



RUP "DAMMESTRAAT" TE ROESELARE  
RUP\_36015\_214\_00006\_00001

NOVEMBER 2017

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van ...18 december  
2017

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente





**Algemeen directeur**  
Geert Sanders

**Coördinator  
ruimtelijke planning en mobiliteit**  
David Vandecasteele

**Ruimtelijk planner**  
Wanda Van Soens

| Datum                 | Aanpassing   fase                            |
|-----------------------|--|
| 19-02-14              | Opstartvergadering                           |
| 25-04-14              | Werkgroep 1                                  |
| 20-06-14              | Werkgroep 2                                  |
| 14-10-14              | Werkgroep 3                                  |
| 10-02-15              | Werkgroep 4                                  |
| Feb. '15 - feb. '16   | Intern overleg - overleg ontwikkelaars       |
| 04-03-'16             | Toelichting CBS                              |
| 25-04-'16             | Plenaire vergadering - 1                     |
| Apr-'16 - okt.'16     | Intern overleg                               |
| 24-10-'16             | CBS  |
| 05-12-16              | Plenaire vergadering - 2                     |
| 27-03-17              | Voorlopige vaststelling door de gemeenteraad |
| 24-05-'17 - 22-07-'17 | Openbaar onderzoek                           |



Het ontwerp RUP is gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van **27 maart 2017**  
de secretaris,

de burgemeester of de voorzitter,

zegel der gemeente



Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat het RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen  
van **24 mei 2017** tot en met **22 juli 2017**

de secretaris,

de burgemeester

zegel der gemeente



Het RUP is gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 18 december 2017  
.....

de secretaris,

de burgemeester of de voorzitter,

zegel der gemeente







TOELICHTINGSNOTA  
RUP "DAMMESTRAAT" TE ROESELARE  
RUP\_36015\_214\_00006\_00001

|               |          |
|---------------|----------|
| <b>Inhoud</b> | <b>5</b> |
|---------------|----------|

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| <b>Toelichtingsnota</b> | <b>11</b> |
|-------------------------|-----------|

|                  |           |
|------------------|-----------|
| <b>INLEIDING</b> | <b>12</b> |
|------------------|-----------|

|          |                                    |           |
|----------|------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Beslissing tot opmaak</b> ..... | <b>12</b> |
| <b>2</b> | <b>Motivering</b> .....            | <b>12</b> |

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| <b>FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT</b> | <b>12</b> |
|---------------------------------------|-----------|

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Situering</b> .....                       | <b>12</b> |
| <b>2</b> | <b>Bestaande ruimtelijke structuur</b> ..... | <b>14</b> |
| 2.1      | Verkeersstructuur .....                      | 14        |
| 2.2      | Toeristische - recreatieve structuur .....   | 14        |
| 2.3      | Lijninfrastructuur .....                     | 15        |
| 2.4      | Nederzettingstructuur .....                  | 15        |
| 2.5      | Economische structuur .....                  | 16        |
| 2.6      | Fysisch systeem .....                        | 16        |
| 2.7      | Natuurlijke structuur.....                   | 18        |
| 2.8      | Landschappelijk structuur .....              | 19        |
| 2.9      | Agrarische structuur .....                   | 19        |
| 2.10     | Samenvatting bestaande structuur .....       | 20        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR</b> | <b>21</b> |
|---|-----------|

|          |                              |           |
|----------|------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Juridisch kader</b> ..... | <b>21</b> |
| 1.1      | Gewestplan.....              | 21        |
| 1.2      | APA - BPA - RUP.....         | 21        |
| 1.3      | Verordeningen .....          | 22        |
| 1.4      | Zoneringsplan.....           | 22        |
| 1.5      | Andere .....                 | 23        |
| <b>2</b> | <b>Vergunningen</b> .....    | <b>23</b> |

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| <b>PLANNINGSCONTEXT</b> | <b>24</b> |
|-------------------------|-----------|

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Op vlaams niveau</b> .....  | <b>24</b> |
| 1.1      | Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).....   | 24        |
| 1.2      | Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Roeselare.....  | 24        |
| <b>2</b> | <b>Op provinciaal niveau</b> .....   | <b>26</b> |
| 2.1      | PRS.....   | 26        |
| 2.2      | Startnota doorstromingsonderzoeken op de openbaarvervoersas N32 tussen de rotonde met de Koning Leopold III-laan en de ovonde ter hoogte van R32-N32 ..... | 27        |
| 2.3      | Provinciaal fietsroutenetwerk .....  | 27        |
| <b>3</b> | <b>Op gemeentelijk niveau</b> .....  | <b>27</b> |
| 3.1      | Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Roeselare.....   | 27        |
| 3.2      | Brownfield.....  | 31        |

## **GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 33**

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Ontsluitingsscenario's</b> .....                           | <b>33</b> |
| <b>2</b> | <b>Concepten</b> .....  | <b>34</b> |
| 2.1      | <b>Concept 1 - wonen t.o.v. lokale bedrijven</b> .....        | <b>34</b> |
| 2.2      | <b>Concept 2 - ontsluiting herontwikkeling en wonen</b> ..... | <b>37</b> |
| <b>3</b> | <b>Ontwerpend onderzoek</b> .....                             | <b>40</b> |
| 3.1      | Huisnijverheid .....  | 40        |
| 3.2      | Woonzone.....   | 45        |
| <b>4</b> | <b>Mogelijke inrichting</b> .....                             | <b>48</b> |

## **UITLEG PLANOPBOUW 50**

## **ONTEIGENINSPLAN 50**

## **TOETSING 51**

|          |                                      |           |
|----------|--------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Watertoets</b> .....              | <b>51</b> |
| 1.1      | Overstromingsgevoelige gebieden..... | 51        |
| 1.2      | Overstromingsgebieden .....          | 52        |
| 1.3      | Signaalgebieden.....                 | 52        |
| <b>2</b> | <b>Pesticidentoets</b> .....         | <b>52</b> |

|   |                                  |    |
|---|----------------------------------|----|
| 3 | Toetsing aan structuurplan ..... | 53 |
| 4 | Tragewegentoets .....            | 53 |
| 5 | Landbouwtoets.....               | 53 |
| 6 | Natuurtoets .....                | 53 |
| 7 | Landschapstoets.....             | 54 |

**OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN 54**

**RUIMTEBALANS 55**

**PLANPROCES 58**

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1   | Beslissing tot opmaak .....                | 58 |
| 2   | Onderzoek tot milieueffectrapportage ..... | 58 |
| 2.1 | Verzoek tot raadpleging.....               | 58 |
| 2.2 | Verzoek tot ontheffing.....                | 59 |
| 3   | Procedure RUP .....                        | 59 |
| 3.1 | Voorontwerp .....                          | 59 |
| 3.2 | Ontwerp .....                              | 59 |
| 3.3 | Definitieve vaststelling .....             | 59 |

**Bijlage 61**





## INLEIDING

### 1 Beslissing tot opmaak

Het College van Burgemeester en Schepenen van Roeselare heeft in de zitting van 20/01/2014 WVI aangesteld voor de opmaak van RUP “Brugsesteenweg” en RUP “Dammestraat”. De plangebieden sluiten bij elkaar aan er worden voor beide gelijktijdig gemeentelijke RUP-processen uitgewerkt. Onderhavige nota vormt de toelichtingsnota van RUP “Dammestraat”.

### 2 Motivering

Voor de opmaak van het RUP “Dammestraat” is er een dubbele aanleiding, enerzijds het GRS Roeselare en anderzijds de Brownfieldconvenant.

#### **Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Roeselare**

De opmaak van beide RUP's kaderen binnen de uitvoering van de bindende bepalingen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Roeselare dat op 02/08/2012 gedeeltelijk werd goedgekeurd door de deputie van de Provincie West-Vlaanderen. In de bindende bepalingen werd o.a. het volgende vastgelegd:

- BLP/GRUP in functie van de herstructurering van de Brugsesteenweg waarbij ondermeer de principes voor KMO en wonen vertaald worden.
- Onderzoek moet uitwijzen of een interne ontsluitingsweg voor de achterliggende gronden van Decathlon (Brugsesteenweg) haalbaar is.

Voor de ontsluiting van de achterliggende gebieden wordt er o.a. gekeken naar het plangebied van RUP Dammestraat.

#### **Brownfieldconvenant**

Op 18/09/2012 werd de Brownfieldconvenant van het Brownfieldproject nr.72 “Roeselare - Immo Verbrugge” bekrachtigd door de Vlaamse Regering, de actoren (Brocap nv, Immo Verbrugge nv) en de regisseurs (stad Roeselare, POM West-Vlaanderen, AWW en OVAM). Eén van de gevolgen van de convenant was dat er met het oog op de realisatie er een planologische bijsturing van de huidige ruimtelijke bestemming noodzakelijk is. Deze wordt gespecificeerd en vastgelegd in onderhavig RUP. Op basis van de bestaande ruimtelijke bestemmingsplannen is een indeling als KMO-zone mogelijk, mits het voorzien van voldoende buffering naar de omliggende woonzones.

## FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT

### 1 Situering

Het plangebied van RUP “Dammestraat” is gesitueerd in het noorden van de stad Roeselare tussen de Brugsesteenweg (N32) en de spoorlijn Kortrijk-Brugge, afgebakend door:

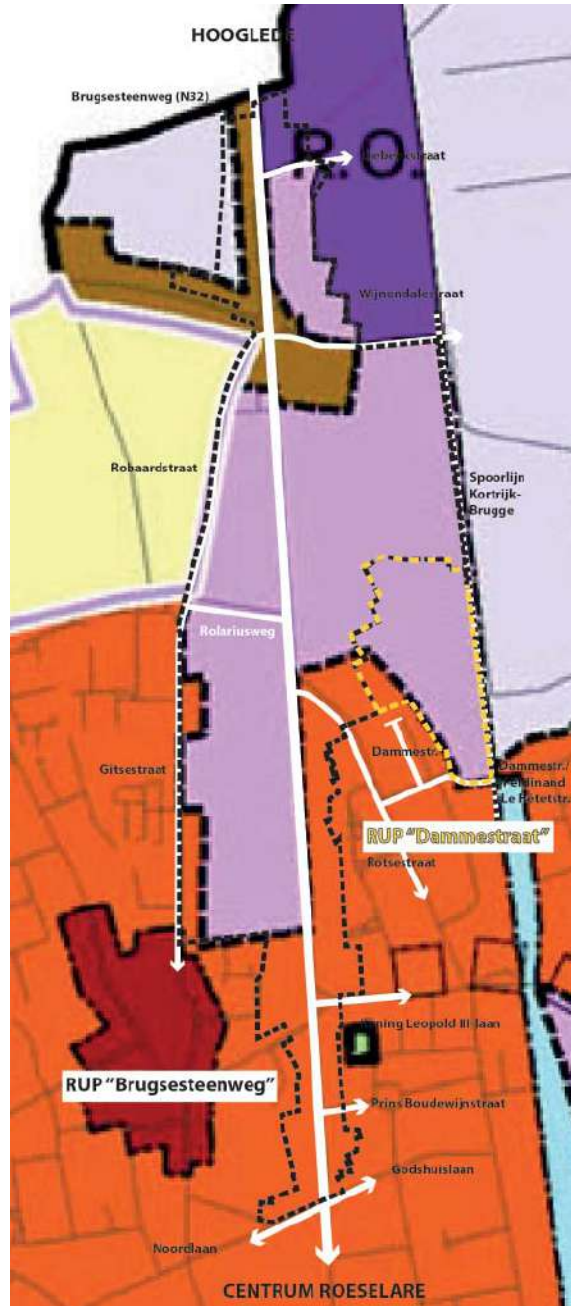
- Noorden: RUP Brugsesteenweg (achterzijde handelslint Brugsesteenweg, vrijliggend gebied)
- Oosten: spoorlijn Kortrijk-Brugge
- Zuidoosten: spooroverweg en Dammestraat
- Zuidwesten: achterzijden percelen bestaande woningen langsheen de Dammestraat
- Westen: Rotsestraat

Volgens het APA van Roeselare is het plangebied eveneens grotendeels bestemd als een bedrijvengebied voor KMO- en dienstverlening.

Het op te maken RUP bestrijkt een oppervlakte van 8ha 08a 52ca.

*kaart 1: Situering plangebieden op luchtfoto*

*kaart 2: Situering plangebieden op APA*

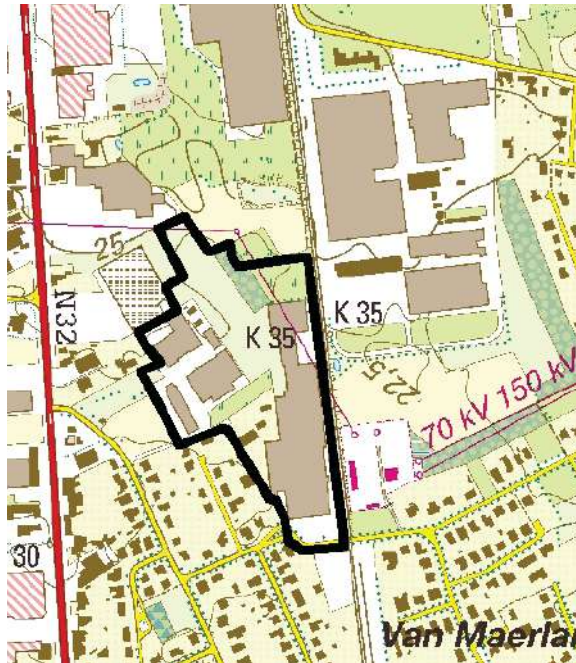


- grens APA
  - - - - - inwendige vastleggingen met absolute begrenzing
  - vastleggingen met absoluut karakter en absolute begrenzing
  - - - - - inwendige vastleggingen met variabele begrenzing
- 1 GEAGGLOMEREERD GEBIED**
- 1.1 algemene woongebieden
  - 1.2 woonkerngebieden
  - 1.3 perifere kerngebieden
  - 1.4 specifieke woongebieden
  - 1.5 woongehuchten en/of woonkorrels
  - 1.6 overheids-woonuitbreidingsgebieden
  - 1.7 woonreservegebieden
  - 1.8 gemeenschapsuitrustingsgebieden
  - 1.9 bedrijvengebied voor KMO en dienstverlening
  - 1.10 bedrijvengebieden met milieuvriendelijk karakter
  - 1.11 bedrijvengebieden met milieuhinderend karakter
  - 1.13 reservegebieden voor bedrijven voor KMO en dienstverlening
- 2 LANDELIJK EN OPEN-RUIMTE-GEBIED**
- 2.1 landelijk- en open-ruimte-gebieden met agrarisch karakter
  - 2.2 landelijk- en open-ruimte-gebieden met aangetast karakter
  - 2.3 ontginningsgebieden
  - 2.4 aangetaste open-ruimte-gebieden
  - N 2.5 natuurgebieden
  - B 2.6 bos
  - P 2.7 kleinschalige parkgebieden
  - Pa 2.8 grootschalig parkgebied
  - 2.9 groen reserve-gebied
  - 2.10 recreatie- en aanleggroen-gebieden
  - 2.11 watergebieden
- OVERNAME ZONES VOLGENS GEWESTPLANWIJZIGINGEN**
- woongebieden
  - woonuitbreidingsgebieden
  - II gebieden voor milieubelastende industrie
  - R.O. regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter
  - W gebied voor watergebonden bedrijven
  - gebieden voor ambachtelijke bedrijven of kleine en middelgrote ondernemingen
  - reservegebied voor industriële uitbreiding
  - agrarische gebieden
  - R natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten
  - T bufferzones
  - landschappelijk waardevolle gebieden
  - gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen
  - ontginningsgebieden met nabestemming bos
  - vernietigde zone door Raad van State (29-12-2000)



### 2.3 Lijninfrastructuur

Ten oosten van het plangebied en de spoorweg is een transformatorstation. Van daaruit vertrekt er o.a. een hoogspanningsleiding in noordwestelijke richting over het plangebied om ten noorden van het plangebied af te buigen in westelijke richting.



kaart 6: Topokaart

### 2.4 Nederzettingstructuur

Binnen het plangebied zijn er geen woningen aanwezig. Wel is er bij het bedrijf elektro Vereenoghe N. een woning met bijhorende tuin / werkruimte aanwezig. Deze site gebruikt eveneens het vrijliggende perceel (dierenweide) dat aansluit bij de Dammestraat (niet opgenomen in het plangebied).



kaart 7: Situering Elektro Vereenoghe N.

## 2.5 Economische structuur

Binnen het plangebied zijn bedrijfsgebouwen aanwezig, namelijk van het bedrijf Parts & Components (P&C). De site is opgenomen in een Brownfieldproject (nr.72 "Roeselare - Immo Verbrugge", 18/09/2012) en omvat de sanering van de Brownfield en de herontwikkeling. Dit houdt in dat de meeste bestaande opstallen dienen gesloopt te worden.



kaart 8: Fabrieksplan P&C

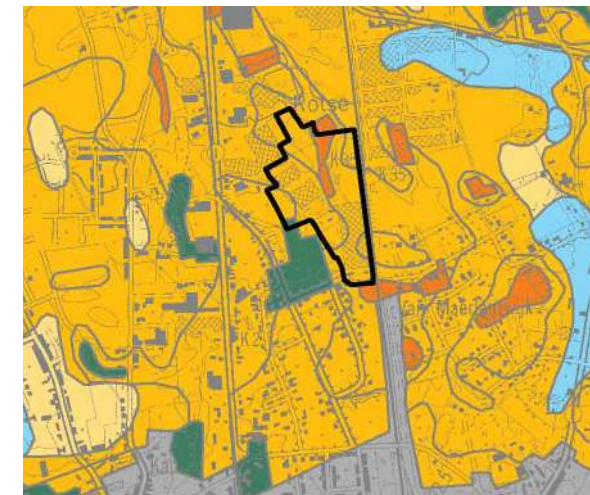
## 2.6 Fysisch systeem

Het fysisch systeem wordt verdeeld in enerzijds de algemene kenmerken en anderzijds in de specifieke elementen omtrent de waterhuishouding.

### 2.6.1 Algemeen

Het **reliëf** is eerder beperkt in het plangebied: gemiddeld ongeveer +23m met het hoogste punt in het noorden (ongeveer +25m).

De **bodem** van het plangebied bestaat grotendeels uit vochtig zandleem met centraal een beperkt deel dat werd gekarteerd met nat zandleem.



**Legende**

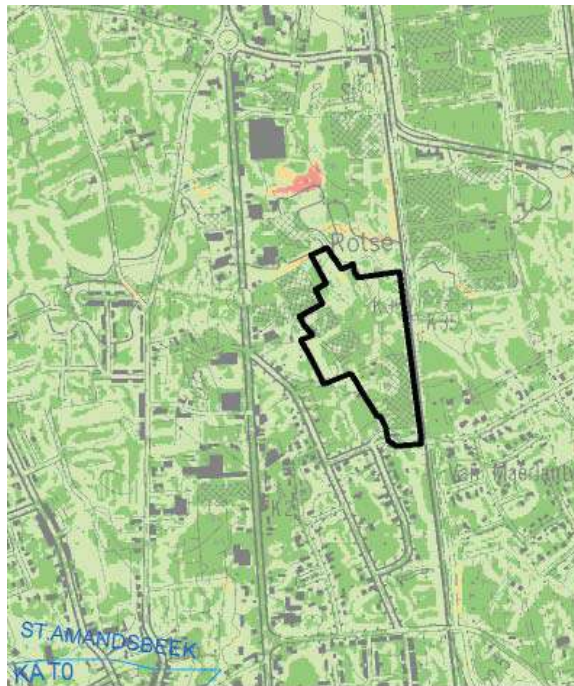
|  |                      |
|--|----------------------|
|  | grens van het RUP    |
|  | 01. Antropogeen      |
|  | 04. Vochtig zand     |
|  | 05. Droog zand       |
|  | 09. Nat zandleem     |
|  | 10. Vochtig zandleem |
|  | 11. Droge zandleem   |
|  | 15. Natte klei       |

kaart 9: Bodemkaart

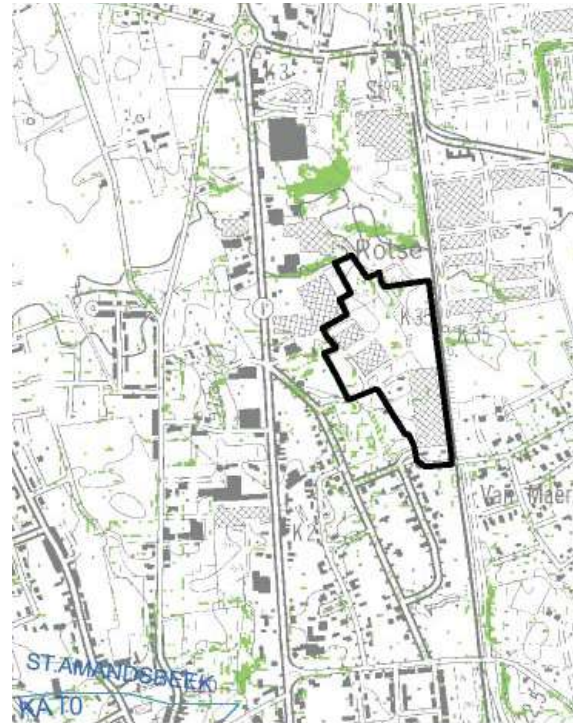
## 2.6.2 Waterhuishouding

Binnen het of in de directe omgeving van het plangebied zijn er geen **waterlopen** aanwezig.

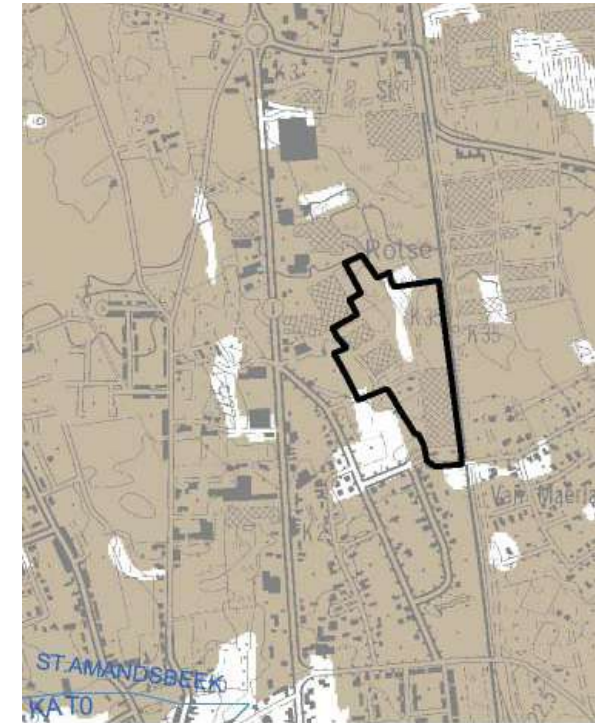
Het plangebied is op de **hellingenkaart** aangeduid als een gebied met overwegend een helling met minder dan 0,5%. Enkele delen, vooral het noordelijk deel van het plangebied kent iets grotere hellingspercentages maar het blijft nog steeds tussen 0,5 en 5%.



kaart 10: Hellingenkaart



kaart 11: Erosiegevoeligheidskaart



kaart 12: Infiltratiegevoeligheidskaart

Het plangebied behoort volgens de **winterbedkaart** niet tot een winterbed.

Daar het reliëf zeer beperkt is zijn de erosiegevoelige gebieden op de **erosiegevoeligheidskaart** eveneens zo goed als onbestaande binnen het plangebied.

Het plangebied is volgens de **infiltratiegevoeligheidskaart** grotendeels infiltratiegevoelig behalve het deel waar natte zandleem terug te vinden is.

Het plangebied is volgens de **grondwaterstromingsgevoeligheidskaart** grotendeels matig gevoelig voor grondwaterstroming. Enkel het deel met een natte zandleem-bodem is zeer gevoelig voor grondwaterstroming:

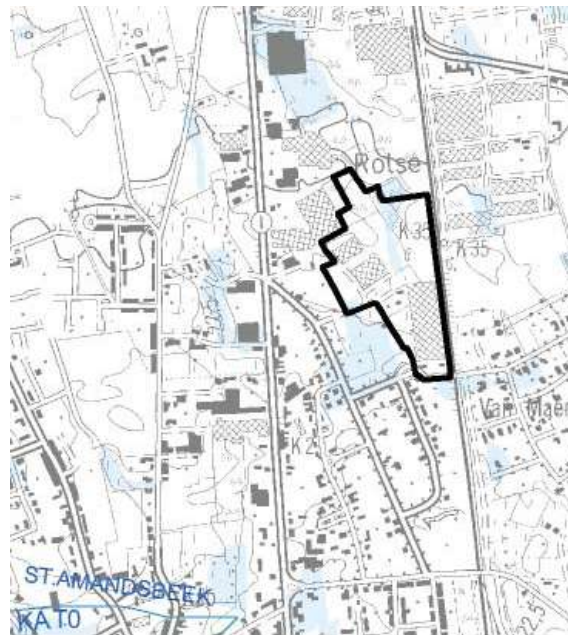
- **Type 1 - zeer gevoelig:** Indien er in een type 1 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 3.0m of een horizontale lengte van meer dan 50m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.
- **Type 2 - matig gevoelig:** Indien er in type 2 gebieden een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 5.0m en een horizontale lengte van meer dan 100 m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.
- **Type 3 - weinig gevoelig:** Indien er in type 3 gebieden een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 10m en een horizontale lengte van meer dan 100m dient advies gevraagd te worden bij de bevoegde instanties.



- Legende**
- grens van het RUP
  - Geen informatie beschikbaar
  - Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)

kaart 13: Grondwaterstromingsgevoeligheidskaart

Volgens de **overstromingsgevoeligheidskaart** is het plangebied niet overstromingsgevoelig. Enkel het deel met een natte zandleem-bodem is mogelijks overstromingsgevoelig.

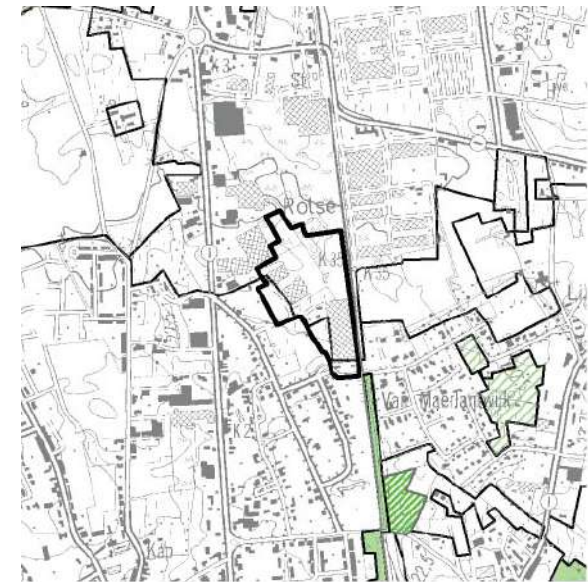


- Legende**
- grens van het RUP
  - Niet overstromingsgevoelig
  - Effectief overstromingsgevoelig
  - Mogelijk overstromingsgevoelig

kaart 14: Overstromingsgevoeligheidskaart

## 2.7 Natuurlijke structuur

Volgens de biologische waarderingskaart bezit het plangebied geen biologische waardevolle delen en is dan ook volledig ingekleurd als “biologisch minder waardevol”.



- Legende**
- grens van het RUP
  - biologisch minder waardevol
  - complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
  - complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
  - biologisch waardevol
  - complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
  - biologisch zeer waardevol

kaart 15: Biologische waarderingskaart



## 2.8 Landschappelijk structuur

Volgens de **landschapsatlas** zijn er binnen de of in de directe omgeving van het plangebied geen lijn- en/of puntrelict, ankerplaatsen of relictzones aanwezig. Verder zijn er binnen het plangebied weinig landschappelijk doorslaggevende elementen aanwezig behoudens volgende elementen die wel hun impact op het landschap hebben:

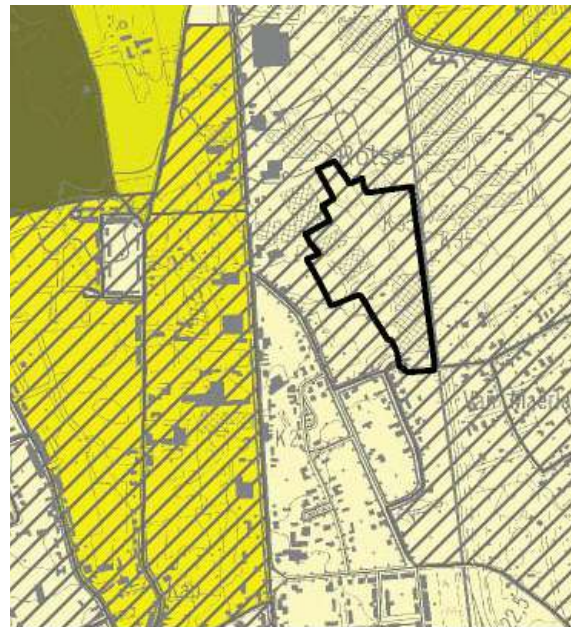
- De hoogspanningsleiding
- De spoorweg
- De ingeslotenheid van het geheel tussen verschillende activiteiten (wonen, handelszaken langsheen de Brugsesteenweg en de spoorweg)

## 2.9 Agrarische structuur

De 'gewenste agrarische structuur' (GAS-kaart) werd opgemaakt voorafgaand aan de 'herbevestigde agrarische gebieden'. De 'gewenste agrarische structuur' geeft een beeld van de gebieden welke belangrijk zijn voor de landbouw (en die wenselijk worden opgenomen in de afbakening van de agrarische structuur) en van gebieden die minder structurerend zijn voor de landbouw en die niet weerhouden dienen te worden bij de afbakening van de agrarische structuur. Zo wordt voorgesteld om structureel aangetaste gebieden, gerealiseerde bos- of natuurgebieden uit het agrarisch gebied uit te sluiten. Er worden ook voorstellen geformuleerd om niet-gerealiseerde woon- of natuurgebieden die belangrijk zijn voor de agrarische structuur, opnieuw op te nemen binnen het landbouwgebied. Het gaat over het algemeen over kleinere gebieden, die van betekenis kunnen zijn bij de afbakening op perceelsniveau.

Op de **GAS-kaart** werd het volledige plangebied opgenomen buiten het agrarisch gebied.

De waarderingsklassen van de **landbouwtyperingskaart** zijn gebaseerd op volgende parameters: bodemgeschiktheid, bemestingsnormen, perceelskenmerken (oppervlakte, huis- of veldkavel, afstand tot de bedrijfszetel, hellingsgraad) en bedrijfskenmerken. De bedrijfskenmerken zijn gebaseerd op het hoofdinkomen uit de landbouw, grondbehoefte mestafzet, vergrijzing en versnipperingsgraad van de kavels. Het volledige plangebied werd op de landbouwtyperingskaart ingekleurd als niet-agrarisch gebied.



**Legende**

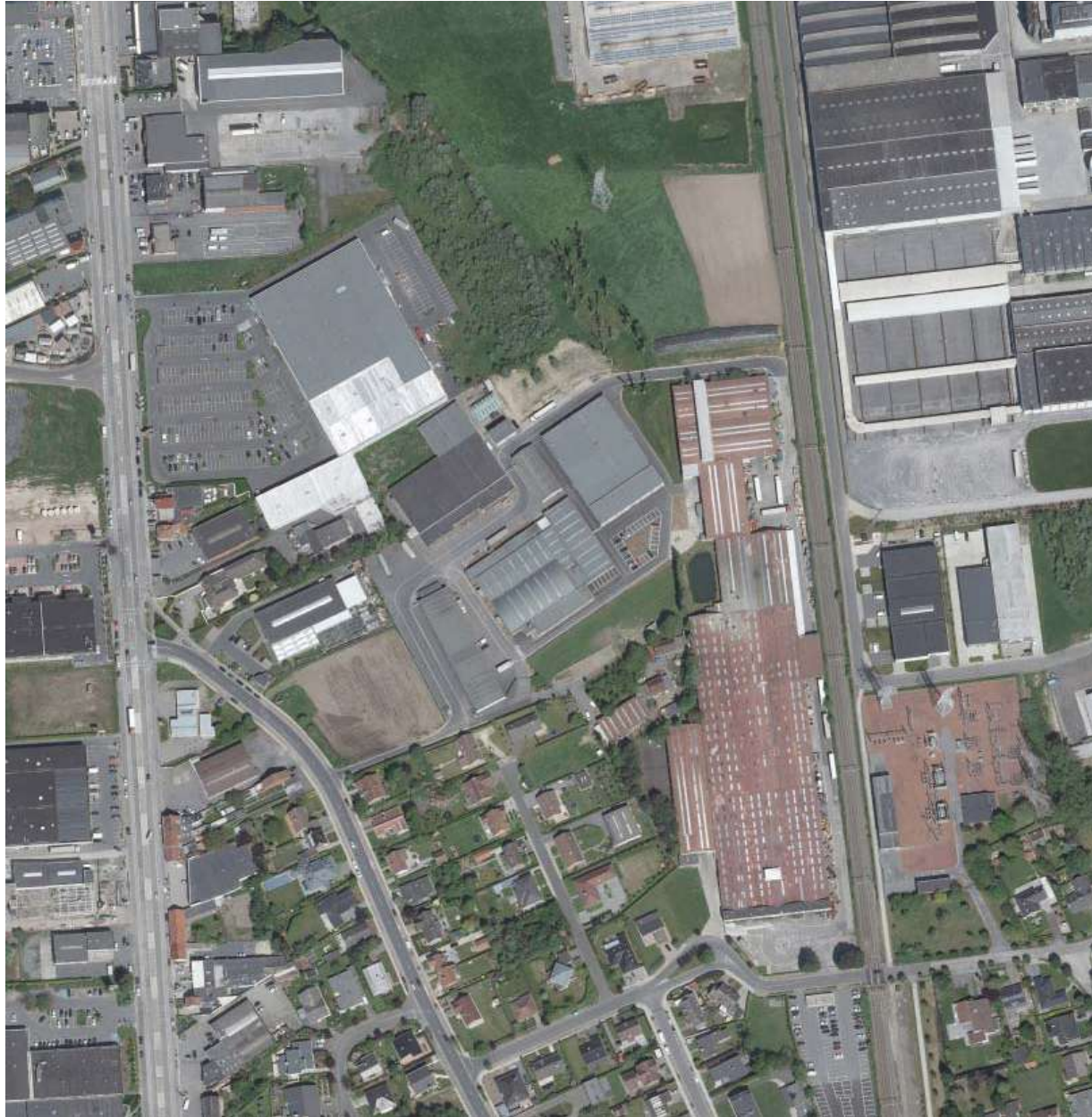
|   |                          |
|---|--------------------------|
|  | grens van het RUP        |
|  | Niet-agrarische gebieden |
|  | zeer lage waardering     |
|  | lage waardering          |
|  | matige waardering        |
|  | hoge waardering          |
|  | zeer hoge waardering     |

kaart 16: Landbouwtyperingskaart

## 2.10 Samenvatting bestaande structuur

Het plangebied bevat de voormalige site van het bedrijf Parts & Components en is gesitueerd grenzend aan residentiële verkavelingen langsheen de Dammestraat en Ten Hove. De site werd ontsloten via de Dammestraat (zijstraat Rotsestraat) wat betekende dat het vracht- en bedrijfsverkeer doorheen de woonverkavelingen verliep, door een tijdelijke vergunning wordt het geheel momenteel ontsloten via de Rotsestraat.

- **Wegenis:** Binnen het plangebied is geen openbare wegenis aanwezig. Wel is er een voorlopige vergunning verleend voor een interne verbindingsweg op de site P&C Dammestraat. De toegangsweg, vanaf de Rotsestraat, is van tijdelijke aard en houdt op te bestaan. Het geheel grenst eveneens aan de Dammestraat maar die ontsluiting is momenteel niet in gebruik. Langsheen de oostzijde van het plangebied loopt de spoorlijn Kortrijk-Brugge. De spoorwegovergang ter hoogte van de Dammestraat is afgesloten.
- **Bebouwing:** binnen het plangebied zijn bedrijfsgebouwen aanwezig, namelijk van het bedrijf P&C. De site is opgenomen in een Brownfieldproject (nr.72 "Roeselare - Immo Verbrugge", 18/09/2012) en omvat de sanering van de Brownfield en de herontwikkeling. Dit houdt in dat de meeste bestaande opstallen dienen gesloopt te worden.
- **Open ruimte:** het plangebied is grotendeels ingenomen door bebouwing en wegenis. Het noordelijke deel van het plangebied is nog open en sluit aan bij het aanpalende vrijliggende binnengebied. Een hoogspanningsleiding, vertrekkend vanaf de centrale aan de overzijde van de spoorweg, loopt over de noordoostelijke hoek van het plangebied. Er zijn geen natuurwaarden en/of waterlopen aanwezig.



kaart 17: Bestaande structuur plangebied op luchtfoto

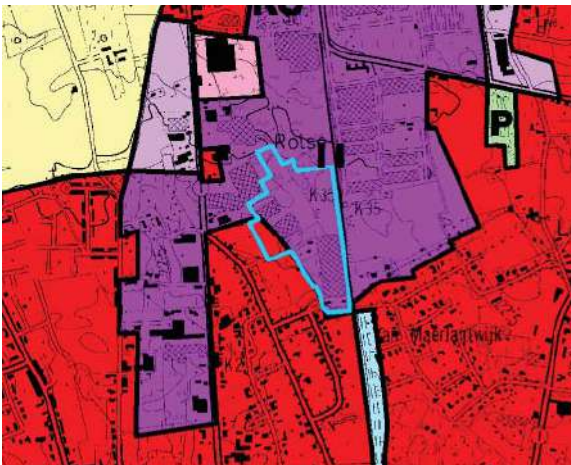
## JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

### 1 Juridisch kader

Binnen het juridisch kader worden het Gewestplan, BPA's-RUP's, Verordeningen en het Zoneringsplan bekeken. Verder wordt er een opsomming gemaakt van welke aspecten niet van toepassing zijn.

#### 1.1 Gewestplan

Het plangebied is gelegen binnen het gewestplan "Roeselare-Tielt", goedgekeurd bij KB van 17 december 1979. De zonering op het gewestplan is echter vervallen met de goedkeuring van het Algemeen Plan van Aanleg (APA) op 29 april 1991. Bij Besluit van 15 december 1998 werden een aantal wijzigingen goedgekeurd t.o.v. het toen vigerende gewestplan. Binnen het RUP "Dammestraat" zijn er geen wijzigingen van toepassing.



kaart 18: Gewestplan

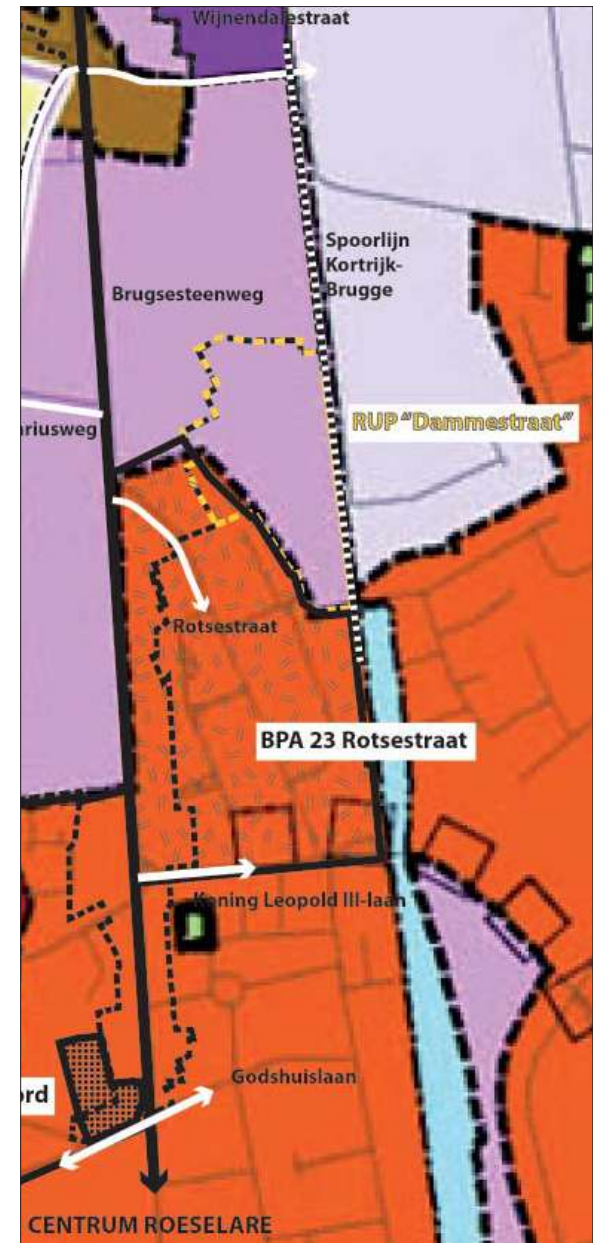
#### 1.2 APA - BPA - RUP

**Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP):** binnen het plangebied zijn geen RUP's van toepassing.

**Algemeen plan van aanleg (APA):** het APA werd op 29 april 1991 goedgekeurd. Binnen het APA zijn de volgende zoneringen van toepassing binnen het plangebied:

- Algemene woongebieden (rood): deze gebieden zijn bestemd voor wonen alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf, groene ruimten, sociaal-culturele inrichtingen, openbare nutsvoorzieningen, verblijfsrecreatieve voorzieningen en bestaande agrarische bedrijven. Allen indien verenigbaar met onmiddellijke omgeving.
- Bedrijfsgebied voor KMO en dienstverlening (licht paarse zone): binnen deze zone zijn ambachtelijke bedrijven, kleine en middelgrote ondernemingen, kleine opslagplaatsen van goederen, groothandelszaken, winkels, tertiaire en ambachtelijke bedrijven, horeca, zaalsporten, vrijetijdsbesteding en woonegelegenheden los van bedrijvenbestemming toegelaten.

**Bijzonder plan van aanleg (BPA):** binnen het plangebied is er één Bijzondere Plan van Aanleg (BPA) van toepassing, namelijk BPA Rotsestraat (10/09/1985): binnen het plangebied geeft het BPA aan dat de zone tegen de Rotsestraat (grenzend aan plangebied) bedoeld is voor woningen en als gemengde zone (handel, diensten, horeca, kantoren en niet-hinderende bedrijven). Het achterliggende gebied, gesitueerd binnen het plangebied en het Brownfieldproject, aangeduid als een zone voor ambachtelijke bedrijfsgebouwen - bergplaatsen, niet storend voor de omgeving.



kaart 19: APA + BPA's



kaart 20: BPA Rotsestraat met grens plangebieden

### 1.3 Verordeningen

- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het opgevangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (hemelwaterput) en indien dit niet kan, ter plaatse geïnfilteerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd afgevoerd. In deze verordening is volgens Art.12 de mogelijkheid voor de provinciale en gemeentelijke verordeningen om deze aan te vullen en strengere normen op te leggen. De gewestelijke verordening geeft een gemiddelde weer over het gehele gewest. Bv. moet er gebufferd worden aan 2m<sup>3</sup> hemelwater per 100m<sup>2</sup> verharding en een knijpleiding van 10 liter/sec/ha. West Vlaanderen met zijn polders en ook laagst gelegen van het gehele gewest is die 2m<sup>3</sup> volledig ontoereikend. In een brief van de provincie over advies op water-toets is men strenger, namelijk 3,3m<sup>3</sup> hemelwater per 100m<sup>2</sup> verharding en een knijpleiding van 10 l/sec/ha. Bij watergevoelige plaatsen (en volgens de PTD waterlopen is volledig Roeselare watergevoelig) moet er zelfs gebufferd worden aan 4,1m<sup>3</sup> met een knijpleiding van 5l/sec/ha. Stad Roeselare volgt deze strengere normen. In ieder geval zal ieder project groter dan 1000m<sup>2</sup> toch naar de PTD waterlopen moeten voor advies.
- De provinciale stedenbouwkundige verordening inzake overwelden van baangrachten legt op dat het verboden is baangrachten geheel of gedeeltelijk te dempen of afvalwaterleidingen aan te sluiten op de overwelling of inbuizing. Overwellingen of inbuizingen mogen o.a. over maximaal 7,5m lopende meter ingebuisd worden, uitzonderingen kunnen mits degelijk gemotiveerd.

- Voor de gemeentelijke verordeningen zijn de volgende verordeningen momenteel van toepassing:
  - Schotelantennes en telecommunicatiemasten
  - Stedelijke administratieve bouwverordening
  - Administratieve bouwverordening op de lichtreklames
  - Bouwverordening op de aanplakborden
  - Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening parkeren

### 1.4 Zoneringsplan

Het zoneringsplan geeft weer in welke zuiveringszone een bepaald gebouw gelegen is en werd opgesteld in samenwerking tussen de gemeente en de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) in de periode 2006-2008. Per zuiveringszone is de burger, de gemeente, of de rioolbeheerder verplicht om bepaalde maatregelen te treffen.

Het plangebied ligt binnen het zoneringsplan van Roeselare werd definitief vastgesteld:

- De site van P&C werd ingekleurd als centraal gebied (oranje gearceerd, reeds bestaande aansluiting op een zuiveringsstation).
- Het bedrijf / woning van elektro Vereenoghe N. werd aangeduid als collectief te optimaliseren buitengebied (groen, aansluiting nog realiseren).

## 1.5 Andere

Binnen het plangebied en/of in de directe omgeving zijn de volgende aspecten niet van toepassing:

- Herbevestigde agrarische structuur
- Atlas der buurtwegen
- VHA, Vlaams hydrologische atlas
- Deelbekkenbeheersplannen
- Rooilijnplannen
- Ramsar
- VEN en IVON-gebied
- Historisch permanente graslanden
- Habitat-, vogelrichtlijngebieden
- Duinendecreetgebieden
- Beschermd monumenten, landschappen en dorpsgezichten
- Onroerendergoeddecreet
- Waterwingebieden
- Voorkooprechten
- Onteigeningsplannen
- Landinrichting / ruilverkaveling / ...

## 2 Vergunningen

| Nr. vergunning   | Datum      | Omschrijving   |
|--|------------|--|
| <b>Stedenbouwkundige vergunningen</b>                          |            |  |
| B/1964/801   | 08/01/1965 | Bouwen van werkplaats - Deprez Gebrs. BVBA   |
| B/1969/57  | 03/03/1969 | Uitbreiden werkplaats - Deprez Gebrs. BVBA   |
| B/1970/290   | 31/08/1970 | Oprichten nijverheidsgebouw - Verbrugge  |
| B/1970/337   | 26/10/1970 | Uitbreiden industriecomplex - Deprez Gebrs. BVBA   |
| B/1972/363   | 20/11/1972 | Plaatsen suikersilo - Rodima NV  |
| B/1973/155   | 30/07/1973 | Plaatsen zuurstoftank - Deprez Gebrs. BVBA   |
| B/1976/201   | 09/08/1976 | Het uitbreiden van een fabrieksgebouw  |
| B/1978/201   | 26/06/1978 | Het bouwen van een waterzuiveringsstation - Verbrugge  |
| B/1980/58  | 14/04/1980 | Het bouwen van een magazijn - Deprez Gebrs. BVBA   |
| B/1981/13  | 29/04/1981 | Hoogspanningslijn - Beveren naar Noordschote - Intercom NV   |
| B/1982/237   | 28/06/1982 | Graven waterput voor afkoeling machines en opeenhopen uitgegraven aarde - Deprez Gebrs. BVBA   |
| B/1983/2   | 25/04/1983 | Bouwen overdekte laad- en losruimte - Deprez Gebrs. BVBA   |
| B/1983/343   | 12/12/1983 | Bouwen lakkluis - Deprez Gebrs. BVBA   |
| B/1984/68  | 16/04/1984 | Bouwen magazijn - Deprez Gebrs. BVBA   |
| B/1985/124   | 01/04/1985 | Bouwen magazijn - Deprez Gebrs. BVBA   |
| B/1986/368   | 08/12/1986 | Uitbreiden van bedrijfsgebouwen - Deprez Gebrs. BVBA   |
| B/1987/371   | 28/09/1987 | Plaatsen van een bovengrondse mazouttank (2.200L) op betonnen kuip met gebouw rond - Verbrugge   |
| B/1993/655   | 13/12/1993 | Plaatsen van een opslagtank voor stookolie - Deprez Gebrs. BVBA  |
| B/1994/243   | 27/06/1994 | Bouwen van 3 bedrijfsloodsen en 1 afdak - Verbrugge  |
| B/1998/656   | 07/09/1998 | Plaatsen van hoogspanningscabine (regularisatie) - Raufoss Belgium   |
| B/1999/512   | 30/08/1999 | Bouwen van een bedrijfsloods met burelen - Verbrugge NV  |
| B/2004/610   | 16/08/2004 | Verhogen bedrijfsgebouw - P&C  |
| B/2005/254   | 08/08/2005 | Het aanleggen van een voorlopige toegangsweg in steenslag voor vrachtwagens - Hedera   |
| B/2005/1048  | 15/06/2006 | Het bouwen van 3 verkoopsruimten met bijhorende parking - Hedera   |
| B/2011/244   | 29/07/2011 | Toegangsweg van tijdelijke aard en houdt op te bestaan uiterlijk tegen eind 2014, werd verlengd ivf uitwerking Brownfieldconvenant - P&C |
| <b>Milieuvergunningen (enkel die momenteel van toepassing)</b> |            |  |
| 5828   | 16/12/2010 | P&C (einddatum 2/07/2029)  |

## PLANNINGSCONTEXT

In de ruimtelijke structuurplannen op de verschillende beleidsniveaus (Vlaams, provinciaal en gemeentelijk) worden uitspraken gedaan die een richtinggevend of bindend kader vormen voor onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan. In dit hoofdstuk wordt hierop ingegaan.

