juridische afdwingbaarheid. De voorschriften dienen op dit punt nog eens volledig gescreend te worden naar werkbaarheid.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

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

Besluit

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

Voorwaarden:

- vertalen van de milderende maatregelen uit de screening tot opmaak planMER in de verordenende voorschriften
- het aanpassen van de voorschriften om te komen tot werkbare, eenduidige en juridische correcte voorschriften

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

Hoogachtend,

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

Namens de deputatie:


VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,
Stephaan Barbéry
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning

De gedeputeerde,
(get.) Franky De Block

Zitting deputatie dd. 25/06/2015

AANGETEKENDE
GECORO

Botermarkt 2
8800 ROESELARE

uw kenmerk

ons kenmerk
2.14/36015/105.1

bijlagen

vragen naar/e-mail

Jan Vanderstraeten
jan.vanderstraeten@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
050 24 82 43

datum

01 JUL 2015

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

Geachte voorzitter,

Het voorliggend plan voorziet in het versterken van het handels- en dienstenapparaat en de verfijning van het gewestelijk RUP voor de stationsomgeving.

Zoals gevraagd op de plenaire vergadering is de voorgestelde ontwikkeling in de strategische projectzone, deels met hoogbouw, gekaderd in voorafgaand studiewerk, met o.a. aandacht voor de inpassing in de stedelijke skyline.

Verder is in de voorschriften nu wel bepaald dat masterplan, inrichtingsplan en beheersplan informatieve documenten zijn, maar door de onderlinge verhouding van bijvoorbeeld masterplan en inrichtingsplan blijft het masterplan eigenlijk wel een soort verordenend karakter hebben. Het beheersplan lijkt vooral actorgerichte aspecten te bevatten waarvan de vraag gesteld kan worden of ze deel kunnen uitmaken van een RUP. De juridische robuustheid van de hier gehanteerde reeks plannen roept dus nog steeds vragen op.

Het plan is inhoudelijk wel in overeenstemming met het stedelijk gebiedbeleid van het RSV en wordt gunstig geadviseerd.

Hoogachtend,



Voor het departement,
ir. Jan Vanderstraeten
gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

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 Gryspeerd (verkoopkantoor Louis Gryspeerd)
 - 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

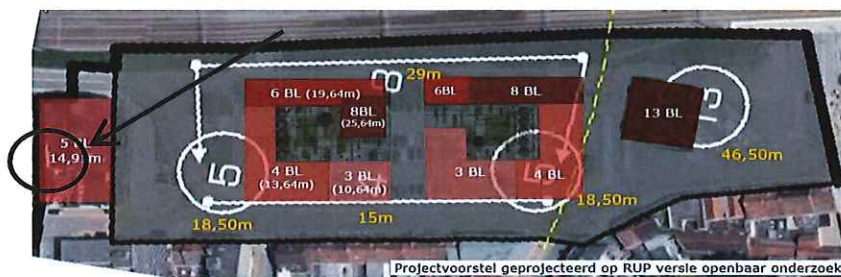
Element:

- 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. O.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 (O.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 bouwdoos 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.

* Bezwaarindieners 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).

13/ Bestemming binnen Overdrukzone 'projectzone'

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 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:
 - 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 adviesterminj);
- 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

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 stedelijkgebiedbeleid 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