### 1 Op vlaams niveau

Op Vlaams niveau worden de volgende studies besproken:

- Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)
- Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Roeselare

#### 1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is vastgesteld door de Vlaamse regering op 23 september 1997. Het omvat een informatief, richtinggevend en bindend gedeelte.

Het RSV geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aan voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau:

- stedelijke gebieden en stedelijke netwerken;
- elementen van het buitengebied;
- economische knooppunten;
- lijninfrastructuren.

De visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt op kernachtige wijze uitgedrukt in de metafoor 'Vlaanderen open en stedelijk'.

Concreet is het ruimtelijk beleid op Vlaams niveau gericht op:

- het versterken van stedelijke gebieden en netwerken door bundelen van functies en activiteiten;

- het behoud en de versterking van het buitengebied door bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;
- het concentreren van economische activiteiten in economische knooppunten;
- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersstructuur en het verbeteren van het openbaar vervoer.

Het RSV vormt het kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen en werkt aldus door op het provinciale en gemeentelijke niveau.

Op 12 december 2003 heeft de Vlaamse regering de gedeeltelijke herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. In deze herziening komen er twee belangrijke aspecten aan bod:

- Ruimte voor wonen enerzijds
- En ruimte voor bedrijvigheid anderzijds.

Op 17 december 2010 heeft de Vlaamse regering de tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. De tweede herziening gaat hoofdzakelijk over het actualiseren van het cijfermateriaal rond wonen, werken, open ruimte, recreatie en infrastructuur. Er is tevens een afstemming met het decreet grond- en pandenbeleid.

Voor het plangebied zijn de volgende aspecten van toepassing:

- Roeselare, met delen van Izegem en Ingelmunster werd geselecteerd als regionaalstedelijk gebied en maakt deel uit van het stedelijk netwerk op Vlaams niveau "regio Kortrijk".
- Als regionaalstedelijk gebied is Roeselare geselecteerd als economisch knooppunt.

- Voor Roeselare zijn volgende selectie m.b.t. de lijninfrastructuur van belang:
  - De E403 (A17) wordt aangeduid als hoofdweg.
  - De N36 aansluiting 6 E403 tot N32/R32 en het deel van de R32 tot de E403 (A17) oprit 8 zijn geselecteerd als primaire weg II.
  - De spoorlijn Oostende - Brugge - Kortrijk - Rijsel werd geselecteerd als hoofdspoorweg (verbinding van Vlaams niveau) voor personenvervoer, met het station van Roeselare als structuurbepalend hoofdstation voor het regionaalstedelijk gebied.
  - Het kanaal Roeselare-Leie behoort tot het hoofdwaterwegennet (verbinding van (inter)nationaal en Vlaams niveau).
  - Het kanaal Roeselare-Leie werd niet geselecteerd in het RSV.

#### 1.2 Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Roeselare

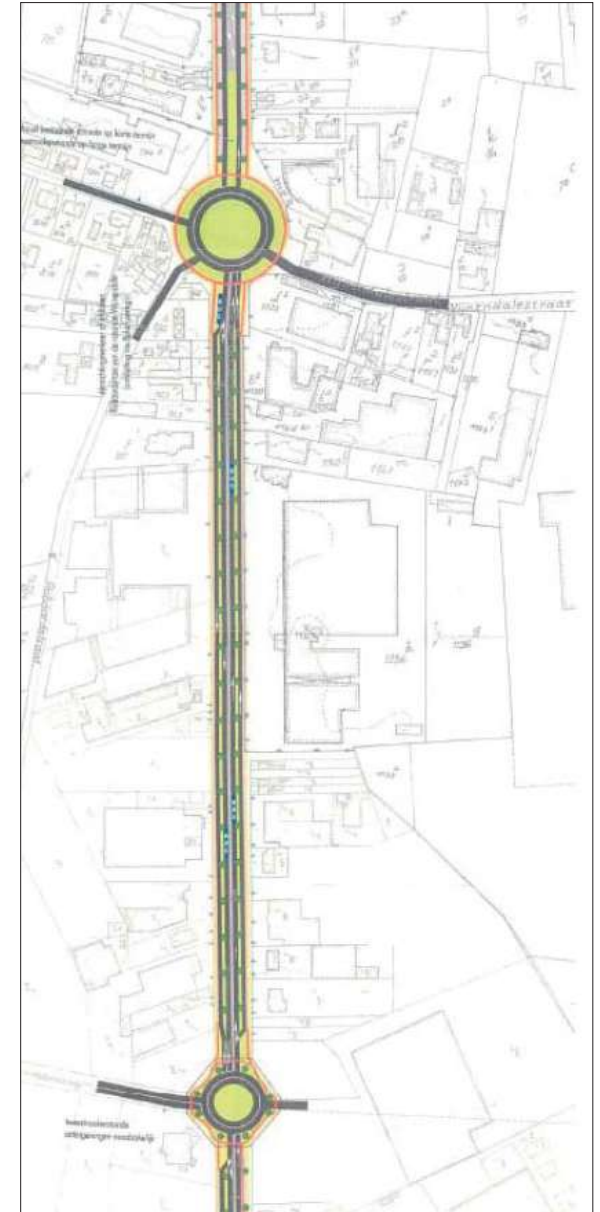
- De Vlaamse regering heeft op 21 november 2008 het gewestelijk RUP Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Roeselare definitief vastgesteld.
- Het plangebied is volledig binnen de afbakeningslijn gesitueerd (grens loopt langsheen R32).
- Grenzend aan het RUP Brugsesteenweg, t.h.v. de Robaardstraat, werd het stedelijk woongebied Gitsestraat (Art.4) bestemd. De bedrijvigheid ten oosten van de spoorweg is eveneens bestemd als gemengd regionaal bedrijventerrein.
- Binnen de toelichtingsnota werd er m.b.t. de ontwikkeling van het stedelijk woongebied Gitsestraat een aantal ontwikkelingsperspectieven vooropgesteld die betrekking hebben op het RUP

Brugsesteenweg maar ook op RUP Dammestraat (verkort weergegeven):

- Het gebied dient afdoende gebufferd te worden ten aanzien van het aanliggend bedrijventerrein aan de oostelijke zijde (Wijnendale), teneinde lawaai- en luchthinder tegen te gaan en om een kwalitatieve visuele afscherming en landschappelijke inpassing te bekomen.
- De ontsluiting van het gebied dient aan te sluiten op de bestaande lokale wegenis in de omliggende woongebieden en in geen geval op de interne ontsluitingsinfrastructuur van het noordelijke gelegen bedrijventerrein. Daarbij dient het gebied zodanig ontwikkeld te worden dat de Brugsesteenweg (N32) het bijkomend autoverkeer kan ondervangen. Hiervoor wordt verwezen naar de doelstellingen van het streefbeeld voor de N32, waarin volwaardige aansluitingspunten op de N32 zijn voorzien ter hoogte van de Oude Diksmuidestraat-Wijnendalestraat en de Rolariusweg (dubbelstrooksrotondes). Het streefbeeld suggereert om de Robaardstraat (éénrichtingsstraat) op termijn volledig af te sluiten. Uit de monitoring van voorliggend plan en de mobiliteitsaspecten zal moeten blijken of deze optie haalbaar is. Specifieke aandacht dient ook te gaan naar passende maatregelen om de doorstroming op de N32 (Brugsesteenweg) te vrijwaren en doorgaand verkeer ter hoogte van de Gitsestraat te ontmoedigen.



kaart 21: Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Roeselare



kaart 22: Principes ontsluiting stedelijk woongebied Gitsestraat binnen afbakeningsproces op basis streefbeeld N32

## 2 Op provinciaal niveau

Op provinciaal niveau worden de volgende studies besproken:

- Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen
- Startnota doorstromingsonderzoeken op de openbaarvervoersas N32
- Provinciaal fietsroutenetwerk

### 2.1 PRS

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) West-Vlaanderen is goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 6 maart 2002. Naast het RSV vormt het PRS een referentiekader voor het ruimtelijk beleid in de gemeente.

De visie en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie West-Vlaanderen sluit aan bij het RSV en geeft verdere invulling aan elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. De bindende bepalingen vormen het kader voor maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren.

De visie van de provincie gaat uit van de ruimtelijke verscheidenheid van de verschillende regio's. De provincie kiest om deze ruimtelijke verscheidenheid te behouden en te versterken. Daarom worden voor structuurbepalende componenten op provinciaal niveau ontwikkelingsperspectieven toegekend die verschillend zijn naargelang het gebied waarin deze elementen gelegen zijn.

De visie op provinciaal niveau over de verschillende deelstructuren wordt gebiedsgericht vertaald naar verschillende deelruimten. Per deelruimte worden voor

specifieke elementen ontwikkelingsperspectieven en beleidsdoelstellingen geformuleerd.

De herziening van het PRS West-Vlaanderen bestaande uit een informatief, richtinggevend, bindend deel en een kaartenbundel in addendum werd goedgekeurd op 11 februari 2014 met uitsluiting van de bepalingen inzake de normen voor sociale woningen op vergunningenniveau en op planniveau bij de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur (blz 101).

Voor het plangebied zijn de volgende aspecten van toepassing:

- Roeselare behoort naar gewenste nederzettingsstructuur tot het "stedelijk netwerk op Vlaams niveau Regio Kortrijk". Binnen dit stedelijk netwerk wordt Roeselare, zoals reeds vermeld bij het RSV, geselecteerd als regionaalstedelijk gebied.
- De N32 werd tussen de Westlaan/Koning Albert III-laan tot de R32 (Meensesteenweg) geselecteerd als Secundaire Weg II
- Addendum p.159, 160: Nieuwe kleinhandelszaken kunnen zich enkel vestigen in de stedelijke gebieden, in de kernen van het buitengebied en in de overige woonconcentraties volgens het schaalniveau en de ruimtelijke draagkracht van de desbetreffende nederzetting. Hierbij dient extra aandacht te gaan naar de verkeers- en mobiliteitsimpact. Dit komt de kernversterking en de aantrekkingskracht van deze plaatsen ten goede. Bovendien wordt daarmee een halt toegeroepen aan de lintvorming of inplanting van nieuwe alleenstaande kleinhandelszaken aan invalswegen of verbindingswegen gesitueerd in de open ruimte. Verweving met andere functies moet de regel zijn. De aandacht gaat dan vooral naar de ruimtelijke impact en de impact van en op het verkeer van de desbetreffende kleinhandelszaken. Deze impact moet in verhouding

staan tot het omringende bebouwde weefsel en de (verkeers)leefbaarheid en veiligheid.

Enkel waar verweving onmogelijk is, moet er aan scheiding van functies gedacht worden. Nieuwe kleinhandelszaken die niet in het stedelijk weefsel passen, moeten gelokaliseerd worden op goed bereikbare kleinhandelszones. Het gaat hier enkel om kleinhandelszaken die grootschalig (wegens volumineuze kleinhandel) of sterk verkeersgenererend zijn en die aldus de leefbaarheid van de woonomgeving kunnen ondermijnen. Dergelijke kleinhandelszones kunnen enkel opgericht worden in de regionaalstedelijke en de kleinstedelijke gebieden, volgens het schaalniveau en de ruimtelijke draagkracht van het betreffende stedelijk gebied. Dit houdt onder meer in dat de kleinhandelszone dient bekeken te worden in relatie met het bestaande voorzieningenapparaat.

Op bestaande bedrijventerreinen die niet als kleinhandelszone zijn aangemerkt, kunnen geen nieuwe kleinhandelszaken worden opgericht.

Nieuwe shoppingcentra zijn slechts mogelijk indien ze verweven zijn in de binnenstedelijke woonomgeving. Met een shoppingcentrum wordt een grootschalig, planmatig ontwikkeld complex van kleinhandelszaken bedoeld waar een zeer ruim productenassortiment aangeboden wordt en waar minstens één grootschalige trekker (bv. een hypermarkt) voorkomt. Buiten de binnensteden wordt de bouw van dergelijke shoppingcentra niet toegelaten. West-Vlaanderen beschikt immers over een regelmatig verspreid patroon van stedelijke gebieden met vrij goed bereikbare stadscentra. Bovendien zijn shoppingcentra gedeeltelijk concurrerend met de binnenstad en werken ze de kernversterking tegen.



## 2.2 Startnota doorstromingsonderzoeken op de openbaarvervoersas N32 tussen de rotonde met de Koning Leopold III-laan en de ovonde ter hoogte van R32-N32

In 2006 werd in opdracht van de provincie West-Vlaanderen een streefbeeldstudie opgemaakt voor de N32: hierin werd het voorstel naar voor gebracht van rotondes en ventwegen. Deze studie is ondertussen echter achterhaald. Uit het nieuw onderzoek 'Doorstromingsonderzoeken N32 tussen de rotonde met de Koning Leopold III-laan en de ovonde ter hoogte van R32-N32' door AWV (Agentschap Wegen en Verkeer) is namelijk gebleken dat de aanleg van nieuwe rotondes in combinatie met ventwegen de verkeersproblemen ter hoogte van de Brugsesteenweg niet zal oplossen: integendeel, dit zal extra druk brengen op de rotondes die dit niet meer zullen kunnen verwerken.

De nieuwe studie stelt enkele, infrastructurele maatregelen voor die de doorstroming en leefbaarheid van de Brugsesteenweg moeten verhogen, onder meer aanpassingen t.h.v. de ovonde, comfortabele fietsinfrastructuur, duidelijkere oversteekvoorzieningen voor voetgangers, verdwijnen van de parkeerstroken en reorganiseren van de in- en uitritten van de parkings. Het zijn net deze 'verfraaiingswerken' die volgens het nieuwe onderzoek de beste oplossing vormen om de verkeersveiligheid en zo ook de conflicten op de Brugsesteenweg aan te pakken.

In functie van het RUP Dammestraat wordt er net ten noorden van de Rolariusweg een nieuw knooppunt voorzien ten behoeve van de achterliggende gebieden tussen de Brugsesteenweg en de spoorlijn alsook naar de percelen binnen onderhavig RUP voorzien.

De startnota werd aan de Intergemeentelijke Mobiliteitscommissie en aan de Regionale mobiliteitscommissie werd gepresenteerd (9 oktober 2017).

## 2.3 Provinciaal fietsroutenetwerk

Langsheen de oostzijde van de spoorweg loopt een functionele fietsroute.

## 3 Op gemeentelijk niveau

Op gemeentelijk niveau worden de volgende studies besproken:

- Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Roeselare
- Brownfield

### 3.1 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Roeselare

GRS Roeselare werd op 02/08/2012 gedeeltelijk goedgekeurd door de deputie van de Provincie West-Vlaanderen.

#### ***Richtinggevend gedeelte: gewenste economische structuur***

#### Ontwikkelingsmogelijkheden voor het handelsapparaat - Voeren van kernversterkend beleid

Volgens de gewenste economische structuur van het GRS (p.199) wenst de stad om de commerciële activiteiten zoveel mogelijk in het kernwinkelgebied of in de nabije omgeving ervan te integreren. Het kernwinkelgebied is op een vlotte manier bereikbaar.

De keuze voor dit kernversterkend beleid komt tot uiting in het zogenaamde 'moratoriumbesluit' waarvan de laatste aanpassing van 15 maart 2010 dateert. Het college van burgemeester en schepenen concludeerde toen dat het aangewezen is om nieuwe grootschalige kleinhandelsvestigingen te weren uit de stadsrand en zulks om redenen van ruimtelijke ligging en bescherming van het stedelijk milieu.

Deze beleidskeuze wordt onderbouwd door een detailhandelsstudie die het Westvlaams Economisch Studiebureau, in opdracht van de stad, verrichtte naar het koopgedrag van de consument. Uit deze studie van het WES blijkt dat de stad Roeselare reeds van-

daag een zeer hoge koopbinding en koopattractiviteit heeft. Een spectaculaire toename hoeft men hierin niet te verwachten. Het bestaande winkelaanbod vertoont bovendien geen noemenswaardige tekortkomingen. Daarom waarschuwt het WES voor een te grote uitbreiding van de nettohandelsoppervlakte in de stad. Zo berekende het studie bureau dat er slechts ruimte is voor een bijkomende 7.800 m<sup>2</sup> nettohandelsoppervlakte. Hieraan dient blijvende aandacht besteed te worden, teneinde economische oververhitting en/of leegstand te vermijden.

Het moratoriumbesluit houdt de volgende principes in:

- Deconcentratie van kleinhandel naar de stadsrand zorgt voor een verzwakking van het kernstedelijk winkelapparaat en kan in de stadskern zorgen voor leegstand en verloedering.
- De ijver van de stad om nieuwe kleinhandel te bundelen en te verweven in de stadskernen
- Het is aangewezen om de verdere uitzwerping van grootschalige kleinhandel in de stadsrand tegen te gaan om het stadscentrum en de dorpskernen als commerciële ruimte aantrekkelijk te houden en zodoende de leegstand en verloedering tegen te gaan
- De verdere inplanting van grootschalige kleinhandel langs de thans drukke invalswegen ter hoogte van de vijf structuurbepalende kleinhandelslinten (nl. N32 Brugsesteenweg, N37 Ardooisesteentweg, N36 Diksmuidsesteenweg, N32 Meensesteenweg en N32 Zilverberg) verhogen de mobiliteitsproblemen die moeten voorkomen worden.

Concreet betekenen bovenstaande visie en principes van het moratoriumbesluit voor de Brugsesteenweg het volgende:

- In principe moet de uitbreiding van commerciële activiteiten buiten de handelskern worden vermeden.
- Bestaande bedrijfs- en verkoopsruimtes buiten de handelskern kunnen evenwel geherconditioneerd en geactiveerd worden, zij het enkel mits een grondige motivatie en binnen huidige volumes. Uitzonderlijke nicheproducten met een ernstige aanduiding van een meerwaarde voor het Roeselaarse winkelgebeuren kunnen eventueel wel nog door het Schepencollege worden toegelaten.
- Nieuwe winkelruimtes of uitbreidingen van bestaande handelsvestigingen dienen gepaard te gaan met een opmerkelijke kwalitatieve verbetering van het winkelaanbod en moeten complementair zijn ten aanzien van het huidige winkelaanbod.
- De commerciële activiteit in de periferie (o.a. Brugsesteenweg) vraagt voortdurende aandacht om gestructureerd te worden zowel op mobiliteits- als economisch vlak.
- De bestaande commerciële activiteiten langs de Brugsesteenweg blijven behouden. Bijkomende kleinhandelsactiviteiten worden niet toegelaten.
- Bedrijfsgronden/gebouwen die momenteel geen commerciële invulling hebben worden voorbehouden voor bedrijvigheid en in een specifieke zone (i.c. ten zuiden Rolariusweg) ook voor wonen (zie ook gewenste structuur Noordelijke Activiteitsstrip)
- In het stadscentrum moet nieuwe winkelruimte vergezeld worden van één of meerdere belangrijke trekkers die langs een centrale looproute gelegen zijn. Op deze manier kan de stad op termijn een volledig winkelwandelcircuit creëren.

### ***Richtinggevend gedeelte: deelentiteit “Noordelijke Activiteitsstrip”***

De beide plangebieden werden uitgewerkt in het GRS binnen de deelentiteit “Noordelijke Activiteitsstrip”. Deze wordt hieronder integraal overgenomen.

#### Beleidsdoelstelling

De Brugsesteenweg is een belangrijke invalsweg tot de stad en dient bijgevolg de nodige beeldkwaliteit uit te stralen zowel wat de gebouwen, de aanleg van de buitenruimte als de inrichting van het openbaar domein betreft.

Bij het versterken van de beeldkwaliteit van de Brugsesteenweg wordt tevens aandacht besteed aan een kwaliteitsvolle afwerking van de achterzijde van deze activiteiten.

De Brugsesteenweg wordt gekenmerkt door een verweving van wonen, economische activiteiten en handelsactiviteiten. Het streven naar een leefbare werk- en woonomgeving én het creëren van een vlotte verkeersdoorstroming richting Het Hart vormen belangrijke uitdagingen voor de entiteit. Een vlotte verkeersdoorstroming wordt bekomen door een aangepast beleid inzake de verkeersafwikkeling naar de verschillende activiteiten en een aangepast beleid ten aanzien van de toegelaten activiteiten.

Interne ontsluitingslussen voor het bedrijventerrein Wijnendale en de achterliggende gronden van Decathlon (Brugsesteenweg) (*na het structuurplanningsproces ingenomen door Hubo*) worden voorzien. Nieuwe initiatieven (vb. ontwikkeling van stedelijk woongebied Gitsestraat) mogen de verkeersdoorstroming langs de Brugsesteenweg niet verzwaken. Ingrepen in het openbaar domein kunnen hiertoe vereist zijn.

### Ruimte voor KMO en dienstverlening

De Brugsesteenweg is momenteel een drager van economische activiteiten, waaronder KMO's en groot-schalige handelscomplexen, al dan niet verweven met wonen.

Langsheen de Brugsesteenweg dient het aanbod aan KMO's en dienstverlening te worden versterkt. Het bestaande winkelaanbod blijft behouden. De overige percelen en panden worden ingevuld voor KMO, met inbegrip van groothandel. Typische buurtwinkels (vb. bakker, krantenwinkel, ...) zijn evenwel mogelijk.

Bijzondere aandacht gaat naar het KMO-gebied gelegen tussen de Rolariusweg en het Hart. Gelet de ligging nabij het Hart wordt dit gebied ontwikkeld als zone voor KMO en wonen. De verdere ontwikkeling als winkelzone is niet gewenst. Enkel de bestaande commerciële ruimten kunnen worden ingevuld voor kleinhandel. De overige percelen en panden kunnen ingevuld worden voor wonen en KMO, met inbegrip van groothandel. De KMO-activiteiten dienen verenigbaar te zijn met het wonen.

Bovenstaande visie werkt versterkend ten aanzien van de bereikbaarheid van de activiteiten langsheen de Brugsesteenweg, een vlotte doorstroming richting Het Hart én de kleinhandel in Het Hart. Hiertoe wordt een planinitiatief genomen.

Een groenbuffer tussen de winkels langsheen de Brugsesteenweg en de woningen en bedrijven langsheen de Gitsestraat dient zowel visueel als geluidswarend te werken.

### Een complementair handelsaanbod

De handelsactiviteiten langsheen de Brugsesteenweg moeten kaderen binnen de strategisch-commerciële visie inzake handel. Aanvragen tot het verkrijgen van een sociaal-economische vergunning voor speciality-

goederen<sup>1</sup> worden getoetst op hun complementariteit met het aanwezige assortiment teneinde oververzadiging te vermijden. Handelsactiviteiten die - al dan niet exclusief - shoppinggoederen<sup>2</sup> aanbieden worden geweerd.

### Afstemming en integratie met het stedelijk woongebied Gitsestraat

Ten westen van de Brugsesteenweg wordt middels het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' het stedelijk woongebied Gitsestraat aan het woonaanbod toegevoegd. Dit stedelijk woongebied sluit in oostelijke richting aan op de Noordelijke Activiteitenstrip. Gelet de omvang van het gebied betekent dit, gerekend aan 25 w/ha, een bijkomend aanbod aan 776 woningen.

De inrichting en ontsluiting van dit woongebied wordt dusdanig uitgewerkt dat de verkeersafwikkeling/doorstroming op de Brugsesteenweg niet in het gedrang komt.

Indien de ontsluiting van het woongebied (deels) plaats vindt langsheen de Brugsesteenweg, dient het openbaar domein deze toegang te accentueren (vb. beeldbepalend element, groenstructuur, ... teneinde zoekverkeer langsheen de Brugsesteenweg te vermijden. Een verbreding van de Rolariusweg en de aanleg van een rotonde vormen een mogelijkheid.

<sup>1</sup> Speciality-goederen voorzien eveneens in de secundaire behoeften van de consumenten en worden ook wel uitzonderlijke goederen genoemd. Dit soort goederen hebben over het algemeen een grote geldwaarde en de aankoop vraagt over het algemeen heel wat tijd. De consument komt er soms ver van de eigen woonplaats voor (bijvoorbeeld meubelen en doe-het-zelfartikelen).

<sup>2</sup> Shoppinggoederen voorzien in de secundaire behoefte van de consument en worden ook wel meerkeuzegoederen genoemd. Het typische aan deze goederen is dat de consument bereid is om meer tijd te besteden bij de aankoop ervan dan bij dagelijkse goederen en hij de goederen sterk wenst te vergelijken voor de aankoop ondanks de slechts gemiddelde geldwaarde (bijvoorbeeld kleren en schoenen).

### Site Dammestraat

Tussen de spoorlijn en de Dammestraat bevindt zich de voormalige site van het bedrijf Parts & Components. Deze site raakt zowel in westelijke als in zuidelijke richting aan de residentiële verkavelingen langsheen de Dammestraat en Ten Hove.

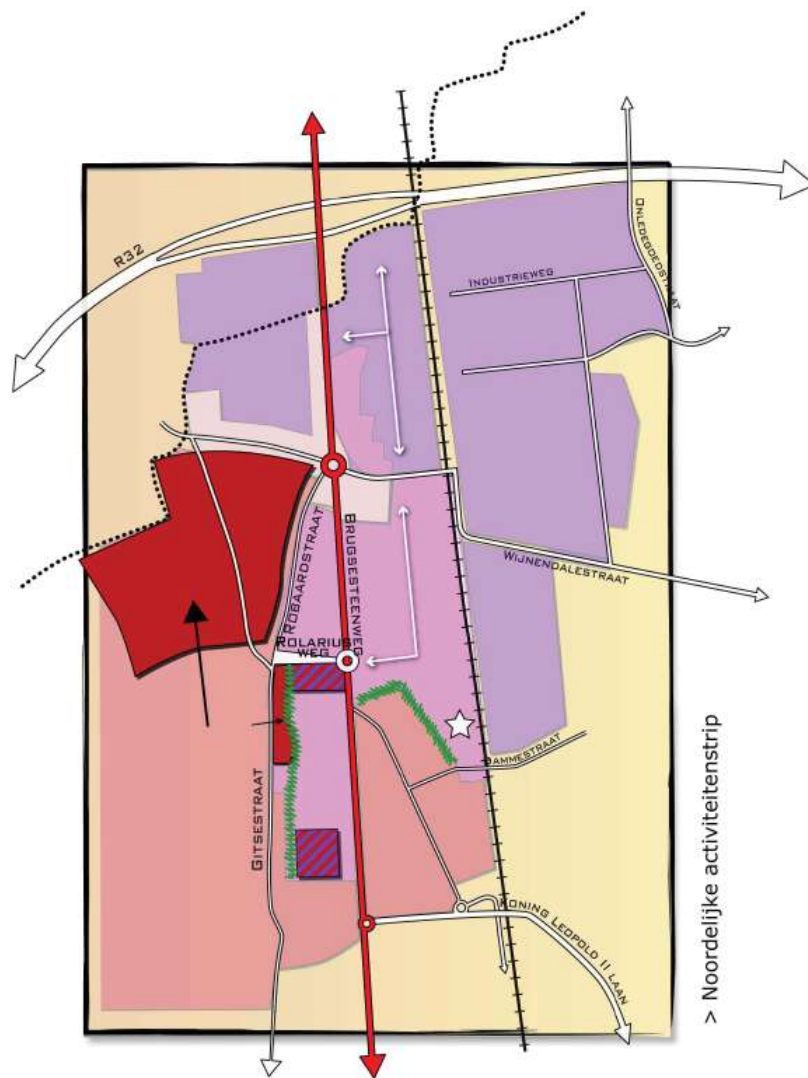
De ontsluiting van de site gebeurt via de Dammestraat. Dit betekent dat het vracht- en bedrijfsverkeer doorheen de woonwijk plaats vindt.

Gelet op de perceelsconfiguratie en de huidige context (rakend aan bestaande woonomgeving - bereikbaarheid) opteert de stad om binnen deze site geen 'zware' industrie meer toe te laten. Er wordt een planinitiatief genomen om een herbestemming naar wonen met mogelijkheid voor lokale bedrijvigheid door te voeren (dubbele bestemming).











Een buffer tussen de bedrijven achterliggend aan de Brugsesteenweg en het wonen aan de Rotsestraat-Dammestraat kan worden opgenomen.

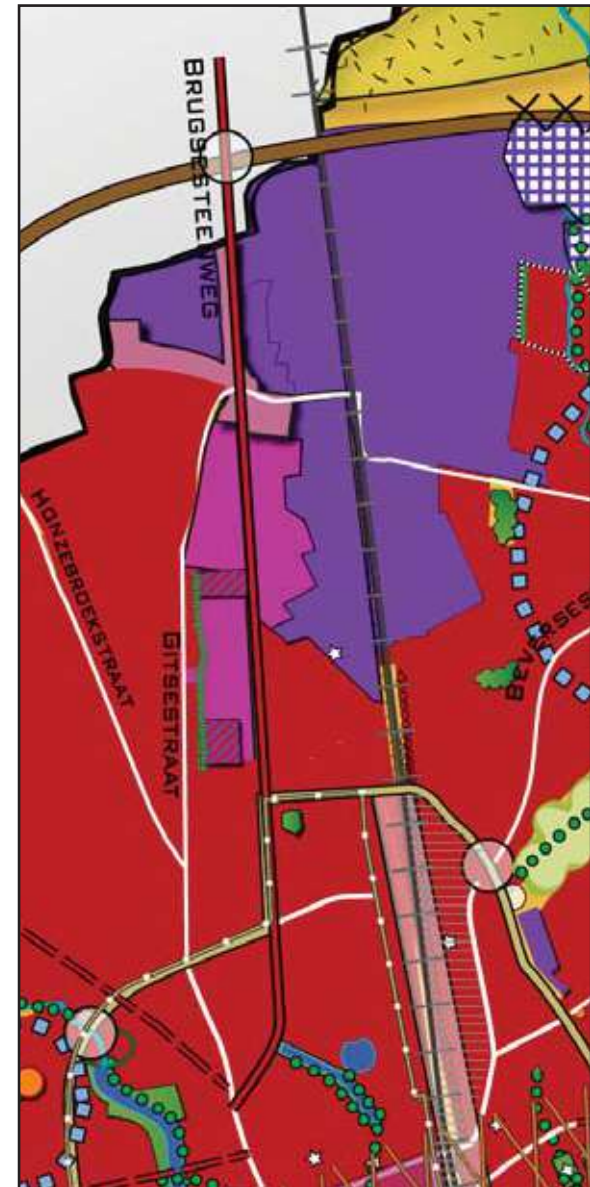
### **Bindend gedeelte**

- BLP/GRUP in functie van de herstructurering van de Brugsesteenweg waarbij ondermeer de principes voor KMO en wonen vertaald worden.
- Onderzoek moet uitwijzen of een interne ontsluitingsweg voor de achterliggende gronden van Decathlon (Brugsesteenweg) haalbaar is.



> Noordelijke activiteitenstrip

- |  |  |
|--|--|
|  invalsweg 1ste orde          |  verbreding bestaande weg   |
|  te behouden woonconcentratie |  buffer wonen-bedrijvigheid |
|  ruimte voor wonen            |  KMO en wonen               |
|  interne ontsluiting          |  KMO en dienstverlening     |
|  Site Dammestraat             |  Bedrijvigheid              |



kaart 23: GRS Roeselare - Noordelijke activiteitenstrip  
 kaart 24: synthese van de gewenste ruimtelijke structuur  
 (uitsnede t.h.v. plangebieden)

## 3.2 Brownfield

Op 18/09/2012 werd de Brownfieldconvenant van het Brownfieldproject nr.72 "Roeselare - Immo Verbrugge" bekracht door de Vlaamse Regering, de actoren (Brocap nv, Immo Verbrugge nv) en de regisseurs (stad Roeselare, POM West-Vlaanderen, AWV en OVAM).

Binnen de convenant wordt het Brownfieldproject als volgt omschreven:

- Art. 2.1. eerste lid: het project omvat, de sanering van de Brownfield en herontwikkeling. Dit houdt in dat meeste bestaande opstallen dienen gesloopt te worden. Nadien dient voorzien te worden in infrastructuur voor een optimale ontsluiting en realisatie van de bedrijfsgebouwen. De ruimtelijke herontwikkeling is gericht op voorzieningen voor ambachten en KMO-bedrijvigheid, voornamelijk kleine ondernemingen. Per bedrijfsgebouw kan al dan niet een kantoorruimte en/of een woongelegenheden voorzien worden. De totale bebouwbare oppervlakte van het terrein wordt geraamd op 11.000m<sup>2</sup>. De totaal te realiseren bruto vloeroppervlakte bedraagt indicatief en op basis van het potentiële inrichtingsplan 14.000m<sup>2</sup>. Tevens wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
- Het terrein is opgenomen in meerdere ruimtelijke bestemmingsplannen (gewestplan, BPA, APA) waardoor vandaag enige onduidelijkheid bestaat over de precieze ruimtelijke hoofdbestemming. Tussen BroCap nv en Stad Roeselare werd binnen de zes maanden na het afsluiten van de Brownfieldconvenant overleg gepleegd met het oog op het sluiten van een realisatieconvenant waarbij de planologische bijsturing van de ruimtelijke bestemming werd gespecificeerd en vastgelegd: in september 2014 werd een addendum

1 goedgekeurd en ondertekend. Op basis van de bestaande ruimtelijke bestemmingsplannen is een indeling als KMO-zone mogelijk, mits het voorzien van voldoende buffering naar de omliggende woonzones.

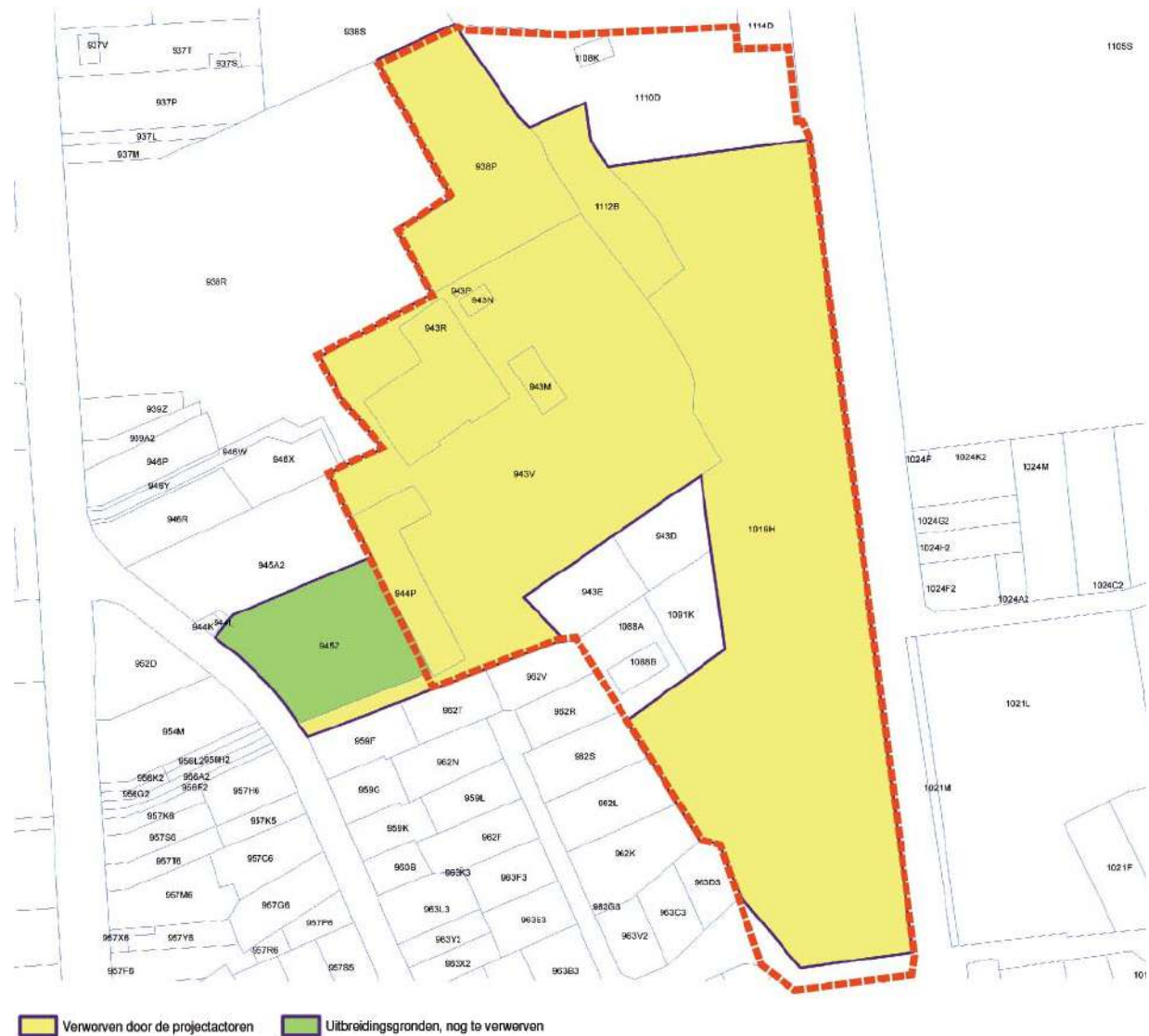
- Het terrein wordt ontsloten via een smalle toegangsweg, die momenteel niet geschikt is voor een hedendaagse KMO-ontwikkeling. De toegangsweg komt uit in de Rotsestraat, op enkele tientallen meters van de Brugsesteenweg, wat mogelijk een congestieprobleem in de aansluiting op de Brugsesteenweg kan teweeg brengen. Daar de mobiliteit en ontsluiting van dit gebied verder dient bestudeerd te worden vooraleer hieromtrent enig besluit wordt genomen, wordt tussen BroCap nv, AWV West-Vlaanderen, POM West-Vlaanderen en Stad Roeselare binnen de zes maanden na ondertekening van het Convenant, overleg gepleegd met betrekking tot het sluiten van een realisatieconvenant omtrent de ruimtelijke ontsluiting van deze projectzone. Minstens drie ontsluitingsscenario's dienen daarbij tegenover elkaar te worden afgewogen teneinde een duurzame en voor de gehele omgeving optimale mobiliteit en ontsluiting te kunnen waarborgen. Partijen aanvaarden dat ter bevestiging van dit resultaat een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dient opgemaakt te worden. Indien hierbij een mobiliteitseffectenrapport verplicht zou zijn, zullen de drie ontsluitingsscenario's hierin vervat zijn.
- Voor wat betreft de bodemverontreiniging zal tussen BroCap nv en OVAM binnen de zes maanden na ondertekening van het Convenant, overleg gepleegd worden met betrekking tot het vastleggen van afspraken in verband met de verder te nemen stappen inzake bodemonderzoek en –sanering.

### 3.2.1 Addendums

- Addendum 1: tussen de Partijen betrokken bij het Convenant en BeverBrugge op 26 januari 2015 een Addendum 1 aan het Convenant werd goedgekeurd met betrekking tot de toetreding van BeverBrugge als Actor, de verbintenissen van BeverBrugge in het kader van het Brownfieldproject en een verlening van de verwervingstermijn van de potentiële uitbreidingsgronden.
- Addendum 2: Partijen komen overeen dat de omschrijving van het Brownfieldproject zoals opgenomen in artikel 2.1. eerste lid van het Convenant aangevuld wordt met: “, en ter afwerking van de woonzone op wonen. Maximum 22 300 m<sup>2</sup> van de Brownfield kan worden ontwikkeld in functie van (niet-bedrijfsgebonden) wonen.”
- Addendum 3: Artikel 1 van Addendum 3 voorziet de convenant aan te vullen als volgt:  
Artikel 1. Toetreding Dumimmo
  - 1.1 Dumimmo treedt toe tot het Convenant in de hoedanigheid van Actor.
  - 1.2 Dumimmo verbindt zich in het bijzonder tot realisatie van het Brownfieldproject zoals omschreven in artikel 2 van het Convenant op de percelen omschreven in artikel 3.3.

Op de volgende kaart is weergegeven welke gronden zijn opgenomen in de Bronvieldconvenant. Enkele centrale gronden die zich wel binnen het RUP Dammestraat (rode stippellijn) situeren maken geen onderdeel uit van de convenant.

Gezien het AVEVE-perceel niet tijdig is verworven vervalt de status potentieel uitbreidingsgebied binnen de brownfieldconvenant. (stuurgroep Brownfieldconvenant 30 oktober 2017)



## GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Voor de uitwerking van de gewenste structuur wordt er verder gewerkt op de visie van het GRS, de doorstromingsstudie en de noodzakelijke ontsluitingsscenario's opgelegd in de Brownfieldconvenant.

### 1 Ontsluitingsscenario's

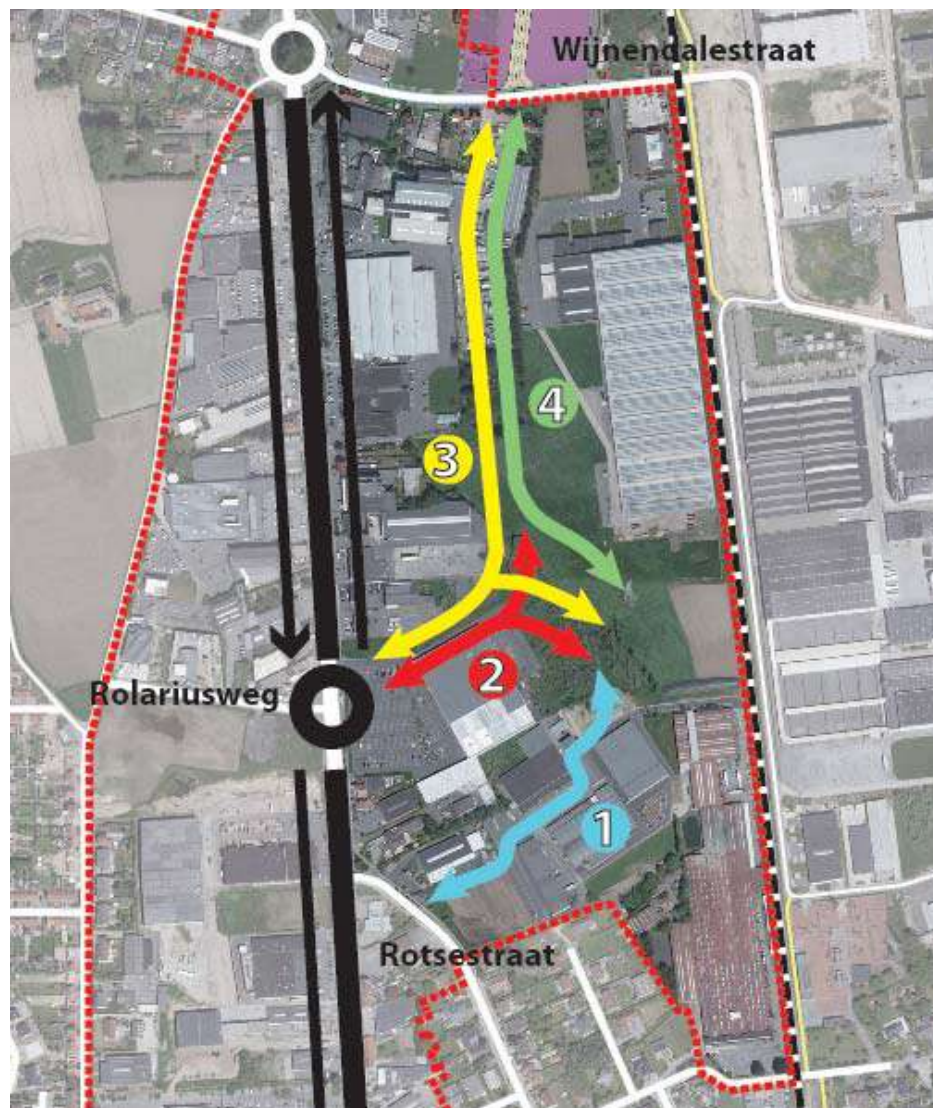
Voor de ontsluiting van de achterliggende gebieden werden er vier ontsluitingsscenario's opgesteld. Binnen het doorstromingsonderzoek wordt een knooppunt voorzien ter hoogte van de Rolariusweg alsook iets noordelijker ten behoeve van de ontsluiting van de achterliggende percelen langsheen de spoorweg (visie op langere termijn). In kader van de verdere ontwikkeling van zowel de activiteiten in het RUP Dammestraat als naar de invulling van de achterliggende gebieden in het RUP Brugsesteenweg werden de volgende ontsluitingsscenario's opgesteld:

- **Scenario 1** - Vanaf de Rotsestraat doorheen het plangebied van RUP Dammestraat, grotendeels langsheen de momenteel tijdelijk vergunde interne ontsluitingsweg
- **Scenario 2** - Vanaf een nieuw knooppunt op de Brugsesteenweg t.h.v. de Rolariusweg
- **Scenario 3** - Zowel vanaf een nieuw knooppunt op de Brugsesteenweg t.h.v. de Rolariusweg als vanaf de Wijnendalestraat, aansluitend op de nieuwe ontsluitingsweg voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Wijnendale.
- **Scenario 4** - Vanaf de Wijnendalestraat, aansluitend op de nieuwe ontsluitingsweg voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Wijnendale.

In functie van de ontwikkeling van het RUP Dammestraat zijn scenario's 2 of 3 als meest geschikt bevon-

den. Echter vragen de (bijkomende) activiteiten in het RUP Brugsesteenweg eveneens een achterliggende ontsluiting Wijnendalestraat - nieuwe knooppunt Brugsesteenweg/Rolariusweg. Op basis hiervan werd de voorkeur gegeven aan **scenario 3**.

kaart 26: Ontsluitingsscenario's



## 2 Concepten

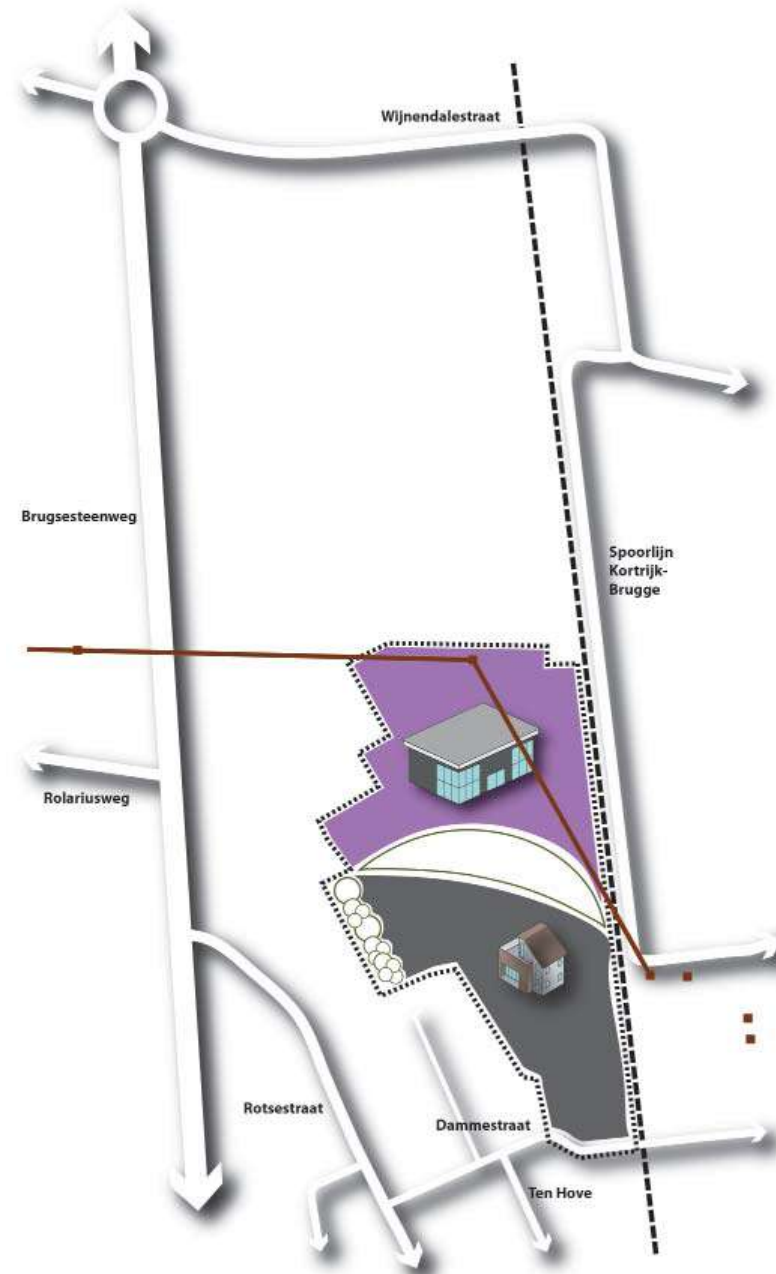
In de visievorming voor het RUP Dammestraat worden er twee concepten opgesteld.

### 2.1 Concept 1 - wonen t.o.v. lokale bedrijven

#### 2.1.1 Algemeen

Binnen het plangebied wordt een duidelijke invulling gegeven aan verschillende functies:

- **Lokale bedrijven:** aansluitend bij de bestaande bedrijvigheid ten noorden van het plangebied én in teken van de herinrichting van de bestaande bedrijven binnen het plangebied, wordt het mogelijk gemaakt om hier op efficiënte manier lokale bedrijven te voorzien
  - **Stedelijk wonen:** de zuidelijke spie van het plangebied sluit aan bij de bestaande woningen langsheen de Dammestraat. Dit gedeelte van het plangebied wordt daarom niet opnieuw ingevuld door bedrijvigheid maar worden er woningen voorzien. Het hier voorzien van woningen vormt een duidelijke afwerking van het zuidelijker gelegen bestaande woongebied.
- Omdat dit stedelijk wonen eveneens deels doorloopt achter de handelsactiviteiten langsheen de Rotsestraat (huidige AVEVE), wordt er een groenbuffer voorzien tussen beide.
- **Buffer tussen beide:** om het wonen ruimtelijk duidelijk af te werken wordt er een buffer voorzien tussen het wonen en de lokale bedrijven. Deze buffer zal bestaan uit huisnijverheid.





## 2.1.2 Reconversieproject

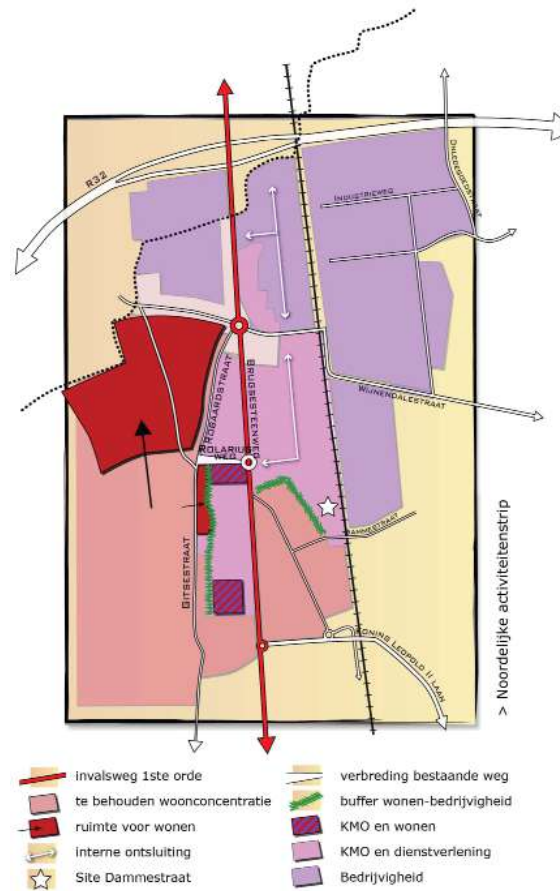
Aangezien er binnen het RUP een herbestemming is van een zone voor oa bedrijvigheid naar een zuivere woonzone past dit volgens het PRS West-Vlaanderen binnen de reconversieprojecten (PRS, RD, p.139). Reconversies worden binnen de bebouwde ruimte gestimuleerd omdat hierdoor de ruimtelijke kwaliteit van bepaalde sites en van de omgeving kan worden opgevaardeerd. Bij een reconversie dient in de eerste plaats te worden onderzocht of de benutte gronden niet opnieuw kunnen worden ingezet voor de huidige bestemming. Indien dit niet meer wenselijk is, is het van belang deze gebieden opnieuw in te zetten voor andere ruimtevragen.

### ■ Volgens visie GRS Roeselare

In het GRS Roeselare werd onderhavig RUP opgenomen als 'Site Dammestraat':

*Tussen de spoorlijn en de Dammestraat bevindt zich de voormalige site van het bedrijf Parts & Components. Deze site raakt zowel in westelijke als in zuidelijke richting aan de residentiële verkavelingen langs de Dammestraat en Ten Hove. De ontsluiting van de site gebeurt via de Dammestraat. Dit betekent dat het vracht- en bedrijfsverkeer doorheen de woonwijk plaats vindt. Gelet op de perceelsconfiguratie en de huidige context (rakend aan bestaande woonomgeving - bereikbaarheid) opteert de stad om binnen deze site geen 'zware' industrie meer toe te laten. Er wordt een planinitiatief genomen om een herbestemming naar wonen met mogelijkheid voor lokale bedrijvigheid door te voeren (dubbele bestemming). Een buffer tussen de bedrijven achterliggend aan de Brugsesteenweg en het wonen aan de Rotsestraat- Dammestraat kan worden opgenomen.*

Vanuit het GRS is het bij deze duidelijk dat een deel van de site bij voorkeur een woonbestemming nastreeft daar het ingesloten zit tussen wonen. Bedrijvigheid is hier minder gewenst. In het RUP wordt dan ook een duidelijk afwerking van het wonen voorgesteld. Anderzijds sluit het noordelijke deel aan bij de bestaande bedrijvigheid tegen de spoorweg aan.



kaart 27: GRS Roeselare - Noordelijke activiteitenstrip

### ■ Volgens Brownfieldconvenant

Voor het projectgebied werd op 18/09/2012 de Brownfieldconvenant van het Brownfieldproject nr.72 "Roeselare - Immo Verbrugge" bekracht door de Vlaamse Regering, de actoren (Brocap nv, Immo Verbrugge nv) en de regisseurs (stad Roeselare, POM West-Vlaanderen, AWW en OVAM). Bij deze convenant werden daarboven nog 3 addendums goedgekeurd. Er werd o.a. overeengekomen dat ter afwerking van het bestaande wonen maximum 22.300m<sup>2</sup> van de Brownfield kan worden ontwikkeld in functie van (niet-bedrijfsgebonden) wonen.

Ook hier wordt de voorkeur gegeven om een bepaald deel van het plangebied om te zetten naar wonen.

### ■ Volgens APA Roeselare

Volgens het APA Roeselare is het plangebied bestemd als "Bedrijvengebied voor KMO en dienstverlening (licht paarse zone): binnen deze zone zijn ambachtelijke bedrijven, kleine en middelgrote ondernemingen, kleine opslagplaatsen van goederen, groothandelszaken, winkels, tertiaire en ambachtelijke bedrijven, horeca, zaalsporten, vrijetijdsbesteding en woongelegenheden los van bedrijvenbestemming toegelaten." M.a.w. is er reeds een zeer ruim aantal bestemmingsmogelijkheden mogelijk, alsook bedrijvigheid en wonen.

### ■ Besluit reconversieproject

Ruimtelijk gezien is het te verantwoorden dat het zuidelijke deel van het huidige bedrijventerrein wordt bestemd naar zuiver wonen. Bij latere behoeftestudies zal dit aanbod niet moeten verrekend worden daar wonen momenteel reeds mogelijk is.

### 2.1.3 Bufferen van woonzone

De woonzone wordt gesitueerd tussen drie activiteiten waarvoor een buffering noodzakelijk is, namelijk:

- T.o.v. de bedrijvigheid
- T.o.v. de handelsactiviteiten langsheen de Rotsestraat / Brugsesteenweg
- T.o.v. de spoorweg

Daarnaast dient er eveneens aandacht te gaan naar interne buffering.

#### ■ T.o.v. de bedrijvigheid

Tussen het wonen en het bedrijventerrein wordt er gebufferd d.m.v. huisnijverheid. Hier wordt er in principe gewerkt met bebouwing in combinatie met groen om de woningen te beschermen van visuele- en geluidshinder van de bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein. Zie verder onder puntje 'Huisnijverheid' onder ontwerpelijk onderzoek.

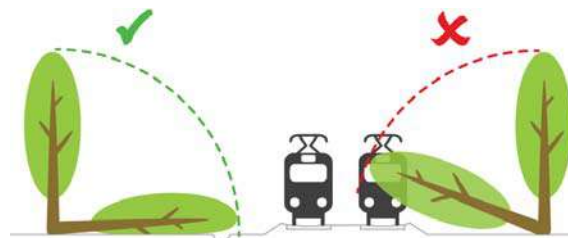
#### ■ T.o.v. de handelsactiviteiten langsheen de Rotsestraat / Brugsesteenweg

Aansluitend de woonzone zijn er enkele percelen die in het aanpalende RUP worden opgenomen als een kleinhandelszone, meer concreet betreft het hier de AVEVE met het aanpalende vrijliggende perceel (perceel i.f.v. uitbreiding AVEVE) en Carglass. Naar deze activiteiten toe is buffering noodzakelijk. Er wordt dan ook voorgesteld om een visuele groenbuffer met een breedte van minimum 5m te voorzien in de woonzone. Deze kan bestaan uit heesters en hoogstammen of deel uitmaken van functioneel openbaar groen mits garantie op visuele buffering.

#### ■ T.o.v. de spoorweg

Langsheen het talud van de spoorweg wordt er door de spoorwegbeheerder een bouwvrije strook van 10m

t.o.v. de onderkant van het talud opgelegd (maw ook van toepassing in de andere zones van onderhavig RUP, hier zal steeds een strook van 10m worden voorzien die start op de zonegrens die grenst aan de spoorweg). Deze strook kan wel benut worden voor tijdelijk medegebruik zoals een fietspad. Wanneer er groenvoorzieningen worden aangeplant moet er wel steeds rekening gehouden worden met de veiligheid van het spoor, meer bepaald dat er geen bomen op de sporen kunnen vallen:



kaart 28: Algemene regel: de hoogte van de bomen moet lager zijn dan de afstand tussen de stam en de sporen.



kaart 29: Huidige bedrijfsgebouwen P&C t.o.v. spoorweg

In combinatie met deze verplichte bouwvrije afstand kan er eveneens gewerkt worden met specifieke (woon)bebouwing. Zie verder onder puntje 'Talud/bermwoningen' onder ontwerpelijk onderzoek.

#### ■ Interne buffering

Bufferen t.o.v. de aanpalende activiteiten is één zaak maar het is ook noodzakelijk dat er voldoende interne buffering wordt voorzien. De site is dan wel binnen het stedelijk gebied gesitueerd maar er zijn een aantal doorslaggevende factoren die onderhavige site een specifiek beleid aanmeten. Zo is de nabijheid van bedrijvigheid, de spoorweg, een hoogspanningsleiding, centrale van hoogspanningsleidingen aan de overzijde van de spoorweg,... ruimtelijk zeer dominerend. Dit geeft dat het geen toplocatie voor wonen is maar dat daarentegen mits enkele goede randvoorwaarden hier wel kwalitatief kan gewoond worden. Dit o.a. t.o.v. de aanpalende activiteiten (bvb. talud/bermwoningen t.o.v. de spoorweg, huisnijverheid t.o.v. de lokale bedrijvigheid,...) maar ook intern moet er voldoende 'lucht' zijn. Er wordt gekozen om voldoende functioneel openbaar groen op te leggen met als doel:

- De leefkwaliteit van steden te verbeteren door de functionele aanleg van groen i.f.v. luchtkwaliteit (groen i.f.v. tegengaan luchtverontreiniging, fijn stof,...).
- Tegengaan klimaatverandering (groen voorzien om opwarming te voorkomen).
- Leefbaarheid (groen inzetbaar voor sport, spel en recreatie).

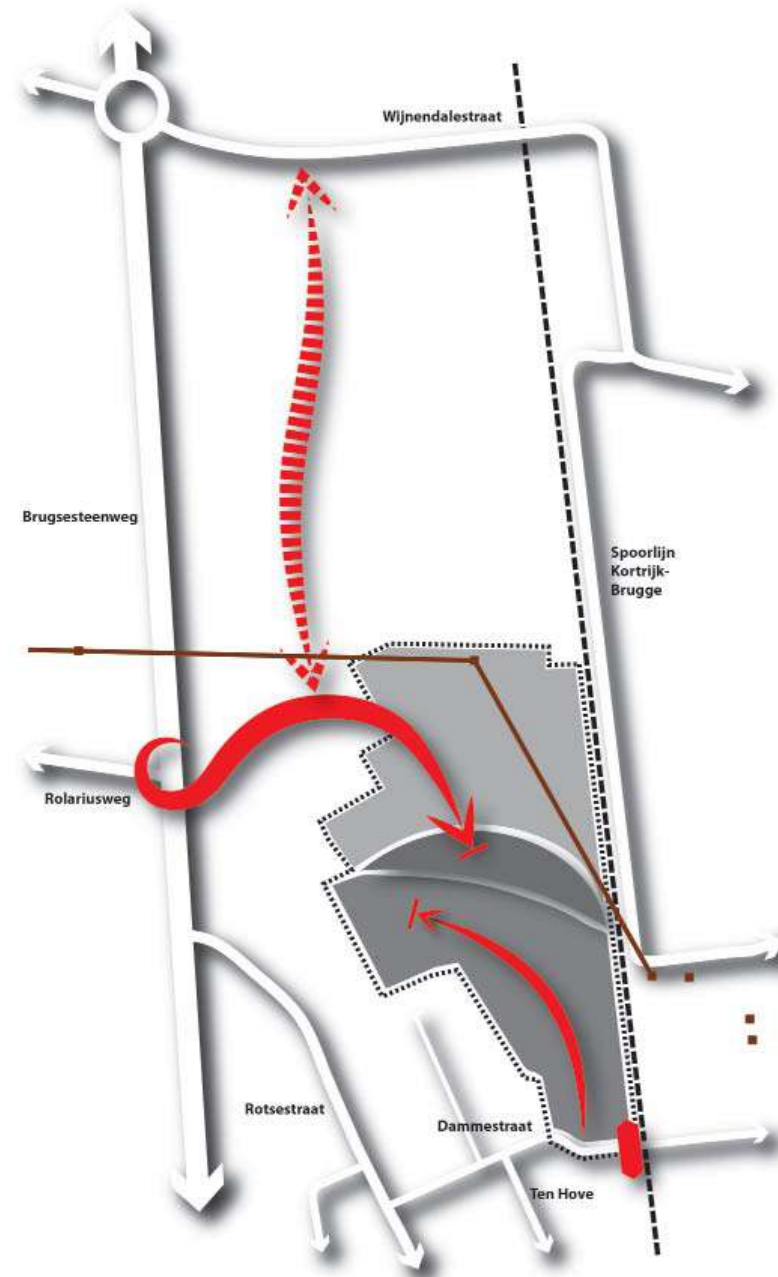
Functioneel openbaar groen zijn groengebieden die voor iedereen toegankelijk zijn met de nadruk op ruimte en groen. Zo wordt de wegenis niet meegerekend bij het functioneel openbaar groen en uiteraard ook geen gebouwen. Wat bvb. wel kan is volkstuinten.

Binnen het RUP wordt er per activiteit (lokale bedrijvigheid, wonen, huisnijverheid) een min. percentage aan openbaar functioneel groen voorzien van 10%. Daar versnipperd groen weinig meerwaarde kan bieden voor de gebruiker (leefbaarheid) moet er ergens in het plangebied een groengebied gecentraliseerd worden.

## 2.2 Concept 2 - ontsluiting herontwikkeling en wonen

Om de verschillende functies optimaal te ontsluiten wordt er een duidelijke ontsluiting van het geheel uitgewerkt:

- Nieuw knooppunt op Brugsesteenweg: binnen het RUP "Dammestraat" is deze ontsluiting naar de achterliggende gebieden absoluut noodzakelijk om de nieuwe lokale bedrijven te ontsluiten alsook de huisnijverheid. Dit omdat de andere ontsluitingsmogelijkheden als minder geschikt werden bevonden (of doorheen woongebied langsheen de Rotsestraat en/of de Dammestraat, of enkel via de Wijnendalestraat). De ontsluiting naar de Wijnendalestraat is van minder belang maar zou de druk op de Brugsesteenweg wel kunnen verminderen.
- Ontsluiten wonen: De ontsluiting van het wonen binnen het RUP dient te gebeuren via een insteekweg vanaf de Dammestraat. Omdat de spoorwegovergang ter hoogte van de Dammestraat werd afgesloten kan er hier een rustige woonstraat ontwikkeld worden. Fiets- en voetgangersdoorsteekingen tussen het wonen en de bedrijvigheid én handelszone moeten uiteraard mogelijk blijven.



## 2.2.1 Ontsluiting naar Brugsesteenweg

Het doel is dat het nieuwe knooppunt op de Brugsesteenweg de ontsluiting naar de bedrijventone / huisnijverheid van onderhavig RUP voorziet (doorstromingsstudie N32). Los van de rinrichting van het knooppunt moet er voor het bereiken van de bedrijfspercelen in onderhavig RUP over privé-terrein, echter heeft de ontwikkelaar reeds recht van doorgang op deze percelen en worden er concrete plannen om de verbinding te maken momenteel opgemaakt.

Binnen het verzoek tot raadpleging (onthefing 19 juni 2015) werd een inschatting gemaakt van de verkeersimpact dat de realisatie van onderhavig RUP zal teweegbrengen. In het verzoek tot raadpleging werd er nog een inschatting van de oppervlakten gemaakt maar deze geven wel een goed beeld welke verplaatsingen er waarschijnlijk zullen worden gemaakt voor zowel de bedrijventone (inclusief huisnijverheid) en de woonzone.

### Mobiliteitsprofiel volgens verzoek tot raadpleging

De opzet van het RUP betreft een reconversie van een oude bedrijventone. De totale oppervlakte bedraagt 7,29ha<sup>3</sup>. Een gedeelte van de zone zal ingevuld worden als wonen en een gedeelte als bedrijventone. Er wordt uitgegaan van 50% wonen en 50% lokale bedrijventone. Er zullen maximaal 75 woonentiteiten<sup>4</sup> kunnen gerealiseerd worden in dit plangebied. De woningen zullen maximaal 43 autoverplaatsingen en 10 fietsver-

plaatsingen per piekuur genereren. Er wordt rekening gehouden met volgende parameters:

- 2,46 personen per gezin
- 30% bezoekerscijfer per woonentiteit
- 0,28 verplaatsingen per persoon per piekuur
- 64% aandeel autoverplaatsingen in modal split voor een stedelijke woonwijk
- 14% aandeel fietsverplaatsingen in modal split

Er zal circa 3,6 ha lokale bedrijventone kunnen gerealiseerd worden. De bedrijven zullen 41 pae/u<sup>5</sup> (personenauto-equivalenten) tijdens de ochtendpiek en 51 pae/u tijdens de avondpiek genereren. Voor de berekening werd gebruik gemaakt van tellingen die WVI heeft uitgevoerd op 7 lokale bedrijventones tussen 2011-2013. Parameters:

- 82% verhouding netto tot bruto ha
- 114 personenauto's per ha
- 30 lichte vrachtwagens per ha
- 6 zware vrachtwagens per ha
- 8% aandeel ochtendpiek
- 10% aandeel avondpiek

Maximaal zullen de ontwikkelingen 94 pae per piekuur genereren. Op vandaag zijn er reeds activiteiten aanwezig op de site die reeds verkeer genereren. De 94 pae per piekuur zullen deze zeker een maximale bovengrens vormen.

Als we rekening houden met een capaciteit van 900 tot 1000 voertuigen per uur per rijrichting voor het omliggende wegennet, vertegenwoordigt de verkeersgeneratie vanuit de site maximaal 5%. Op zich vormt deze verkeersgeneratie eerder een beperkte belasting van

het wegennet. Uiteraard moet er zoveel als mogelijk gezorgd worden dat deze generatie niet (volledig) wordt afgewikkeld op de N32. Tijdens de ochtend zal er nog niet dadelijk een probleem optreden aangezien de piek vanuit de site op een vroeger tijdstip zal optreden. Tijdens de avondpiek is er wel een overlapping tussen de pieken.

### Parkeerbehoefte

De woningen hebben een behoefte van 67 parkeerplekken als we rekening houden met een gemiddeld autobezit van 0,9 auto's per gezin voor een stedelijk gebied.

De lokale bedrijventone zal circa 40 parkeerplekken voor auto's en 7 plekken voor fietsers vereisen.

### Conclusie mobiliteitsprofiel

De toekomstige ontwikkelingen hebben eerder een beperkt effect op de bestaande intensiteiten.

De N32 is op vandaag reeds oververzadigd tijdens piekmomenten.

## 2.2.2 Interne ontsluiting

In het RUP wordt er niet vastgelegd waar de ontsluitingswegen van het bedrijventone/huisnijverheid en de woonzone moeten gerealiseerd worden. Enkel de ontsluitingspunten worden vastgelegd, namelijk voor de bedrijven / huisnijverheid in de noordwestelijke hoek van het plangebied om zo aan te sluiten op de ontsluiting naar de Brugsesteenweg en voor de woonzone via de Dammestraat. Beide wegen moeten met elkaar verbonden worden via een fiets- en voetgangersverbinding maar doorgaand verkeer is niet toegelaten (behalve tijdelijke ontsluiting, zie verder). Hierdoor is het ook niet noodzakelijk om in de stedenbouwkundige voorschriften een maximale verschuiving op te

<sup>3</sup> De huidige oppervlakte bedraagt 8,08ha daar er een deel van het RUP Brugsesteenweg (zelfde ontheffingsaanvraag) werd overgeheveld naar het RUP Dammestraat.

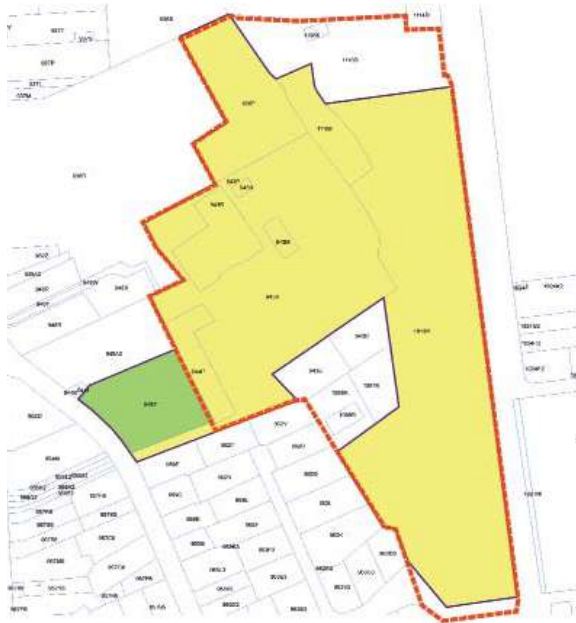
<sup>4</sup> In het verzoek tot raadpleging werd er inschatting gemaakt van het aantal woningen op basis van 25 woningen / ha, daar er hier geschat werd dat het ongeveer 3ha zal zijn werd er een schatting van 75 woningen vooropgesteld.

<sup>5</sup> pae/u staat voor personenauto-equivalenten per uur, waarbij lichte vrachtwagens met een factor 1.5 en zware vrachtwagens met een factor 2 worden verrekend

nemen van hoeveel er mag afgeweken worden van de indicatieve aanduiding op het grafische plan.

### 2.2.3 Tijdelijke ontsluiting

De woonzone, de huisnijverheid en de bedrijvzone zal als 1 project worden uitgewerkt. Echter liggen er centraal in het gebied enkele percelen die momenteel niet in eigendom zijn van de ontwikkelaar (onderhandelingen lopende). Het betreft de percelen van Vereenoghe (witte percelen centraal op de kaart):



Omdat ervoor gekozen werd om geen doorgaand verkeer toe te laten tussen de bedijven- en woonzone, is het momenteel niet mogelijk om de woonpercelen ten westen van deze niet-beschikbare percelen te ontwikkelen. Omwille hiervan wordt er toegelaten om deze, en enkel deze percelen, tijdelijk te laten ontsluiten

via de bedrijvzone / huisnijverheid, meer bepaald langsheen een fiets- en voetgangersverbinding. Aan de tijdelijke ontsluiting dient een termijn aan gekoppeld te worden en wordt opgeheven wanneer de percelen van Vereenoghe worden ontwikkeld met nieuwe woningen en de aansluiting naar de Dammestraat kan gemaakt worden.

Een definitieve ontsluiting van de woningen in noordelijke richting alsook via de bestaande ontsluiting naar de Rotsestraat wordt uitgesloten.

### 3 Ontwerpend onderzoek

Op basis van voorgaande ontsluitingsscenario's en concepten wordt er via ontwerpend onderzoek het plangebied nader bekeken, hoofdzakelijk m.b.t.:

- Huisnijverheid centraal in het plangebied
- Woonzone in de zuidelijke helft van het plangebied

#### 3.1 Huisnijverheid

##### 3.1.1 Inspiratie

In het verleden zijn er reeds meerdere voorbeelden waar wonen en bedrijvigheid werden gecombineerd, al dan niet met wisselend succes. Wat in onderhavig RUP wordt voorgesteld is gebaseerd op een project in Hasselt, namelijk "Klein Dorlick Hasselt" (opgenomen als vb. in een bundel met beleidsaanbevelingen en praktische tips voor gemeentebesturen "Gemeenten geven ruimte aan bedrijven - multifunctionele invulling van woonwerkgebieden, mei'16" op initiatief van Kamer van Koophandel Oost-Vlaanderen met steun van het Agentschap Innoveren & Ondernemen en Vlaanderen is ondernemen).



Klein Dorlick is een projectgebied met een terreinoppervlakte van 26.270m<sup>2</sup>, gelegen ten oosten van de ring rond Hasselt, tussen de Maastrichtersteenweg en Diepenbekerweg. Het plan werd opgemaakt door studie bureau PLAN+ in opdracht van TREMIS.

Het gebied werd verdeeld in 4 deelgebieden:

- Deelgebied 1: woningen
- Deelgebied 2: een gebied voor huisnijverheid zal dienst doen als bufferzone tussen de woonzone (deelgebied 1) en de zone voor lokale en kleinschalige bedrijvigheid (deelgebied 3).
- Deelgebieden 3 en 4: lokale en kleinschalige bedrijvigheid / kleinhandel met zichtlocatie (loods en winkelruimte).





### LIJNINFRASTRUCTUUR

-  Geen koppeling werkverkeer naar Maastrichtersteenweg
-  Ontwikkelen missing links in fietsnetwerk
-  Bedrijfsboulevard
-  Collectief parkeren

### BOUWVELDEN

-  Stedelijk wonen
-  Huisnijverheid
-  Kleinschalige bedrijvigheid
-  Kleinhandel met zichtlocatie

### ONBEBOUWDE RUIMTE

-   Functionele buffer tussen KMO-units en wonen (min. 10m)
-   Semi-private tuin als overgang tussen wonen en huisnijverheid.



### 3.1.2 Inspiratie toegepast op plangebied

#### ■ Algemeen

Op basis van Klein Dorlick - Hasselt werd hetzelfde principe toegepast in onderhavig RUP. Er werd eveneens gekozen om huisnijverheidspercelen als buffer tussen de woon- en bedrijfszone te voorzien. Met een perceel voor huisnijverheid wordt één en ondeelbaar geheel bedoeld die een bufferende functie moet uitoefenen tussen bedrijven en wonen bestaande uit drie elementen:

- Een werkgebied met een ambacht of kleinbedrijf van die aard dat het verenigbaar is met een woonfunctie. De aanwezige bedrijvigheid dient verenigbaar te zijn met de aansluitende woonpercelen en betreft dan ook ambachten (bvb. kleine graanmaaldrij, pottenbakkersateliers,...) en kleinbedrijven (bvb. kleinschalige drukkerij,...) die in woongebied mogelijk zijn maar wegens bijvoorbeeld mobiliteitsvoorwaarden beter niet ontsloten worden via een woonstraat.

- Een private woning van de lokale ondernemer van datzelfde perceel. De woning moet een strikt residentieel karakter hebben. Bedrijfsactiviteiten van welke aard dan ook worden in het woongedeelte niet toegelaten met uitzondering van noodevacuatie.
- Een kwalitatieve tuin / gemeenschappelijke tuin / openbaar functioneel groen. De tuin / openbaar functioneel groen moet de nodige groeninrichting hebben en mag niet gebruikt worden voor de bedrijfsactiviteit.

Ruimtelijk gezien moet een perceel voor huisnijverheid worden ingevuld met gekoppelde of gestapelde woon- en bedrijfsunit alsook door een kwalitatieve tuin. Toch worden er t.o.v. Klein Dorlick een aantal aanpassingen doorgevoerd, namelijk:

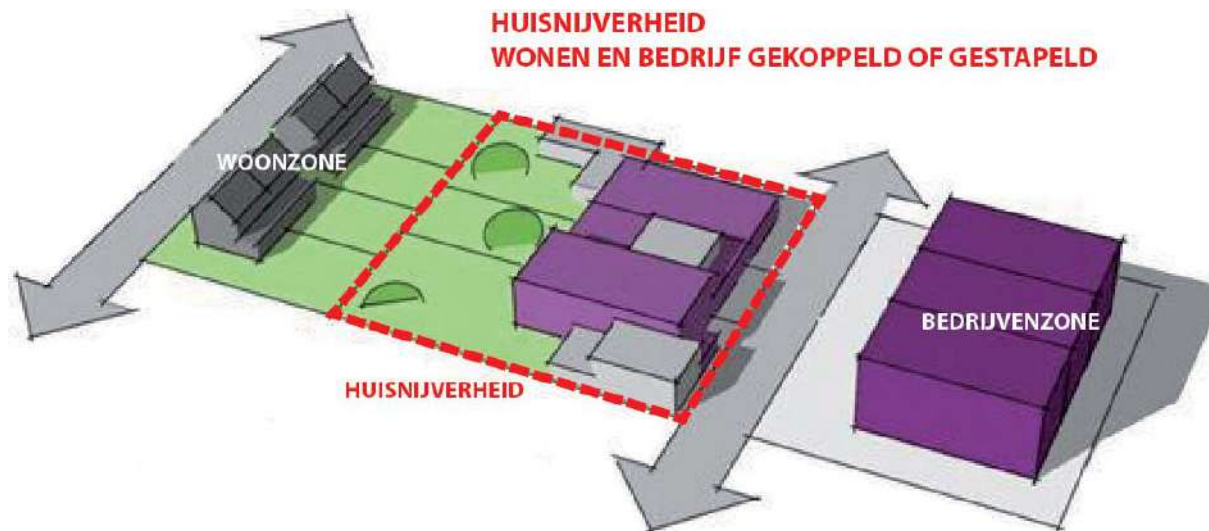
- In Klein Dorlick wordt de bedrijfsunit vanuit het bedrijventerrein ontsloten, de woning vanuit de woonzone. In onderhavig RUP wordt ervoor gekozen om de ontsluiting van zowel de woning als het bedrijf

steeds te laten geschieden in noordelijke richting, namelijk via de bedrijfszone. Dit om te verhinderen dat bedrijfsverkeer via de woonstraten zou ontsluiten.

- In Klein Dorlick wordt er een semi-private tuin als overgang tussen woning en bedrijvigheid voorgesteld. Roeselare wenst het verplichte aandeel van functioneel openbaar groen te laten doorwegen in de centrale zone tussen de woonzone en de huisnijverheid zodat er een sterk aaneengesloten zwaartepunt aan groenvoorzieningen wordt voorzien.

Bij het voorzien van groen moet het mogelijk blijven om op de huisnijverheidskavel een privétuin en/of een gemeenschappelijke tuin te voorzien. Om te verhinderen dat er binnen onderhavige zone een mix aan bebouwingsvormen en verschillende tuinzones zou 'verschijnen' zodat er weinig eenheid wordt gevormd, wordt er in het RUP opgelegd dat de huisnijverheidskavels per cluster moeten ontworpen worden die volgens een bepaald inrichtingstype moet uitgewerkt worden en zo een architecturaal geheel vormen:

- Type 1: Woonunit gestapeld op de bedrijfsunit in langse richting met een toegankelijke buitenruimte op het dak. De bedrijfsunit sluit achteraan aan op een kwalitatieve privétuin / een gemeenschappelijke tuin / een openbare functionele groenzone.
- Type 2: Woonunit gestapeld op de bedrijfsunit in dwarse richting met een toegankelijke buitenruimte op het dak. De bedrijfsunit sluit achteraan aan op een kwalitatieve privétuin / een gemeenschappelijke tuin / een openbare functionele groenzone.
- Type 3: Woonunit gekoppeld achteraan de bedrijfsunit. De woonunit sluit aan tegen een kwalitatieve privétuin / gemeenschappelijke tuin / een openbare functionele groenzone.





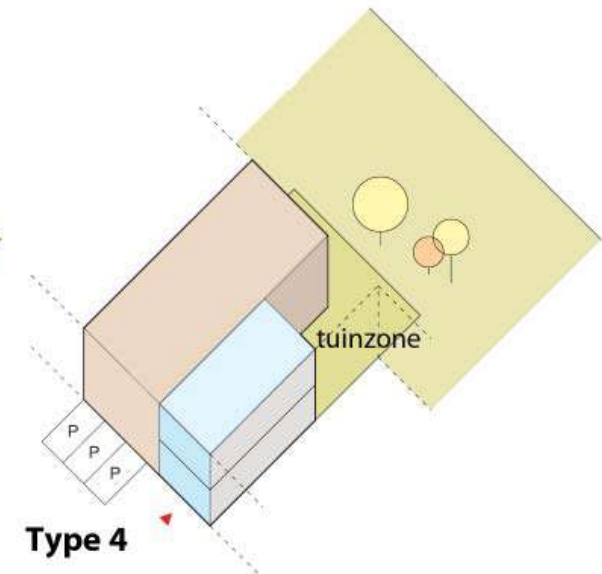
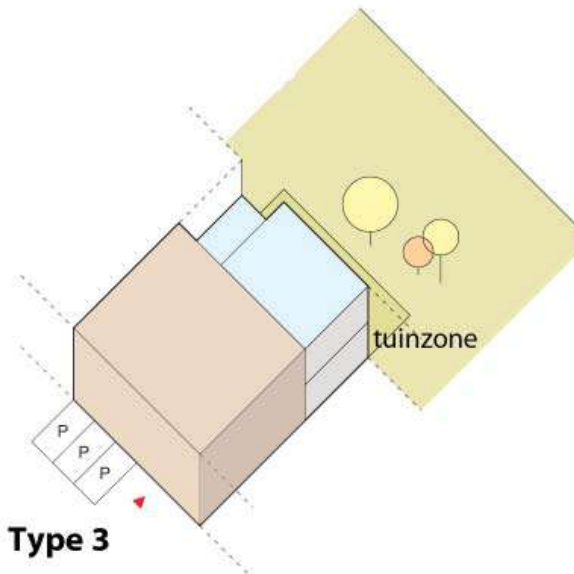
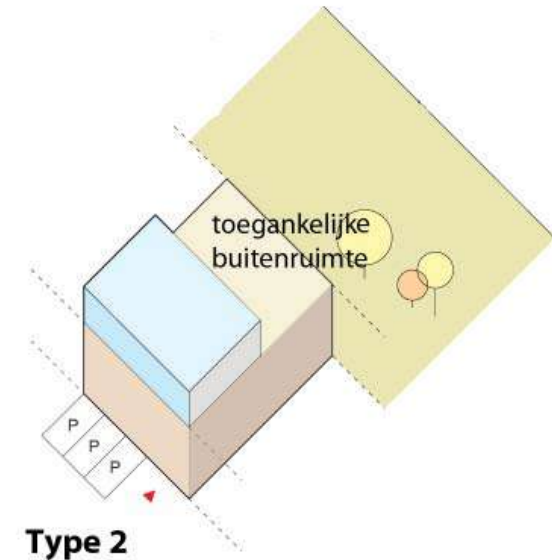
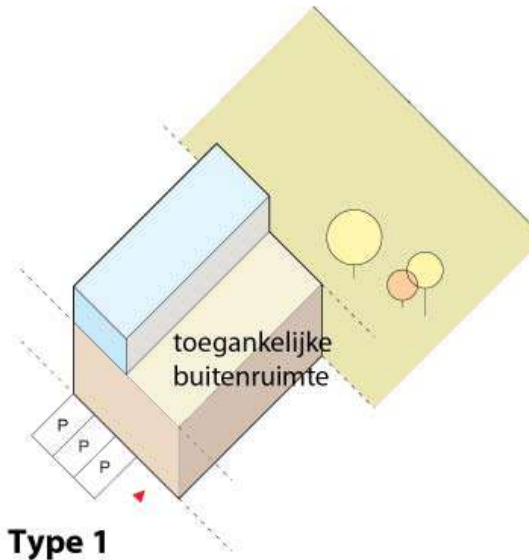
- Type 4: Woonunit gekoppeld naast de bedrijfsunit. De achtergevels van zowel de woon- als de bedrijfsunit sluiten aan tegen een kwalitatieve privé-tuin / gemeenschappelijke tuin / openbare functionele groenzone.



Om er zeker van te zijn van te zijn dat er steeds voldoende ruimte wordt voorzien tussen de bebouwing van de huisnijverheid en die van het wonen wordt er op de grens van beide zones een bouwvrije zone met een totale breedte van 30m opgelegd (2x15m) waarmee creatief kan omgegaan worden zodat er tussen de bebouwing van de huisnijverheid en die van het wonen steeds een bouwvrije zone met een minimum breedte van 15m wordt gerespecteerd.

Volgens de visie van het reconversieproject om de huidige bedrijvigheid deel om te zetten naar wonen, vormt de huisnijverheid een ideale overgangszone tussen wonen en bedrijvigheid. De integratie van de bestaande loods (zie volgend punt) vormt hier eveneens onderdeel uit door een aantrekkingspool te voorzien op beperkte afstand van het centrum maar toch ontsluitbaar vanuit een bedrijvzone. Op deze manier worden andere ruimtevragers ook geïntegreerd in het geheel.

*Inrichtingstypes*



## ■ Bestaande loods

De huidige bebouwing binnen het plangebied wordt gesloopt om het gebied her in te richten. Er zijn echter twee loodsen die bewaard zullen/kunnen worden: één binnen de zone voor lokale bedrijven en één binnen de zone voor huisnijverheid. Binnen onderhavig RUP wordt enkel de bestaande loods in de zone voor huisnijverheid vastgelegd om effectief te bewaren en te integreren in het geheel. Voor de andere (rechts ervan) worden er geen voorwaarden aan gekoppeld en moet de voorschriften mbt het lokaal bedrijventerrein opgevolgd worden.

Er wordt voorgesteld om deze bestaande loods een nieuwe functie te geven die of complementair is met de aanpalende activiteiten en/of een gemeenschapsfunctie vervult. Het betreft een activiteit die in een zuivere woonomgeving overlast zou kunnen bezorgen maar toch geen zuivere bedrijvigheid betreft zoals bvb. een crèche, een indoor speeltuin, bowling, klimmuur, danszaal, paintbal, opleidingscentrum vdab, workshops, naaiateliers, polyvalente zaal, tentoonstellingsruimte,... . Door de nabijheid van het woongebied en de wisselwerking met de aanpalende bedrijvigheid zijn dergelijk activiteiten hier op hun plaats. Bvb. zou een gemeenschappelijke parking die in de week voor de bedrijvigheid wordt gebruikt in het weekend als parking voor een activiteit in de loods kunnen dienen. De functiewijziging is wel enkel toegelaten indien de mobiliteits- en parkeerproblematiek verenigbaar is met de omgeving en de algemene draagkracht niet wordt overschreden.

De loods moet mogelijkheden krijgen om beperkt uit te breiden maar dan wordt vooral in de hoogte gedacht. En wanneer geen functiewijziging wordt doorgevoerd moet er huisnijverheid in kunnen herbergen onder beperkte voorwaarden.



kaart 30: Bestaande loods

### 3.2 Woonzone

Omwille van de specifieke ligging van onderhavige woonzone moet ervoor gezorgd worden dat de woonruimte niet te groot wordt. Enerzijds dient er rekening gehouden te worden met het inpassen van het functioneel openbaar groen (minimum 10% per zone) maar anderzijds kan dan nog steeds de volledige woonzone - bij wijze van spreken - worden opgevuld met flatgebouwen of grootschalige meergezinswoningen wat absoluut moet verhinderd worden. Omwille van de stedelijke ligging wil de stad hier minimum 75 woningen en maximum 100 woningen voorzien die gebonden zijn aan een verdeelsleutel:

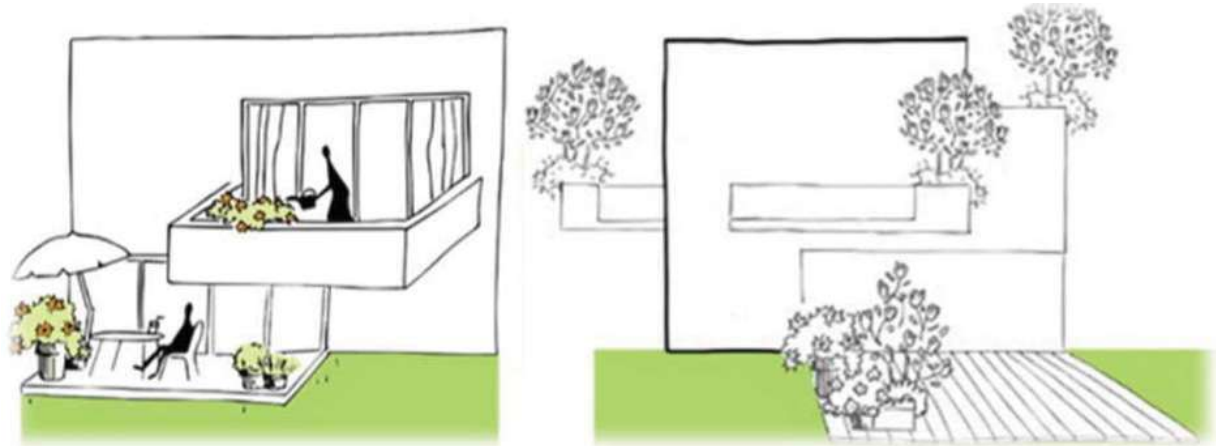
- 50% van de woningen zijn niet-grondgebonden woningen met de uitsluiting van grootschalige meergezinswoningen. Niet-grondgebonden woningen zijn bvb. kleinschalige meergezinswoningen, stapelwoningen,... . De beoordeling of een meergezinswoning al dan niet grootschalig is, wordt beoordeeld door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar<sup>6</sup>.
- 50% van de woningen zijn grondgebonden woningen waarvan de woningen tegen de spoorweg aan moeten ontwikkeld worden als talud/bermwoningen. Grondgebonden woningen zijn bvb. individuele kavels,... .

Door het hanteren van deze vork in combinatie met een maximum bouwhoogte (12m) en het verplicht voorzien van functioneel openbaar groen wordt ervoor gezorgd dat er zowel voldoende openbaar groen wordt voorzien en het gebied niet een te hoog aantal woningen krijgt.

<sup>6</sup> In de algemene verordening is een meergezinswoning vanaf 6 wooneenheden een grootschalige meergezinswoning.

#### 3.2.1 Niet-grondgebonden woningen

Onder niet-grondegebonden woningen kunnen zowel stapelwoningen als kleinschalige meergezinswoningen worden verstaan. Het bewonersparkeren wordt collectief opgelegd voor de niet-grondgebonden woningen. Door het voorzien van collectieve parkeerplaatsen wordt de creatieve inrichting van het project gestimuleerd.



Residentie Blanco Oostduinkerke - Buro Il & Archi+i



### 3.2.2 Grondgebonden woningen

Wat grondgebonden woningen betreft is enkel langsheen de spoorweg in het RUP opgelegd dat er talud/bermwoningen moeten voorzien worden. Voor de grondgebonden woningen moet voor minimum 1/3 van de woningen het parkeren collectief georganiseerd worden. Dit aan de hand van parkeerpockets die zich op weloverwogen plaatsen binnen onderhavige zone situeren.

#### ■ Individuele kavel

Op een individuele kavel kan er volgens de voorschriften vrij gekozen worden voor welk type woning er wordt gekozen: gesloten, half-open of open bebouwing. Hier kan nog gevarieerd worden naar inplanting op het perceel (voortuinwoning, rijwoning,...).



Rijwoningen site 'Den Draad' Gentbrugge - Caan Architecten

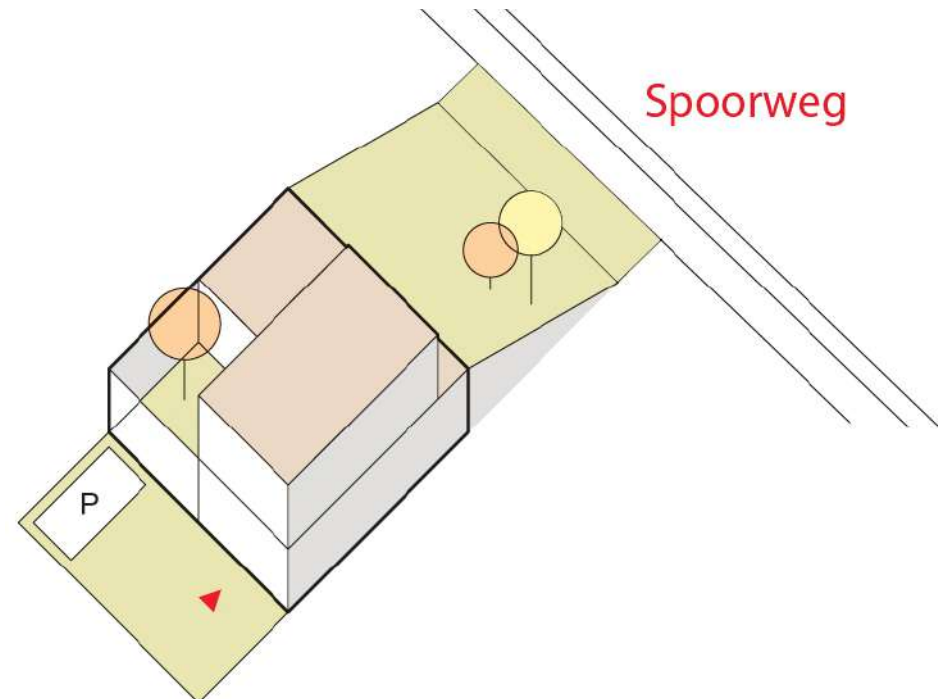
#### ■ Talud/bermwoning

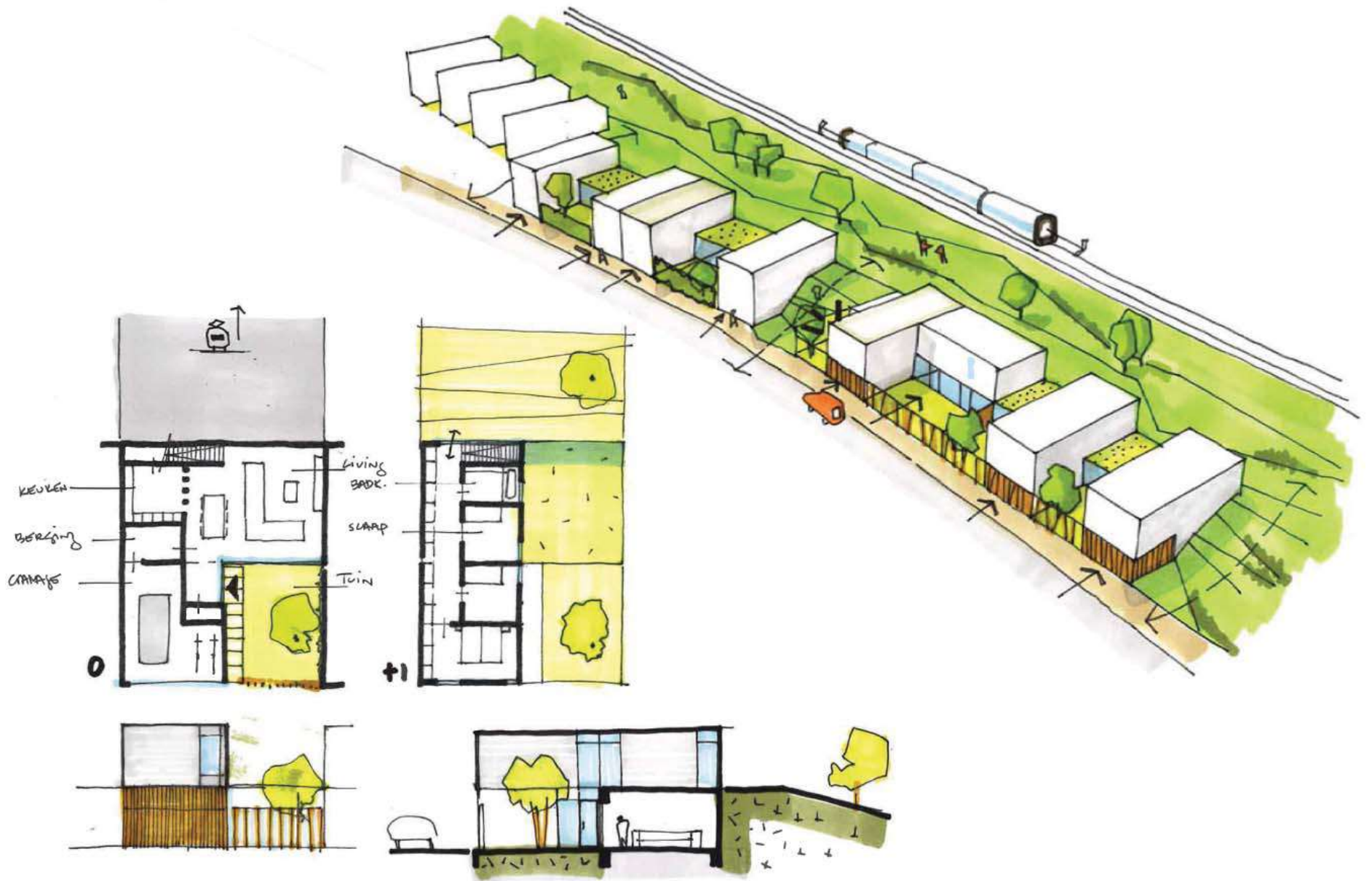
Een talud/bermwoning is een woning evenwijdig met en op beperkte afstand van de spoorweg. Door het inpassen van een groenberm tegen een deel van de achtergevel van de talud/bermwoning (achtergevel is gericht naar de spoorweg) wordt de woonomgeving beschermd tegen het geluid van de treinen: enerzijds door het bouwvolume van deze woningen en anderzijds kaatst het geluid van de treinen weg van de woningen op het schuine vlak van de berm.

Er moet wel interactie blijven tussen de bouwvrije strook langsheen de spoorweg en de openbare weg die de talud/bermwoningen ontsluit. Het aanleggen van een fietspad langsheen de spoorweg behoort immers tot de mogelijkheden maar anderzijds is het steeds een meerwaarde dat een groengebied kan gebruikt worden door de bewoners van het aanpalende

woongebied alsook door anderen. Omwille hiervan is het noodzakelijk dat er doorsteken blijven tussen de talud/bermwoningen die ofwel effectief een doorsteek bevatten ofwel volledig door een privétuin worden ingenomen zodat het bouwvolume wordt onderbroken, en er een visuele link wordt gevormd. Deze doorsteken zorgen er tevens voor dat vermeden kan worden dan er één aaneengesloten bouwvolume wordt ingepast.

Ook wordt er opgelegd dat per bouwblok van talud/bermwoningen voor maximum 50% hoger kan gebouwd worden dan de berm. Die berm moet tegen de achtergevel een minimum hoogte hebben van 3,5m. Dit om de talud/bermwoningen zelf tegen geluidshinder van de treinen te beschermen (berm als geluidsbuffer).





Principe talud/bermwoningen (bron Buro Il & Archi+i)

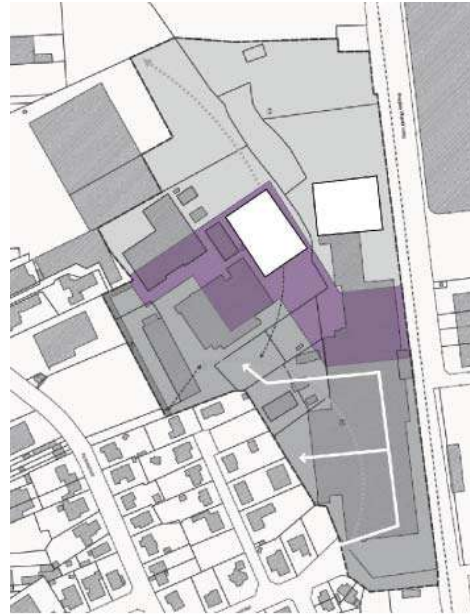
#### 4 Mogelijke inrichting

Op basis van voorgaande principes werd er door het studie bureau Buro Il & Archi+i een aanzet tot een mogelijke inrichting van het plangebied - en dan vooral gericht op de zone voor huisnijverheid alsook de woonzone - opgemaakt. Dit voorstel van masterplan respecteert volgende grote inrichtingslijnen die opgelegd worden in het RUP:

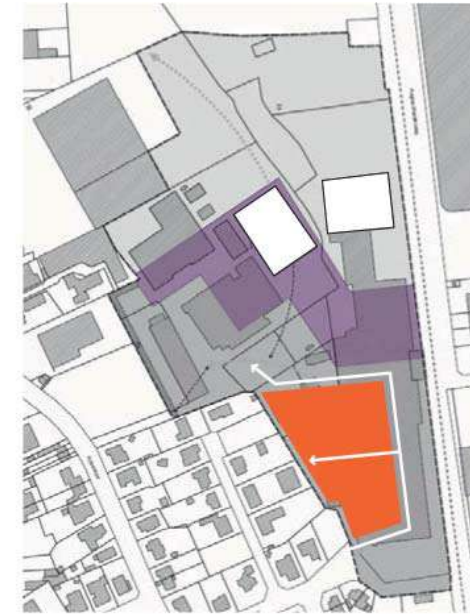
- De verdeelsleutel van 50% grondgebonden en 50% niet-grondgebonden woningen
- Minimum 75 en maximum 100 woningen
- Talud/bermwoningen langsheen de spoorweg met een bouwvrije strook langsheen de spoorweg
- Voldoende functioneel openbaar groen, vooral centraal gecentraliseerd op de grens huisnijverheid - wonen
- Minimaal 15m bouwvrije zone tussen de bebouwing van de huisnijverheid en de woningen van de woonzone
- De noodzakelijke fiets- en voetgangersverbindingen
- De noordelijke ontsluiting voor de lokale bedrijven/huisnijverheid, de zuidelijke ontsluiting voor de woonzone en een mogelijke tijdelijke ontsluiting voor de woningen aan de westzijde van het plangebied.

Op basis van dit masterplan werd de afbakening van de verschillende zones op het grafische plan gebaseerd<sup>7</sup>.

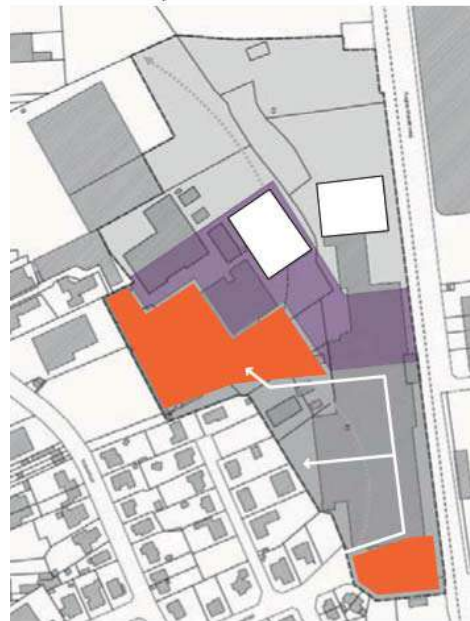
<sup>7</sup> In het masterplan is de oppervlakte van het woongebied nog te groot, in het bestemmingsplan werd dit aangepast (kleiner t.h.v. centrale openbare functionele groenzone).



Zone voor huisnijverheid



Grondgebonden woningen



Niet-grondgebonden woningen (50%)



Grondgebonden woningen - berm/taludwoningen



## UITLEG PLANOPBOUW

Uitgaande van de gewenste ruimtelijke structuur met de ontsluitingsscenario's en concepten voor het plangebied omvat het grafisch plan diverse bestemmingsgebieden.

- **Art. 1 - Stedelijk wonen:** binnen dit nieuw te ontwikkelen woongebied wordt binnen de stedenbouwkundige voorschriften de nodige vrijheid gelaten om nieuwe woonvormen te kunnen inpassen (bv. vrije inplanting van gebouwen). Onder nieuwe woonvormen worden bv. aangepaste woonvormen langsheen de spoorweg in de vorm van taludwoningen, kangoeroewoningen, cohousing (samenhuizen), groepswonen,... gezien. Er wordt eveneens een minimumpercentage aan noodzakelijk openbaar functioneel groen opgelegd. Bestaande loods: de loods wordt behouden met de mogelijkheid voor specifieke functies (complementaire en/of gemeenschapsfunctie) binnen de huidige bebouwde oppervlakte met een nabestemming voor huisnijverheid.
- **Art. 2 - Huisnijverheid:** de bufferzone tussen de bedrijvigheid en de woonzone wordt opgebouwd met huisnijverheid. Ook hier wordt er een minimumpercentage aan noodzakelijk openbaar functioneel groen opgelegd.
- **Art. 3 - Zone voor lokale bedrijvigheid:** het noordelijke deel van het plangebied wordt voorbehouden voor lokale bedrijvigheid aansluitend de bedrijvigheid in het RUP Brugsesteenweg. En ook hier wordt er een minimumpercentage aan noodzakelijk openbaar functioneel groen opgelegd.
- **Art.4 - Bufferzone:** tussen de woonzone en de handelsactiviteiten langsheen de Brugsesteenweg/

Rotsestraat wordt er een groenbuffer met een breedte van 5m voorzien.

- **Art. 5 - Interne ontsluitingswegen (indicatief):** er is geen doorgaand verkeer gewenst tussen de bedrijven en het wonen. De bedrijvigheid kan enkel vanuit het noorden ontsloten worden, wonen enkel vanuit het zuiden. De bestaande en toekomstige activiteiten ten zuiden van de huidige Dammestraat (buiten plangebied, momenteel koppelwoning en nieuwe woningen) moeten steeds bereikbaar blijven.
- **Art. 6 - Fiets en voetgangersnetwerk (indicatief):** fietsers en voetgangers moeten heel het gebied kunnen doorkruisen.
- **Art. 7 - Bouwvrije zone:** om er zeker van te zijn dat er minimum 15m is tussen de bebouwing van de huisnijverheid en de woningen van de woonzone wordt er bouwvrije zone van 30m (2x15m) op de grens van Art.1 en Art.2 voorzien.
- **Art. 8 - Centrale openbare functionele groenzone:** om te verhinderen dat het openbaar functioneel groen wordt versnipperd tussen de bebouwing, wordt er op de grens tussen de huisnijverheidszone en de woonzone een centrale groenzone voorzien.

## ONTEIGENINGSPLAN

De huidige ontwikkelaars van de gronden binnen onderhavig plangebied zijn eveneens eigenaar zodat een globale uitwerking realiseerbaar is. Echter zijn ze geen eigenaar van de percelen centraal in de woonzone, namelijk de percelen van Vereenooghe. Het niet kunnen gebruiken van deze percelen is problematisch voor de woonpercelen ten noorden van de percelen van Vereenooghe. Er zijn momenteel gesprekken lopende die tot een verzoenbare oplossing voor beide partijen moet uitmonden. Dit in combinatie om in onderhavig RUP een tijdelijke ontsluiting te voorzien in noordelijke richting voor de nieuwe woonpercelen aan de noordzijde van de percelen van Vereenooghe geeft de ontwikkelaar wel de mogelijkheden om die gronden verder te ontwikkelen.

Daar beide partijen in gesprek zijn wenst de stad geen onteigeningsplan op te maken om zo de gesprekken niet te blokkeren en een verzoenbare oplossing voor beiden zou kunnen doen mislopen.



### 1 Watertoets

De watertoets is in voege sinds 24 november 2003, de datum waarop het Decreet Integraal Waterbeleid (DIW) in werking trad. Artikel 8 van dat decreet legt de basisprincipes vast voor de toepassing van de watertoets. Op 1 november 2006 trad het uitvoeringsbesluit van de watertoets (goedkeuring VI. Regering op 20 juli 2006) in werking. Het besluit bevat nadere regels over de toepassing van de watertoets, zowel voor vergunningen als voor plannen.

Op 22 januari 2015 is een nieuwe aanpassing van het uitvoeringsbesluit in werking getreden.

De overheid die over een vergunning, plan of programma moet beslissen draagt er zorg voor dat er geen schadelijk effect ontstaat op het watersysteem, of dat dit zoveel mogelijk wordt beperkt. Als dit niet mogelijk is moeten herstelmaatregelen of compensatiemaatregelen opgelegd worden. Indien het schadelijk effect niet kan voorkomen worden en ook herstel of compensatie onmogelijk zijn, moet de vergunning geweigerd worden.

Het watersysteem is het geheel van oppervlaktewater, het grondwater en de natuur die daarbij hoort.

Sinds 1 maart 2012 is de watertoets vereenvoudigd en is er één watertoetskaart, namelijk een gewijzigde kaart met overstromingsgevoelige gebieden.

In een aantal gevallen moet verplicht advies gevraagd worden bij vergunningsaanvragen. Onderhavig plan

kan aanleiding geven tot vergunningsaanvragen waarvoor advies nodig is. Hieronder een overzicht van de selectie die betrekking kan hebben op onderhavig plan, namelijk:

- De vergunningverlenende overheid moet advies vragen aan de adviesinstantie m.b.t. de mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater indien het project waarvoor een vergunning wordt aangevraagd:
  - 1° geheel of gedeeltelijk is gelegen in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied;
  - 2° en/of leidt tot een toename van het totaal van de horizontale dakoppervlakte van gebouwen en de verharde oppervlakte met meer dan 1 hectare indien het project afwatert naar een bevaarbare waterloop of een onbevaarbare waterloop van eerste categorie, of 0,1 hectare bij afwatering naar andere waterlopen;
  - 3° en/of gedeeltelijk gelegen is:
    - binnen de bedding van een bevaarbare of onbevaarbare waterloop;
    - op minder dan 50 meter afstand van de kruin van de talud van bestaande of geplande bevaarbare waterlopen;
    - op minder dan 50 meter van haveninfrastructuur binnen de afgebakende zeehavengebieden;
    - op minder dan 20 meter van de kruin van de talud van onbevaarbare waterlopen van eerste categorie;
    - op minder dan 10 meter afstand van de kruin van de talud van onbevaarbare waterlopen van tweede categorie;
    - op minder dan 5 meter afstand van de kruin van de talud van onbevaarbare waterlopen van derde categorie en van een

- niet-geklaseerde onbevaarbare waterloop in beheer van een polder of een watering;
- binnen een afgebakende oeverzone;
- 4° en/of een vegetatiewijziging betreft zoals bedoeld in art. 13 van het decreet van 21-10-1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.
- 5° bij verhardingen groter dan 1.000m<sup>2</sup>.
- De vergunningverlenende overheid moet advies vragen aan de adviesinstantie indien het project waarvoor een vergunning wordt aangevraagd:
  - 1° een verkavelingsaanvraag met een globale oppervlakte van 1 hectare met aanleg van nieuwe wegenis betreft;
  - 2° en/of leidt tot en toename van het totaal van de horizontale dakoppervlakte van de gebouwen en de verharde oppervlakte met meer dan 1 hectare
  - 3° en/of ondergrondse constructies (met uitzondering van funderingspalen en leidingen met een diameter tot 1 meter) bevat die dieper gelegen zijn dan 5 meter of een horizontale lengte hebben van meer dan 100 meter.

Om die eventuele schadelijke effecten te beoordelen werden volgende elementen in de screening bekeken: de bodemkenmerken (infiltratiemogelijkheden van de ondergrond), de aanwezigheid van overstromingsgebieden en de elementen uit het plan die schadelijke effecten kunnen veroorzaken.

#### 1.1 Overstromingsgevoelige gebieden

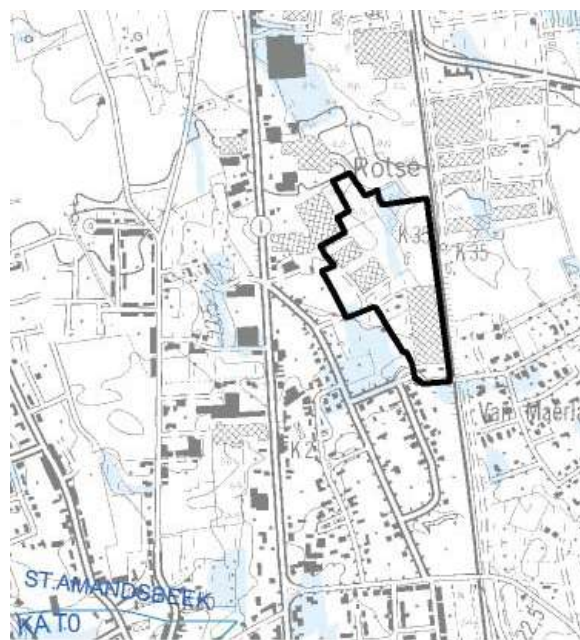
De watertoetskaart met overstromingsgevoelige gebieden toont waar er in Vlaanderen overstromingen mogelijk zijn. De kaart maakt een onderscheid tussen effectief overstromingsgevoelige gebieden (donker-

blauw) en mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (lichtblauw).

Effectief overstromingsgevoelige gebieden zijn gebieden die recent overstroomd zijn of gebieden die een aanzienlijke kans hebben om te overstromen.

Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden zijn gebieden waar alleen overstromingen mogelijk zijn bij zeer extreme weersomstandigheden of falen van waterkeringen zoals bij dijkbreuken.

Het plangebied is grotendeels niet overstromingsgevoelig. Enkel het deel met een natte zandleem-bodem is mogelijks overstromingsgevoelig.



**Legende**

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
|  | grens van het RUP               |
|  | Niet overstromingsgevoelig      |
|  | Effectief overstromingsgevoelig |
|  | Mogelijk overstromingsgevoelig  |

kaart 31: Overstromingsgevoelige gebieden

## 1.2 Overstromingsgebieden

- Risicozones voor overstromingen: Het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 heeft de risicozones voor overstromingen afgebakend. Het RUP is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen.
- Recent Overstroomde Gebieden: Het RUP is niet gelegen in een recent overstroomd gebied (ROG).
- Het RUP is niet gelegen in een van nature overstroombaar gebied (NOG).
- In de achtertuinen van de Dammestraat en de aanpalende achtertuinen van de Regina Wautersweg is een binnengracht met wateroverlast waargenomen. Ook de electro-centrale loopt hierdoor regelmatig onder water.

## 1.3 Signaalgebieden

De watertoets voor vergunningsaanvragen, plannen en programma's in de signaalgebieden verdient bijzondere aandacht. Dit wordt geregeld in de omzendbrief LNE/2013/1 van 28 juni 2013 m.b.t. richtlijnen voor de toepassing van de watertoets voor de vrijwaring van het waterbergend vermogen in signaalgebieden. De omzendbrief voorziet in een bewarend beleid in de signaalgebieden in overstromingsgevoelig gebied waar de Vlaamse regering nog geen vervolgtraject voor heeft goedgekeurd en waar mogelijk een herbestemming nodig is op basis van de overstromingskansen. Voor de signaalgebieden waarvoor de Vlaamse Regering wel al een vervolgtraject heeft goedgekeurd biedt de omzendbrief bijkomende richtlijnen aan voor zowel de wateranalyse als de waterparagraaf, zodat eventuele nog niet gerealiseerde vervolgstappen niet gehypothekerd worden en het watersysteem geen schadelijke effecten ondergaat (de zogenaamde "verscherpte" watertoets).

De signaalgebieden zijn 'probleemgebieden' waar het niet zeker is of er aangesloten is of kan aangesloten worden op de openbare riolering. De gebouwen van P&C zijn aangesloten over een kavel van de aansluitende pijpekop wat waarschijnlijk problemen zal geven voor de toekomstige wegenis - rioleringsontwerpen.

## 2 Pesticidetoets

Het Decreet Duurzaam Pesticidengebruik (8 februari 2013 met bijhorend besluit van 15 maart 2013 dat een duurzaam gebruik van pesticiden voor niet- land- en tuinbouwactiviteiten regelt) bepaalt dat pesticidengebruik moet worden vermeden om de volksgezondheid en het leefmilieu beter te beschermen. Deze regelgeving richt zich tot alle terreinbeheerders, dus ook tot commerciële bedrijven en niet-commerciële verenigingen. Dit betekent dat pesticidenvrij beheer voortaan ook nodig is op bv. bedrijventerreinen, parkings, sportvelden, recreatiedomeinen, pretparken en speeltuinen. Het besluit van 15 maart 2015 regelt een verbod op het gebruik van pesticiden vanaf 1 januari 2015 voor alle openbare diensten.

Het besluit 'duurzaam gebruik van pesticiden' maakt een opdeling in terreinen die gebruikt worden in het kader van een openbare dienst, zoals diensten die openbare besturen, scholen, zorginstellingen,... leveren en de terreinen die gebruikt worden in het kader van een commerciële activiteit (bedrijven, winkels, ...). Voor openbare diensten geldt een pesticidenverbod, voor commerciële activiteiten geldt een minimumgebruik van pesticiden op verhardingen groter dan 200m<sup>2</sup>. Dit minimumgebruik betekent dat er enkel pleksgewijs pesticiden gebruikt mogen worden, dat de voorwaarden op het etiket van het product strikt nage-

leefd moeten worden én dat bij een (her)aanleg van het terrein de pesticidentoets moet toegepast worden. De pesticidentoets moet maw dus verplicht uitgevoerd worden op terreinen waar een minimumgebruik geldt en wanneer dat terrein wordt (her)aanlegd. Voor de andere terreinen is de pesticidentoets een sterke aanbeveling.

De pesticidentoets uitvoeren gebeurt door te controleren of de ontwerpplannen voor de aanleg of heraanleg van groenzones of verhardingen, onkruidpreventie en een efficiëntere bestrijding met niet-chemische bestrijdingsmethoden mogelijk maken.

Om beheerbewust te ontwerpen gelden voor verhardingen volgende vuistregels:

- Verhard functioneel en zo weinig mogelijk
- Voorkom waterstagnatie en laat water infiltreren<sup>8</sup>
- Maak eenvoudig (machinaal) onderhoud mogelijk
- Zorg voor een correcte aanleg, controleer en herstel

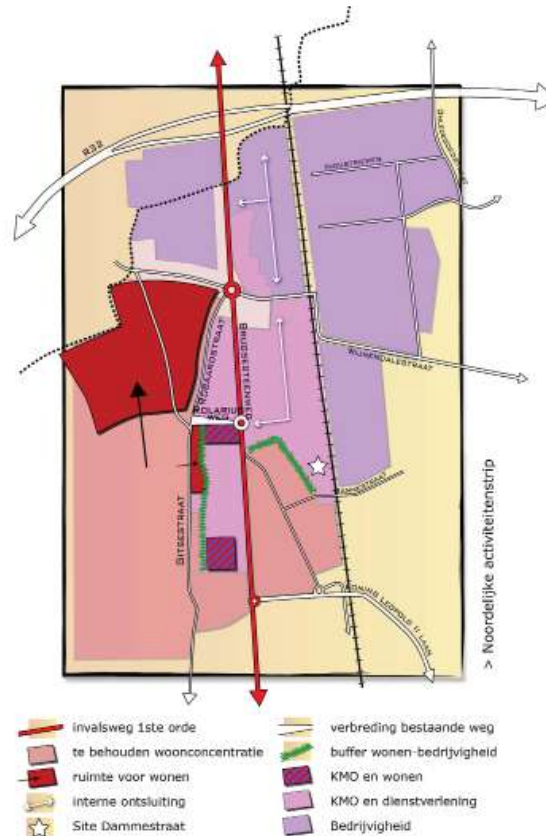
Bv. de keuze voor waterdoorlatende betegeling is enkel aanvaardbaar wanneer men kiest voor een beeldkwaliteit waarbij de voegen mogen vergroenen. Wanneer men geen onkruid tolereert in een voeg is de keuze van waterdoorlaatbare betegeling niet aanvaardbaar. Ook voor groenzones geldt dat een goed ontwerp het onderhoud vergemakkelijkt. De essentie is dat de bodem bedekt moet blijven en niet verstoord mag worden. Op een bodem waarop weinig zonlicht valt, zal minder plantengroei voorkomen. Hou rekening met de ecologische principes. Een beheerbewust ontwerp houdt voor groenzones concreet in:

- Plant op de juiste plaats.
- Zorg voor een haalbaar onderhoud.
- Zorg voor een goede aanleg.

<sup>8</sup> Infiltratie is afhankelijk van de waterdoorlaatbaarheid van de grond en/of de grondwaterstand.

### 3 Toetsing aan structuurplan

De opmaak van onderhavig uitvoeringsplan kadert binnen de visie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Roeselare.



### 4 Tragewegentoets

Op de atlas van de buurtwegen zijn er geen buurtwegen aanwezig binnen het plangebied. Op het bestemmingsplan worden fiets- en voetgangersdoorsteken doorheen het gehele plangebied voorzien.

### 5 Landbouwtoets

Binnen het plangebied zijn geen agrarische activiteiten van toepassing. Ook ligt het gebied niet in herbevestigd agrarisch gebied.

### 6 Natuurtoets

Het decreet Natuurbehoud bepaalt dat ieder plan dat een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan veroorzaken, dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling wat betreft de betekenisvolle effecten voor de speciale beschermingszone.

Het plangebied is niet gesitueerd in:

- Habitat en vogelrichtlijngebieden: het gaat om gebieden die door de Vlaamse Regering zijn vooropgesteld of aangewezen zijn als speciale beschermingszone in toepassing van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.
- Afgebakende natuur- en bosgebieden
- Historisch permanente graslanden: op 26 september 2014 keurde de Vlaamse Regering, ter uitvoering van artikel 9bis, §1, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, het besluit houdende de voorlopige vaststelling van de historisch permanente graslanden in de landbouwstreek de Polders goed. Dit resulteerde in een reeks ontwerpkaarten, die betrekking hebben op de steden en gemeenten, gelegen in het (kust)poldergebied. Met betrekking tot die ontwerpkaarten werd een openbaar onderzoek georganiseerd. De Vlaamse Regering stelt binnen 210 dagen na de begindatum van het openbaar onderzoek de kaart van de historisch permanente graslanden definitief vast. Er wordt eveneens bepaald voor welke graslanden een verbod op het

wijzigen van de vegetatie van toepassing zal zijn en waarvoor er een (natuur)vergunning noodzakelijk zal zijn om de vegetatie te wijzigen.

- Biologische waarderingskaart II

## 7 Landschapstoets

Volgens de landschapsatlas zijn er binnen de of in de directe omgeving van het plangebied geen lijn- en/of puntrelicten, ankerplaatsen of relictzones aanwezig.

## OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven binnen de begrenzing van het plangebied:

- Gewestplan
- APA
- BPA
  - BPA Rotsestraat
- Verkavelingen: geen aanwezig

## RUIMTEBALANS

Een ruimtebalans omvat de wijzigingen van categorieën van gebiedsaanduidingen van de bestemmingsgebieden vóór het van kracht worden van het RUP (de bronbestemming) enerzijds en bij het van kracht worden van het RUP (de doelbestemming) anderzijds. De gebiedscategorie van de doelbestemming dient cf. VRCO art. 2.2.3 § 2 aangegeven bij de opmaak van het RUP.

Voor wat betreft de bronbestemming dient een onderscheid te worden gemaakt naargelang de aard van het aanlegplan, dat van toepassing is bij de opmaak van het RUP:

- Een RUP
- Het gewestplan
- Een APA
- Een BPA

Voor het voorliggende RUP gelden de categorieën van gebiedsaanduiding van bronbestemmingen van het APA Roeselare en van het BPA Rotsestraat. Bij de interpretatie van deze plannen werden een aantal keuzes gemaakt:

- Wanneer deze beperkt afweek van de perceelgrenzen werd de grens van de gewestplanzone op de perceelsgrens gelegd.
- Bij grotere afwijkingen t.o.v. de perceelsgrens werd de grens van de gewestplanzone behouden

Dit alles leidt tot de ruimtebalans van het RUP. Onderstaande tabel geeft de wijzigingen aan van categorie van gebiedsaanduiding van de bestemmingszones van het RUP.

| Bestemmingen voorzien in het RUP       |                     |                             | Bestemmingen voor inwerkingtreding van het RUP   |   |
|--|---------------------|-----------------------------|--|---|
| Zonering                               | Opp. in ha          | Categorie gebiedsaanduiding | APA - Bedrijfsgebied voor KMO en dienstverlening / wonen<br>Categorie: Bedrijvigheid / wonen | BPA - Ambachtelijke bedrijven<br>Categorie: Bedrijvigheid |
| Art.1 - Stedelijk wonen                | 2ha 89a 34ca        | Wonen                       | 2ha 45a 07ca   | 0ha 44a 26ca  |
| Art.2 - Huisnijverheid                 | 1ha 69a 37ca        | Bedrijvigheid               | 1ha 68a 21ca   | 0ha 01a 16ca  |
| Art.3 - Zone voor lokale bedrijvigheid | 3ha 42a 99ca        | Bedrijvigheid               | 3ha 42a 99ca   | -   |
| Art.4 - Bufferzone                     | 0ha 06a 82ca        | Wonen                       | -  | 0ha 06a 82ca  |
| <b>Totaal</b>                          | <b>8ha 08a 52ca</b> |                             |  |   |

tabel 1: Ruimtebalans

## REGISTERPLANBATEN, PLANSCHADE, COMPENSATIE

In artikel 2.2.2., §1, 1e lid, 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), is de verplichting opgenomen om percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade- of gebruikerscompensatie, op te nemen in een register, al dan niet grafisch, binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De percelen die mogelijk in aanmerking kunnen komen voor planbaten en/of bestemmingswijzigingscompensatie worden bepaald door de kaartlaag met bestemmingen voor de inwerkingtreding van het RUP (de bronbestemming), te vergelijken met de kaartlaag met de bestemmingen die in dit RUP worden voorzien (de doelbestemming).

Volgens de richtlijn van de Vlaamse Overheid d.d. 15 maart 2012 voor digitale uitwisseling van gegevens inzake planschade, planbaten en compensaties, houdt ook het in aanmerking komen voor planschade verband met een vergelijking van bestemmingen.

Deze aanduiding is puur informatief en planologisch van aard. Er is geen onderzoek gebeurd naar de eigendomsstructuur van de betreffende percelen, noch naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen of uitzonderingsgronden.

De bestemmingsvoorschriften worden omgezet naar de aldaar gehanteerde categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding cf. resp. VCRO art. 2.2.3 § 2 voor RUP's en art. 7.4.13 voor gewestplannen.

Op basis van de vergelijking tussen de toegekende categorie van gebiedsaanduiding van het gewestplan, het bestaande APA of BPA enerzijds en van de bestemmingen in het voorliggende RUP anderzijds wordt nagegaan of delen van het plangebied in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbaten of bestem-

mingswijzigingscompensatie. Deze toelichting en het bijhorende grafisch register wijzen enkel de kadastrale percelen aan en visualiseren de bestemmingswijzigingen die mogelijk aanleiding kunnen geven tot een bepaalde vergoedingsregeling of heffing.

### ■ Planschade

In toepassing van art. 2.6.1 van de VCRO kan onder bepaalde voorwaarden een planschadevergoeding worden toegekend indien op basis van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een perceel niet in aanmerking komt voor het afleveren van een vergunning tot bouwen of verkavelen of andere cf. art. 4.2.1. vergunningplichtige handelingen, waar dat de dag voor de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan wel het geval was.

Volgens de richtlijn van de Vlaamse Overheid d.d. 15 maart 2012 voor digitale uitwisseling van gegevens, o.m. inzake planschade, houdt het al dan niet in aanmerking komen voor planschade verband met een wijziging van bestemmingscategorie, zoals aangegeven in een bij de richtlijn gevoegde legende.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een planschadevergoeding daar het gebied in het APA reeds volledig was bestemd als "Bedrijfsgebied voor KMO en dienstverlening (licht paarse zone): binnen deze zone zijn ambachtelijke bedrijven, kleine en middelgrote ondernemingen, kleine opslagplaatsen van goederen, groothandelszaken, winkels, tertiaire en ambachtelijke bedrijven, horeca, zaalsporten, vrijetijdsbesteding en woongelegenheden los van bedrijvenbestemming toegelaten."

### ■ Planbaten

In toepassing van art. 2.6.4 van de VCRO is onder bepaalde voorwaarden een planbatenheffing verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een in het art. 2.6.4 opgesomde bestemmingswijziging doorvoert, waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden van de gronden verhogen. Deze heffing zal verschuldigd zijn bij een transactie of na het afleveren van een vergunning, althans voor zover geen vrijstelling cf. de bepalingen van art. 2.6.5 van toepassing is.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen er enkele percelen in aanmerking voor die aanleiding kunnen geven tot planbatenheffing. Het betreft enkel de percelen die opgenomen zijn in het BPA Rotsestraat (zone voor ambachtelijke bedrijfsgebouwen - bergplaatsen, niet storend voor de omgeving / tuinstroken of zone non-aedificandi). De overige oppervlakte van het plangebied is volgens het APA bestemd als "Bedrijfsgebied voor KMO en dienstverlening (licht paarse zone): binnen deze zone zijn ambachtelijke bedrijven, kleine en middelgrote ondernemingen, kleine opslagplaatsen van goederen, groothandelszaken, winkels, tertiaire en ambachtelijke bedrijven, horeca, zaalsporten, vrijetijdsbesteding en woongelegenheden los van bedrijvenbestemming toegelaten." en komt niet in aanmerking voor een planbatenheffing.



kaart 32: BPA Rotsestraat

| Bestemmingen voorzien in het RUP |              |                             | Bestemmingen voor inwerkingtreding van het RUP: BPA Rotsestraat |
|----------------------------------|--------------|-----------------------------|---|
| Zonering                         | Opp. in ha   | Categorie gebiedsaanduiding | Categorie Bedrijvigheid   |
| Art.1 - Stedelijk wonen          | 2ha 89a 34ca | Wonen                       | 0ha 44a 26ca  |
| Art.4 - Bufferzone               | 0ha 06a 82ca | Wonen                       | 0ha 06a 82ca  |
| <b>Totaal</b>                    |              |                             | 0ha 51a 09ca  |



kaart 33: Planbaten

### 1 Beslissing tot opmaak

Het College van Burgemeester en Schepenen van Roeselare heeft in de zitting van 20/01/2014 WVI aangesteld voor de opmaak van RUP “Brugsesteenweg” en RUP “Dammestraat”. De plangebieden sluiten bij elkaar aan en worden voor beide gelijktijdig gemeentelijke RUP-processen uitgewerkt. Onderhavige nota vormt de toelichtingsnota van RUP “Dammestraat”.

### 2 Onderzoek tot milieueffectrapportage

#### 2.1 Verzoek tot raadpleging

Volgende adviesinstanties werden aangeschreven:

- Provinciebestuur W.-VI., dienst Ruimtelijke Planning
- Agentschap Ondernemenn, entiteit Ruimtelijke Economie
- Ruimte Vlaanderen - APL - West-Vlaanderen, VAC Jacob van Maerlant
- Onroerend Erfgoed - West-Vlaanderen, VAC Jacob van Maerlant
- Agentschap Wonen-Vlaanderen, Afdeling Wonen
- Departement MOW, t.a.v. Filip Boelaert, secretaris-generaal
- OVAM, Afdeling Bodembeheer
- Departement LNE, Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid

#### ■ Bestemmingswijzigingscompensatie en/of gebruikerscompensatie

In toepassing van art. 6.2.1. van het decreet grond- en pandenbeleid is onder bepaalde voorwaarden een compensatie van de kapitaalschade verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een zone, die onder de bestemmingcategorie ‘landbouw’ valt, omzet naar een zone, die onder de categorie ‘reservaat en natuur’, ‘bos’ of ‘overig groen’ valt.

Ingevolge art. 6.2.4 van het bovenvermelde decreet wordt de compensatie slechts toegekend indien het perceel in het jaar voor het van kracht worden van het RUP, werd geregistreerd in het ‘Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem’, m.a.w. werd opgenomen in het bestand van de ‘landbouwgebruikspcelen’.

Ingevolge het decreet inzake gebruikerscompensatie is er in dezelfde gevallen gebruikerscompensatie verschuldigd, indien er geen andere compensatieregeling (compensatie van kapitaalschade, e.a.) van toepassing is.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een bestemmingswijzigings- of gebruikerscompensatie.

#### ■ Beschermingsvoorschriftcompensatie en/of gebruikerscompensatie

In toepassing van art. 6.3.1. van het decreet grond- en pandenbeleid is onder bepaalde voorwaarden een compensatie van de kapitaalschade verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan op een zone, die onder de bestemmingcategorie ‘landbouw’ valt, via een overdruk betreffende ‘ecologisch belang’, ‘ecologische waarde’, ‘overstromingsgebied’, ‘reservaat’, ‘valleigebied’ of een (door de Vlaamse overheid aangewezen) vergelijkbare overdruk, meer beperkingen op het vlak van economische aanwen-

ding oplegt dan redelijker wijze moeten geduld worden.

Ingevolge het decreet inzake gebruikerscompensatie is er in dezelfde gevallen gebruikerscompensatie verschuldigd, indien er geen andere compensatieregeling (compensatie van kapitaalschade, e.a.) van toepassing is.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een beschermingsvoorschriften- of gebruikerscompensatie.



## 2.2 Verzoek tot ontheffing

Op 19 juni 2015 heeft de dienst Mer besloten dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is. De beslissing is terug te vinden in bijlage.

## 3 Procedure RUP

### 3.1 Voorontwerp

#### 3.1.1 Adviesprocedure

Het voorontwerp is voor advies overgemaakt aan onderstaande instanties:

- Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar
- Provinciebestuur W.-VI., dienst Ruimtelijke Planning
- Agentschap Wonen
- Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen
- Infrabel
- GECORO
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, dienst Veiligheidsrapportering
- Agentschap Ondernemen
- Agentschap Infrastructuur

#### 3.1.2 Plenaire vergadering

Het plan werd besproken op de eerste plenaire vergadering van 25 april 2016. Aangezien de ongunstige adviezen van de Provincie West-Vlaanderen en van Ruimte Vlaanderen was het aangewezen om opnieuw

een plenaire vergadering te organiseren voordat er naar voorlopige vaststelling gegaan kan worden.

Het plan wordt besproken op de plenaire vergadering van 5 december 2016.

#### 3.1.3 Besprekingen adviezen

Belangrijkste aanpassingen na de plenaire vergadering:

- Doorheen de bufferzone is nu enkel een dwarse verbinding toegelaten.
- Motivering omtrent het niet opmaken van een ont-eigeningsplan voor de percelen van Vereenoghe.
- Garanties op een evenwicht tussen grondgebonden en niet-grondgebonden woningen.

### 3.2 Ontwerp

#### 3.2.1 Voorlopige vaststelling

Het ontwerp is voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 27 maart 2017.

#### 3.2.2 Openbaar onderzoek

Het plan lag ter inzage van 24 mei 2017 tot en met 22 juli 2017.

#### 3.2.3 Advies GECORO

Conform artikel 2.2.14 § 5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd in zitting van 3 oktober 2017 de adviezen en bezwaarschriften op het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "RUP Dammestraat" door de Gecoro gecoördineerd en behandeld.

### 3.3 Definitieve vaststelling

Het ontwerp werd aangepast rekening houdend aan het advies van de Gecoro. Het verslag van de Gecoro wordt toegevoegd in bijlage.

De belangrijkste aanpassingen zijn:

- Studie streefbeeld N32 vervangen door de startnota doorstromingsonderzoeken N32.
- De gabarietregel is van toepassing t.o.v. de aanpalende bestaande woonpercelen: er wordt verduidelijkt met de 'aanpalende bestaande woonpercelen' de bestaande woonpercelen in Dammestraat-West bedoeld wordt.
- Enkele verduidelijkingen in de stedenbouwkundige voorschriften.

Definitieve vaststelling Gemeenteraad: het RUP werd definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 18 december 2017.





BIJLAGE  
RUP "DAMMESTRAAT" TE ROESELARE  
RUP\_36015\_214\_00006\_00001

De volgende documenten zijn in bijlage terug te vinden:

- 1 **Beslissing over de plan-mer-plicht van het RUP Brugsesteenweg en RUP Dammestraat te Roeselare**
- 2 **Verslag plenaire vergadering 5-12-2016 - al de adviezen.**
- 3 **Verslag vergadering Gecoro 3-10-2017 mbt het behandelen van de adviezen en bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek**
- 4 **Adviezen Deputatie West-Vlaanderen, Departement Omgeving en Elia mbt advisering tijdens openbaar onderzoek**
- 5 **Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad in zitting van 27-03-2017: voorlopige vaststelling**
- 6 **Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad in zitting van 18-12-2017: definitieve vaststelling**

**DEPARTEMENT  
LEEFMILIEU,  
NATUUR &  
ENERGIE**

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid  
Dienst milieueffectenrapportagebeheer  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 Brussel  
Tel 02 553 80 79  
www.mervlaanderen.be

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

|                                 |            |                              |          |
|---------------------------------|------------|------------------------------|----------|
| uw bericht van                  | uw kenmerk | ons kenmerk                  | bijlagen |
| 4 juni 2015                     |            | LNE/MER/SCRPL15047/<br>2015/ | /        |
| vragen naar / e-mail            |            | telefoonnummer               | datum    |
| David Stevens                   |            | 02 5538303                   |          |
| david.stevens@lne.vlaanderen.be |            |                              |          |

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Brugsesteenweg en RUP  
Dammestraat te 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 de email van 4 juni 2015 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van  
een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL15047 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 Brugsesteenweg tot doel de ontwikkelingsmogelijkheden van de activiteiten  
(wonen, handel, KMO,...) langs deze as af te bakenen, gekoppeld aan een reeks  
mobiliteitsmaatregelen. Het RUP Dammestraat heeft voornamelijk tot doel het bestemmen van een  
zone tot KMO, in uitvoering van een brownfieldconvenant. Beide plangebieden sluiten aan mekaar  
aan.

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.

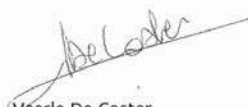
De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor  
het publiek raadpleegbaar zijn.

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,



Veerle De Coster  
Waarnemend diensthoofd Dienst Mer

# Plenaire vergadering voorontwerp RUP Dammestraat 05.12.2016 stadhuis Roeselare

## A/ Aanwezig

- Nathalie Muylle Stad Roeselare, schepen
- Bart De Witte Stad Roeselare, beleidsontwikkeling
- Leen Lauwers Stad Roeselare, ruimtelijk planner
- Emily Vanhaverbeke Stad Roeselare, ruimtelijke planning
- Vanessa Dehullu Stad Roeselare, economie
- Kelly Verhulst Stad Roeselare, omgevingsvergunningen
- Els Depuydt Stad Roeselare, mobiliteit
- Matthias Dobbels Provincie West-Vlaanderen, ruimtelijke planning
- Lisa Stroobandt Provincie West-Vlaanderen, ruimtelijke planning
- Katrien Devreese Provincie West-Vlaanderen, ruimtelijke planning
- Stefaan Baeteman Agentschap Innoveren & Ondernemen
- Omer Hoorne Voorzitter GECORO Roeselare
- Wanda Van Soens WVI, ruimtelijk planning

## Verontschuldigd:

- Ruimte Vlaanderen (advies opgesteld door Julie Dalle)
- Departement LNE – secretariaat-generaal (advies opgesteld door Patrick Boel)
- Departement LNE – dienst veiligheidsrapportage (advies opgesteld door Griet Goossens)
- Vlaamse Milieumaatschappij (advies opgesteld door Sofie Willems)
- Wonen Vlaanderen (advies opgesteld door Pieter Van Vlaanderen)
- Departement Mobiliteit & Openbare Werken (MOW) (advies opgesteld door Frederik Potvliege)
- Infrabel (advies opgesteld door Bram Leroy)

## B/ Adviezen RUP

| nr | adviesinstantie                                  | Advies                   |
|----|--|--------------------------|
| 1  | GECORO   | 22.11.2016: GUNSTIG      |
| 2  | Provincie West-Vlaanderen                        | 01.12.2016: GUNSTIG MITS |
| 3  | Ruimte Vlaanderen                                | 02.12.2016: GUNSTIG MITS |
| 4  | Departement LNE – secretariaat-generaal          | 28.11.2016: GUNSTIG      |
| 5  | Departement LNE – dienst veiligheidsrapportering | 24.11.2016: GUNSTIG      |
| 6  | VMM  | 08.12.2016 GUNSTIG       |
| 7  | Agentschap Innoveren & Ondernemen                | 28.11.2016: GUNSTIG      |
| 8  | Agentschap Wonen                                 | 02.12.2016: GUNSTIG      |
| 9  | MOW  | 02.12.2016: GUNSTIG      |
| 10 | Infrabel   | 01.12.2016: GUNSTIG      |

(zie volledige adviezen in bijlage)

## C/ Inleiding

Leen Lauwers verwelkomt de aanwezige besturen namelijk Provincie West-Vlaanderen en Agentschap Innoveren & Ondernemen alsook de mensen vanuit de Stad en de voorzitter van de Gecoro.

Aangezien de ongunstige adviezen van oa. de Provincie West-Vlaanderen en van Ruimte Vlaanderen in de eerste plenaire vergadering (25/4/2016) een te grondige wijziging van het RUP als gevolg had, was het aangewezen om opnieuw een plenaire vergadering te organiseren.

## D/ Bespreking van de adviezen

De adviezen van de aanwezige besturen worden overlopen. Al de adviezen zijn gunstig behalve de Provincie West-Vlaanderen en Ruimte Vlaanderen zijn voorwaardelijk gunstig. De reactie/afspraken worden in **blauwe tekst / vet** weergegeven.

### 1 | Provincie West-Vlaanderen

**GUNSTIG MITS**

Algemeen kan gesteld worden dat het RUP in positieve zin is geëvolueerd. Toch is het advies van de Provincie West-Vlaanderen voorwaardelijk gunstig omwille van:

- Buffering t.o.v. aanpalende activiteiten: groenbuffer, talud/bermwoningen en bouwrijpe zone
- Percentages woontypologie
- Ontsluiting

Deze punten worden op de vergadering besproken en ook in relatie gebracht met de adviezen van de niet-aanwezige besturen. Voor de overige punten in het advies wordt er verwezen naar het volledige advies in bijlage. Enkel komt het punt omtrent de optionele fiets- en voetgangersverbinding over het vrijliggende perceel in de Dammestraat nog ter sprake.

(1) Buffering: tussen de woonzone en de activiteiten langsheen de Rotsestraat / Brugsesteenweg wordt een groenbuffer voorzien. Echter wordt ook de mogelijkheid gelaten om een fiets- en voetgangersverbinding alsook een nooduitgang te voorzien op een breedte van 5m. Op deze manier wordt de bufferfunctie uitgehold. Er wordt door de stad aangevuld dat Ruimte Vlaanderen hieromtrent eveneens een bezwaar geuit heeft.

**De stad geeft aan dat die fiets- en voetgangersverbinding alsook de nooduitgang (kan enkel gebruikt worden voor hulpdiensten) enkel bedoeld is om de bufferzone te dwarsen in de richting van de Rotsestraat. Deze buffer kan geenszins aangelegd worden als weg voor gemotoriseerd verkeer. Door de huidige formulering in de voorschriften kan dit inderdaad fout geïnterpreteerd worden. De stad zal de voorschriften aanpassen zodat het enkel mogelijk is om de bufferzone te dwarsen zodat de bufferfunctie maximaal behouden blijft.**

(2) Buffering: het concept talud/bermwoningen tracht de hinder tussen de spoorweg en de woningen te verzoenen, in combinatie met de 10m bouwrijpe zone. Toch worden deze talud/bermwoningen in de voorschriften nergens verplichtend voorzien zodat er toch eengezinswoningen kunnen voorzien worden.

**De stad geeft aan dat de verplichting wel degelijk in de voorschriften is opgenomen, namelijk op p.15 met de zin de verordenende kolom "Minimum 50% van de woningen zijn grondgebonden waarvan de woningen tegen de spoorweg aan moeten ontwikkeld worden als talud/bermwoningen". De Provincie geeft aan dit te overlezen te hebben.**

(3) Buffering: op het plan wordt een overdruk voorzien met een breedte van 30m waarbinnen een bouwrijpe zone van 15m wordt opgelegd. Hierdoor bestaat het gevaar dat de eerste ontwikkelaars kunnen ontwikkelen waarop de (bouwrijpe) lasten afgeschoven worden naar een latere ontwikkelaar.

**De stad geeft aan dat het momenteel de bedoeling is dat het gebied door één ontwikkelaar (vanuit 1 standpunt door verschillende partijen) wordt aangepakt. Daar het verplicht is om een inrichtingsstudie voor de volledige oppervlakte van het plangebied op te maken, kan de stad de controle hieromtrent eveneens behouden en het overzicht bewaren wanneer de huidige ontwikkelingsvooruitzichten toch nog zouden mislopen.**

(4) Percentages woontypologie: de Provincie benadrukt dat het positief is dat er binnen het RUP de nodige aandacht gaat naar een doelgroepenbeleid d.m.v. verdeelsleutel max. 50% niet-grondgebonden en min. 50% grondgebonden. In principe kan zo goed als alles met grondgebonden woningen voorzien worden.

**De stad geeft aan dat er absoluut een mix van woontypologieën wordt voorzien, hieromtrent werd ook het aantal woningen op minimum 75 en maximum 100 worden vastgelegd en dit in combinatie met maximum bouwhoogte (met gabarietregel). Er is inderdaad een kans dat door het opleggen door een maximum aan niet-grondgebonden en een maximum aan grondgebonden woningen dat het evenwicht niet wordt gehaald. De stad stelt voor om bijkomende voorwaarden**

op te leggen in de voorschriften die een evenwicht van grondgebonden en niet-grondgebonden woningen moet verzekeren.

(5) Ontsluiting: de ontsluiting van een deel van een deel van de woonzone blijft problematisch aangezien de percelen van Vereenoghe niet in bezit zijn van de ontwikkelaar zodat de ontsluiting van de woonpercelen ten noorden van de percelen van Vereenoghe via een tijdelijke verbinding over de fiets- en voetgangers in noordelijke richting dient te gebeuren. Is het niet aangewezen om een onteigeningsplan te voorzien voor de percelen van Vereenoghe zodat er geen tijdelijke ontsluiting naar het noorden moet voorzien worden maar dat het woonverkeer in één rechtstreeks wordt ontsloten naar de Dammestraat? Er wordt door de stad aangevuld dat Ruimte Vlaanderen hieromtrent eveneens een bezwaar geuit heeft.

**De ontwikkelaar is momenteel in onderhandeling met Vereenoghe. Door de tijdelijke ontsluiting te voorzien in het RUP kunnen de noordelijke woonpercelen toch ten alle tijden worden ontwikkeld. Er kan niet overal met een onteigeningsplan gewerkt worden, de stad wil de huidige eigenaars / ontwikkelaars niet voor blok zetten. Een juist evenwicht is noodzakelijk.**

(6) De stad vraagt de Provincie nog verduidelijking omtrent de optionele fiets- en voetgangersverbinding over het vrijliggende perceel in de Dammestraat.

**Er wordt in de vergadering akkoord gegaan om deze optionele verbinding te schrappen uit de voorschriften.**

Voor de overige punten in het advies wordt er verwezen naar het advies in bijlage.

2 | GECORO, Agentschap Innoveren & Ondernemen en niet aanwezige adviesinstanties

De andere adviezen zijn gunstig met al dan niet bijkomende opmerkingen (zie adviezen in bijlage). De stad zal in de mate van het mogelijke met deze opmerkingen rekening houden en het RUP al dan niet aanpassen.

#### D/ Opvolging

- WVI maakt het verslag van de plenaire vergadering op en deze wordt naar de stad ter goedkeuring en voor verzending naar de adviesverlenende besturen verstuurd (binnen 14 dagen na plenaire vergadering).
- De schriftelijke adviezen worden in bijlage meegestuurd.
- De genodigden die aanwezig waren op de vergadering kunnen binnen de 14 dagen na ontvangst van het verslag opmerkingen formuleren bij het verslag.

#### D/ Verder proces

Het RUP zal aangepast worden n.a.v. de bespreking van de ontvangen adviezen tijdens de plenaire vergadering.

Aangezien het voorwaardelijke advies van de Provincie West-Vlaanderen op de vergadering is uitgeklaard zal er na de afgesproken aanpassingen overgegaan worden naar de voorlopige vaststelling van het RUP 'Dammestraat'.

## VERSLAG VERGADERING GECORO D.D. 22.11.2016

| 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          | x |   |   |
| Francis Werbrouck        | x |   |   | Louis Bril              |   |   |   |
| Hilde Nairyock           | x |   |   | Filip Van Heghe         |   |   |   |
| André Pieters            | x |   |   | Bernhard De Muynck      |   |   |   |
| Veroniek Desender        | x |   |   | Gery Vanderhaeghe       |   |   |   |
| Herlinde Vanwallegheem   | x |   |   | Brigitte Depoorter      |   |   |   |
| Wim Van Coillie          | x |   |   | Gorik Duchy             |   |   |   |
| Philip Beekman           | x |   |   | Tyno Parmentier         |   |   |   |
| Laurette Vandekendelaere | x |   |   | Dirk Vervisch           |   |   |   |
| Eric Delzeyne            | x |   |   | Stefaan Bruwier         |   |   |   |
| Ivan Vancollie           | x |   |   | Marc Sambaer            |   |   |   |
| Vanessa Degrendele       |   | x |   | Rina Arteel             | x |   |   |
| Luc Stragier             | x |   |   | Marc Himpe              |   |   |   |
| Evelyne Goemaere         | x |   |   | Barbara Ostyn           |   |   |   |
| Hilde Dewanckele         | x |   |   | Jo Vaneeckhout          |   |   |   |
| Wim Carrein              | x |   |   | Eveline Bossuyt         |   |   |   |
| Bernard Declerck         | x |   |   | Wouter Tyberghien       |   |   |   |

Secretaris: Leen Lauwers  
 Stadsbestuur: dhr. C. Ameye, mevr. L. Sercu, dhr. F. Declercq, dhr. F. Nuytzen, mevr. R. Vanzielegheem, Mevr. N. Muylle verontschuldigt zich.  
 Ruimtelijke planning: Emily Vanhaverbeke

#### Agenda

- Verslag en terugkoppeling vorige punten
- Advies Woningtypetoets (Kelly Verhulst, Stad Roeselare)
- RUP Brugsesteenweg - advies op voorontwerp (Wanda Van Soens, wvi)
- RUP Dammestraat - advies op voorontwerp (Wanda Van Soens, wvi)
- Varia

#### 1. Verslag en terugkoppeling vorige punten

Opmerkingen: Geen

#### 2. Advies op Woningtypetoets

Kelly Verhulst, dienst Stedenbouw van de stad Roeselare, licht de opzet van de Woningtypetoets toe. Dit toetsingskader zit nu in een testfase tot april volgend jaar en zal dan geëvalueerd worden.

De stad krijgt vele aanvragen om meersgezinswoningen op te richten. Doelstelling van de woningtypetoets is bij de beoordeling van deze aanvragen de transparantie te vergroten waar concrete voorschriften ontbreken en duidelijkheid geven omtrent de meest optimale invulling indien er wel voorschriften zijn. Dit om speculatie van de grondprijzen tegen te gaan en het behoud van grondgebonden woningen te garanderen. De woningtypetoets is niet van

toepassing bij grootschalige projecten (>2500m<sup>2</sup>), grootschalige binnengebieden of waar MGW uitgesloten zijn als bestemming in de verkaveling.

De woningtypetoets bestaat uit twee delen waarbij het eerste deel een evaluatie van de omgeving inhoudt en het tweede deel bestaat uit een evaluatie van het terrein. Aan de hand van een puntenscore wordt een aanbeveling gemaakt voor de gewenste ontwikkeling: deze geeft aan of een meersgezinswoning al dan niet gewenst is.

#### Vragen en opmerkingen

- Hoe bindend is de Woningtypetoets? Kan een meergezinswoning afgedwongen worden door de bouwheer/de stad aan de hand van de woningtypetoets?  
Antwoord: De woningtypetoets is een richtkader. Wanneer bij een aftoetsing de uitkomst bv. een score van 4 is, geeft dit nog geen blanco voor het oprichten van een meersgezinswoning: de voorschriften zijn nog steeds van toepassing en ook de toets aan de goede ruimtelijke ordening moet gemaakt worden. Ook een afwijking van het resultaat kan mits bijkomende ondersteuning en verantwoording door de bouwheer/architect.

### 3. RUP Brugsesteenweg - advies op voorontwerp

#### Procedure

De adviesprocedure van het voorontwerp RUP Brugsesteenweg loopt. Het advies van de GECORO wordt meegenomen naar de tweede plenaire vergadering van 5 december 2016

#### Beschikbare documenten

Ter inzage gelegd en toegelicht in zitting:

- Het ontwerp RUP Brugsesteenweg, bestaand uit
  - toelichtende nota
  - stedenbouwkundige voorschriften
  - kaartenbundel
- De mer-screeningsnota (is dezelfde als voor RUP Dammestraat)

#### Bespreking

Wanda Van Soens, ruimtelijk planner van WVi licht het RUP Brugsesteenweg toe: wat zijn de wijzigingen ten opzichte van de eerste plenaire vergadering?

#### Vragen en opmerkingen

- Waar situeert het erfgoed zich?  
Antwoord: Het bouwkundig erfgoed situeert zich in het zuiden van het plangebied, Brugsesteenweg 249 (art.5 kleinhandelsarme zone voor centrumbebouwing). De beschrijving van het pand komt ook aan bod in de toelichtingsnota.
- Dit is een planinitiatief om de Brugsesteenweg zo aantrekkelijk mogelijk te maken ten voordele van het kernversterkend beleid. Het is een aangename verrassing dat in het nieuwe voorontwerp toch getracht is een aantal bepalingen op te nemen die de beeldkwaliteit van de Brugsesteenweg kunnen versterken.

- In het RUP wordt ervoor gekozen geen bijkomende handelsoppervlaktes te realiseren i.v.m. het kernversterkend beleid. Er wordt dus sterker ingezet op wonen (bv. ook voor RUP Dammestraat) en lokale bedrijvigheid: is het mogelijk om dit bijkomende aanbod aan wonen en bedrijvigheid te realiseren? Berekening woonprogrammatie van de Provincie gaf toch een overaanbod aan?

Antwoord: Ten opzichte van de huidige bestemmingsplannen kan geen bijkomend aanbod aan wonen gerealiseerd worden in het voorliggende RUP Brugsesteenweg. RUP Dammestraat is een brownfieldproject en actie en reconversiesite volgens het GRS, waardoor daar wel bijkomend aanbod aan wonen kan gecreëerd worden.

- Verkeerstechnische vraag: Het verkeer op de Brugsesteenweg is een probleem: moeilijke doorstroming ... . Het is dan ook moeilijk dit RUP te beoordelen zonder dat hier een streefbeeld in opgenomen is inzake mobiliteit. Er zijn nog bedenkingen i.v.m. de buffer ten opzichte van de Gitsestraat. De bewoners van de Gitsestraat krijgen oa. te maken met parkeerplaatsen die tot steeds dichterbij het woonwefsel komen. In het RUP blijft de buffer ten opzichte van de Gitsestraat echter onduidelijk, wordt deze aangeduid op plan?

De bepalingen die worden opgenomen naar beeldkwaliteit zijn te vrijblijvend. Daarnaast wordt ook de vraag gesteld hoe beeldkwaliteit kan gegarandeerd worden voor de bestaande bebouwing?

Antwoord: Het vorige streefbeeld dateert uit 2006, de opmaak van het nieuwe streefbeeld is lopende. In het RUP wordt de breedte van de wegen vastgelegd. Het is niet de bedoeling omtrent de verkeersinrichting al concretere bepalingen op te nemen. Hiervoor moet het streefbeeld afgewacht worden.

De buffer wordt aangeduid op het plan met een stippellijn. Met de huidige context is het niet mogelijk strikte bepalingen op te leggen naar de inrichting van de buffer, in de voorschriften is wel getracht dit zo concreet mogelijk te maken.

Het RUP Brugsesteenweg is een basisdocument waaraan nieuwe bouwaanvragen moeten voldoen. Het is moeilijk beeldkwaliteit op te leggen voor de bestaande bebouwing. Het is de bedoeling dat op lange termijn in alle gevallen voldaan wordt aan de voorschriften van het RUP Brugsesteenweg.

- Suggestie: Beeldkwaliteit opleggen voor de hele Brugsesteenweg wordt moeilijk, maar misschien kan wel een visie uitgewerkt worden tussen de twee rondpunten. Aan de ontwikkelaars/bouwheer kan formeel meegegeven worden wat wel en niet kan: bv. omtrent materiaalgebruik, het plaatsen van reclameborden, ...

### RUP Dammestraat - advies op voorontwerp

#### Procedure

De adviesprocedure van het voorontwerp RUP Dammestraat loopt. Het advies van de GECORO wordt meegenomen naar de plenaire vergadering van 5 december 2016.

#### Beschikbare documenten

Ter inzage gelegd en toegelicht in zitting:

- Het ontwerp RUP Dammestraat bestaand uit
  - toelichtende nota
  - stedenbouwkundige voorschriften



- kaartenbundel

- De mer-screeningsnota (is dezelfde als voor RUP Brugsesteenweg)

#### Bespreking

Wanda Van Soens, ruimtelijk planner van de Wvi licht het RUP toe: wat zijn de wijzigingen ten opzichte van de eerste plenaire vergadering?

#### Vragen en opmerkingen

- Wat is de bedoeling van de tijdelijke ontsluiting doorheen de buffer? Is het de bedoeling dat dit gebied later mee ontsloten wordt in zuidelijke richting?  
*Antwoord:* Zolang de gronden van Vereenooghe niet ontwikkeld zijn zullen de woningen ten westen van deze gronden ontsloten worden in noordelijke richting via de zone voor huisnijverheid. Wanneer dit wel het geval is zal de volledige woonzone ontsluiten in zuidelijke richting.
- Vraag ivm. talud achter talud/bermwoningen: is het de bedoeling dat deze talud overal even hoog is?  
*Antwoord:* De talud is minimum 3.5m tegen de woningen aan. Doorheen deze talud kunnen wel doorsteken gemaakt worden naar de zone achterliggend de woningen voor fietsen, wandelaars, ...
- Het lijkt of het RUP erg afgestemd is op het masterplan dat werd opgemaakt. Dit betekent dan bv. ook dat de ontwikkelaars sowieso de taludwoningen zullen moeten ontwikkelen, is dit wel de bedoeling?  
*Antwoord:* Het RUP Dammestraat is voorwerp van een brownfieldconvenant, het ontwerpend onderzoek gebeurde in samenspraak met de projectontwikkelaars die meezitten in deze convenant. Het opleggen van de taludwoningen is vooral om de woonkwaliteit te garanderen door het geluid vanaf de spoorweg te gaan bufferen.

*[De niet-stemgerechtigden verlaten de zitting]*

#### BERAADSLAGING EN STEMMING – voorontwerp RUP Brugsesteenweg

De gecoro gaat akkoord met het voorontwerp RUP Brugsesteenweg

Stemming: Voor: 18; Tegen: 0; Onthouding: 3

Motivatie onthouding: Er dient een streefbeeld opgenomen te worden inzake mobiliteit om dit RUP te kunnen beoordelen, ook inzake beeldkwaliteit kunnen nog sterkere bepalingen opgenomen worden. De buffer ten opzichte van de Gitsestraat moet sterker worden vastgelegd in het RUP.

#### BERAADSLAGING EN STEMMING – voorontwerp RUP Dammestraat

De gecoro gaat unaniem akkoord met het voorontwerp RUP Dammestraat.

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

*[De niet-stemgerechtigden vervoegen de zitting]*

#### 5. Varia

Vraag om stavaza van de verschillende dossiers in het vervolg op te nemen aan het begin van de Gecoro. De secretaris licht de Stavaza toe.

Loen Lauwers  
Secretaris

Aan het college van burgemeester en schepenen

P/A  
Botermarkt 2  
8800 Roeselare

|  |   |   |
|--|---|---|
| Sint-Andries,<br>01 december 2016      | Betref:<br>Voorontwerp gemeentelijk RUP Dammestraat (Roeselare) | Contactpersoon:<br>Evi Lefevere                                       |
| Onze ref.:<br>ELFV/16/0987-15/15/4999M |   | Telefoon 050 40 35 43<br>Fax 050 40 33 76                             |
| Uw ref.:                               | Bijlagen: -   | e-mail:<br>evi.lefevere@west-vlaanderen.be<br>Auteur: Lisa Stroobandt |

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 Dammestraat. Dit advies wordt toegelicht op de plenaire vergadering dd. 05/12/2016.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

*stad Roeselare - gemeentelijk RUP 'Dammestraat', voorontwerp dd. 14/11/2016, opgemaakt door WVI, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.*

*Het plangebied van het RUP 'Dammestraat' is gesitueerd in het noorden van de stad Roeselare tussen de Brugsesteenweg (N32) en de spoorlijn Kortrijk-Brugge. Op 18/09/2012 werd de Brownfieldconvenant van het Brownfieldproject nr. 72 "Roeselare-Immo Verbrugge" bekrachtigd door de Vlaamse regering, de actoren en de regisseurs. Eén van de gevolgen van de convenant was dat er met het oog op de realisatie er een planologische bijsturing van de huidige bestemming noodzakelijk was. Deze wordt gespecificeerd en vastgelegd in onderhavig RUP. Volgens het APA Roeselare is het plangebied grotendeels bestemd als een bedrijvengebied voor KMO- en dienstverlening. Binnen het RUP 'Dammestraat' wordt de zone herbestemd naar een zone voor stedelijk wonen, huishoudelijke en lokale bedrijvigheid.*

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.

Verder vragen volgende juridische aandachtspunten bijzondere aandacht:

- Er ontbreekt een register van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenvergoeding, een planbatenheffing of een compensatie (VCRO, art. 2.2.2.);
- Er dient nog een volledige ruimtebalans meegegeven te worden in het RUP;

- Alle bijkomende beperkende bepalingen uit de toelichtende kolom dienen verordenend opgenomen te worden. Zo dienen toelichtingen die een substantiële wijziging of impact hebben op de algemene ruimtelijke ordening verordenend opgenomen te worden (bijvoorbeeld art. 1.1 (100m<sup>2</sup> nevenbestemming), 1.2/2.1 (tijdelijkheid ontsluiting),...).

#### 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 Vlaamse regering heeft op 21 november 2008 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Roeselare definitief vastgesteld. De afbakeningslijn geeft aan waar de stedelijke ontwikkeling van Roeselare in de toekomst kan gebeuren. Het plangebied bevindt zich binnen het regionaalstedelijk gebied Roeselare.

Aangezien er binnen het RUP een herbestemming is van een zone voor bedrijvigheid naar een woonzone past dit volgens het PRS binnen de reconversieprojecten (PRS, RD, p. 139). Positief is dat de mogelijkheid voorzien wordt om de bestaande loods in te zetten als gemeenschapsfunctie.

#### 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.

Algemeen kan gesteld worden dat het RUP in positieve zin geëvolueerd is. Toch merken we op dat de precieze configuratie van het gebied niet evident is. Binnen de toelichtingsnota (p. 36) wordt aangehaald dat de site (door de spoorweg, bedrijvigheid, hoogspanningsleiding,...) geen toplocatie voor wonen is en dat door het opleggen van randvoorwaarden kwalitatief wonen mogelijk gemaakt kan worden. De moeilijke invulling van het gebied is zichtbaar aan de buffers, de ontsluiting en de configuratie van de woningen.

#### BUFFERS

De buffering ten aanzien van de woonstructuur is binnen het GRS een vereiste voor de ontwikkeling van de site Dammestraat (RD, p. 261). Ook in het Brownfieldconvenant werd hierop de nadruk gelegd. Binnen het RUP is de buffering van de woningen ten opzichte van de bedrijvigheid, de kleinhandelszone en de spoorweg op een positieve manier geëvolueerd. Zo is bijvoorbeeld de bufferende werking van de zone voor huishoudelijke beter gewaarborgd. Toch blijven er enkele pijnpunten aanwezig.

Binnen de zone voor buffer (artikel 4) kunnen volgens de inrichtingsvoorschriften een fiets- en voetgangersverbinding en een nooduitgang voorzien worden terwijl de bufferzone slechts 5 meter breed is. Verder wordt melding gemaakt van een 'noodontsluiting' in de buffer tussen de activiteiten van het RUP en de Rotsestraat. Dit betekent concreet dat de buffer -al dan niet tijdelijk- gebruikt kan worden voor de ontsluiting van de zone voor lokale bedrijvigheid en huishoudelijke. Door deze zware voorzieningen wordt de bufferfunctie uitgehouden. Dit lijkt strijdig met het GRS waarin onderstreept wordt dat er aandacht besteed dient te worden aan de harmonie tussen de woonfunctie en andere functies en dit door middel van de aanleg van een groene buffer (RD, p. 158).

Het concept talud/bermwoning tracht de hinder tussen de spoorweg en de woningen te verzoenen. Bijkomend wordt hier een bouwvrije strook van 10m tussen de woonzone en de spoorweg voorzien. Ook de zone voor huishoudelijke en bedrijvigheid wordt gebufferd ten opzichte van de spoorweg met een bouwvrije zone van 10m. Toch voorzien de voorschriften nergens de verplichting om deze taludwoningen te voorzien. Langs de spoorweg kunnen met andere woorden -op een afstand van 10 meter- toch eengezinswoningen voorzien worden.

## ONTSluitING

De zone voor bedrijvigheid en huisnijverheid moeten ontsloten worden via de nieuwe verbinding 'mogelijke interne ontsluitingsweg (Indicatief) binnen de zone voor lokale bedrijvigheid' (art. 1 - Brugsesteenweg) of via de nieuwe verbinding op de Rolariusweg 'ontsluitingsweg (Indicatief) binnen de kleinhandelszones' (art. 2 - Brugsesteenweg). Dit wordt verordend vastgelegd in de voorschriften (p. 40). Deze twee verbindingen zijn echter indicatief binnen het RUP Brugsesteenweg en bieden geen garanties tot effectieve ontwikkeling. Tegelijkertijd wordt een 'tijdelijke' ontsluiting van gemotoriseerd verkeer in de buffer mogelijk gemaakt (langs de woonzone en doorheen de Rotsstraat (zie hoger)). Het grote gevaar is dus dat de zone voor bedrijvigheid en huisnijverheid blijvend ontsloten zal moeten worden via de zone voor buffer (waar een nooduitgang mogelijk gemaakt wordt). De voorschriften geven te veel juridische onzekerheid. Het is aangewezen na te denken over andere alternatieven of instrumenten (zoals bijvoorbeeld onteigening). Bovenal bepaalt het GRS dat nieuwe bedrijventerreinen op een passende manier ontsloten worden (RD, p. 185). Nieuwe ingrepen mogen de verkeersdoorstroming langsheen de Brugsesteenweg niet verzwaren (RD, p. 260). Het RUP is op dit punt niet conform met het GRS.

Daarnaast blijft de ontsluiting van een deel van de woonzone ook problematisch aangezien de percelen van Vereenoghe niet in het bezit zijn van de ontwikkelaar. Voor zolang dit niet zo is, kan het noordelijk deel van de woonzone niet ontsloten worden. De enige mogelijke ontsluiting voor deze percelen is via de zone voor buffer of het fiets- en voetgangersnetwerk. De voorschriften leggen op dat het fiets- en voetgangersnetwerk tijdelijk gebruikt kan worden voor gemotoriseerd verkeer naar de noordelijke ontsluitingsweg die 'normaal gezien' alleen de bedrijfzone en huisnijverheid zal ontsluiten. Het woonverkeer zal volgens deze logica aansluiten op de aan te leggen verbinding naar de Brugsesteenweg. Deze ontsluitingen zijn echter indicatief binnen het RUP Brugsesteenweg. Ook hier geven de voorschriften te veel juridische onzekerheid.

Samengevat zijn er binnen het RUP een aantal factoren (verkoop percelen Vereenoghe, aanleg ontsluitingen naar de Brugsesteenweg) die heel het project kunnen hypothekeren. Het RUP geeft te veel rechtsonzekerheid waardoor het wenselijk is dat er nagedacht wordt over mogelijke alternatieven.

## DOELGROEPENBELEID

Binnen het GRS benadrukt de stad Roeselare dat ze een evenwichtig woonaanbod wenst uit te bouwen dat inspeelt op de demografische evoluties (RD, p. 157). Het is dus positief dat binnen het RUP de nodige aandacht gaat naar een doelgroepenbeleid. De voorschriften leggen op dat er maximum 50% niet-grondgebonden woningen en minimum 50% grondgebonden woningen toegelaten worden. Dit betekent dat er ook enkel grondgebonden woningen gebouwd kunnen worden. Is dit wenselijk?

## Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

De overdruk met een bouwvrije zone is een verbetering om de bufferende functie van de zone voor huisnijverheid te bewaken. De overdruk heeft een breedte van 30m waarbinnen een bouwvrije zone van 15m wordt opgelegd. Het is toegelaten delen van de overdrukzone dus wel te bebouwen mits de 15m vrij blijft. Hierdoor bestaat het gevaar dat de eerste ontwikkelaars kunnen ontwikkelen waarop de (bouwvrije) lasten afgeschoven worden naar een latere ontwikkelaar.

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

- De functionele openbare groenzones van art. 1 en art. 2 moeten aansluiten op de centrale groenzone (art. 8). Dit is duidelijk in de voorschriften van art. 1 en 2. Binnen art. 8 leest men echter dat binnen de groene bol de opgelegde 10% openbaar groen gerealiseerd wordt

van art. 1 en 2. Waarschijnlijk wordt hier bedoeld dat art. 1 en 2 moeten aansluiten op art. 8? Dit wordt best beter omschreven binnen het RUP.

- Art. 1.2.7 (p. 17) / 2.2.7 (p. 24) / 3.2.7 (p. 32) / ... - bouwhoogtes: de bouwhoogte bestaat uit de bouwlagen + het dak. De maximale bouwhoogte is 12m en een plat dak kan. Dit betekent dat er in principe vier bouwlagen kunnen gebouwd worden. De vraag wordt gesteld of dit wel wenselijk is. Op de daken is namelijk ook landbouw, parkeren en het aanplanten van een daktuin mogelijk. Een oplossing kan zijn om te werken met een maximale kroonlijsthoogte of een maximaal aantal bouwlagen.
- Art. 1.2.10 (p. 18) - bijgebouwen: best ook een maximum m<sup>2</sup> opleggen bij collectieve bijgebouwen
- Art. 1.2.11 (p. 19) - architectuur en materiaalgebruik: het voorschrift *per typewoning kunnen er eigen accenten (...)* is onduidelijk. Wat bedoelt de stad hiermee?
- Art. 2.2.1 (p. 20): ook bij de inrichting van de bestaande loods wordt best naar de ster op het grafisch plan verwezen.
- 3.2.12 (p. 34) - buiten de gebouwen-vrije zone: de 12m stapelhoogte lijkt vrij hoog (dit is gelijk aan vier verdiepingen). 'De buffer moet voldoende hoog zijn' geeft te veel juridische onzekerheid. Hier worden best minimale hoogtes opgenomen.
- 5.2 (p. 39) - inrichting: de begin- en eindpunten van de indicatieve ontsluitingen moeten verordend vastgelegd worden samen met een mogelijke min/max verschuiving.
- Art. 6.2 (41) - inrichting: geeft de suggestie dat de fietsverbinding optioneel over het vrij liggend perceel in de Dammestraat kan lopen. Is dit perceel in eigendom van de gemeente? De realisatie lijkt hier niet evident.

Overige opmerkingen kunnen mondeling op de plenaire vergadering worden meegedeeld.

## Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

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

## Besluit

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

### Voorwaarden:

- Het voldoen aan de juridische vormvereisten;
- Het GRUP wordt in overeenstemming gebracht met het GRS (ontsluiting en buffers);
- Het oplossen van de onduidelijkheden inzake realliseerbaarheid van het reconversieproject;
- Het screenen van de voorschriften op de consistentie en de juridische aftoetsbaarheid.-

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

Met oprechte hoogachting,

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

Namens de deputatie:

De gedeputeerde,  
(get.) Franky De Block

VOOR AANSLUIDEND AFSCHRIJF,  
Namens de deputatie,  
Stephaan Barbery  
De adviseur  
Dienst ruimtelijke planning

Zitting deputatie, 01/12/2016

College van burgemeester en  
schepenen

Botermarkt 2  
8800 ROESELARE

uw kenmerk

ons kenmerk  
2.14/36015/110.1

bijlagen

vragen naar/e-mail

Julie Dalle  
julie.dalle@rvo.vlaanderen.be

telefoonnummer  
050 24 82 11

datum

02 DEC 2016

Betreft: ROESELARE, gemeentelijk RUP " Dammestraat " : advies plenaire vergadering dd.  
05/12/2016

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 05/12/2016 bezorg ik u  
hierbij mijn advies.  
Voor de vergadering zelf laat ik me verontschuldigen.

### 1. Samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP " Dammestraat " beoogt de herbesteding van een brownfield en het  
aanpalend weefsel.

### 2. Advies departement Ruimte Vlaanderen conform artikel 2.2.13.

Het plan heeft betrekking op de inrichting van een bestaand industriegebied binnen het  
stedelijk gebied Roeselare. Het plangebied is voorwerp van een brownfieldconvenant,  
die inspeel op de optie uit het GRS waarin gekozen wordt voor herbesteding naar  
wonen met de mogelijkheid voor lokale bedrijvigheid. Er is ook sprake van een buffer  
t.a.v. de aanpalende woningen.

Het RUP is in positieve zin geëvolueerd en er werden aanpassingen gedaan als gevolg  
van de geformuleerde opmerkingen naar aanleiding van de eerste plenaire vergadering  
op 25/04/2016. Toch zijn er nog enkele opmerkingen.

### 3. Opmerkingen inzake de stedenbouwkundige voorschriften

In de toelichtingsnota (pg. 36) wordt voorgesteld om een visuele groenbuffer met een breedte van min. 5 meter te voorzien in de woonzone. Er wordt gesteld dat deze kan bestaan uit heester en hoogstammen of deel uitmaken van functioneel openbaar groen mits garantie op visuele buffering. Deze bufferzone wordt doorvertaald in het RUP onder artikel 4: bufferzone. Uit de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat deze zone ook kan aangewend worden voor een fiets- en voetgangersverbinding met/en/of een noodontsluiting tussen de activiteiten van onderhavig RUP en de Rotsstraat. Gelet op de bijkomende ontsluitingsmogelijkheden die voorzien worden in deze bufferzone, rijst de vraag of deze bufferzone niet gehypothekeerd wordt. Dit kan niet het geval zijn en de nadruk dient te liggen op de bufferende functie.

De ontsluiting van het woongebied is zuidelijk voorzien en zo verordenend vastgelegd. Er is nog steeds sprake van een tijdelijke noordelijke ontsluiting en deze wordt nu ingeschreven onder artikel 6: fiets- en voetgangersnetwerk (indicatief). Gelet op de indicatieve aanduiding, biedt dit onvoldoende juridische zekerheid en blijft dit een situatie die ongewenst is.

### 4. Algemene conclusie

Het ontwerp RUP "Dammestraat" is niet strijdig met het stedelijk gebiedsbeleid van het RSV. Er moet rekening worden gehouden met de geformuleerde opmerkingen.

Hoogachtend,

  
Voor het departement,  
Julie Dalle  
Adjunct van de directeur

## DEPARTEMENT LEEFMILIEU NATUUR & ENERGIE

Secretariaat-generaal  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 Brussel  
T 02 553 80 11  
F 02 553 80 05  
[www.lne.be](http://www.lne.be)

Stadsbestuur Roeselare  
T.a.v. het College van Burgemeester en Schepenen

Botermarkt 2  
8800 Roeselare  
België

6 14896

uw bericht van uw kenmerk

ons kenmerk  
RUP 16-227  
telefoonnummer  
02 553 80 43

bijlagen  
1  
datum  
28 november 2016

vragen naar/e-mail  
Patrick Boel  
[patrick.boel@lne.vlaanderen.be](mailto:patrick.boel@lne.vlaanderen.be)

Betref: Advies over het RUP Dammestraat

Geachte heer, mevrouw,

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (LNE) heeft op 16 november 2016 uw adviesvraag ontvangen over het voorontwerp van RUP Dammestraat. 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:

M.b.t. onderstaand RUP zijn er geen opmerkingen vanuit de hoofd- en buitendienst Natuurlijke rijkdommen m.b.t. het aspect natuurlijke rijkdommen gezien geen ontginningsgebieden gevat zijn door het plangebied.

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

We wijzen u er ook op dat, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of andere redenen, u er dient op toe te zien dat wijzigingen voldoende gevat zijn door de milieubeoordelingsprocedure. Indien u van mening bent dat het aangepaste plan niet (meer) voldoende gevat wordt door de milieubeoordeling, dan dient u deze aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP dient daarbij minstens de provincie aangeschreven te worden. Voor een provinciaal RUP dienen minstens de betrokken gemeenten aangeschreven te worden. Voor een gewestelijk RUP dienen minstens de betrokken gemeenten en provincie(s) aangeschreven te worden.

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

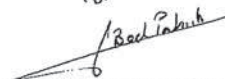
Het departement LNE beveelt sterk aan om elementen die positief zijn voor het leefmilieu en haar omgevingskwaliteit verordenend op te nemen in het plan. Ter inspiratie, zie volgende link op onze website <https://www.lne.be/richtlijnenboeken-handleidingen-en-codes-van-goede-praktijk> (bij "Handleidingen").

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,

'o-

  
Jean-Pierre Héirman  
Secretaris-generaal  
Departement LNE

## DEPARTEMENT LEEFMILIEU NATUUR & ENERGIE

Collegie van Burgemeester en Schepenen  
van de stad Roeselare

Afdeling Milieu-, Natuur- en  
Energiebeleid  
Dienst Veiligheidsrapportering  
Koning Albert II-Haan 20 bus 8  
1000 BRUSSEL  
T 02 553 03 55  
F 02 553 21 25  
[seveso@vlaanderen.be](mailto:seveso@vlaanderen.be)

|  |            |                                |                     |
|--|------------|--------------------------------|---------------------|
| uw bericht van   | uw kenmerk | ons kenmerk<br>RUP 16/227      | bijlagen<br>/       |
| vragen naar/e-mail<br>Griet Goossens<br><a href="mailto:Griet.goossens@lne.vlaanderen.be">Griet.goossens@lne.vlaanderen.be</a> |            | telefoonnummer<br>02 553 27 21 | datum<br>24/11/2016 |

**Betref:** Advies over het gemeentelijk RUP "Dammestraat" te Roeselare (versie november 2016)

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 de Seveso-richtlijn<sup>1</sup> dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen<sup>2</sup> enerzijds en aandachtsgebieden<sup>3</sup> 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-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

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

<sup>1</sup> Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.  
<sup>2</sup> Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn.  
<sup>3</sup> Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

De dienst VR stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' niet behandeld werd in het voorontwerp van RUP. De dienst VR voert hieronder deze toetsing uit:

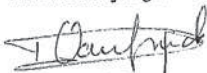
Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst VR<sup>4</sup> in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn;
- volgens de stedenbouwkundige voorschriften in het plangebied geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn (expliciet verbod);
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota en de stedenbouwkundige voorschriften in het plangebied aandachtsgebieden aanwezig en gepland zijn, onder andere gebieden met woonfunctie;
- volgens de gegevens van de dienst VR binnen een straal van 2 km rond het plangebied één lagedrempel Seveso-inrichting aanwezig is, namelijk Carpenter Belgium, aangrenzend aan het plangebied;
- de dienst VR voldoende elementen in handen heeft om de risico's in te schatten waaraan mensen in de omgeving van deze inrichtingen blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bij deze bedrijven en te besluiten dat de inplanting van de aandachtsgebieden te verzoenen is met de aanwezigheid van deze Seveso-inrichtingen;

beslist de dienst VR 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

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

## VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ

Vlaamse Overheid  
Koning Albert II – laan 20 bus 16  
1000 BRUSSEL  
T 02 214 21 11  
F 02 553 21 05  
[www.vmm.be](http://www.vmm.be)

College van burgemeester en schepenen  
Botermarkt 2  
8800 ROESELARE

| uw bericht van   | uw kenmerk      | ons kenmerk    | bijlagen |
|--|-----------------|----------------|----------|
| 11/8/2016  | RUP Dammestraat | WT 2016 R 0153 |          |
| vragen naar/e-mail<br>Sofie Willems                    |                 | telefoonnummer | datum    |
| <a href="mailto:s.willems@vmm.be">s.willems@vmm.be</a> |                 | 02 214 21 11   |          |

Betref: Advies over het RUP met betrekking tot RUP Dammestraat te Roeselare  
Aanvrager: Stad Roeselare

Geachte heer,  
Geachte mevrouw,

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

De percelen zoals opgenomen in de nota zijn volgens de watertoetskaarten beperkt mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

In 2012 werd het Brownfieldconvenant van het Brownfieldproject nr. 72 "Roeselare – Immo Verbrugge" bekrachtigd door de Vlaamse Regering. Met dit RUP wil men dit gebied herbestemmen naar een zone voor o.a. bedrijvigheid en woonzone.


Met betrekking tot het grondwaterspect worden er als gevolg van het plan geen significant negatieve effecten verwacht, mits de bestaande regelgeving strikt wordt gerespecteerd (hemelwaterverordening, Vlare, zoneringsplan, ...). Het plan wordt bijgevolg gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

Voor wat betreft de bodemverontreiniging zal tussen BroCap nv en OVAM binnen de 6 maanden na ondertekening van het Convenant, overleg gepleegd worden met betrekking tot het vastleggen van afspraken in verband met de verder te nemen stappen inzake bodemonderzoek en -sanering. Voor dit aspect verwijzen we dan ook naar het advies van OVAM.

Gelieve ons te verontschuldigen voor de plenaire vergadering die zal doorgaan op 5 december in Roeselare.

Gelieve, conform artikel 8 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 inzake de watertoets, een afschrift van uw beslissing te bezorgen aan de VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer binnen de 10 kalenderdagen na het nemen van de beslissing.

Met vriendelijke groeten,

  
Sofie Willems

Kris Van den Belt  
Diensthofd Dienst Grondwater en Lokaal Waterbeheer

## AGENTSCHAP INNOVEREN & ONDERNEMEN

Koning Albert I-laan 1/2 bus 31  
8200 Sint-Michiels/Brugge  
T 0800 20 555  
info@vlaio.be  
www.vlaio.be

College van Burgemeester en  
Schepenen  
Botermarkt 2  
8800 Roeselare

|                           |            |                |            |
|---------------------------|------------|----------------|------------|
| Uw bericht van            | uw kenmerk | ons kenmerk    | bijlagen   |
| 7/11/2016                 |            |                |            |
| vragen naar/e-mail        |            | telefoonnummer | datum      |
| stefaan.baeteman@vlaio.be |            | 050 32 50 14   | 28/11/2016 |

Betreft: adviesvraag betreffende voorontwerp gemeentelijk RUP Dammestraat te Roeselare

Geachte,

Het bovenvermeld RUP wordt opgemaakt in uitvoering van de bindende bepalingen van het GRS en in uitvoering van het brownfieldconvenant 72. Roeselare – Immo Verbrugge.

Het plangebied (ong. 8,1 ha) ligt aan de noordzijde van de kern van Roeselare, ten oosten van de N32, ten noorden van de Dammestraat en ten westen van de spoorweg Brugge-Roeselare. Het plangebied omvat een deel van het bedrijventerrein Wijnendale en is deels opgenomen in het brownfieldconvenant 72. Roeselare – Immo Verbrugge.

Het plangebied is via het gewestplan grotendeels bestemd tot milieubelastende industrieën en beperkt tot woongebied, via het APA Roeselare grotendeels tot bedrijvengebied voor KMO en dienstverlening en beperkt tot algemeen woongebied. Het (algemeen) woongebied is opgenomen in het BPA Rotsestraat (1985) en bestemd als zone voor ambachtelijke bedrijfsgebouwen – bergplaatsen, niet storend voor de omgeving. Het plangebied ligt binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Roeselare.

### Advies

Het agentschap steunt de visie en de voorschriften van dit RUP die in overeenstemming zijn met het actueel ruimtelijk-economisch beleid en met het brownfieldconvenant.

De toelichting bij de bepalingen omtrent bestaande gebouwen is geen toelichting bij dit voorschrift.



**Besluit**

Agentschap Innoveren & Ondernemen geeft een gunstig advies op het voorontwerp RUP Dammestraat.



Stefaan Baeteman  
Accountmanager Vestiging, RO en Brownfields  
Agentschap Innoveren & Ondernemen

Vlaamse overheid



WONEN-VLAANDEREN

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

Aan het College van Burgemeester en Schepenen

Van en te 8800 Roeselare

Cc: WVI

uw bericht van

uw kenmerk

ons kenmerk  
Dammestraat (2)

bijlagen

vragen naar / e-mail

Pieter Van Vlaanderen

Pieter.vanvlaanderen@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer

050-24 82 51

Datum

2 december 2016

Betreft: RUP Dammestraat

Geachte,

Hieronder vindt u het advies van Wonen-Vlaanderen over voormeld RUP "Dammestraat" te Roeselare.

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

**Planinhoud en -gebied**

Het plangebied van het RUP 'Dammestraat' is gesitueerd in het noorden van de stad Roeselare tussen de Brugsesteenweg (N32) en de spoorlijn Kortrijk-Brugge. Een deel van het plangebied is gevat door een Brownfieldconvenant waardoor er met het oog op de realisatie een planologische bijsturing van de huidige bestemming noodzakelijk is. Met de opmaak van het RUP Dammestraat wordt deze bijsturing beoogt. Volgens het APA Roeselare is het plangebied grotendeels bestemd als een bedrijvengebied voor KMO- en dienstverlening. Binnen het RUP 'Dammestraat' wordt de zone herbestemd naar een zone voor stedelijk wonen, huisnijverheid en lokale bedrijvigheid.

**Visie Wonen-Vlaanderen**

De bestemmingen bedrijvigheid en wonen, zijn gezien de bestaande toestand en de directe omgeving niet onlogisch. Een goed uitgewerkte buffer en een uitsplitsing van het verkeer voor deze 2 zones is voor de kwaliteit van het bestaande woonweefsel en de nieuwe woonzone absoluut noodzakelijk. Ten opzichte van het vorige voorontwerp (maart 2016) zijn er een aantal essentiële aanpassingen gebeurd die antwoord bieden op onze opmerkingen in ons vorig advies. Met name de buffering tussen de woonzone en de andere functies in en aansluitend op het gebied zijn beter uitgewerkt. De invulling en voorschriften voor de (bufferende) zone voor huisnijverheid werden meer onderbouwd en werden ons inziens voldoende aangepast om blijvend een bufferende werking te hebben. Het voorzien van een bouwvrije zone van 30 meter breed (om er uiteindelijk altijd minstens 15 over te houden), zal er zeker toe bijdragen dat er een duidelijke opsplitsing

komt tussen de zone voor stedelijke wonen en de rest van het plangebied. Het voorschrift laat tevens een zekere soepelheid toe waardoor de grillige vorm van de zone voor huisnijverheid beter ontwikkelbaar lijkt. Het gegeven dat de woningen en bedrijfsgebouwen gekoppeld of gestapeld moeten zijn, neemt de vroegere mogelijkheid tot latere opsplitsing weg. De toegestane typologie vrijwaart afdoende de openbare functionele groenzones.

Andere bufferende onderdelen (groenbuffer ten westen van het woongebied) en de tallud- (of berm-) woningen (oostelijk) werden nu aangevuld en/of onderbouwd. De bijkomende verordenende artikels komen tegemoet aan onze opmerkingen die we formuleerden bij het vorig voorontwerp.

Voorts wordt er nu een centrale openbare functionele groenzone ingeschreven, waarop het overige groen kan aantakken. Dat lijkt ons een verbetering en biedt meer kansen voor een kwalitatief element ter verbetering van de woonomgeving.

We stellen verder vast dat nu ook een inrichtingsstudie vereist wordt en er geen ad-hoc ontwikkelingen toegelaten zijn. Dit lijkt ons zeer gewenst in functie van het vrijwaren van de nodige bufferwerking tussen de diverse gebieden en een duidelijk uitgesplitste ontsluiting voor de diverse deelgebieden die allicht gefaseerd ontwikkeld zullen worden.

#### Advies Wonen-Vlaanderen

Het huidige voorontwerp houdt rekening met en biedt afdoende antwoorden op onze opmerkingen bij het vorig voorontwerp. De bijkomende vereisten naar de concentratie van groen en het vereisen van een inrichtingsplan zijn bijkomend positieve vereisten voor de kwaliteit van het bestaande en te ontwikkelen wonen in en rond het plangebied.

Het advies van Wonen-Vlaanderen luidt gunstig.

Gelieve Wonen-Vlaanderen te verontschuldigen voor de plenaire vergadering van 5 december 2016.

Oprechte groeten

Pieter Van Vlaanderen  
Directeur Wonen West-Vlaanderen

## DEPARTEMENT MOBILITEIT & OPENBARE WERKEN

Beleid  
Koning Albert II-laan 20, bus 2  
1000 BRUSSEL  
T 02 553 78 11  
mow.vlaanderen.be

Gemeentebestuur Roeselare  
T.a.v. Ann Hallaert

Botermarkt 2  
8800 Roeselare

|                                      |            |                             |            |
|--------------------------------------|------------|-----------------------------|------------|
| uw bericht van                       | uw kenmerk | ons kenmerk                 | bijlagen   |
|                                      |            | Beleid-VBI-U-2016-<br>01094 |            |
| vragen naar/e-mail                   |            | telefoonnummer              | datum      |
| Frederik Potvliege                   |            | 050 24 80 45                | 02/12/2016 |
| frederik.potvliege@mow.vlaanderen.be |            |                             |            |

Betreft: Advies: Voorontwerp RUP Dammestraat - adviesvraag en uitnodiging  
2de plenaire vergadering

Geachte,

Naar aanleiding van bovenvermelde adviesvraag maak ik u hierbij graag het advies van het departement Mobiliteit en Openbare Werken over.

Voor de opmaak van het RUP Dammestraat zijn er twee aanleidingen:

- Realisatie van binderde bepalingen in het GRS Roeselare
- Brownfieldconvenant 'Roeselare – Immo Verbrugge'

Het RUP ligt in de nabije omgeving van de N32 Brugsesteenweg. Het RUP Dammestraat bevindt zich namelijk aan de achterliggende percelen tussen de spoorlijn Kortrijk – Brugge en de N32. Er is op heden geen rechtstreekse aansluiting op de N32 Brugsesteenweg. Het gebied wordt momenteel ontsloten via een tijdelijke vergunning waardoor via de Rotsestraat de N32 bereikt kan worden. De ontsluiting via de Dammestraat wordt momenteel niet gebruikt.

Op pagina 27 wordt het streefbeeld van de N32 vermeld. Dit streefbeeld werd in 2006 opgemaakt door de provincie West – Vlaanderen. Het streefbeeld is op heden het enige 'officiële' document dat voorhanden is met betrekking tot een mogelijke herinrichting van de N32. Op zich is het dus correct dat dit vermeld wordt in het RUP.

Echter is het agentschap Wegen en Verkeer in februari 2016 van start gegaan met een studie rond deze Brugsesteenweg. Het is de bedoeling het streefbeeld in deze studie te toetsen op z'n actuele waarde. Bovendien wordt er ook gezocht naar bijkomende doorstromingsmaatregelen voor het openbaar vervoer. Er werd in de AWV – studie ook duidelijk gesteld dat de mogelijkheid moet bestaan om op korte termijn verbeteringen aan te brengen (zgn. quick wins). De ontsluiting van het RUP Dammestraat zou zo'n quick win moeten zijn.

Op pagina 33 worden de verschillende ontsluitingsscenario's uitgewerkt. Er worden 4 varianten voorgesteld. Scenario 1, een ontsluiting via de Rotsestraat is niet wenselijk omdat deze weg de achterliggende woonwijk moet ontsluiten. Het kan niet de bedoeling zijn hier vrachtverkeer te laten ontsluiten. Scenario 2 en 3 zijn de meest geschikte scenario's voor de noodzakelijke ontsluiting. Beide scenario's impliceren echter wel een herinrichting van het kruispunt met de Rolariusweg. Deze toekomstige herinrichting wordt meegenomen in de studie van AWV waarbij op korte termijn via quick wins een oplossing aangeboden zal worden.

Op pagina 37 wordt de ontsluiting meer in detail besproken. Een ontsluiting op het kruispunt Rolariusweg is een vereiste. Deze ontsluiting wordt dan ook meegenomen in de AWV – studie (zowel op korte termijn als quick win als op lange termijn). Volgens het RUP is de ontsluiting naar de Wijnendalestraat niet strikt noodzakelijk maar kan het de druk op de Brugsesteenweg wat verminderen. Daarom dat we willen aandringen op het behoud van de potentiële ontsluiting naar de Wijnendalestraat. Dit is planologisch misschien niet gemakkelijk te realiseren maar mochten er zich kansen voordoen, moeten deze met beide handen gegrepen worden.

Op pagina 39 wordt de tijdelijke ontsluiting voorgesteld. Omwille van het feit dat een aantal percelen nog niet in eigendom is van de ontwikkelaar, kan de gewenste ontsluiting nog niet gerealiseerd worden. Daarom zal een tijdelijke ontsluiting gebeuren waarbij een aantal woningen naar het noorden ontsloten zullen worden. Echter dient alle ontsluiting van woningen op lange termijn via de Dammestraat te verlopen. Kan er in het RUP een termijn opgelegd worden waarbinnen dit dient te gebeuren?

#### Conclusie:

Het principe van ontsluiting wordt positief onthaald: de bedrijven en de huishouding ontsluiten naar het noorden toe (richting de Brugsesteenweg). De woonzone ontsluit zuidelijk via de Dammestraat. Echter zal dit niet van in het begin op die manier gerealiseerd kunnen worden omdat niet alle innames van gronden gerealiseerd zijn. Echter wordt gevraagd om dit blijvend op te volgen en de gewenste ontsluiting in te voeren wanneer mogelijk. Kan het RUP een termijn opleggen waarbinnen de realisatie dient te gebeuren?

De ontsluiting naar het noorden zal zorgen voor een herinrichting van het kruispunt met de Rolariusweg. Momenteel wordt in de AWV – studie uitgewerkt hoe dit punt er best uit zal zien. Er is hierover op heden nog geen duidelijkheid. Het studiewerk is lopende maar nog niet bekrachtigd op de gemeentelijke begeleidingscommissie en regionale mobiliteitscommissie. Dit wordt verwacht in het voorjaar van 2017. Met quick wins kunnen al kleine maatregelen genomen worden om de huidige situatie te verbeteren.

Het RUP kan geen concrete ontsluitingsmaatregelen voorstellen omdat beide studies niet gelijktijdig lopen. Daarom wordt gevraagd om voldoende ruimte te behouden zodat alle kruispuntoplossingen mogelijk blijven.

Geleve het departement MOW – Beleid te willen verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Met vriendelijke groeten,



ir. Filip Boelaert  
Secretaris-generaal

## Hallaert Ann

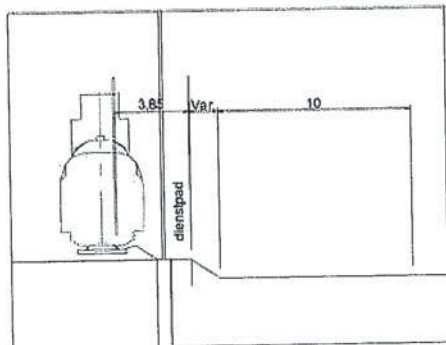
**Van:** Leroy Bram <bram.leroy@infrabel.be>  
**Verzonden:** donderdag 1 december 2016 17:02  
**Aan:** Hallaert Ann  
**CC:** Cordonnier Dominique; Aneca Katrien  
**Onderwerp:** RE: Voorontwerp RUP Brugsesteenweg - RUP dammestraat adviesvraag  
**Bijlagen:** 20161201 adviesvraag infrabel.pdf

Beste Ann,

De opmerkingen voor Infrabel blijven dezelfde als bij de vorige adviesaanvraag.

Ingevolge uw schrijven van 24.03.2016 aan Infrabel Brussel kunnen wij u melden dat Infrabel Area NW geen principiële bezwaren heeft bij bovenvermelde RUP's Brugsesteenweg - Dammestraat mits volgende opmerkingen in acht genomen worden :

- Infrabel heeft een streefbeeld mbt de overwegen in Roeselare voorgesteld aan de Stad. Infrabel vraagt dan ook om de Wijnendalestraat niet als in-en uitvalsweg te catalogeren en in de het RUP te voorzien dat de bedrijfsgebouwen voldoende ver van de weg gebouwd worden zodat wij later in de as van de weg nog een fietstunnel kunnen bouwen.
- Langsheen de spoorlijn vraagt Infrabel om een bouwvrije bufferstrook te voorzien van 10m tav de onderkant van het talud. In deze zone kunnen geen permanente constructies opgericht worden tenzij spoorgebonden constructies. Deze strook kan wel benut worden voor makkelijk wegneembare constructies i.h.k.v. tijdelijk medegebruik (bijvoorbeeld parking – fietspad - ...). De afstand tot het spoor wordt geïllustreerd adhv bijgevoegde tekening.  
Toegangswegen ter ontsluiting van gebouwen zijn permanente constructies.



Infrabel kan niet aanwezig zijn op de plenaire vergadering op 5.12.2016. maar vraagt wel rekening te houden met haar grieven.  
Het officiële schrijven zal nog volgen.

Met vriendelijke groeten  
Bram Leroy

Infrabel - Asset Management - Area North-West  
Civil Engineering (afdeling Gebouwen en Kunstwerken)  
02/5252367  
09/2412702  
911/52367  
0499/543676

**INFRABEL**  
Right On Track

**From:** Hallaert Ann [mailto:Ann.Hallaert@roeselare.be]  
**Sent:** Thursday 01 December 2016 11:01  
**To:** Leroy Bram  
**Subject:** Voorontwerp RUP Brugsesteenweg - adviesvraag

Beste,  
Op maandag 5 december gaat de plenaire vergadering door voor RUP Brugsesteenweg en RUP Dammestraat.  
Is het mogelijk uw advies morgen reeds te ontvangen?  
Alvast bedankt,  
Mvg Ann

Ann Hallaert | Administratief medewerkster  
Stad Roeselare | Ruimtelijke Planning  
Botermarkt 2 | 8800 Roeselare  
Tel. 051 26 23 13 | fax 051 26 23 19  
[ann.hallaert@roeselare.be](mailto:ann.hallaert@roeselare.be) | [www.roeselare.be](http://www.roeselare.be)

### Disclaimer

Dit bericht, inclusief eventuele bijlagen, bindt de stad Roeselare op geen enkele wijze tenzij anders overeengekomen bij schriftelijke overeenkomst of tenzij het later wordt bevestigd door een conform de wettelijke voorschriften ondertekende brief. Evenmin kan de stad Roeselare aansprakelijk worden gesteld op grond van de inhoud van dit bericht of zijn bijlagen.

KP

KM

## VERSLAG VERGADERING GECORO D.D. 3 OKTOBER 2017

| 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        |   |   |   |
|                          |   |   |   | Caroline Flipts         |   | x |   |
|                          |   |   |   | Louis Bril              |   |   |   |
| Francis Werbroeck        | x |   |   | Filip Van Heghe         |   |   |   |
| Hilde Neiryck            | x |   |   | Bernhard De Muynck      |   |   |   |
| André Pieters            | x |   |   | Gery Vanderhaeghe       | x |   |   |
| Veroniek Desender        |   | x |   | Brigitte Depoorter      |   |   |   |
| Herlinda Vanwalleghem    | x |   |   | Gonik Dochy             |   |   |   |
| Wim Van Collie           | x |   |   | Tyno Parmentier         |   |   |   |
| Philip Beekman           | x |   |   | Dirk Vervisch           |   |   |   |
| Laurette Vandekendelaere | x |   |   | Stefaan Bruwier         |   |   | x |
| Eric Delzeyne            |   | x |   | Marc Sambaer            |   | x |   |
|                          |   |   |   | Rina Arteel             |   |   |   |
| Vanessa Degrendele       | x |   |   | Marc Himpe              |   |   | x |
| Luc Stragier             |   | x |   | Barbara Destyn          |   |   |   |
| Evelyne Goemaere         | x |   |   | Jo Vaneeckhout          |   | x |   |
| Hilde Dewanckele         |   | x |   | Eveline Bossuyt         |   |   |   |
| Wim Carrein              | x |   |   | Wouter Tyberghien       |   |   |   |
| Bernard Declerck         | x |   |   |                         |   |   |   |

Waarnemend Secretaris: Klaas Monkerhey  
 Stadsbestuur: mevr. N. Muylle, dhr D. Pillaert, dhr. C. Ameye, dhr. F. Declercq, dhr. F. Nuytzen, dhr. P. Delrue en dhr. S. Van Collie  
 Ruimtelijke planning: Emily Vanhaverbeke, Bart De Witte  
 Meester Jo Goethals  
 WWI: Wanda Van Soens

### Agenda

- Agenda:
- Verslag en terugkoppeling vorige punten
  - Behandeling van de bezwaarschriften RUP Brugsesteenweg – RUP Dammestraat
  - Varia

### 1. Verslag en terugkoppeling vorige punten

Opmerkingen: Geen

### 2. RUP Brugsesteenweg – RUP Dammestraat - behandeling van de bezwaarschriften

#### Procedure

Het ontwerp RUP Brugsesteenweg – RUP Dammestraat lag in openbaar onderzoek van 24 mei 2017 tot en met 22 juli 2017.  
 De resultaten van het openbaar onderzoek dienen door de GECORO te worden behandeld.  
 Het advies van de GECORO wordt vervolgens overgemaakt aan de gemeenteraad, zodat het RUP Brugsesteenweg – RUP Dammestraat definitief kan worden vastgesteld.

#### Beschikbare documenten

- Het ontwerp RUP Brugsesteenweg, bestaand uit
  - o toelichtende nota - stedenbouwkundige voorschriften
  - o plan bestaande toestand
  - o bestemmingsplan
  - o onteigeningsplan
- Het ontwerp RUP Dammestraat, bestaand uit
  - o toelichtende nota - stedenbouwkundige voorschriften
  - o plan bestaande toestand
  - o bestemmingsplan
- Adviezen:
  - Provincie West-Vlaanderen: gunstig en formuleert opmerkingen en aandachtspunten.
  - Departement Omgeving: gunstig zonder bijkomende opmerkingen.
  - Elia: gunstig mits rekening te houden met de bemerkingen.
- Bezwaren: 48:
  - Bezwaarschriften RUP Brugsesteenweg: B01, B02, B03, B05, B06, B07, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20, B21, B22, B24, B25, B26, B27, B28, B29, B30, B31, B32, B36, B37, B40, B41, B42, B43, B44, B45, B46, B47, B48
  - Bezwaarschriften RUP Dammestraat: B04, B08, B09, B33, B34, B35
  - Bezwaarschriften RUP's Brugsesteenweg / Dammestraat: B10, B23, B38, B39

Hieronder werden de adviezen en de bezwaren voor beide RUP's samengevat. De bezwaren werden thematisch gegroepeerd. Per advies en per bezaarelement werd een overweging geformuleerd. Wanda Van Soens van de West-Vlaamse Intercommunale lichtte per RUP de adviezen en de overweging toe. Emily Vanhaverbeke, de ruimtelijk planner van de stad, lichtte vervolgens per thema de inhoud van de bezwaren toe met een overweging. Zowel bij de adviezen als bij de bezwaren staat hieronder de overweging in cursief aangeduid.

### 1 Adviezen RUP Brugsesteenweg

#### 1.1 Advies provincie West-Vlaanderen

- Streefbeeld N32: indien streefbeeldstudie voor de N32 zou bekrachtigd zijn in de intergemeentelijke mobiliteitscommissie kan deze beter opgenomen worden.
  - *Overweging: de startnota doorstromingsonderzoek werd besproken in de IGBC (intergemeentelijke mobiliteitscommissie tussen Hooglede en Raeselare) van 28 augustus 2017. Indien het voorstel inderdaad bekrachtigd wordt (wordt op 7 oktober nog voorgelegd aan de regionale mobiliteitscommissie), opnemen in RUP. In het voorstel wordt geen verbreding voorgesteld van de wegenis. De voorstellen beperken zich tot een verfraaiing van het huidige wegbeeld (afstand tussen rooilijnen). Voor meer uitleg over het nieuwe ontwerp, zie thema 3 'Mobiliteit'.*
- Bij Art. 5 verduidelijken dat het overal om bestaande 'vergunde' activiteiten gaat (nu enkel vermeld voor cat. 1 en 2).
  - *Overweging: RUP aanpassen zodat bij toegelaten activiteiten het steeds om vergunde activiteiten moet handelen. Onder omschrijving 'bestaande handelsactiviteiten' volgende*

tekst weglaten: 'activiteiten die reeds vergund zijn, maar nog niet actief zijn', dit kan voor verwarring zorgen.

- Het mobiliteitsluit dient voor de eenduidigheid in de SV opgenomen te worden in de algemene bepalingen.  
- Overweging: RUP niet aanpassen, is reeds zo opgenomen. Dit dan ook zo motiveren.

### 1.2 Advies Elia

- Opnemen van hoogspanningsinstallaties in de verdere ontwikkelingsplannen (RUP, BPA,...).  
- Overweging: RUP niet aanpassen, is reeds zo opgenomen. Dit dan ook zo motiveren.

### 1.3 Advies Omgeving

- Dit document zal een belangrijk werkinstrument worden voor de stad om op langere termijn structurend op te treden in het gebied langs de N32. Daarom wordt aangeraden om de stedenbouwkundige voorschriften zo ondubbelzinnig mogelijk te maken. Hiertoe zijn reeds heel wat inspanningen geleverd, maar een finale screening kan nog nuttige inzichten opleveren.  
▪ Overweging: RUP niet aanpassen, is reeds zo opgenomen. Dit dan ook zo motiveren.

## 2 Bezwaren RUP Brugsesteenweg

### 2.1 THEMA 1: 'Wonen'

- B01: In Art. 1 – Zone voor lokale bedrijvigheid is opgenomen dat woningen niet zijn toegelaten en dat er geen mogelijkheid is naar herbouw of nieuwbouw. Dit heeft een waardedaling van bestaande woningen als gevolg. Er worden ook compensaties / meer mogelijkheden gevraagd.
- B02: In Art. 1 – Zone voor lokale bedrijvigheid zijn de mogelijkheden te beperkend voor de toekomstmogelijkheden van de bestaande woningen (herbouwen, opsplitsen,...). Vraag om ook vrije beroepen of diensten toe te laten.
- B21: In Art. 1 – Zone voor lokale bedrijvigheid is wonen niet toegelaten en wordt er gevraagd om een deel woonzone te laten.  
Overweging bezwaren B01, B02, B21.
  - Overweging: De bestaande woningen worden zoneremd gedoogd, maar de doelstelling blijft om deze zones effectief als een zone voor lokale bedrijvigheid te ontwikkelen. Omdat in het RUP niks wordt vermeld i.v.m. zoneremde constructies is automatisch de Vlaamse wetgeving van toepassing (vcro artikel 4.4.10 – 4.4.23). Deze wetgeving maakt het mogelijk uit te breiden tot 1000m<sup>2</sup> en vormt voor dergelijke kleine percelen geen beperking (soms zelfs in tegendeel). Aangezien er nog voldoende mogelijkheden zijn is een financiële compensatie hier dus niet aan de orde. Door middel van een zoneremde functiewijziging kan tot 100m<sup>2</sup> ingericht worden als kantoor, dienst, vrij beroep ... (vcro artikel 4.4.23). Opsplitsen in meerdere wooneenheden is bij zoneremde woningen niet mogelijk (vcro).
- B23: In Art. 2 - In het bedrijfsgebied is er momenteel een appartement boven de winkel. Dit beperkt wonen moet mogelijk blijven en zelfs beperkt kunnen uitbreiden.
  - Overweging: De bestaande woningen worden zoneremd gedoogd. Opsplitsing in meerdere wooneenheden is bij zoneremde woningen niet mogelijk (vcro). Wonen toelaten in deze zone is sowieso niet aangewezen gezien de extra mobiliteit en parkeerdruk die dit met zich mee zal brengen.
- B28: In Art. 3 – Gebied voor gemengde functies willen 2 bestaande ambachtelijke handelsruimtes behouden met in de toekomst op de eerste verdieping appartementen en op

de tweede verdieping kleinere studio's, alsook garages met een uitgang naar Robaardstraat (naar referentie van tegenoverliggende residentie Wijnendaele met handelszaak, 6 appartementen en 6 studio's).

- Overweging: in het geval van B28 zal, gezien de beperkte perceels grootte, niet voldoende parkeergelegenheid kunnen voorzien worden om dergelijke ontwikkeling te realiseren. Wonen toelaten in deze zone is sowieso niet aangewezen gezien de extra mobiliteit die dit met zich mee zal brengen. Een bedrijfswoning oprichten is, mits voldaan aan de voorwaarden in het RUP opgenomen, wel toegelaten.
- B09: Volgens de beleidsdoelstellingen Brugsesteenweg (Dammestraat) is het doel om harmonie te rigen tussen wonen – economische activiteiten en handel. Als dit echt het doel is, dan had men al de 'bouwers' van die winkelcomplexen moeten verplochten om boven hun gebouwen nog één of meerdere verdiepingen te voorzien voor kantoren of appartementen (zie zaak Van Marcke nabij N32- en ook verplichting van zonnepanelen en kleine windmolens op dak)
  - Overweging: is niet aangewezen in kader van de extra mobiliteit (en parkeerbehoefte) die dit met zich mee zal brengen (zie ook B28)
- B37: In Art. 6 – Woonzone met half-open en gesloten bebouwing wordt er gevraagd om eveneens meergezinswoningen te voorzien (ref. meergezinswoningen in stedelijk woongebied Gitsestraat). Ook zijn de voorschriften te beperkend (bv. inzake bouwhoogte: optrekken naar 3 à 4 bouwlagen, bouwdiepte). Op het vrij liggende perceel Gitsestraat – Rolariusweg zouden er 12 tot 15 woningen kunnen gerealiseerd worden, indien meergezinswoningen zijn dit er tussen 28 en 55. Éengezinswoningen zullen ook meer opritten betekenen en dus een grotere impact hebben op mobiliteit. Er wordt in het bezwaar een voorstel van inrichting meegegeven. Er wordt eveneens verwezen naar de lezing van de Vlaamse Bouwmeester waar het tot uiting kwam dat voor iedere plaats een optimale invulling moet worden voorzien.
  - Overweging: dit is, gezien de context, niet de geschikte locatie voor meergezinswoningen (aftoetsing woningtypetoets). In woongebied Gitsestraat wordt eerder gegaan naar alternatieve woonvormen (bv. schakelwoningen) die sterk in relatie staan met het publiek domein. Daarom enkel grondgebonden woningen toelaten, ook hier kan in de voorschriften bovendien de suggestie gedaan worden van schakelwoningen (hebben een ingang op het gelijkvloerse). Om te kunnen beantwoorden aan de hedendaagse vraag, wordt voorgesteld een max. bouwhoogte te hanteren van 5m (dit ipv. 2 bouwlagen met mogelijkheid tot onderdakse bouwlaag). De bouwdiepte niet aanpassen daar dit een standaard is die voor de stad wordt gehanteerd. Ook voor grondgebonden woningen kan nagedacht worden over slim (bv. collectief) parkeren.

### 2.2 THEMA 2: 'Inventarisatie/handel'

- B03: In handelsgeheel F is momenteel 1 voedingszaak cat. 1 opgenomen (ex-aldi/bioplanet) met NHO 783m<sup>2</sup> wat achterhaald is. Er moet nog een handelszaak in gespecialiseerde voeding met NHO van 333m<sup>2</sup> bijkomen (Asian Super Market, 2017). Bovendien wil deze uitbreiden tot een groothandelszaak tot 1.000m<sup>2</sup> (Aronde, focus op groothandel). Ook wordt de opheffing gevraagd van de minimale NHO van 400m<sup>2</sup> voor handelsactiviteiten in de categorieën 3 en 4.
  - Overweging: Gelet op het feit dat er een stedenbouwkundige vergunning is verleend voor een handels geheel dat groter is dan 400 m<sup>2</sup> (waar ASM deel van uitmaakt) wordt gesuggereerd het advies als volgt op te stellen;
  - Dit pand behoort tot het handelsgeheel F. Er is een aanvraag ingediend voor een socio-economische vergunning voor een oppervlakte van 509 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte kan worden opgenomen in de algemene en verordenende inventaris in categorie 1.
  - Wat betreft de opmerking met betrekking tot de groothandel is het zo dat een groothandel op deze locatie geen probleem vormt (bv. op vlak van mobiliteit). In artikel 3 kan dan ook vermeld worden dat groothandel wordt toegelaten. Wel moet gewaakt worden dat de mogelijkheid tot groothandel geen achterpoortje vormt om bv. een supermarkt te kunnen oprichten.

K.M.

- *Bijkomende handelsactiviteiten cat. 3 en 4 < 400m<sup>2</sup> worden met het RUP uitgesloten om bijkomende concurrentie ten aanzien van het centrum te vermijden (volgens visie GRS + Moratoriumbesluit).*
- B48/art.3: Groothandel moet mogelijk blijven om klein- en groothandel te combineren.
  - *Overweging: Cfr. B03*
- B05: ook in handelsgeheel F moet er als bestaande nog 1 unit (L&L, 2009, geen SE) in categorie 2 met NHO 326m<sup>2</sup> opgenomen worden daar deze nu opgenomen is als een pand uit categorie 4.
  - *Overweging: Omdat de NHO van L&L kleiner is dan 400m<sup>2</sup> en deze handelsactiviteit geen SE-vergunning heeft (maakt geen deel uit van een handelsgeheel) zal L&L niet worden opgenomen in de verordenende inventaris. Bestaande activiteiten kunnen sowieso behouden blijven.*
- B07: In handelsgeheel B dient de totale NHO gewijzigd te worden van 3.979m<sup>2</sup> naar 5.349m<sup>2</sup>. Dit komt omdat ten eerste de werkelijke oppervlakte niet 3.979m<sup>2</sup> is maar 4.168m<sup>2</sup> en ten tweede Hunkemöller (actief sinds 2013, als uitbreiding opgegeven in SE-vergunning) en Action opgenomen staan als cat. 4 maar ze tot cat. 2 behoren. Zo gaat het aantal winkels in categorie 2 in handelsgeheel B ook van 5 naar 7.
  - *Overweging: totale NHO wijzigen in de verordenende inventaris. Hunkemöller is <400m<sup>2</sup> NHO, maar heeft wel een SE-vergunning (ligt binnen een handelsgeheel), daarom wordt voorgesteld Hunkemöller ook op te nemen in de verordenende inventaris. Ook de andere handelszaken met SE-vergunning kleiner dan 400m<sup>2</sup> werden opgenomen in de verordenende inventaris. Volgens de definitie van de verschillende categorieën valt Action onder categorie 4, dus ook zo opnemen in de algemene inventaris. Aantal winkels in categorie 2 is dus gelijk aan 6.*
- B26: In handelsgeheel K moet het NHO in categorie 2 worden aangepast van 5.056m<sup>2</sup> naar 6.296m<sup>2</sup> (AS adventure = cat. 2) zodat het totaal voor categorie 1 + 2 op 6.356m<sup>2</sup> komt i.p.v. 5.116m<sup>2</sup>. In handelsgeheel H met het NHO in categorie 2 worden aangepast van 1.319m<sup>2</sup> naar 1.337m<sup>2</sup> (Foutje ivm. NHO van Bent).
  - *Overweging: beide aanpassen*
- B29: In handelsgeheel E moet NHO in categorie 1 worden aangepast (Bon'ap) alsook werd akte genomen van de melding (08.11.16) van de beperkte uitbreiding van 300m<sup>2</sup> NHO die kan worden aangewend voor een binnen het handelsgeheel vergund assortiment waaronder ook voeding. Er werden 390m<sup>2</sup> voor voedingswaren vergund aan Bon'ap waarbinnen 130m<sup>2</sup> eveneens als horecaruimte kan worden aangewend. Er wordt ook de 'heractivering' van 700m<sup>2</sup> NHO gevraagd in het assortiment persoonsuitrusting (lopende aanvraag cfr. 2009 1.109m<sup>2</sup> SE-vergunde assortimenten van Shoe Discount/Avance en Premaman/Orchestra).
  - *Overweging: Bon'ap opnemen onder voeding (cat. 1). De 130m<sup>2</sup> ivm. horeca kan enkel worden aangewend als gebruiksruimte ivm. van de handelszaak cat. 1. SE-aanvraag werd ingediend en werd reeds behandeld (anders automatische goedkeuring): wat betreft het assortiment persoonsuitrusting (cat. 2) werd slechts de heractivering van 419m<sup>2</sup> van premaman goedgekeurd, overige m<sup>2</sup> werden geweigerd op basis van Moratoriumbesluit en het voorlopig vastgesteld RUP (CBS 28.08.2017). Shoe Discount/Avance dateert van voor de inventarisering.*
- B28, art. 3: De 2 handelseigendommen liggende in bestaande ambachts/handel & woonkorrel met zeer beperkte oppervlakte van 450m<sup>2</sup> en 800m<sup>2</sup> zijn niet geschikt voor ketens/warenhuizen en shoppingcentra's
  - *Overweging: Bestaande activiteiten kunnen sowieso behouden blijven. Bijkomende handelsactiviteiten <400m<sup>2</sup> NHO worden uitgesloten om concurrentie ten aanzien van het centrum te vermijden (vanuit visie GRS, Moratoriumbesluit).*
- B12/B15/B16/B17/B18/B19/B20 (identieke bezwaarschriften) / Art.4: Er wordt gevraagd om de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften te verruimen. Er wordt niet akkoord

K.M.

- gegaan dat de minimum NHO 400m<sup>2</sup> moet zijn voor categorie 3 en 4, de term 'diensten' moet beter omschreven worden (opsomming), dat de ondergeschikte handelsbestemming maar maximum 40% bedraagt .
- *Overweging: gaat in tegen het basisprincipe van het RUP om in die zone het handelsgebeuren toe te laten maar wel te beperken: handelsactiviteiten kleiner dan 400m<sup>2</sup> NHO worden uitgesloten om bijkomende concurrentie ten aanzien van het centrum tegen te gaan. Bestaande activiteiten kunnen sowieso blijven. Beschrijving diensten niet gaan opsommen (kan voor verwarring zorgen). Ondergeschikte handelsactiviteit bij ambachtelijke activiteiten niet uitbreiden, dit gaat in tegen het principe van het RUP.*
  - B26: Algemene opmerking op het toegepaste systeem: de beperkte mogelijkheden voor handelsactiviteiten:
    - De toepassing van het rigide systeem waarbij bijkomende handelszaken cat. 1 en 2 worden bevoren zal leiden tot grote leegstand binnen de bestaande handelsvestigingen (bv. voor HG C, waar vandaag al leegstand is en niet ingevuld kan worden met handelszaken cat. 1 of 2). Ingevolgde de sterk in ontwikkeling zijnde e-commerce bevinden zich vele retailzaken momenteel in een transformatiefase. Wanneer bijkomend ernstige restricties worden opgelegd zal de leegstand almaar groter worden. Om de komst van nieuwe handelsvestigingen te vermijden volstaat het dat er geen (stedenbouwkundig/SE) vergunningen kunnen worden afgeleverd voor 'bijkomende' handelsvestigingen. De bestaande vergunde handelszaken moeten naar categorie vrij ingevuld kunnen worden.
      - *Overweging: Principes worden opgelegd om bijkomende concurrentie van de Brugsesteenweg ten aanzien van het stadscentrum tegen te gaan (volgens visie GRS, Moratoriumbesluit). De principes die opgenomen zijn in het RUP wat betreft kleinhandel niet aanpassen. Bovendien kan niet aangevoerd worden dat de opgelegde beperkingen effectief tot leegstand zullen leiden.*
  - B31 / B40/ Art.2, 3: Er wordt gevreesd voor leegstand in de zones van art. 2 en 3 daar de voorschriften strijdig zijn met de hogere rechtsnormen waardoor het ondernemersklimaat in de omgeving geen standvastig toekomstbeeld inhoudt. Het RUP is strijdig met de ruimtelijke structuurplannen, de link met het Decreet Integraal Handelsvestingsbeleid is onduidelijk, er wordt ten onrechte een abstractie gemaakt van eigendomsstructuren: zo wordt gevraagd om de minimale NHO van 400m<sup>2</sup> op te heffen voor cat. 3 en 4 in artikel 2 en 3, dit leidt tot verpichte samenwerking van verschillende eigenaars en ontbreekt elke vorm van rechtzekerheid. Er is een gebrekkige beoordeling m.b.t. de mobiliteit (streefbeeldstudie 2006).
    - *Overweging: Vooreerst moet worden vastgesteld dat in dit bezwaar opgetreden wordt voor diverse ondernemingen, zonder dat precies wordt aangeduid welke onderneming precies welke belangen nastreeft. In elk geval moet worden vastgesteld dat bestaande bedrijven en bestaande activiteiten steeds kunnen behouden worden. In zoverre het bezwaar zich zou verzetten tegen het verdwijnen van de bestaande handelszaken is het niet gegrond.*
- Ten onrechte wordt voorgehouden dat er sprake zou zijn van rechtsonzekerheid. Al evenmin wordt gesteld dat er strijdigheid zou zijn met hogere rechtsnormen. Ten onrechte wordt verwezen naar achterhaalde adviezen. Het advies van de provincie op het voorontwerp van 27 maart 2017 is positief.*
- Het RUP is een op zichzelf staand besluit. Het decreet betreffende het integraal handelsvestingsbeleid is sinds 29 juli 2016, artikel 10 §1 is in werking sinds 1 mei 2017. Gelet op het feit dat liggende RUP spoort met het ondertussen in werking getreden decreet kunnen er geen legaliteitsbezwaren meer opgeworpen worden.*

*Er wordt geadviseerd om nog meer concreet de doelstellingen die zijn opgenomen in artikel vier van het decreet integraal handelsvestigingsbeleid te motiveren. Het is evenwel zonder meer duidelijk dat dit RUP perfect spaart met de voormelde doelstellingen.*

*Voor wat betreft de mobiliteit wordt er voorzien in een nieuwe ontsluitingsweg die aangepast wordt in het RUP.*

*Gelet op het feit dat de bedrijven alle bestaand zijn valt niet in te zien welk belang zij kunnen laten gelden omtrent het feit dat nieuwe bedrijven met een kleinere oppervlakte dan 400 m<sup>2</sup>, in de categorieën 3 en 4 niet zijn toegelaten.*

*De aanwezige bedrijven kunnen blijven bestaan. Het gebrek aan ontwikkelingsmogelijkheden die worden geschetst zijn dus niet ernstig.*

### 2.3THEMA 3: 'Mobiliteit'

- B06: Vraag om Art. 10 – 'Aansluitingspunt ontsluitingswegen achterliggende gebied' volledig te schrappen omdat het rechtsonzekerheid zou creëren en financiële schade met zich meebrengt (B06)
- B36: Artikel 10 sluit nieuwe stedenbouwkundige vergunningen uit. Dit zorgt ervoor dat de gewenste ontwikkeling op perceel nr. 4 niet kan ingepland worden en brengt een grote onzekerheid met zich mee omtrent de toekomstige bestemming van het perceel waar momenteel de handelsactiviteit uitgebaut wordt.

#### Overweging B06-B36

- *Overweging: In de startnota doorstromingsonderzoeken N32 (= update streefbeeld, IGCB 28/08/2017) wordt geen nieuw rond punt aangelegd ter hoogte van de Rolariusweg. Dit blijkt in functie van de doorstroming van de Brugsesteenweg namelijk toch niet aangewezen. Er wordt daarom voorgesteld om mogelijk het artikel 10 uit het RUP te schrappen.*
- B22: In het RUP stelt de streefbeeldstudie van 2006 voor om tussen de Wijnendalestraat en de R32 aan beide zijde parkeerstroken met groen om de fietspaden af te schermen van de rijweg te voorzien met plaatselijk een overrijdbare middengeleider. Er wordt gevraagd om geen overrijdbare middengeleider te voorzien.
  - *Overweging: Zal meegenomen worden naar het doorstromingsonderzoek, vormt geen onderwerp van het RUP.*
- B42/B44/B46 (identieke bezwaarschriften): In de streefbeeldstudie van 2006 wordt er voorgesteld om tussen het nieuwe knooppunt met de Rolariusweg en het rondpunt met de Koning Leopold III-Haan langsheen de westzijde een ventweg te voorzien. Er wordt gevraagd om geen ventweg te voorzien voor de huidige woningen tussen Gryspeerdts Hof en de zonegrens met Art.2. Ook wordt er gevraagd om de verkeersdoorstroming aan het rondpunt Koning Leopold III-Haan en de Brugsesteenweg te verbeteren, de bushalte te voorzien t.h.v. het laatste winkelcentrum (geen bushalte meer aan de woningen wegens teveel overlast) en ten slotte het fietspad te verhogen zodat fietsers veiliger kunnen rijden en meer afgeschermd zijn van de rijweg.
  - *Overweging: Zal meegenomen worden naar het doorstromingsonderzoek, vormt geen onderwerp van het RUP*
- B47: De Gitsestraat wordt steeds vaker gebruikt als sluiptweg en wordt deze verzadigd door winkelverkeer op drukke winkeldagen. De Gitsestraat wordt in het RUP te weinig bekrachtigd als woonstraat. Doorsteken van collectieve parkings naar de Gitsestraat: het knippen of afsluiten van deze parkings (vooral de hoogte van de buffer is van belang, ook ifv.

geluidshinder), komt de achterliggende woonzone ten goede, het is wenselijk dat deze parkings enkel toegankelijk blijven voor zachte weggebruikers.

- *Overweging: In het RUP wordt opgelegd voor artikel 2 (gebied met concentratie aan kleinhandelszones) dat een buffer moet voorzien worden ten aanzien van de woningen langsheen de Gitsestraat om doorsteken vanaf de winkelparkings onmogelijk te maken. Dit is een oplossing op langere termijn; het realiseren van deze buffer zal pas verplicht kunnen worden wanneer een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd die een wijziging teweegbrengt in de inrichting van het handelsgeheel. Wanneer dit gebeurt dient namelijk een globaal inrichtingsplan opgemaakt te worden voor het handelsgeheel.*

B09\_ Wat betreft het verkeer vind ik dat men eerst de situatie op de Brugsesteenweg moet aanpakken vooraleer men hier al begint te plannen (met nieuwe woningen en bedrijven). De Brugsesteenweg vormt nu al een verkeersinfarct dat al jaren een oplossing verdient als men da stad als handelscentrum een blijvende toekomst wil geven

- *Overweging: Zie algemene behandeling bezwaren mobiliteit*

B31/B40: Gebrekkige beoordeling mobiliteit: Cliënten staan zeer huiverachtig tegen het opnieuw insluiten van een niet-gedragen en verouderd streefbeeld in het RUP. Ook staan zij zeer huiverachtig tegen bewust al te vaag houden van het uiteindelijke wegenismodel (drukke verkeersader met gevoelige historiek – deze historiek met vereniging Mammoet center werd in bijlage toegevoegd). Er wordt ook verwezen naar het negatieve advies van de provincie in de tweede plenaire vergadering (B31, B40)

- *Overweging: Op het voorontwerp RUP (voorlopig vastgesteld 27.03.2017) gaf de Provincie een positief advies. Zie ook algemene behandeling bezwaren mobiliteit.*

#### Algemene behandeling bezwaren mobiliteit

- *Overweging: de startnota doorstromingsonderzoeken van de N32 (= update streefbeeld) werd besproken in de IGBC (intergemeentelijke mobiliteitscommissie tussen Hooglede en Roeselara) van 28 augustus 2017. In hoofdzaak komt het streefbeeld neer op een verfraaiing van de huidige inrichting: de in- en uitritten van de handelsgehelen worden beperkt in aantal, de parkeerstroken langsheen Brugsesteenweg maken plaats voor fiets- en voetpad, vergroening van wegbeeld, ruimte voor bus en oversteekplaatsen. De visie van de ventwegen wordt verlaten en ook de rotonde/ovonde aan de Rolariusweg wordt niet meer weerhouden. Er wordt geopteerd voor 2 T-kruispunten.*

*De problematiek m.b.t. de Gitsestraat (sluipverkeer, verzadiging door winkelverkeer) en de ontsluiting naar de site Dammestraat werd meegenomen in de startnota. In de startnota wordt de indicatieve ontsluitingsweg naar de Wijnendalestraat onderzocht en positief geëvalueerd als een oplossing op langere termijn.*

*Indien de startnota bekrachtigd wordt, wordt dit voorstel opgenomen in de toelichtingsnota van het RUP. (Wordt in oktober nog voorgelegd aan de regionale mobiliteitscommissie en de kwaliteitsadviseur)*

### 2.4THEMA 4: 'Onteiningsplan'

- B11: Delen van 3 percelen worden getroffen door het onteigeningsplan (op onteigeningsplan nr.9) maar vooral voor het perceel 934L2 is een probleem voor de aanpalende handelszaak mocht dit onteigend worden. Er wordt een zone van 100m (variabel tracé met 2x50m links en rechts) vastgelegd terwijl er maar 11m noodzakelijk is (in strijd met rechtzekerheid en redelijkheidsbeginsel, onteigeningsnoodzaak onvoldoende gemotiveerd). 934L2 wordt gedeeltelijk gebruikt als laad-, los-, en manoeuvreerruimte: onteigening zou betekenen dat de huurder het gebouw moet verlaten.



K.H.

- B23: Delen van 3 percelen worden getroffen door het onteigeningsplan (op onteigeningsplan nrs. 11 en 12). Er wordt gevraagd om van dit plan geschrapt te worden. De voorkeur voor onteigening zou moeten gaan naar niet bebouwde percelen.
- B24: Het grootste deel van het perceel (op onteigeningsplan nr.13) wordt getroffen door onteigening. Er wordt gevraagd om de ontsluitingsweg niet op dit perceel te voorzien zodat de bestaande vergunde gebouwen / activiteiten op dit perceel gevrijwaard blijven.
- B25: Een groot deel van het perceel (op onteigeningsplan nr. 5) wordt getroffen door onteigening. Er is onduidelijkheid of er een onteigening komt of niet daar er in het verzoek tot raadpleging melding wordt gemaakt dat er geen onteigeningsplan wordt gekoppeld aan het RUP, dat er maar 11m noodzakelijk is weliswaar binnen een variabele zone en dat er een onteigeningsstrook van 100m wordt voorgesteld. Bovendien zou zelfs een onteigening van 10m een enorme impact hebben op de activiteiten van het bestaande bedrijf: zo zou er maar op 18m (10m + 8m gebouwenvrije zone) kunnen worden gebouwd. Overeenkomstig artikel 1.2.4 moet immers de inplanting van gebouwen en verhardingen t.o.v. de rooilijn minimum 8m bedragen. Op deze manier is het moeilijk om het huidige bedrijfsgebouw nog uit te breiden. Ook zou een onteigening belangrijke nieuwe kosten meebrengen zoals omheinings- en toegangscontrole. Er staan ook schrootcontainers achteraan waarvoor een nieuwe ontsluiting zou moeten worden voorzien.

De noodzakelijkheid van de 'indicatieve' ontsluitingsweg wordt in vraag gesteld:

- Het leidt tot een rechtsonzekere situatie.

- De niet-geactualiseerde streefbeeldstudie vormt een fout uitgangspunt.
- Vormt het een veiligheidsrisico door de aanwezigheid van een Seveso-bedrijf en de spoorweg in de onmiddellijke nabijheid.
- Geen van de 4 ontsluitingsscenario's werden uitgebreid onderzocht maar de keuze van scenario 3 heeft wel belangrijke gevolgen voor het bestaande bedrijf palend aan deze ontsluitingsweg. Scenario 5 – richting Regina Wautersweg dient ook opgenomen te worden.
- De ontsluiting van de bedrijvenszone Wijnendale moet eerst onderzocht worden.
- De ontsluitingsweg staat in functie van de nieuwe activiteiten van het lokaal bedrijventerrein (Art.1). Het is dan ook geheel niet zeker wanneer die ontsluitingsweg zou worden aangelegd.
- B26: Een deel van het perceel (op onteigeningsplan nr.8) wordt getroffen door onteigening. De aanduiding van een 'indicatieve interne ontsluitingsweg' met een breedte van 100m is volstrekt onwettig. Het gebrek aan een geactualiseerde streefbeeldstudie creëert een te grote rechtsonzekerheid zodat de procedure van het RUP dient stopgezet te worden. Ofwel het RUP een keuze maken zonder de update af te wachten, ofwel moet de plannende overheid de update afwachten alvorens het RUP op te maken. In geval dat er toch gekozen wordt voor een nieuwe interne ontsluitingsweg moet er gekozen worden voor de 'minst schadelijke weg': er wordt een voorstel van ontsluiting in het bezwaar meegegeven (tussen Verhoestraete en Dutry).
- B27: (Delen van) de percelen (op onteigeningsplan nrs. 3, 4, 6 en 7) worden getroffen door onteigening (beide loodsen en tussenliggende circulatiezone van Dutry zijn echter onlosmakelijk met elkaar verbonden. De aanduiding van een 'indicatieve interne ontsluitingsweg' met een breedte van 100m is volstrekt onwettig. Het gebrek aan een geactualiseerde streefbeeldstudie creëert een te grote rechtsonzekerheid zodat de procedure van het RUP dient stopgezet te worden. Ofwel het RUP een keuze maken zonder de update af te wachten, ofwel moet de plannende overheid de update afwachten alvorens het RUP op te maken. In geval dat er toch gekozen wordt voor een nieuwe interne ontsluitingsweg moet er gekozen worden voor de 'minst schadelijke weg': er wordt een voorstel van ontsluiting in het bezwaar meegegeven (tussen Verhoestraete en Dutry).
- B30: Een deel van het perceel (op onteigeningsplan nr.15) wordt getroffen door onteigening. De ontsluiting zou perfect naast het handelspand kunnen worden aangelegd daar het maar om een breedte van 11m gaat. De laad- en loszone van het handelspand kan perfect

K.H.

aansluiten naast het handelspand. Er wordt verwezen naar het voorstel van Retail Estate en Brocap (B32-B38)

- B32 (Retail Estate): Een deel van het perceel (op onteigeningsplan nr.15) wordt getroffen door onteigening. Het RUP moet voldoende gedetailleerd worden waar de ontsluitingsweg juist zal voorzien worden. Op geen enkele wijze kan de aanduiding van een zone met een breedte van 100m aanzien worden als evenredig met het onteigeningsdoel. Er werd samen met Brocap (B38) een voorstel (met hieraan gekoppeld een aantal voorwaarden) uitgewerkt voor de aanleg van de weg. Vraag om het RUP en het bijhorende onteigeningsplan te verfijnen.
- B38 (Brocap): Delen van de percelen (op onteigeningsplan nrs. 10 en 14) worden getroffen door onteigening. Samen met de eigenaars van nr.15 wordt er een voorstel gegeven van een concrete locatie van een ontsluitingsweg. Er wordt gevraagd om de voorgestelde onteigening te schrappen en te vervangen door het voorstel (onteigening van de respectievelijke eigendommen is enkel aan de orde wanneer tussen de betrokken eigenaars en de initiatiefnemers geen consensus kan worden gevonden).

#### Overweging B11/B23/B24/B25/B26/B27/B30/B32/B38

- *Overweging: In de startnota wordt de indicatieve ontsluitingsweg naar de Wijnendalestraat onderzocht en positief geëvalueerd als een oplossing op langere termijn.*

*Concreet betreffende het onteigeningsplan: er wordt geadviseerd het onteigeningsplan weg te laten, en dus aan het RUP geen onteigeningsplan te koppelen.*

*Het is met name zo dat er sedert 24 februari 2017 een nieuw Vlaams Onteigeningsdecreet is dat naar alle verwachting op 1 januari 2018 in werking zal treden. Aangezien titel 4 (de gerechtelijke fase) van het decreet onmiddellijk van toepassing zal zijn op de voorziene onteigeningen (de definitieve goedkeuring van het plan wordt immers voorzien begin januari 2018) is het aangewezen ook de administratief fase te laten sporen met het nieuwe decreet, dit ten einde afstemmingsproblemen, die mogelijks een vlot verloop van de procedure hypothekeren, te vermijden.*

*Het is met name zo dat het nieuwe Onteigeningsdecreet voor wat betreft de administratief fase voorziet in bijzondere vereisten die een verfijning inhouden van wat de wet actueel vereist. Zo moet onder meer het wegtracé al zeer exact bepaald worden: op vandaag is het echter moeilijk al een concreet wegtracé te gaan vastleggen.*

*In die omstandigheden wordt dan ook geadviseerd aan het RUP geen onteigeningsplan te koppelen en de voorgestelde ontsluitingsweg indicatief te behouden in het RUP.*

*Een eventueel onteigeningsplan kan indien noodzakelijk in een latere fase nog opgemaakt worden op basis van de doelstellingen van het RUP en in functie van concrete ontwikkelingsvoorstellen van de achterliggende gronden richting Wijnendalestraat.*

## 2.5THEMA 5: 'Bestemming'

### 2.5.1. Art.1 – Zone voor lokale bedrijvigheid

- B25 / Art.1: Het bestaande bedrijf Metalen Verhoestraete wil uitdrukkelijk bevestigen (in kader van verdere ontwikkeling) dat zij een 'lokaal bedrijf' zijn in de zin van Art. 1.1 met de nuance dat het hier gaat om een bedrijf van meer dan 5.000m<sup>2</sup> perceelsoppervlakte, waarvoor de uitzondering in Art. 2.2 geldt. Er wordt wel gevraagd om de term "nieuwe activiteiten" in punt 3.9 Bepalingen omtrent bestaande bebouwing te verduidelijken (uitbreiding bestaande gebouwen of activiteiten die zich onderscheiden van de huidige exploitatie). Ook dat de bedrijfsactiviteiten kunnen worden beschouwd als "productie, opslag en verwerking van

goederen'. Ook naar de terreinbezetting – bebouwingsverplichting wordt er gevraagd kan niet van toepassing zijn bij dit bestaand bedrijf ('substantiële wijziging').

- o B25/ Art. 1: Omschrijving Milieu-impact voor lokaal bedrijventerrein bijsturen. Dit zorgt voor onzekerheid daar milieu-impact geen term is in de Vlaamse wetgeving. -> aangegeven dat Metalen Verhoestraete geen milieubelastend karakter heeft of zekerheid bieden dat Metalen Verhoestraete er mag gevestigd worden indien dit wel zo is.

*Overweging: Bestaande activiteiten kunnen sowieso blijven (3.9 alg. bepalingen). Activiteiten Metalen Verhoestraete vallen onder toegelaten activiteiten (productie, opslag, verwerking). Volgende garantie toevoegen om te garanderen dat Metalen Verhoestraete zijn activiteiten nog kan uitbreiden:*

- *Definitie Lokale Bedrijven bijsturen betreffende milieu-impact: Nieuwe klasse-1-bedrijven worden uitgesloten. Nieuwe klasse 3 en klasse 2 bedrijven, gevestigd na de inwerkingtreding van het RUP, kunnen niet uitbreiden naar klasse 1.*
- *In de voorschriften van artikel 1: 'Het is toegelaten om de bestaande bedrijfsactiviteiten klasse 1 uit te breiden, mits de bedrijfsperceelsoppervlakte niet wordt uitgebreid.' (verordenende kolom) Het betreft hier het bestaande bedrijf van Metalen Verhoestraete ten zuiden van de Wijnendalestraat. (toelichting)*
- *Ook uitzondering i.v.m. perceelsoppervlakte (art. 2.2) is hier van toepassing. Bij uitbreidingen moet wel voldaan worden aan de voorschriften van het RUP. Terreinbezetting kan geen probleem opleveren daar het perceel vandaag al voor meer dan 50% bebouwd is.*
- *Uitbreiding van het bestaande bedrijf mag de aanleg van de indicatieve ontsluitingsweg richting de Wijnendalestraat niet hypothekeren.*

#### 2.5.2. Art.1 – Zone voor lokale bedrijvigheid / Art.2 – Gebied met concentratie aan kleinhandelszones

- B11 / Art. 1, 2: Het achterste deel van een handelsperceel – een onbebouwd gedeelte maar wel essentieel voor de aanvoer van goederen en bevoorrading van het handelspand – werd bestemd als zone voor lokale bedrijvigheid. Er wordt gevraagd om het volledige perceel te bestemmen in de zone 'gebied met concentratie aan kleinhandelszones'.
  - *Overweging: Bestaande activiteiten kunnen sowieso blijven (3.9 alg. bepalingen). De oppervlakte van Art.2 kan best niet vergroten (bijkomende oppervlakte voor handelszaken is te vermijden + dit ook in functie van de aanleg van de indicatieve ontsluitingsweg richting de Wijnendalestraat.)*
- B27 / Art. 1, 2: Het bestaande bedrijf Dutry komt in 2 bestemmingszones te liggen, namelijk in Art.1 en Art.2. Er wordt gevraagd om het bedrijf op te nemen binnen één geëigende bestemmingszone die zowel groot- én kleinhandel (Dutry verkoopt ook rechtstreeks aan de eindconsument in combinatie met ambachtelijke activiteiten en dienstverlening toelaat. De inkleuring van de terreinen van Dutry in paars (Art.1) gecombineerd met blauw (Art.2) kan een mogelijkheid zijn.
  - *Overweging: Bestaande activiteiten kunnen sowieso blijven (3.9 alg. bepalingen). Misschien nog extra in de SV opnemen dat de huidige activiteiten kunnen blijven (m.a.w. met kleinhandel in artikel 1).*

#### 2.5.3. Art.2 – Gebied met concentratie aan kleinhandelszones

- B10, B38 / Art.2: Vraag om het vrij liggende perceel t.h.v. AVEVE (langsheen Rotsestraat) ook te bestemmen als een overgangzone met wonen en groen, gelijkaardig stedelijk woongebied zoals bestemd in RUP Dammestraat. (Voor B38 wordt verwezen naar artikel 3 – gemengde zone – in RUP Brugsesteenweg).
  - *Overweging: Bijkomend wonen is hier niet gewenst, het wonen en de handelszaken moeten tov. elkaar gebufferd worden, dit wordt gerealiseerd dmv. de zone voor fiets- en voetgangersdoorsteek (art. 9). Op vlak van mobiliteit brengt het ontsluiten via de Rotsestraat geen voordeel met zich mee (integendeel, er wordt een extra kruispunt gecreëerd ter hoogte van AVEVE). Daarom stelt de stad voor niet mee te gaan in dit voorstel.*
- B29 / Art.2: De activiteiten 'zaalsporten en sportinfrastructuur' niet verbieden in de zone 2 daar er vanuit de stedelijk woongebied Gitsestraat hiernaar veel vraag zal zijn en dat zone 3 de vraag mogelijks niet zal kunnen opvangen.
- B39 / Art.2: De activiteiten 'zaalsporten en sportinfrastructuur' niet verbieden in de zone 2. De indiener wil graag een bowlingzaak (600 à 800m<sup>2</sup>) realiseren én een reca-zaak (600 à 800m<sup>2</sup>) op een vrijliggend perceel (nr.10 op onteigeningsplan). Bovendien beschikt het eigendom over een uitvoerbare socio-economische vergunning waarbij dit mogelijks als oplossing kan worden aanzien.

Overweging behandeling B29/B39

  - *Overweging: 'zaalsporten en sportinfrastructuur' ook in artikel 2 toelaten om hier nog voldoende vrijheid te bieden naar invulling. Er is echter ook volgend aandachtspunt: indien een gedeelte horeca voorzien wordt moet deze ondergeschikt zijn aan de sportactiviteit. Het is te vermijden dat de horeca op zich gaat functioneren (gaat in tegen principes RUP).*

#### 2.5.7. Art.5 – Kleinhandelsarme zone voor centrumbebouwing

- B41/B43/B45 (identieke bezwaarschriften) / Art. 5: De ruimte in de zone tussen Gryspeerds Hof en de zonegrens met Art.2 wordt nu ingenomen door woningen met grote tuinen die momenteel fungeren als groenzone tussen de dichte stadsbebouwing en het drukke winkelcentrum. In de SV staat er dat er tot 80% kan bebouwd worden en voor handelszaken cat. 3 en 4 is geen maximum oppervlakte meegegeven. Er wordt gevraagd om dit gebied verder te laten ontwikkelen voor wonen.
  - *Overweging: ook de andere percelen in Art. 5 (ten zuiden van Gryspeerds Hof, ten oosten van Brugsesteenweg) fungeren als overgangzone tussen de Brugsesteenweg en de achterliggende woongebieden waar wonen primeert maar waar er mogelijkheden naar de toekomst worden gegeven. M.a.w. RUP niet aanpassen. In het RUP werd wel opgenomen dat percelen niet samengevoegd kunnen worden in functie van handelsactiviteiten, wat grotere handelsactiviteiten moet vermijden (bep. 2.3).*

#### 2.6.THEMA 6: 'Inrichting'

- B36 / Art.3: Het handelsgeheel F is momenteel erg versnipperd (veel eigenaars) zodat het moeilijk te ontwikkelen is als 1 handelsgeheel. Het gevolg gaat zijn dat er geen ontwikkelingen meer gaan komen in dit handelsgeheel daar het voor een kleine ondernemer niet haalbaar is om een dergelijke grote ontwikkeling te realiseren (er wordt specifiek verwezen naar Rolariusweg nr. 4).
  - *Overweging: Een RUP is een planologisch instrument dat boven de concrete actuele situatie staat. Een globaal inrichtingsplan moet bovendien enkel worden opgemaakt bij een aanvraag die een wijziging teweeg brengt in de inrichting van het handelsgeheel. Individuele ontwikkelingen kunnen, maar moeten passen binnen de visie voor het handelsgeheel. Naar inrichtingsvoorschriften kan dit inderdaad een probleem vormen voor kleinere ontwikkelingen met name de verplichte blinde gevels tov. Brugsesteenweg en de Robaardstraat. Daarom opnemen dat verplichte blinde gevels niet verplicht zijn voor individuele/kleine ontwikkelingen die de inrichting van het handelsgeheel niet.*

K.M.

K.M.

wijzigen. Deze nuance ook opnemen voor artikel 2. De hoofdontsluitingen die op het grafisch plan worden aangegeven zijn een indicatie voor wanneer het handelsgeheel op zijn geheel herontwikkeld zou worden.

- B13 / Art.5: De rooilijn ligt 3m achter het voetpad, er wordt een verplichte bouwlijn op 8m van de rooilijn vastgelegd in het RUP wat zou betekenen dat er 11m van het voetpad moet gebouwd worden.
  - *Overweging: Voor het gedeelte tussen Gryspeerds Hof en Waterdam ligt de rooilijn niet gelijk met de voorste perceelsgrens, de rooilijn ligt 3m naar achteren. Voor de andere delen van Art.5 liggen deze wel gelijk. Dit dient bekeken te worden door AWW (antwoord wordt afgewacht).*
- B47: De bufferzone tussen Art.6 en Art.2 niet als brede groenbuffer realiseren daar deze niet efficiënt is tegen de hinder die ondervonden wordt (lawaaihinder, zwerfvuil, lichthinder, verkeer,...). Een brede en hoge aarden wal, beplant met groen, zou een betere oplossing zijn maar is echter in de huidige toestand niet meer mogelijk. Op de winkelcomplexen zelf zouden ook meer efficiënte en afdoende ingrepen kunnen gebeuren (lossen achter gesloten poorten, doordachte inplanting van gebouwen om als geluidsmuur te kunnen fungeren,...).
  - *Overweging:: in het RUP zijn er reeds SV voor een dergelijke inrichting van de buffer opgesteld (SV, p.40). M.a.w. RUP niet aanpassen.*
- B47: Er is in het RUP geen aanzet om ecologisch iets beter te doen, bvb. het verplichten van groendaken, verplichten om de parkings in waterdoorlatende materialen te voorzien of parkeerruimte onder de winkelruimte te voorzien en het verplichten om een doordacht groenplan te realiseren rond een commercieel pand.
  - *Overweging van WVI aan Gecoro: de waterdoorlaatbaarheid van de grond is niet altijd ideaal. De bepalingen omtrent duurzaamheid geven een aanzet (p.11). In de stedenbouwkundige verordening worden groendaken verplicht.*
- B29 – Artikel 2 (inrichting en beheer p.33) : vraag om in/uitrit tussen Brico en CM Zorgwinkel te behouden in het nieuwe RUP. De in/uitrit functioneert als enige toegangsweg voor het vrachtverkeer van de CM zorgwinkel en geldt eveneens als ontsluiting voor het zware vrachtverkeer van het achterliggend perceel (magazijn en buitenopslag Gamma)
  - *Overweging: bestaande activiteiten kunnen behouden blijven (Alg. Bep. 3.9). De indicatieve hoofdontsluitingen zijn aangegeven voor wanneer het handelsgeheel op termijn herontwikkeld zou worden.*
- B12/B15/B16/B17/B18/B19/B20 (identieke bezwaarschriften) / Art.4: 1 op- en afrit is te beperkend (in combinatie met bouwlijn op 8m). Ook wordt de vraag gesteld of het mogelijk is om een uitweg te verkrijgen via de aanpalende percelen achteraan naar de Rotsestraat.
  - *Overweging: In het RUP wordt voor art. 4 enkel meegegeven dat de circulatie voor gemotoriseerd verkeer indien mogelijk op eigen terrein moet gebeuren. Echter ter verduidelijking: 1 op- en afrit moet voldoende zijn. Deze kan opgesplitst worden in een inrit en een uitrit. Wat betreft het aantal parkeerplaatsen zal voldaan moeten worden aan de stedenbouwkundige verordening. Een uitweg via de aanpalende percelen achteraan is in principe mogelijk, zij het enkel in functie van wonen. Een in/uitweg in functie van economische activiteiten kan niet toegestaan worden.*

## 2.7THEMA 7: 'Diverse / niet-RUP gerelateerde opmerkingen (wel in uitvoeringsfase)'

- B14: De vraag om bij planning of veranderingswerken een briefje te sturen of te telefoneren.
  - *Overweging: in het verdere planverloop zal hier maximaal rekening mee gehouden worden.*
- B25: Er werd in het openbaar onderzoek een plan-mer-screeningsnota toegevoegd maar geen plan-MER wat volgens de bezwaarschrijver wel noodzakelijk wordt geacht omdat het geen 'kleine wijziging' betreft.

- B31/B40: Op niveau van milieu-effecten is een dergelijk volgehouden vaagheid juridisch onaanvaardbaar

### Overweging B25/B31/B40

*Overweging: in het RUP werd de beslissing van mer-vlaanderen toegevoegd waar er wordt bevestigd dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is*

### Bespreking.

Op het advies en de overweging waren er geen vragen. Omtrent de bezwaren/ overwegingen waren over de volgende thema's vragen/opmerkingen.

#### - Thema 1: 'wonen'

- Wat zijn schakelwoningen?

*Antwoord:* dit zijn twee woningen die in één volume zijn gebouwd en die allebei een toegang hebben op de gelijkvloers/openbaar domein. In de meeste gevallen is dit een woning met tuin op het maaiveld met erbovenop een tweede woning met daktuin. De tweede woning is met een trap bereikbaar. Omdat alle woningen een rechtstreekse toegang hebben tot het gelijkvloers wordt dit niet als een appartement gezien. Deze bouwvorm is al op bepaalde plaatsen in de stad toegepast (bij Sinnefoort in Oekene, in de Noordstraat,...). Er wordt de suggestie gegeven door één van de GECORO-leden om de omschrijving 'stapelwoningen' te gebruiken ipv. schakelwoningen om verwarring te vermijden.

- De overweging is om een bouwhoogte toe te laten van 9 meter. Wordt deze hoogte ook toegepast in andere projecten?

*Antwoord:* dit wordt ook in veel andere projecten toegepast.

- Het bezwaar B09 stelt dat de eigenaars/gebruikers van de grote winkelcomplexen moeten worden verplicht om op hun daken zonnepanelen en kleine windmolens te plaatsen. Dit is terecht en is ook wat de minister van energie wil. Deze daken moeten zeker in functie van alternatieve energie worden ingezet.

*Antwoord:* het voorzien/verplichten van zonnepanelen op daken is geen voorwerp van RUP omdat volgens de stedenbouwkundige verordening al een duurzaamheidsstoets moet gebeuren bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning (bv. opleggen van zonnepanelen op het dak of een alternatief). In dit geval is duurzame energie enkel mogelijk via vergunningaanvraag voor bouwen/verbouwen/herbouwen. In bestaande situaties, wat hier nu het geval is, kan duurzame energie dan via (financiële) stimulans.

#### - Thema 2: 'inventarisatie/handel'

- In het RUP is er sprake van 'bestaande handelsactiviteiten'. Hoe wordt dit begrip geïnterpreteerd? Wat is het gevolg als één van deze bestaande handelsactiviteit plots stopt/wegvalt?

*Antwoord:* met het RUP werden alle bestaande handelsactiviteiten in kaart gebracht. Met deze inventarisatie is nu per handelsgeheel duidelijk (1) hoeveel nettohandelsoppervlakte er is per categorie, (2) wat het maximale toegelaten nettohandelsopp. is van de categorie 1 en 2 en (3) dat nieuwe handelsvestigingen in de categorieën 3 en 4 groter dan 400m² nog mogelijk zijn. Deze inventaris vormt de basis van de visie van het RUP. Deze inventaris werd in het RUP juridisch verankerd. Bij aanvragen tot nieuwe handelsvestigingen in het RUP kan de stad adhv deze inventaris duidelijke standpunten innemen. Voorbeeld: een nieuwe handelszaak in categorie 1 en 2 kan pas als gunstig worden beoordeeld als er één van de bestaande handelszaken in dezelfde categorie en in hetzelfde handelsgeheel is stopgezet (dit bv. voor art. 2). In dit geval mag de nettohandelsopp. van deze nieuwe handelszaak niet meer bedragen dan de opp. van de stopgezette handelszaak. Kortom: met deze inventaris kan de stad per geval bekijken wat kan en niet kan.

K.A.

- In artikel 2 wordt horeca verboden. Bij de overweging tot behandeling van bezwaar B29 zou bijkomende horeca wel mogelijk zijn?

**Antwoord:** het gaat hier om Bon'ap dat bestaat uit een voedingszaak op het gelijkvloers en met op het verdiep een mogelijkheid om de aangekochte voedingswaren te consumeren (eetgelegheid). Dit wordt niet als een horecazaak gezien. Dit type valt onder de categorie voeding.

### - Thema 3: 'mobiliteit'

- Bezwaar B47 toont aan dat de Gitsestraat verzadigd en een sluiptweg is. Verkeer van de Brugsesteenweg rijdt doorheen de parking naar de Gitsestraat in plaats van terug te de Brugsesteenweg op te rijden. In de Gitsestraat betekent dit overlast. Biedt het RUP hiervoor een oplossing?

**Antwoord:** het RUP legt een buffer op en verbiedt hiermee ook nieuwe doorsteken naar de Gitsestraat. Het afsluiten van bestaande doorsteken kan niet zomaar omdat dit privégrond is. Het afsluiten van deze doorsteken kan dus enkel juridisch hard worden gemaakt bij het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen. Naast de stedenbouwkundige vergunningen zijn er geen andere middelen om deze sluiptrote te verhinderen. Kortom: de sluiptweg zal blijven bestaan totdat er een stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd. Het gaat hier immers om een bestaande vergunde toestand.

- De overweging is om het artikel 10 'aansluitingspunt ontsluitingswegen achterliggend gebied' volledig te schrappen. Is deze visie dan volledig uitgesloten?

**Antwoord:** De studie 'Doorstromingsonderzoeken N32' van het Agentschap voor Wegen en Verkeer toont aan dat er geen bijkomende rotonde nodig is ter hoogte van de Brugsesteenweg/Rolariusweg. Omdat deze ingreep volgens het nieuwe streefbeeld niet noodzakelijk is, wordt het artikel 10 dan ook logischerwijs geschrapt. Zo zijn er dan inzake vergunningen ook geen belemmeringen meer voor de ontwikkelingsperspectieven op de percelen die binnen het artikel 10 lagen. Het schrappen betekent hier geen uitsluiting. Op lange termijn kunnen er andere inzichten opduiken die dan terug dezelfde of een alternatieve verkeerskundige ingreep vooropstellen.

- Bij de vorige Gecoro waar het RUP ifv de plenaire vergadering werd behandeld werd aangetoond dat dit RUP niet bedoeld is om het mobiliteitsprobleem op te lossen. Op vandaag zijn de studies omtrent mobiliteit nog niet afgerond. Zijn er al resultaten van deze studies en indien ja kunnen de resultaten van deze studies reeds getoond worden?

**Antwoord:** de provincie adviseerde om de door de intergemeentelijke mobiliteitscommissie bekrachtigde studie voor de N32 op te nemen in het RUP. Deze studie zal in het toelichtend deel van het RUP worden opgenomen. De opportuniteit is om de GECORO uit de nodigen op een informele bijeenkomst van de intergemeentelijke mobiliteitscommissie. Tijdens deze informele bijeenkomst kan deze streefbeeldstudie aan de GECORO worden toegelicht.

- Zijn de doorgangen op de parkings tussen de Brugsesteenweg en Gitsestraat vergund of zijn deze spontaan ontstaan?

**Antwoord:** de eerste handelsgehelen werden in het verleden vergund met de visie om het autoverkeer van de Brugsesteenweg naar de Gitsestraat te leiden. In een recente vergunning werd al een doorgang afgesloten.

- De Gitsestraat heeft bepaalde vormen van overlast (snel rijden, hangjongeren,...). Hoe wordt dit aangepakt?

**Antwoord:** het RUP legt enkel een juridische basis om sluiptverkeer van de Brugsesteenweg naar de Gitsestraat tegen te gaan. Het RUP is géén instrument om dergelijke vormen van overlast zoals geluid, snel rijden, ... tegen te gaan.

K.A.

- Is het onderbreken van de sluiptweg van Brugsesteenweg naar Gitsestraat gelinkt aan een specifieke winkel of aan een handelsgeheel?  
**Antwoord:** dit is gelinkt aan een handelsgeheel. Dit betekent dat een sluiptweg enkel kan worden afgesloten bij grote wijzigingsvergunningen (dus niet bij een vergunningsaanvraag om bv. de inrichting of raamindeling van één winkel te wijzigen).

- Bij de herinrichting van de Brugsesteenweg zal mogelijk een gemengd rioolstelsel worden aangelegd. Dit stelsel vergt nood aan bijkomende waterbuffering. Een waterbuffering dient met het RUP voorzien te worden.  
**Antwoord:** een opname van een waterbuffer in het RUP hoeft niet omdat dit in kader van de mobiliteitsstudie wordt onderzocht. Ook werd dit bekeken in kader van het waterbeheersingsplan dat werd opgemaakt in navolging van de watersnood op 31 mei 2016. Op deze locatie wordt een ondergrondse waterbuffering voorzien. Om wateroverlast tegen te gaan zullen ook de bestaande collectoren worden geoptimaliseerd.

### - Thema 4: 'onteigening'

- Verdwijnt met het schrappen van de onteigening de rechtsonzekerheid voor de bedrijven? Dit omdat de indicatieve pijl in artikel 1 (zone voor lokale bedrijvigheid) wel blijft bestaan.

**Antwoord:** Het onteigeningsplan werd opgemaakt op vraag van de hogere overheid. Ook steekt de breedte van dit onteigeningsplan van 100m vele eigenaars in juridische onzekerheid terwijl er eigenlijk maar een tracé van een gewone weg nodig is. Bij het schrappen van de onteigening en met enkel het behoud van de indicatieve pijl blijft de mogelijkheid tot het aanleggen van een nieuwe weg bestaan + de mogelijkheid tot het verschuiven uit de as van de pijl. De juridische onzekerheid valt weg met het schrappen van de onteigening: de stad beschikt niet meer over de juridische mogelijkheid om de nodige gronden voor deze weg te verwerven.

Het onteigeningsplan werd ook geschrapt met de reden dat er een nieuwe wet inzake onteigeningen in opmaak is.

Het onteigeningsplan voorzorg een reservatiezone van 100m breed. Bij behoud van het onteigeningsplan kon voor bedrijfsuitbreidingen/vestigingen binnen deze 100m-strook geen vergunning worden verleend wat een bijkomende belemmering/onzekerheid betekent voor de verdere ontwikkeling van deze lokale bedrijvzone. Met het schrappen van het onteigeningsplan kan binnen deze 100m strook wel vergunningen worden afgeleverd wat de zekerheid voor deze bedrijven dan wel verzekert.

- Schrappen van onteigening betekent meer rechtszekerheid maar verlegt discussie van waar de weg moet komen naar de toekomst. Deze weg zal ook vele bedrijven doorsnijden. De pijlaanduiding loopt dwars door een bedrijfsgebouw.  
**Antwoord:** De pijl opgenomen in de voorlopig vastgestelde versie van het RUP kan langs weerszijden 50m uit haar as verschuiven. Hierdoor kan de weg langs het bedrijfsgebouw worden gelegd. De opmaak van een samenwerkingsovereenkomst na het RUP tussen de diverse eigenaars/bedrijven kan een oplossing zijn. Met deze overeenkomst kan het specifieke tracé worden bepaald.

- Wordt deze nieuwe weg aangelegd door overheid of door privé?

**Antwoord:** dit zal na het RUP worden bepaald.

- Voorstel om een beperkter onteigeningsplan te voorzien voor het stuk weg tussen de Hubo en het examen centrum dat haaks staat op Brugsesteenweg (maw: de volle gele pijl op het RUP).

**Antwoord:** zie bovenstaande redenen tot schrappen onteigening (nl. nieuw decreet in wording inzake onteigening).

K.R.

- Thema 6: 'inrichting'

- Zijn er in het artikel 4 'kleinhandelsarme woonzone met open en halfopen bebouwing' meer mogelijkheden voor handel dan in artikel 5 'kleinhandelsarme zone voor centrumbebouwing'?

Antwoord: ja.

### 3 Adviezen RUP Dammestraat

#### 3.1 Advies provincie West-Vlaanderen

- Om garanties te verhogen dat de groenzone op korte termijn en op de gewenste locatie ingericht kan worden is het aangewezen om verordenend vast te leggen dat de ontwikkeling van de groenzone verplicht in de 1<sup>e</sup> fase ontwikkeld wordt.

*- Overweging: Inderdaad opnemen dat de groenzone in eerste fase gerealiseerd moet worden om te garanderen dat deze er op zeer korte termijn komt. Wanneer de groenzone in eerste fase gerealiseerd moet worden zal deze niet op de plaats van de grafische aanduiding ontwikkeld kunnen worden, daar deze grond niet in eigendom is van de projectontwikkelaar. Daarom in de toelichting van de voorschriften wel nog eens verduidelijken dat de plaats van de grafische aanduiding slechts indicatief is en deze kan verschuiven op de grens tussen de woon- en huishuizenzone.*

- Expliciet opnemen in de bepalingen omtrent de inrichtingsstudie dat de inpassing van de bouwrijpe zone (30m overdruk, minimum 15m) onderdeel dient uit te maken van de inrichtingsstudie. Ook in het mobiliteitsluik kan toegevoegd worden dat de inrichtingsstudie dient aan te tonen dat al het parkeren op eigen terrein georganiseerd wordt.

*- Overweging: RUP aanpassen. Het parkeren wordt geregeld via de stedenbouwkundige verordening.*

- De bijkomende beperkende bepaling uit de toelichtende kolom van art. 6- 2 Inrichting (p.42) over de tijdelijke ontsluiting dient verordenend te worden opgenomen. Toelichtingen die een substantiële wijziging of impact hebben op de algemene ruimtelijke ordening dienen verordenend te worden opgenomen.

- *Overweging: RUP aanpassen.*

- De verordenende voorschriften dienen altijd limitatief en eenduidig te zijn en kunnen dus geen opsommingstekens of beletseltkens bevatten. De voorschriften dienen hierop gescreend te worden (cfr. p.12, p.33)

- *Overweging: RUP aanpassen.*

- Het is wenselijk dat nog met volgende opmerkingen rekening wordt gehouden:

- Op p.5 wordt de definitie van de gabarietregel gegeven. In combinatie met het voorschrift op p.18 en p.24 'de maximum bouwhoogte bedraagt 12m mits voldaan aan de gabarietregel t.o.v. de aanpalende woonpercelen' lijkt gesloten of halfopenbebouwing onmogelijk aangezien dan op de perceelsgrens moet kunnen gebouwd worden. Het is wenselijk dat deze voorschriften herbekeken worden.

- *Overweging: In het RUP wordt reeds aangegeven dat de gabarietregel geldt ten opzichte van de aanpalende bestaande woonpercelen. Toelichtend aanvullen dat dit betrekking heeft op de aanpalende bestaande woonpercelen in Dammestraat-West. Eventueel ook aangeven op grafisch plan waar de gabarietregel van toepassing is.*

- Op p.19 ontbreekt een maximum hoogte van de bijgebouwen voor niet-grondgebonden woningen.

K.H.

- *Overweging: RUP aanpassen dat deze ook een maximum hoogte heeft van 3m.*

- Op p.39 wordt best een maximale breedte van de dwarse doorsteek opgelegd.

- *Overweging: RUP aanpassen dat deze een maximale breedte heeft van 6m (referentie Art.6 waar minimum 3m + 2x1m is opgelegd).*

- Op p.40 staat verordenend dat er geen verbinding voor gemotoriseerd verkeer mag worden voorzien tussen Art. 2 & 3 en Art.1. Deze deputatie stelt zich de vraag of hiermee de tijdelijke verbinding tussen de westelijke percelen boven Vereenooghe binnen Art.1 en Art. 2 & 3 niet gehypothekerd wordt. Op p.42 staat deze uitzonderlijke verbinding toelichtend. Deze kan best verordenend als uitzondering opgenomen worden op p.40.

- *Overweging: RUP aanpassen.*

- Op p.42 dient de toelichtende tekst verordenend opgenomen te worden.

- *Overweging: RUP aanpassen.*

- Op p.43 staat dat binnen de zone voor fiets- en voetgangersnetwerk alle vormen van verhardingen en toeritten voor mechanisch verkeer verboden zijn met uitzondering van het tracé met een minimum breedte van 3m. Wordt hiermee de bufferzone uit Art.3 GRUP Brugsesteenweg bedoeld (enkel een noodontsluiting) ? Het voorschrift geeft namelijk aan dat op alle fietspaden in het gebied (want ze zijn allemaal minimum 3m) verhardingen en toeritten voor mechanisch verkeer toegelaten zijn. Dit lijkt niet wenselijk.

- *Overweging: RUP aanpassen dat er bedoeld wordt dat de fietspaden moeten kunnen verhard worden maar niet dat deze altijd een toegang kunnen zijn voor gemotoriseerd verkeer.*

- Op p.44 worden activiteiten in de bouwrijpe zone toegelaten. Ziet de stad hier de mogelijkheid om enkele activiteiten te verbieden.

- *Overweging: aanpassen, activiteiten niet vermelden in het RUP, dit zou inderdaad ongewenste effecten met zich mee kunnen brengen (parkeer ruimte, stapelruimte,...). De bouwrijpe zone moet een groen karakter krijgen.*

- Op p.45 wordt melding gemaakt van de groen van 2.000m². Op het grafisch plan is deze echter een 1.100m². De vraag wordt gesteld of dit geen vertekend beeld geeft.

- *Overweging: RUP aanpassen dat de bol op het grafisch plan ongeveer een oppervlakte heeft van 2.000m². Wanneer de groenzone in eerste fase gerealiseerd moet worden zal deze niet op de plaats van de grafische aanduiding ontwikkeld kunnen worden, daar deze grond niet in eigendom is van de projectontwikkelaar. Daarom in de toelichting van de voorschriften wel nog eens verduidelijken dat de plaats van de grafische aanduiding slechts indicatief is en deze kan verschuiven op de grens tussen de woon- en huishuizenzone.*

#### 3.2 Advies Elia

- Opnemen van hoogspanningsinstallaties in de verdere ontwikkelingsplannen (RUP, BPA,...).

- *Overweging: RUP niet aanpassen, is reeds zo opgenomen. Dit dan ook zo motiveren.*

### 4 Bezwaren RUP Dammestraat

#### 4.1 THEMA 1: 'Waterproblematiek - groenvoorzieningen'

- B09 - Op de terreinen is een vijver/poel aanwezig met kikkers en mogelijk andere amfibieën. In het RUP is hier onvoldoende over opgenomen.

- B04 – Er wordt aandacht gevraagd voor de bestaande beplanting, er wordt verwezen naar de aanwezigheid van oude bomen. Het is belangrijk de min. 2000m<sup>2</sup> groenzone geïntegreerd wordt en niet verdwijnt in kleine stukjes groen. Het groen kan zo ook een betekenis krijgen in functie van waterbeheersing (bv. klein spaarbekken). Voorstel om met een natuurlijk afwateringssysteem met spaarbekken te werken op het 'bosterrein' naast de fabriek.

- B34 – Bestaand groen behouden/meer groen dan op voorstel plannen. Groenzone tussen de huizen.

- Overweging B04/B09/B34:

*Overweging: De huidige groenzone gelegen achteraan het terrein (achter Hubo) is ontstaan uit zaailingen van wilg, es en els met een overwoekerende onderbeplanting van bramen. Momenteel is de zone niet toegankelijk. Aan de rechterzijde van de zone staan er verschillende populieren (reeds 2 afgestorven) Deze werden in het verleden reeds zwaar gesnoeid. De zone is niet biologische waardevol. Bij het indienen van de vergunningsaanvraag dient een plan bijgevoegd te worden met de bestaande groenstructuur: Voor het rooien van de beboste oppervlakte zal bij Agentschap Natuur en Bos een compensatieregeling voor ontbossing aangevraagd moeten worden. Nader onderzoek is nodig in verband met de biodiversiteit van de poel/vijver gelegen op het terrein. Mogelijk moet bekeken worden of de poel/vijver in kader van de waterbeheersing niet in het geheel geïntegreerd kan worden. Het wonen moet ten opzichte van elkaar niet gebufferd worden. Wel wordt de gabarietregel opgelegd ten aanzien van de bestaande woonpercelen aan Dammestraat-West.*

- B04/B08/B34: De omvorming naar een woonzone is een geschikt moment om het probleem met de wateroverlast aan te pakken. O.a. dient het bestaande groen maximaal behouden te worden zodat deze al het water kunnen opnemen. De angst wordt geuit dat bij de realisatie van het woonproject de wateroverlast zal verergeren.

Overweging B04/B08/B34

- *Overweging: de vereisten omtrent waterbuffering worden opgelegd met het verkavelingsdossier, niet in de fase van het RUP. Er zal een subsidiedossier worden ingediend om de waterbeheersing ter hoogte van de Rotsestraat aan te pakken.*

#### 4.2THEMA 2: 'Mobiliteit'

- B38 : Vraag om het westelijke gedeelte van het stedelijk woongebied te ontsluiten via de Rotsestraat (in samenhang met voorstel B10 om perceel AVEVE in te richten als woonperceel) en hierbij de tijdelijke ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer naar de noordelijke interne ontsluitingsweg op te heffen.
  - *Overweging: niet aanpassen, het creëren van een extra kruispunt is niet wenselijk. Zie thema 5 synthese Brugsesteenweg, Art. 2, B10/B38*
- B04: De in- en uitrit van de nieuwe site zou best komen t.h.v. de huidige ontsluiting van het bedrijventerrein.
  - *Overweging: RUP niet aanpassen. Het RUP geeft aan dat de zuidelijke interne ontsluitingsweg moet aansluiten op de Dammestraat, waar juist op de Dammestraat maakt deel uit van verder onderzoek. In functie van mobiliteit is het aangewezen de stedelijke woonzone via de Dammestraat te ontsluiten.. Zie ook thema 5 synthese Brugsesteenweg, Art. 2, B10/B38*
- B09/B23/B34: Voor de ontsluiting van de site Dammestraat (RUP Dammestraat) wordt er best gezocht naar een oplossing waar enkel personenwagens door de Rotsestraat en de

Dammestraat mogen rijden. Er wordt eveneens gevraagd naar rustige veilige fietswegen (en aansluiting op het fietspad aan de overkant van de spoorweg).

- *Overweging: RUP niet aanpassen. Er is reeds in het RUP rekening gehouden met een maximale scheiding van vrachtwagens en personenwagens. Ook werden er fietsverbindingen opgelegd. Infrabel wenst het aantal spooroverwegen te reduceren, de overweg ter hoogte van de Dammestraat werd daarom recent afgesloten. Hier een fietserstunnel realiseren is geen haalbare kaart. Wel wordt de heraanleg van de Rotsestraat gepland, waarbij de nodige aandacht zal besteed worden aan fietsverkeer.*

#### 4.3THEMA 3: 'Bestemming'

- B08/B33: De functies die kunnen komen in de te behouden loods is veel te breed en bepaalde types van invulling staan garant voor toekomstige overlast (zoals danszaal, karting... ).
  - *Overweging: Dit is voorwerp van de omgevingsvergunning. Wel bepaling in het RUP opnemen dat de functie van de loods geen overlast mag bezorgen.*
- B38 : Vraag om het maximum van 100 woningen te schrappen en minimaal aantal te realiseren woongelegenheden te verhogen tot 35 woningen/hectare (B38 – projectontwikkelaar). Dit omwille van economisch, demografische, ruimtelijke,... veranderingen: er wordt verwezen naar het strategisch debat van het BRV.
- B38: Vraag om af te zien van 50% grondgebonden en 50% niet-grondgebonden woningen (B38 – projectontwikkelaar). Gaat in tegen richtlijn BRV om maximaal in te zetten op een kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement. Wel akkoord met verbod op grootschalige eengezinswoningen.

Overweging B38

- *Overweging: niet aanpassen, er moet een gezonde mix zijn van woningtypes. De draagkracht mag niet overschreden worden.*

#### 4.4THEMA 4: 'Inrichting'

- B08/B33/B34/B35: Het is onaanvaardbaar dat er op 3m van de perceelsgrens van de aanpalende bestaande woonpercelen (buiten RUP) een gebouwen van 12m hoog kan geplaatst worden. Vraag voor lagere woningen (overweging = 2 bouwlagen) , geen hoogbouw en meer bouwafstand van de bestaande percelen
  - *Overweging: In het RUP wordt reeds aangegeven dat de gabarietregel geldt ten opzichte van de aanpalende bestaande woonpercelen (afstand tot perceelsgrens moet minstens de kroonlijsthoogte zijn). Toelichtend aanvullen dat dit betrekking heeft op de aanpalende bestaande woonpercelen in Dammestraat-West. Dit is niet van toepassing naar het atelier toe op de percelen van Vereenoghe. De bouwhoogte behouden (grondgebonden woningen zullen sowieso lager zijn).*

#### 4.5THEMA 5: 'Diverse / niet-RUP gerelateerde opmerkingen (wel in uitvoeringsfase)'

- B04: Bij de afbraak van het fabrieksgebouw P&C moet er rekening gehouden worden dat een groot deel van de fabriek bestaat uit asbestplaten.
  - *Overweging: in het verdere planverloop zal hier maximaal rekening mee gehouden worden.*
- B09: De bezwaarschrijver vindt het beter om het plangebied te ontwikkelen als bos als buffer t.o.v. de spoorweg i.p.v. hier een woonproject te ontwikkelen. In Roeselare is het groen beperkt én wordt er in het RUP geen rekening gehouden met de aanwezig natuurwaarden (bvb. in de poel op de percelen van Vereenoghe).
  - *Overweging: RUP niet aanpassen, basisprincipes worden gevolgd. Zie ook 'Thema 1, waterproblematiek en groenvoorzieningen.'*

K.M.

- B10/B38: Vraag om het vrij liggende perceel t.h.v. AVEVE (langsheen Rotsestraat) ook te bestemmen als een overgangszone met wonen en groen, gelijkaardig stedelijk woongebied zoals bestemd in RUP Dammestraat.
  - *Overweging: zie synthese RUP Brugsesteenweg, Thema 5 Bestemming, art. 2' (B10/B38)*
- B39 / Art.2: De activiteiten 'zaalsporten en sportinfrastructuur' niet verbieden in de zone 2. De indiener wil graag een bowlingzaak (600 à 800m²) realiseren én een reca-zaak (600 à 800m²) op een vrijliggend perceel (nr.10 op onteigeningsplan). Bovendien beschikt het eigendom over een uitvoerbare socio-economische vergunning waarbij dit mogelijks als oplossing kan worden aanzien.
  - *Overweging: zie synthese RUP Brugsesteenweg, Thema 5 bestemming, art. 2' (B39)*
- B38: Wij wensen de stad Roeselare te wijzen op de mogelijkheid om parallel aan de opmaak van een onteigeningsplan ter realisatie van de noordelijke ontsluitingsweg (RUP Brugsesteenweg) ook voor de meer optimale ontsluiting van de gehele woonzone, zoals omschreven in het voorontwerp RUP Dammestraat, een onteigeningsplan toe te voegen aan het voorontwerp. Op die manier onderstreept de stad het algemeen belang van een optimale inrichting en ontsluiting van het nieuw in te richten woongebied. (B38)
  - *Overweging: een onteigeningsplan voor de gronden van Vereenoooghe is niet wenselijk, de ontwikkeling van de gronden van RUP Dammestraat is een privaat initiatief, de stad dient hier niet in te sturen.*

#### Bespreking.

Op het advies en de overweging waren er geen vragen. Omtrent de bezwaren waren over de volgende thema's de vragen/opmerkingen.

- **Thema 1: 'waterproblematiek - groenvoorzieningen'**
  - **Aanvulling:** In het waterbeheersingsplan dat werd opgemaakt in navolging van de watersnood op 31 mei 2016 zal de waterbuffering ook voor deze locatie bekeken worden.
  - De overweging betreffende het bezwaar omtrent het bestaande groen achter de Hubo vermeldt dat bij het rooien ervan om compensatie moet worden gevraagd bij het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB). Moet aan ANB dan zelf om compensatie van bos worden gevraagd?  
**Antwoord:** de compensatie wordt bij de vergunning opgelegd omtrent het rooien van deze bomen.

De algemene vraag werd gesteld om over beide RUP's een totaalvisie te hebben qua mobiliteit. De dienst mobiliteit dient de impact ikv het doorstromingsaspect te bekijken.

*(De niet-stemgerechtigden verlaten de zitting.)*

K.M.

### BERAADSLAGING EN STEMMING adviezen, bezwaren en opmerkingen RUP Brugsesteenweg en RUP Dammestraat

#### RUP Brugsesteenweg

##### Adviezen

De GECORO adviseert naar aanleiding van de overwegingen om het RUP als volgt aan te passen:

- De bekrachtigde startnota betreffende het doorstromingsonderzoek wordt in de toelichtende nota van het RUP opgenomen
- In artikel 5 'kleinhandelsarme zone voor centrumbebouwing' worden de stedenbouwkundige voorschriften aangepast zodat bij toegelaten activiteiten het steeds om vergunde activiteiten moet handelen. Onder de omschrijving 'bestaande handelsactiviteiten' volgende tekst weglaten: 'activiteiten die reeds vergund zijn, maar nog niet actief zijn'. Dit omdat dit voor verwarring kan zorgen.

→ *Stemming: Voor: 18; Tegen: 0; Onthouding: 0*

##### Thema 1: Wonen

- De GECORO verklaart:
  - de elementen van de bezwaarschriften B01, B02, B09, B21, B23, B28 gegroepeerd onder het thema 1 'wonen' als ontvankelijk doch ongegrond. Het RUP wordt niet aangepast.
  - de elementen van het bezwaarschrift B37 gegroepeerd onder het thema 1 'wonen' als ontvankelijk en deels gegrond. De GECORO adviseert om het RUP als volgt aan te passen:
    - In artikel 6 wordt geopteerd voor grondgebonden woningen, waarbij ook de overweging van schakelwoningen (voorkeur gaat uit naar stapelwoningen) wordt opgenomen in de voorschriften. De maximale bouwhoogte wordt aangepast naar 9m.

→ *Stemming: Voor: 18; Tegen: 0; Onthouding: 0*

##### Thema 2: Inventarisatie/handel

- De GECORO verklaart:
  - de elementen van de bezwaarschriften B05, B28, B12, B15, B16, B17, B18, B19, B20 gegroepeerd onder het thema 2 'inventarisatie/handel' als ontvankelijk doch ongegrond. Het RUP wordt niet aangepast.
  - de elementen van de bezwaarschriften B03, B48, B07, B26, B29, B31, B40 gegroepeerd onder het thema 2 'inventarisatie/handel' als ontvankelijk en deels gegrond. De GECORO adviseert om het RUP als volgt aan te passen:
    - in de algemene en verordenende inventaris wordt in categorie 1 de bestaande voedingszaak opgenomen met een nettohandelsopp. van 509m²;
    - in artikel 3 wordt de vermelding opgenomen dat groothandel wordt toegelaten. Wel moet met dit voorschrift gewaakt worden dat de mogelijkheid tot groothandel geen achterpoortje vormt om bv. een supermarkt te kunnen oprichten.
    - In de verordenende inventaris moet de NHO in handelsgeheel B gewijzigd worden van 3.979m² naar 5.349m²;
    - Hunkemöller opnemen in de verordenende inventaris;
    - 'Action' opnemen in de algemene inventaris onder categorie 4.
    - In de verordenende inventaris moet de NHO in handelsgeheel K in categorie 2 worden aangepast van 5.056m² naar 6.296m².

- In de verordenende inventaris moet de totale NHO in handelsgeheel H in categorie 2 worden aangepast van 1.319m<sup>2</sup> naar 1.337m<sup>2</sup>.
- In handelsgeheel E Bon'ap opnemen onder categorie 1. De 130m<sup>2</sup> ivf horeca kan enkel als verbruiksruimte worden aangewend.
- De doelstellingen die zijn opgenomen in artikel 4 van het IHB-decreet zullen nog meer concreet gemotiveerd worden in het RUP.
- Wat betreft de mobiliteit wordt voorzien in een nieuwe onsluitingsweg die aangepast zal worden in het RUP (zie thema mobiliteit)

→ *Stemming: Voor: 18; Tegen: 0; Onthouding: 0*

### Thema 3: Mobiliteit

- De GECORO verklaart:
  - de elementen van de bezwaarschriften B22, B42, B44, B46, B47 gegroepeerd onder het thema 3 'Mobiliteit' als ontvankelijk doch ongegrond. Het RUP wordt niet aangepast.
  - de elementen van de bezwaarschriften B09, B31, B40 gegroepeerd onder het thema 3 'Mobiliteit' als ontvankelijk en deels gegrond. De GECORO adviseert om indien de startnota 'doorstromingsonderzoeken N32' bekrachtigd wordt, dit voorstel op te nemen in de toelichtingsnota van het RUP.
  - de elementen van de bezwaarschriften B06, B36 gegroepeerd onder het thema 3 'Mobiliteit' als ontvankelijk en gegrond. De GECORO adviseert om het artikel 10 'aansluitingspunt onsluitingswegen achterliggende gebieden' uit het RUP te schrappen.

→ *Stemming: Voor: 13; Tegen: 4; Onthouding: 1*

*De GECORO-leden die 'voor' hebben gestemd formuleren de bijkomende opmerking dat het moeilijk/niet evident is om een advies te formuleren omdat het RUP geen volledige oplossing biedt aan de mobiliteitsproblematiek.*

### Thema 4: Ontheiing

- De GECORO verklaart:
  - de elementen van de bezwaarschriften B11, B23, B24, B30 gegroepeerd onder het thema 4 'Ontheiing' als ontvankelijk en gegrond en de elementen van de bezwaarschriften B25, B26, B27, B32, B38 als ontvankelijk en deels gegrond. De GECORO adviseert om het ontheiingsplan ter realisatie van de interne onsluitingsweg uit het RUP te halen, maar deze onsluitingsweg wel indicatief te behouden in het RUP.

→ *Stemming: Voor: 17; Tegen: 0; Onthouding: 1.*

- o *De GECORO-leden die 'voor' hebben gestemd formuleren de bijkomende opmerking dat de aanleg van de weg de minst schadelijke gevolgen mag hebben voor de aldaar gevestigde bestaande bedrijven.*
- o *Reden onthouding: zonder ontheiingsplan zullen bedrijven die willen uitbreiden telkens motiveren dat deze weg niet op hun eigendom hoeft te liggen maar bv. op een aangrenzend perceel van een bedrijf ernaast. Dit zal het realiseren van de weg dan onmogelijk maken.*

### Thema 5: Bestemming

- De GECORO verklaart:
  - de elementen van de bezwaarschriften B29, B39 gegroepeerd onder het thema 5 'Bestemming' als ontvankelijk en gegrond. De GECORO adviseert om het RUP als volgt aan te passen:
    - 'zaalsporten en sportinfrastructuur' ook in artikel 2 toelaten om hier nog voldoende vrijheid te bieden naar invulling. Er is echter ook volgend aandachtspunt: indien een gedeelte horeca voorzien wordt moet deze ondergeschikt zijn aan de sportactiviteit. Het is te vermijden dat de horeca op zich gaat functioneren (gaat in tegen principes RUP).
  - de elementen van de bezwaarschriften B25, B27 gegroepeerd onder het thema 5 'Bestemming' als ontvankelijk en deels gegrond. De GECORO adviseert om het RUP als volgt aan te passen:
    - Definitie Lokale Bedrijven bijsturen betreffende milieu-impact: Nieuwe klasse-1-bedrijven worden uitgesloten. Nieuwe klasse 3 en klasse 2 bedrijven, gevestigd na de inwerkingtreding van het RUP, kunnen niet uitbreiden naar klasse 1.
    - In de voorschriften van artikel 1: 'Het is toegelaten om de bestaande bedrijfsactiviteiten klasse 1 uit te breiden, mits de bedrijfsperceelsoppervlakte niet wordt uitgebreid.' (verordenende kolom) Het betreft hier het bestaande bedrijf van Metalen Verhoestraete ten zuiden van de Wijndalestraat. (toelichting);
    - In artikel 1 de bepaling opnemen dat uitbreiding van het bestaande bedrijf (Metalen Verhoestraete) de aanleg van de indicatieve onsluitingsweg richting de Wijndalestraat niet mag hypothekeren.
    - In de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1 de bepaling opnemen dat de huidige activiteiten kunnen behouden worden (maw met kleinhandel in artikel 1).
  - de elementen van de bezwaarschriften B10, B11, B38, B41, B43, B45 gegroepeerd onder het thema 5 'Bestemming' als ontvankelijk doch ongegrond. Het RUP wordt niet aangepast.
    - *Stemming: Voor: 18; Tegen: 0; Onthouding: 0.*
    - De GECORO-leden formuleren de bijkomende opmerking dat de bedrijven die in artikel 1 willen uitbreiden rekening moeten houden met de aanleg van de nieuwe interne weg en dat deze interne weg voor deze bestaande bedrijven de minst schadelijke gevolgen moet hebben.*

### Thema 6: inrichting

- De GECORO verklaart:
  - de elementen van het bezwaarschrift B13 gegroepeerd onder het thema 6 'Inrichting' als ontvankelijk en gegrond. Het RUP wordt als volgt aangepast:
    - Er wordt met AWW de correcte ligging van de rooilijn nagegaan en het RUP wordt op basis hiervan aangepast.
  - de elementen van het bezwaarschrift B36 gegroepeerd onder het thema 6 'Inrichting' als ontvankelijk en deels gegrond. Het RUP wordt als volgt aangepast:
    - in artikel 2 en 3 wordt de bepaling opgenomen dat verplichte blinde gevels niet verplicht zijn voor individuele kleine ontwikkelingen die de inrichting van het handelsgeheel niet wijzigen.
  - de elementen van de bezwaarschriften B12, B15, B16, B17, B18, B19, B20, B29, B47 gegroepeerd onder het thema 6 'Inrichting' als ontvankelijk en ongegrond. Het RUP wordt niet aangepast.
    - *Stemming: Voor: 18; Tegen: 0; Onthouding: 0.*



### Thema 7: Diverse/niet-RUP gerelateerde opmerkingen

- De GECORO verklaart:
  - de elementen van de bezwaarschriften B14, B25, B31, B40 gegroepeerd onder het thema 7 'Diverse/niet-RUP gerelateerde opmerkingen (wel in uitvoeringsfase)' als ontvankelijk en ongegrond. Het RUP wordt niet aangepast:
    - *Stemming: Voor: 15; Tegen: 3; Onthouding: 0.*

### RUP Dammestraat

#### Adviezen

De GECORO adviseert naar aanleiding van de overwegingen om het RUP als volgt aan te passen:

- De bepaling wordt opgenomen dat de groenzone (artikel 8 "centrale openbare functionele groenzone") in de eerste fase gerealiseerd moet worden om te garanderen dat deze er op zeer korte termijn komt. In de toelichting van de stedenbouwkundige voorschriften wel verduidelijken dat de plaats van de grafische aanduiding slechts indicatief is en deze kan verschuiven op de grens tussen de woon- en huiskamerzone.
- In de bepalingen (artikel 7 'Bouwwijze zone') omtrent de inrichtingsstudie de bepaling opnemen dat de inpassing van de bouwwijze zone (30m overdruk, minimum 15m) onderdeel dient uit te maken van de inrichtingsstudie.
- De bijkomende beperkende bepaling uit de toelichtende kolom van art. 6 – 'inrichting' over de tijdelijke ontsluiting dient verordenend opgenomen te worden. Toelichtingen die een substantiële wijziging of impact hebben op de algemene ruimtelijke ordening dienen verordenend te worden opgenomen.
- De voorschriften dienen gescreend te worden of ze limitatief en eenvoudig zijn (dus geen opsommingstekens of beletseltkens).
- Toelichtend wordt aangevuld (artikel 1 'stedelijk wonen') dat de gabarietregel betrekking heeft op de aanpalende bestaande woonpercelen in Dammestraat-West. Op grafisch plan ook aangeven waar de gabarietregel van toepassing is.
- In artikel 1 'stedelijk wonen' bepalen dat de maximale hoogte voor de bijgebouwen voor de niet-grondgebonden woningen een maximale hoogte heeft van 3 meter.
- In artikel 4 'bufferzone' een maximale breedte van de dwarse doorsteek opleggen van 6 meter.
- Op p.42 artikel 6 'fiets- en voetgangersnetwerk' wordt de toelichtende tekst verordenend opgenomen
- Op p. 43 artikel 6 'fiets- en voetgangersnetwerk' RUP aanpassen dat er bedoeld wordt dat de fietspaden moeten kunnen verhard worden, maar niet dat deze altijd een toegang kunnen zijn voor gemotoriseerd verkeer.
- De volgende bepaling in de toelichtende kolom onder het artikel 6 'fiets- en voetgangersnetwerk (indicatief)' wordt opgenomen in de verordenende kolom in het artikel 5 'interne ontsluitingswegen (indicatief): *"De tijdelijke ontsluiting kan enkel wanneer de noodzaak hiervoor wordt aangetoond in de vergunningsaanvraag, kan enkel de percelen ten westen van de huidige percelen van Vereenooghe ontsluiten en dient jaarlijks herbekend te worden. M.a.w. worden deze percelen tijdelijk ontsloten via een fietspad. Wanneer de huidige percelen van Vereenooghe worden ontwikkeld volgens onderhavig RUP moet de tijdelijke verbinding opgeheven worden en wordt deze een volwaardige fiets- en voetgangersverbinding tussen de bedrijven- en de woonzone."*
- In artikel 7 'bouwwijze zone' geen activiteiten toelaten. Dit omdat de bouwwijze zone een groen karakter moet hebben.

- De bol van het artikel 8 'centrale openbare functionele groenzone' op het grafisch plan aanpassen tot ongeveer een opp. van 2000m<sup>2</sup>.

→ *Stemming: Voor: 18; Tegen: 0; Onthouding: 0*

### Thema 1: Waterproblematiek-groenvoorzieningen

- De GECORO verklaart:
  - de elementen van de bezwaarschriften B04, B08, B09, B34 gegroepeerd onder het thema 1 'Waterproblematiek - groenvoorzieningen' als ontvankelijk en ongegrond. Het RUP wordt niet aangepast:
    - *Stemming: Voor: 15; Tegen: 0; Onthouding: 3.*

### Thema 2: Mobiliteit

- De GECORO verklaart:
  - de elementen van de bezwaarschriften B04, B09, B23, B34 en B38 gegroepeerd onder het thema 2 'Mobiliteit' als ontvankelijk en ongegrond. Het RUP wordt niet aangepast:
    - *Stemming: Voor: 14; Tegen: 3; Onthouding: 1.*
      - o *De GECORO-leden die 'voor' hebben gestemd formuleren de bijkomende opmerking dat het moeilijk/niet evident is om een advies te formuleren omdat het RUP geen volledige oplossing biedt aan de mobiliteitsproblematiek.*

### Thema 3: Bestemming

- De GECORO verklaart:
  - de elementen van het bezwaarschriften B38 gegroepeerd onder het thema 3 'Bestemming' als ontvankelijk en ongegrond. Het RUP wordt niet aangepast;
  - de elementen van het bezwaarschriften B08 en B33 gegroepeerd onder het thema 3 'Bestemming' als ontvankelijk en deels gegrond. In het RUP wordt de bepaling opgenomen dat de functie van de loods geen overlast mag bezorgen.
    - *Stemming: Voor: 18; Tegen: 0; Onthouding: 0.*

### Thema 4: inrichting

- De GECORO verklaart:
  - de elementen van het bezwaarschriften B08, B33, B34 en B35 gegroepeerd onder het thema 4 'Inrichting' als ontvankelijk en deels gegrond. In het RUP wordt toelichtend aangevuld dat de gabarietregel betrekking heeft op de aanpalende woonpercelen in de Dammestraat-West. De gabarietregel is niet van toepassing naar het atelier toe op de percelen van Vereenooghe.
    - *Stemming: Voor: 18; Tegen: 0; Onthouding: 0.*

### Thema 5: diverse/niet-RUP gerelateerde opmerkingen

- De GECORO verklaart:
  - de elementen van het bezwaarschriften B04, B09, B10, B38 gegroepeerd onder het thema 5 'Diverse/niet-RUP gerelateerde opmerkingen (wel in uitvoeringsfase)' als ontvankelijk en ongegrond. Het RUP wordt niet aangepast. Opmerking: B10 en B38 werden reeds behandeld in het RUP Brugsesteenweg.
  - de elementen van het bezwaarschrift B39 gegroepeerd onder het thema 5 'Diverse/niet-RUP gerelateerde opmerkingen (wel in uitvoeringsfase)' als ontvankelijk en gegrond. Het RUP wordt aangepast. Opmerking: B39 werd reeds behandeld in het RUP Brugsesteenweg.

→ *Stemming: Voor: 18; Tegen: 0; Onthouding: 0.*

K.H.

Varia

Het idee werd gelanceerd om de GECORO uit te nodigen op een informele bijeenkomst/toelichting van de intergemeentelijke verkeerscommissie. Tijdens deze toelichting kan het eindresultaat van de streefbeeldstudie N32 worden toegelicht. Op deze manier is de GECORO dan naast de inhoud van het RUP Brugsesteenweg/Dammestraat dan ook op de hoogte van de mobiliteitsvisie en kan ze hierop dan ook haar advies geven.



Klaas Monkerhey  
Waarnemend Secretaris

**AANGETEKEND**

Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Botermarkt 2  
8800 Roeselare

AANGETEKEND  
REG. NR. : 20 17 / ..... 6729  
datum: 13-06-2017  
DEP.: R. Beernaert  
DIENST: R.F.

Sint-Andries,  
08/06/2017

Betref: Ontwerp gemeentelijk RUP Dammestraat

Contactpersoon:  
Evi Lefevere

Onze ref.:  
ELFV/17/0754-15/15/4999M  
Uw ref.:

Telefoon 050 40 35 43  
Fax 050 40 33 76

e-mail:

Bijlagen: -

evi.lefevere@west-vlaanderen.be  
Auteur: Lisa Stroobandt

Geachte voorzitter,  
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Dammestraat. Dit RUP werd op 27/03/2017 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Roeselare. Het openbaar onderzoek loopt van 24/05/2017 tot 22/07/2017.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

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

*Het plangebied van het RUP 'Dammestraat' is gesitueerd in het noorden van de stad Roeselare tussen de Brugsesteenweg (N32) en de spoorlijn Kortrijk-Brugge. Op 18/09/2012 werd de Brownfieldconvenant van het Brownfieldproject nr. 72 "Roeselare-Immo Verbrugge" bekrachtigd door de Vlaamse regering, de actoren en de regisseurs. Eén van de gevolgen van de convenant was dat er met het oog op de realisatie er een planologische bijsturing van de huidige bestemming noodzakelijk was. Deze wordt gespecificeerd en vastgelegd in onderhavig RUP. Volgens het APA Roeselare is het plangebied grotendeels bestemd als een bedrijvengebied voor KMO- en dienstverlening. Binnen het RUP 'Dammestraat' wordt de zone herbested naar een zone voor stedelijk wonen, huisnijverheid en lokale bedrijvigheid.*

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 vereisten 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.

Volgende juridische aandachtspunten vragen bijzondere aandacht:

- De bijkomende beperkende bepaling uit de toelichtende kolom van art. art. 6 - 2. Inrichting over de tijdelijke ontsluiting dient verordenend opgenomen te worden. Toelichtingen die een substantiële wijziging of impact hebben op de algemene ruimtelijke ordening dienen verordenend opgenomen te worden.
- De verordenende voorschriften dienen altijd limitatief en eenduidig te zijn en kunnen dus geen opsommingen of beletseltekens bevatten. De voorschriften dienen hierop gescreend te worden (cfr. p. 12, p. 33,...).

**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 Vlaamse regering heeft op 21 november 2008 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Roeselare definitief vastgesteld. De afbakeningslijn geeft aan waar de stedelijke ontwikkeling van Roeselare in de toekomst kan gebeuren. Het plangebied bevindt zich binnen het regionaalstedelijk gebied Roeselare.

Aangezien er binnen het RUP een herbesteding is van een zone voor bedrijvigheid naar een woonzone past dit volgens het PRS binnen de reconversieprojecten (PRS, RD, p. 139). Positief is dat de mogelijkheid voorzien wordt om de bestaande loods in te zetten als gemeenschapsfunctie.

**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.

Algemeen kan gesteld worden dat het RUP in positieve zin geëvolueerd is. Toch merken we op dat de precieze configuratie van het gebied niet evident is. Binnen de toelichtingsnota (p. 36) wordt aangehaald dat de site (door de spoorweg, bedrijvigheid, hoogspanningsleiding,...) geen toplocatie voor wonen is en dat door het opleggen van randvoorwaarden kwalitatief wonen mogelijk gemaakt kan worden. De moeilijke invulling van het gebied is zichtbaar aan de buffers, de ontsluiting en de configuratie van de woningen.

Algemeen kan gesteld worden dat de grote lijnen van het GRUP in overeenstemming zijn met het GRS van Roeselare.

**Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP**

De deputatie stelt vast dat Vereenoooghe een belangrijke actor is in het gebied waarvan de gronden tot op heden nog niet verworven zijn. Hierdoor zal het gebied hoogstwaarschijnlijk gefaseerd ontwikkeld worden. De deputatie stelt zich dan ook de vraag of het niet aangewezen is om verordenend vast te leggen dat de ontwikkeling van de groenzone verplicht in de 1<sup>e</sup> fase ontwikkeld wordt. Op die manier zijn er meer garanties dat de groenzone op korte termijn en op de gewenste locatie ingericht kan worden.

Het is positief dat de stad een inrichtingsstudie verplicht bij een vergunningsaanvraag. Hier wordt best expliciet opgenomen dat de inpassing van de bouwvrije zone (30 m overdruk, min. 15m) onderdeel dient uit te maken van de inrichtingsstudie. Hierdoor wordt vermeden dat de bouwvrije lasten afgeschoven worden naar een latere ontwikkelaar. Ook kan aan het mobiliteitsluik (p. 12) toegevoegd worden dat de inrichtingsstudie dient aan te tonen dat al het parkeren op eigen terrein georganiseerd wordt. Dit is voornamelijk belangrijk bij art. 2 en art. 3.

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

- Op p. 5 wordt de definitie van de gabarietregel gegeven. In combinatie met het voorschrift op p. 18 en p. 24 '*de maximum bouwhoogte bedraagt 12m mits voldaan aan de gabarietregel t.o.v. de aanpalende woonpercelen*' lijkt gesloten of halfopenbebouwing onmogelijk aangezien dan op de perceelsgrens moet kunnen gebouwd worden. Het is wenselijk dat deze voorschriften herbekenen worden.
- Op p. 19 ontbreekt een maximale hoogte van de bijgebouwen voor niet-grondgebonden woningen.
- Op p. 39 wordt best een maximale breedte van de dwarse doorsteek opgelegd.
- Op p. 40 staat verordenend dat er geen verbinding voor gemotoriseerd verkeer mag worden voorzien tussen art. 2 & 3 en art. 1. De deputatie stelt zich de vraag of hiermee de tijdelijke verbinding tussen de westelijke percelen boven Vereenoghe binnen art. 1 en art. 2 & 3 niet gehypothekeerd wordt. Op p. 42 staat deze uitzonderlijke verbinding toelichtend. Deze kan best verordenend als uitzondering opgenomen worden op p. 40.
- Op p. 42 dient de toelichtende tekst verordenend opgenomen te worden.
- Op p. 43 staat dat binnen de zone voor fiets- en voetgangersnetwerk alle vormen van verhardingen en toeritten voor mechanisch verkeer verboden zijn met uitzondering van het tracé met een minimum breedte van 3m. Wordt hiermee de bufferzone uit art. 3 GRUP Brugsesteenweg bedoeld (enkel een noodontsluiting)? Het voorschrift geeft namelijk aan dat op alle fietspaden in het gebied (want ze zijn allemaal minimum 3 meter) verhardingen en toeritten voor mechanisch verkeer toegelaten zijn. Dit lijkt niet wenselijk.
- Op p. 44 worden activiteiten in de bouwvrije zone toegelaten. Ziet de stad hier de mogelijkheid om enkele activiteiten te verbieden?
- Op p. 45 wordt melding gemaakt van de groene bol van 2.000 m<sup>2</sup>. Op het grafisch plan is deze bol echter een 1100 m<sup>2</sup>. De vraag wordt gesteld of dit geen vertekend beeld geeft.

#### 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 Dammestraat, wordt **gunstig** geadviseerd.

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

Hoogachtend,

Namens de deputatie :

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

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,  
(get.) Franky De Block

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

Namens de deputatie,

Stephaan Barbery

De adviseur

Dienst ruimtelijke planning

Zitting deputatie dd. 08/06/2017

# DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid  
Afdeling Gebiedsontwikkeling,  
Omgevingsplanning en -Projecten  
Jacob van Maerlantgebouw  
Koning Albert I-laan 1-2 bus 91  
8200 BRUGGE  
T 050 24 82 00  
[www.omgevingvlaanderen.be](http://www.omgevingvlaanderen.be)

|                |                               |                  |       |
|----------------|-------------------------------|------------------|-------|
| uw bericht van | contactgegevens               | ons kenmerk      | datum |
|                | Bert Van Severen              | 2.14/36015/110.1 |       |
| uw kenmerk     | bert.vanseveren@vlaanderen.be | bijlagen         |       |
|                | 050 24 82 45                  |                  |       |


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

07 JUL 2017

Geachte voorzitter,

Er werd voldaan aan de voornaamste opmerkingen van het Departement nav de plenaire vergadering.  
Het RUP wordt **gunstig** geadviseerd.

Hoogachtend,

  
Voor het departement,  
J. Dalle  
Adjunct van de directeur

AANGETEKEND

|                              |
|------------------------------|
| REG. NR. : 20-17/ ..... 7873 |
| datum : 12 -07- 2017         |
| DEP. : R. Beleidsonwikkeling |
| DIENST : R.P.                |

GECORO  
Botermarkt 2  
8800 ROESELARE  
België

AANGETEKEND

|                              |
|------------------------------|
| REG. NR. : 20-17/ ..... 8136 |
| datum : 18 -07- 2017         |
| DEP. : R. Beleidsonwikkeling |
| DIENST : R.P.                |

Stadsbestuur Roeselare  
Botermarkt 2  
8800 ROESELARE

Behandeld door: Charis Verlinden  
mailbox: [contactcenternoord@elia.be](mailto:contactcenternoord@elia.be)  
Uw kenmerk: -  
Ons kenmerk: GS/N/762792-1



Vaartkaai 2  
2170 Merksem - België

T +32 3 640 08 08  
F +32 640 07 59  
[www.elia.be](http://www.elia.be)

VERZONDEN 17 JULI 2017

Merksem, 11 juli 2017

## Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Dammestraat"

**Plaats:** Roeselare: Dammestraat

**Onze ELIA-installaties:**

*Hoogspanningslijn:*

150 kV 150.194-195 (IW219) Beveren - aftakking Staden

Geachte mevrouw, Geachte heer,

Naar aanleiding van de melding van het openbaar onderzoek m.b.t. bovenvermeld gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Dammestraat", raadpleegden wij dit dossier.

Elia is tevreden dat in het ontwerp dossier - op het bijgevoegde plan - rekening werd gehouden met de aanwezigheid van hogervermelde hoogspanningslijn welke zich in het betrokken gebied situeert.

Wij vragen dan ook om de hoogspanningsinstallaties te willen opnemen in de verdere ontwikkelingsplannen (RUP, BPA,...), zodat enerzijds deze installaties in de mate van het mogelijke in stand gehouden kunnen worden en er anderzijds rekening gehouden wordt met de geldende veiligheidsvoorschriften in latere stedenbouwkundige voorschriften. Hieronder vindt u alvast onze standaardtekst die hiervoor gebruikt kan worden:

*Hoogspanningsleiding: de aanduiding is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspanningsleidingen en aanhorigheden.*

*Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang wordt gebracht.*



*Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals o.m. bepaald in de artikels 164, 192 en 266 van het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). Gelieve het advies van Elia in te winnen bij bouw- en/of milieuvergunningaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid.*

De geleiders van een bovengrondse hoogspanningslijn kunnen zowel horizontaal als verticaal bewegen. Voor vaste constructies en bij de uitvoering van werken in de nabijheid van bovengrondse hoogspanningslijnen gelden veiligheidsafstanden zoals onder meer bepaald in de artikels 164, 192 en 266 van het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). De hoogtebeperking die hieruit volgt wordt door meerdere factoren bepaald (o.a. het type van de verbinding en de kabel, de afstand tussen 2 pylonen, omgevingsvariabelen wind en temperatuur, de belasting op de hoogspanningslijn), zodat wij geen globaal cijfer kunnen opgeven. Per project voeren wij waar noodzakelijk gratis een hoogtemeting uit, teneinde een gedetailleerd advies te kunnen formuleren.

Als algemene regel wordt minstens in een strook van 25 meter langs beide zijden vanuit de as van de hoogspanningslijn rekening gehouden met mogelijke beperkingen.

Bij de vaste constructies horen ook de constructies bovenop daken zoals liften, airco, zonnepanelen en schoorstenen. Ook voor verlichtingspalen, reclameborden, tijdelijke constructies zoals tenten en wegneembare serres zijn de veiligheidsafstanden voor constructies van toepassing.

Bij werken vragen wij bijzondere aandacht voor de opstelling van een bouwkraan, uitvoering van kraanwerken, hoogtewerkers, betonpompen, stellingen, ladders, vrachtwagens met kipbak, heftrucks, ...).

Dezelfde veiligheidsafstanden zijn van toepassing voor groenaanplanting onder en naast de hoogspanningslijnen.

Naast de in acht te nemen veiligheidsafstanden t.o.v. de geleiders van een luchtlijn, is het eveneens belangrijk om rekening te houden met de aanwezige pylonen. Er zijn ook hier veiligheidsafstanden van toepassing naargelang de activiteit die errond uitgevoerd zal worden. Graafwerken, grondwaterbemaling, wijzigingen aan het niveau van het maaiveld, ... kunnen de stabiliteit van de pylonen in gevaar brengen en de funderingen en aardingslusen beschadigen. De pylonen dienen bovendien steeds toegankelijk te zijn voor onze medewerkers, voor controle en onderhoudswerkzaamheden, zodat bij eventuele problemen de elektriciteitsbevoorrading verder gegarandeerd kan worden.

Mogen wij u vragen onze bemerkingen in het ontwerp mee op te nemen. Inmiddels blijven wij steeds bereid om in samenspraak mee oplossingen te zoeken voor een optimale inrichting van het plangebied.

Hoogachtend,



✕ Céline Ghyselen  
Manager Contact Center

Bijlagen: 1. Veiligheidsvoorschriften  
2. Geografisch overzichtsplan

Bijlage

**UITVOERING VAN WERKEN IN DE NABIJHEID VAN BOVENGRONDSE  
HOOGSPANNINGSLIJNEN**

**VEILIGHEIDSVOORSCHRIFTEN**

Deze veiligheidsrichtlijnen moeten worden meegedeeld aan alle gespecialiseerde vaklieden, aannemers of onderaannemers die werken zullen uitvoeren op de werf. Bijvoorbeeld: kraanmannen, timmerlieden, dakwerkers, antenne-installateurs, ...

**Werken in de nabijheid van geleiders**

1. Elke persoon die zich binnen een afstand kleiner dan de reglementaire veiligheidsafstand van de geleiders van een hoogspanningslijn bevindt, stelt zich bloot aan dodelijk gevaar. Hetzelfde gevaar geldt ook voor personen die in de nabijheid van de geleiders om het even welke machines of materieel hanteren of bedienen.
2. Artikel 164 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) bepaalt de veiligheidsafstanden die moeten worden gerespecteerd ten aanzien van de meest ongunstige stand van de hoogspanningsgeleiders:

| Spanning van de lijn (kV) | Veiligheidsafstand (meter) |
|---------------------------|----------------------------|
| 30 - 36                   | 3,0                        |
| 70                        | 3,7                        |
| 110                       | 4,1                        |
| 150                       | 4,5                        |
| 220                       | 5,2                        |
| 380                       | 6,8                        |

3. De stand van de geleiders kan plots variëren onder invloed van verschillende factoren zoals de buitentemperatuur, de wind, de elektrische lading, ijzel. Voor een onervaren persoon is het bijgevolg zeer moeilijk om de meest ongunstige stand van de geleiders te bepalen.

Bij twijfel moeten de werken onmiddellijk worden stopgezet en moet contact worden opgenomen met het Contact Center van Elia, dat de nodige maatregelen zal treffen.

4. De veiligheidsafstanden vermeld in punt 2 moeten strikt worden nageleefd. Geen enkele persoon, geen enkele machine en geen enkel voorwerp mag in geen enkele omstandigheid de geleiders van de bovengrondse hoogspanningslijnen naderen op een afstand die kleiner is dan de voornoemde waarden.

Een dodelijke elektrische boog kan zich al voordoen als een persoon of voorwerp gewoon een element onder spanning nadert. Contact is daarvoor niet noodzakelijk. Het tussenplaatsen van een plank of isolatiemateriaal, biedt in geen enkel geval voldoende bescherming.

De werfverantwoordelijke moet steeds zeer aandachtig zijn bij het gebruik of de verplaatsing van kranen, balken, betonijzers...; ook bij het opspatten van bijvoorbeeld water, stof of vijzel in de richting van elementen onder spanning.

**Elia Asset nv**

Zetel van de vennootschap: Keizerslaan 20 - 1000 Brussel - België  
BTW BE0475 028 202 - RPR Brussel - IBAN BE05 2100 7002 6675 - BIC/SWIFT GEBABEBB

5. Grote metalen onderdelen in de nabijheid van hoogspanningslijnen zijn onderhevig aan het inductieverschijnsel. Daarom moeten uitrustingen zoals stellingen, hoogtewerkers met gondel, kranen, ... worden geaard.

**Werken in de nabijheid van hoogspanningsmasten**

1. De masten moeten permanent toegankelijk blijven. Geen enkele hindernis (materialen, uitgravingen, beplantingen ...) mag de toegang tot de onmiddellijke omgeving onderaan de masten beperken.

Deze toegang moet minstens 3 meter breed zijn en zo kort en direct mogelijk vanaf de openbare weg. De mast moet bereikbaar zijn voor voertuigen en voor het materieel dat nodig is voor de opstelling, de bewaking, het onderhoud en het herstellen van de lijnen.

2. In geen enkel geval mag de stabiliteit van de masten in het gedrang worden gebracht.
  - Indien uitgravingen of aanvullingen moeten worden uitgevoerd op minder dan 15 meter van de betonblokken van de mastfunderingen, moet aan het Contact Center van Elia een gedetailleerd overzicht van de interventies worden voorgelegd voor akkoord, dit geldt eveneens voor uitgravingen, aanvullingen, drainagewerken en planning van de werken, met inbegrip van de specifieke maatregelen die zullen worden genomen, zoals voor de ondersteuning van de bouwputten, het oppompen...
  - Indien het werfverkeer zich op minder dan 15 meter van de betonblokken van de mastfunderingen situeert, dan dienen de details (types voertuigen, frequentie, ...) en de voorzorgsmaatregelen voorgelegd te worden aan het Contact Center van Elia voor akkoord.

**Beplantingen in de nabijheid van bovengrondse hoogspanningslijnen**

Bomen die meer dan 3 meter hoog kunnen worden, mogen niet worden aangeplant in een zone van 25 meter aan weerszijden van de as van de hoogspanningslijnen; dit om latere snoeiwerken te vermijden.

Elia kan afwijkingen op deze regel toestaan, maar uitsluitend nadat het Contact Center heeft gecontroleerd of de beplantingen die men wil aanbrengen verenigbaar zijn met de installaties van Elia. Een afwijking kan worden aangevraagd bij het Contact Center van Elia en moet de plaats, de soort en de maximumhoogte vermelden van de bomen die zullen worden aangeplant.

**Contactgegevens**

Aanvragen voor bijkomende informatie en projectplannen kunnen worden overgemaakt aan:

Elia Asset - Contact Center Noord  
Vaartkaai 2  
2170 Merksem  
Tel: 03/640.08.08  
Fax: 03/640.07.59  
Mail: [contactcenternoord@elia.be](mailto:contactcenternoord@elia.be)

Om een snelle behandeling van de vragen te garanderen, verzoeken wij u om de nodige gegevens bij de hand te houden: referenties van de briefwisseling met Elia, nummers van de betrokken luchtlijnen of masten, gemeente en straat.

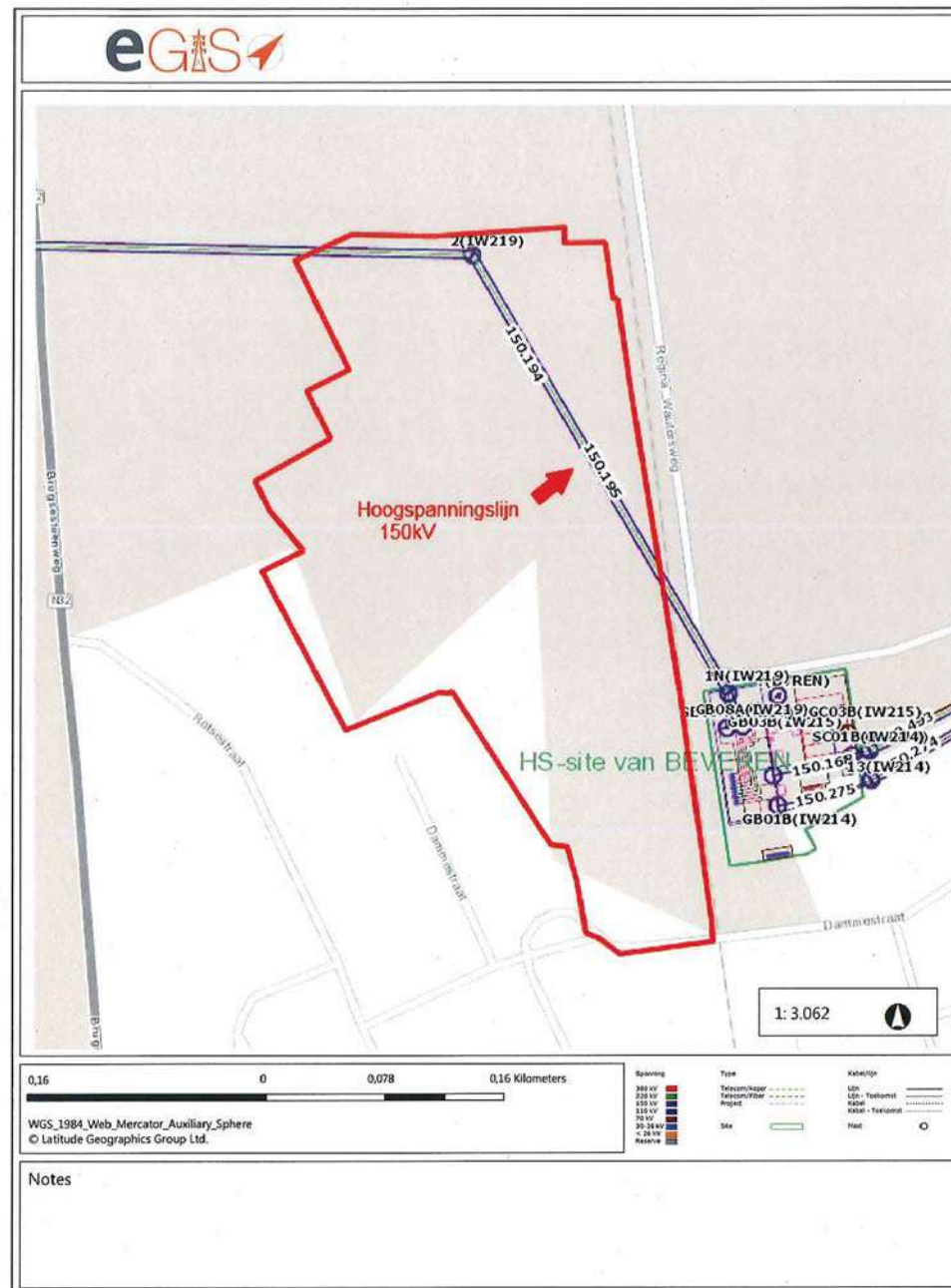
**Aansprakelijkheid**

Elia Asset nv kan geenszins aansprakelijk worden gesteld voor schade die het gevolg is van rechtstreeks of onrechtstreeks contact met een hoogspanningslijn en die veroorzaakt zou worden aan personen, machines of werfmachines als gevolg van de interventie van derden. Evenmin kan schade veroorzaakt aan de terreinen, gebouwen en machines worden toegeschreven aan Elia Asset nv indien zij het gevolg is van de breuk van een geleider nadat schade werd toegebracht door derden.

**Elia Asset nv**

Zetel van de vennootschap: Keizerslaan 20 - 1000 Brussel - België  
BTW BE0475 028 202 - RPR Brussel - IBAN BE05 2100 7002 6675 - BIC/SWIFT GEBABEBB

De wetgeving bepaalt bovendien dat de bouwheer aansprakelijk kan worden gesteld voor elke eventuele schade, zelfs voor de schade die wordt toegebracht aan hoogspanningsverbindingen. De bouwheer kan hier bovendien gerechtelijk voor vervolgd worden.





22 2017\_GR\_00044

Ontwerp Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) Dammestraat -  
Voorlopige vaststelling

### Samenstelling:

#### Aanwezig:

mevrouw Ria Vanzieleghem, voorzitter gemeenteraad; de heer Kris Declercq, burgemeester; mevrouw Griet Coppé, schepenen; mevrouw Nathalie Muylle, schepenen; de heer José Debels, schepenen; de heer Marc Vanwalleghem, schepenen; de heer Dirk Lievens, schepenen; de heer Luc Martens, gemeenteraadslid; de heer Geert Huyghe, gemeenteraadslid; de heer Stefaan Van Coillie, gemeenteraadslid; mevrouw Caroline Martens, gemeenteraadslid; mevrouw Greet Verhelle, gemeenteraadslid; mevrouw Michèle Hostekint, schepenen; de heer Henk Kindt, schepenen; de heer Gerdi Casier, gemeenteraadslid; de heer Frederik Nuytten, gemeenteraadslid; mevrouw Tania Feys, gemeenteraadslid; de heer Filiep Bouckenoghe, schepenen; de heer Steven Dewitte, gemeenteraadslid; de heer Maarten Vinckier, gemeenteraadslid; de heer Francis Reynaert, gemeenteraadslid; de heer Filip Deforche, gemeenteraadslid; de heer Immanuel De Reuse, gemeenteraadslid; de heer Cyriel Ameye, gemeenteraadslid; de heer Filiep Manhaeve, gemeenteraadslid; mevrouw Siska Rommel, gemeenteraadslid; de heer Frederik Declercq, gemeenteraadslid; mevrouw Mieke Van Hootegem, gemeenteraadslid; de heer Daniel Vanden Berghe, gemeenteraadslid; de heer Bart De Meulenaer, gemeenteraadslid; mevrouw Trees Coffyn, gemeenteraadslid; mevrouw Justine Pillaert, gemeenteraadslid; de heer Maxim Deweerdt, gemeenteraadslid; mevrouw Lien Vuylsteke, gemeenteraadslid; de heer Geert Sintobin, secretaris

#### Zijn eveneens aanwezig:

de heer Bart Wenes, voorzitter OCMW

#### Verontschuldigd:

mevrouw Leen Sercu, gemeenteraadslid; de heer Brecht Vermeulen, gemeenteraadslid; mevrouw Lieve Lombaert, gemeenteraadslid

### Beschrijving

#### Regelgeving bevoegd orgaan

Artikel 2.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)

#### Juridische grond

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) d.d. 15.05.2009 en latere wijzigingen: T2. Planning – H2. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – Afdeling 4 Gemeentelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen

#### Bijlagen

1. De RUP Dammestraat met aanduidingen wijzigingen sedert hernomen plenaire vergadering

2. D1A overzichtskaart bestemmingsplannen op elkaar
3. D1B BPA Rotsestraat bestemmingsplan voorschriften
4. D1C APA Roeselare bestemmingsplan
5. D1D APA Roeselare voorschriften
6. D2 MER-screeningsnota (onderzoek tot milieueffectrapportage) + Beslissing dienst Mer tot ontheffing plan MER-plicht d.d. 19.06.2015
7. D3 adviezen op voorontwerp RUP
8. D4 verslag plenaire vergadering d.d. 25.04.2016
9. D5 adviezen op voorontwerp RUP bij hernemen adviesronde
10. D6 verslag plenaire vergadering dd.05.12.2016 na hernomen adviesronde
11. D7A RUP Dammestraat toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften
12. D7B RUP Dammestraat Plan Bestaande toestand
13. D7C RUP Dammestraat Bestemmingsplan

### Voorgeschiedenis

02.08.2012: Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS). De site Dammestraat (voormalig bedrijf P&C) werd in het GRS aangeduid als een reconversieproject met een dubbele bestemming wonen-lokale bedrijvigheid.

18.09.2012: ondertekening brownfieldconvenant 72 door Vlaamse Regering, actoren Immo Verbrugge en Brocap en regisseurs Stad Roeselare, POM West-Vlaanderen, Agentschap Wegen en Verkeer en OVAM.

05.11.2012: besluit van het college van burgemeester en schepenen (CBS): beslissing tot opmaak RUP Dammestraat via algemene offerteaanvraag.

20.01.2014: besluit van het college van burgemeester en schepenen : gunningopdracht via overheidsopdracht aan WVI.

01.09.2014: besluit van het college van burgemeester en schepenen : Addendum 1 Brownfield - akkoord met verlenging verwerkingstermijn potentiële uitbreidingsgronden met 2 jaar.

02.02.2015: besluit van het college van burgemeester en schepenen : principieel akkoord met bestemmingszone.

23.02.2015: besluit van het college van burgemeester en schepenen : goedkeuring voorontwerp.

01.06.2015: besluit van het college van burgemeester en schepenen: Addendum 2 Brownfield - akkoord met afwerking van woonzone waarbij maximum 22.300m<sup>2</sup> van Brownfield kan ontwikkeld worden in functie van (niet-bedrijfsgebonden) wonen en akkoord met opmaak van bodemsaneringsproject door Immo Verbrugge + uitvoering bodemsanering door Beverbrugge

19.06.2015: beslissing door dienst Milieueffectrapportagebeheer van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie tot ontheffing van de planmer-plicht.

14.03.2016: besluit van het college van burgemeester en schepenen : goedkeuring voorontwerp.

12.04.2016: GECORO

25.04.2016: plenaire vergadering met de adviesinstanties

27.06.2016: besluit van het college van burgemeester en schepenen: goedkeuring aanpassingen RUP Dammestraat

22.11.2016: herneming GECORO

05.12.2016: herneming plenaire vergadering met de adviesinstanties

12.12.2016: besluit van college van burgemeester en schepenen: Addendum 3 Brownfield - akkoord met toetreding Dumimmo in Brownfieldconvenant

### Context en argumentatie

Het ontwerp RUP Dammestraat is opgemaakt overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en bestaat uit een toelichtingsnota met stedenbouwkundige voorschriften, een plan bestaande toestand en een bestemmingsplan.

Op 18.09.2012 werd de Brownfieldconvenant van het Brownfieldproject nr.72 "Roeselare- Immo Verbrugge" bekrachtigd door de Vlaamse Regering, de actoren (Brocap nv, Immo Verbrugge nv) en de regisseurs (stad Roeselare,

POM West-Vlaanderen, AWV en OVAM). Eén van de gevolgen van de convenant was dat er met het oog op de realisatie een planologische bijsturing van de huidige ruimtelijke bestemming noodzakelijk is. Deze wordt gespecificeerd en vastgelegd in onderhavig RUP. Op basis van de bestaande ruimtelijke bestemmingsplannen is een indeling als KMO-zone mogelijk, mits het voorzien van voldoende buffering naar de omliggende woonzones.

Het RUP geeft daarmee uitvoering aan de visie voor de Noordelijke Activiteitenstrip: *Gelet op de perceelsconfiguratie en de huidige context (rakend aan bestaande woonomgeving - bereikbaarheid) opteert de stad om binnen deze site geen 'zware' industrie meer toe te laten. Er wordt een planinitiatief genomen om een herbestemming naar wonen met mogelijkheid voor lokale bedrijvigheid door te voeren (dubbele bestemming).*

Vernieuwend aan dit RUP is dat het principe van huisnijverheid gehanteerd wordt als buffer tussen het wonen en de lokale bedrijvigheid. Huisnijverheid bestaat uit een ambacht of kleinbedrijf gecombineerd met een private woning en groenvoorziening. Het geheel moet passen binnen de woonsfeer, maar dient mee te ontsluiten via de lokale bedrijfzone.

Er wordt een mix van ééngezinwoningen en meergezinwoningen opgelegd, waarbij een aangepaste typologie werd uitgewerkt van talud/bermwoningen om kwalitatief wonen ten opzichte van de spoorweg te garanderen.

RUP Dammestraat 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 en met een verzoek tot raadpleging aan de dienst MER voorgelegd.

In de brief van 19 juni 2015 besliste de dienst Milieueffectrapportagebeheer van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie dat het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Dammestraat' 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 (12.04.2016 en 22.11.2016) en aan de bevoegde instanties overgemaakt.

Naar aanleiding van de uitgebrachte adviezen en de bespreking ervan op de plenaire vergadering (25.04.2016 en 05.12.2016), werd RUP Dammestraat aangepast.

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

### **Fasering**

Volgende stappen in de procedure van het RUP zijn:

- het openbaar onderzoek (60 dagen)
- de behandeling van de resultaten van het openbaar onderzoek door de GECORO
- de definitieve vaststelling door de gemeenteraad

## **Financiële en beleidsinformatie**

### **Financiële informatie**

Er zijn geen financiële gevolgen aan dit besluit.

### Beleidsinformatie

Strategisch meerjarenpplan 2014-2019,

Actieplan 01-02-02 : Versterken van de instrumenten voor de beeld- en woonkwaliteit.

Actie 01-02-02-01 : Implementeren en prioriteren van diverse RUP's.

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Richtinggevend deel: p. 170, 3.5.2. Reconversie projecten en p. 261, 9.5. Site Dammestraat.

Bindend deel: p. 289, 3.2. en p. 290, 4.2. te nemen maatregelen en acties.

### **Besluit**

Stemming volgens fractie

- 21 stem(men) voor: Kris Declercq; Griet Coppé; Nathalie Muylle; José Debels; Marc Vanwalleghem; Dirk Lievens; Luc Martens; Geert Huyghe; Stefaan Van Coillie; Caroline Martens; Greet Verhelle; Michèle Hostekint; Henk Kindt; Gerdi Casier; Frederik Nuytten; Tania Feys; Filiep Bouckennooghe; Steven Dewitte; Maarten Vinckier; Francis Reynaert; Ria Vanzieleghem

- 13 onthouding(en): Filip Deforche; Immanuel De Reuse; Cyriel Ameye; Filiep Manhaeve; Siska Rommel; Frederik Declercq; Mieke Van Hootegem; Daniel Vanden Berghe; Bart De Meulenaer; Trees Goffyn; Justine Pillaert; Maxim Deweerdt; Lien Vuylsteke

### Artikel 1

De gemeenteraad stelt het ontwerp RUP Dammestraat voorlopig vast, bestaande uit een:

- bundel met toelichtingsnota, stedenbouwkundige voorschriften en een register planbaten, planschade en compensatie
- plan bestaande toestand
- bestemmingsplan

Aldus gedaan in open zitting van 27 maart 2017

Namens de gemeenteraad

Geert Sintobin  
Stadssecretaris

Ria Vanzieleghem  
Voorzitter



---

**3**      **2017\_GR\_00221**      **RUP Dammestraat - Definitieve vaststelling**

### **Samenstelling:**

#### **Aanwezig:**

mevrouw Ria Vanzieleghem, voorzitter gemeenteraad; de heer Kris Declercq, burgemeester; mevrouw Griet Coppé, schepen; mevrouw Nathalie Muylle, schepen; de heer José Debels, schepen; de heer Marc Vanwalleghem, schepen; de heer Dirk Lievens, schepen; de heer Luc Martens, gemeenteraadslid; de heer Geert Huyghe, gemeenteraadslid; de heer Stefaan Van Coillie, gemeenteraadslid; mevrouw Caroline Martens, gemeenteraadslid; mevrouw Greet Verhelle, gemeenteraadslid; mevrouw Michèle Hostekint, schepen; de heer Henk Kindt, schepen; de heer Gerdi Casier, gemeenteraadslid; de heer Frederik Nuytten, gemeenteraadslid; mevrouw Tania Feys, gemeenteraadslid; de heer Filiep Bouckenooghe, schepen; de heer Steven Dewitte, gemeenteraadslid; de heer Maarten Vinckier, gemeenteraadslid; de heer Francis Reynaert, gemeenteraadslid; de heer Filip Deforche, gemeenteraadslid; de heer Immanuel De Reuse, gemeenteraadslid; de heer Cyriel Ameye, gemeenteraadslid; de heer Filiep Manhaeve, gemeenteraadslid; de heer Frederik Declercq, gemeenteraadslid; de heer Brecht Vermeulen, gemeenteraadslid; mevrouw Mieke Van Hootegem, gemeenteraadslid; de heer Daniel Vanden Berghe, gemeenteraadslid; de heer Bart De Meulenaer, gemeenteraadslid; mevrouw Trees Coffyn, gemeenteraadslid; mevrouw Lieve Lombaert, gemeenteraadslid; mevrouw Justine Pillaert, gemeenteraadslid; mevrouw Lien Vuylsteke, gemeenteraadslid; de heer Bert Wouters, gemeenteraadslid; de heer Kurt Geldhof; de heer Geert Sintobin, secretaris

#### **Zijn eveneens aanwezig:**

de heer Bart Wenes, voorzitter OCMW

#### **Afwezig:**

mevrouw Siska Rommel, gemeenteraadslid

---

### **Beschrijving**

#### **Regelgeving bevoegd orgaan**

Artikel 2.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)

#### **Juridische grond**

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) d.d. 15.05.2009 en latere wijzigingen tot en met d.d. 30.04.2017: T2. Planning – H2. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – Afdeling 4 Gemeentelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen

#### **Bijlagen**

1. Overzichtskaart bestemmingsplannen op elkaar
2. APA bestemmingsplan
3. APA voorschriften
4. BPA Rotsestraat bestemmingsplan+voorschriften
5. Screeningsnota met beslissing dienstMER 19062015
6. Advies provincie RUP Dammestraat
7. Advies omgeving RUP Dammestraat
8. Advies Elia RUP Dammestraat
9. Bezwaar B04
10. Bezwaar B08
11. Bezwaar B09
12. Bezwaar B10
13. Bezwaar B23
14. Bezwaar B25
15. Bezwaar B33
16. Bezwaar B34
17. Bezwaar B35
18. Bezwaar B38
19. Bezwaar B38 - bijlage 1A
20. Bezwaar B38 - Bijlage 1B
21. Bezwaar B38 - Bijlage 2
22. Grafisch overzicht bezwaren RUP Brugsesteenweg en RUP Dammestraat
23. Overzicht bezwaren RUP Dammestraat
24. Gecoro verslag 03.10.2017
25. Behandeling bezwaren en voorstel tot aanpassing (beslissing CBS 04.12.2017)
26. Toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften (GR 27.03.2017) met aanduiding wijzigingen
27. Toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften
28. Bestemmingsplan
29. Plan bestaande toestand

### **Voorgeschiedenis**

- 02.08.2012: Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS). De site Dammestraat (voormalig bedrijf P&C) werd in het GRS aangeduid als een reconversieproject met een dubbele bestemming wonen-lokale bedrijvigheid.
- 18.09.2012: ondertekening brownfieldconvenant 72 door Vlaamse Regering, actoren Immo Verbrugge en Brocap en regisseurs Stad Roeselare, POM West-Vlaanderen, Agentschap Wegen en Verkeer en OVAM.
- 05.11.2012: besluit van het college van burgemeester en schepenen (CBS): beslissing tot opmaak RUP Dammestraat via algemene offerteaanvraag.
- 20.01.2014: besluit van het college van burgemeester en schepenen : gunningopdracht via overheidsopdracht aan WVI.
- 01.09.2014: besluit van het college van burgemeester en schepenen : Addendum 1 Brownfield - akkoord met verlenging verwervingstermijn potentiële uitbreidingsgronden met 2 jaar.
- 02.02.2015: besluit van het college van burgemeester en schepenen : principieel akkoord met bestemmingszone.
- 23.02.2015: besluit van het college van burgemeester en schepenen : goedkeuring voorontwerp.
- 01.06.2015: besluit van het college van burgemeester en schepenen: Addendum 2 Brownfield - akkoord met afwerking van woonzone waarbij maximum 22.300m<sup>2</sup> van Brownfield kan ontwikkeld worden in functie van (niet-bedrijfsgebonden)

- wonen en akkoord met opmaak van bodemsaneringsproject door Immo Verbrugge + uitvoering bodemsanering door Beverbrugge
- 19.06.2015: beslissing door dienst Milieueffectrapportagebeheer van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie tot ontheffing van de planmer-plicht.
  - 14.03.2016: besluit van het college van burgemeester en schepenen : goedkeuring voorontwerp.
  - 12.04.2016: GECORO
  - 25.04.2016: plenaire vergadering met de adviesinstanties
  - 27.06.2016: besluit van het college van burgemeester en schepenen: goedkeuring aanpassingen RUP Dammestraat
  - 22.11.2016: herneming GECORO
  - 05.12.2016: herneming plenaire vergadering met de adviesinstanties
  - 12.12.2016: besluit van college van burgemeester en schepenen: Addendum 3 Brownfield - akkoord met toetreding Dumimmo in Brownfieldconvenant
  - 27.03.2017: voorlopige vaststelling van het ontwerp-RUP Dammestraat door de Gemeenteraad
  - 24.05.2017 - 22.07.2017: openbaar onderzoek RUP Dammestraat
  - 28.08.2017: besluit van het college van burgemeester en schepenen: RUP Brugsesteenweg - RUP Dammestraat - sluiten openbaar onderzoek - vaststelling (met alle bezwaren van het openbaar onderzoek in bijlage)
  - 03.10.2017: GECORO
  - 04.12.2017: besluit van college van burgemeester en schepenen: behandeling ingediende bezwaren

### **Context en argumentatie**

Het ontwerp RUP Dammestraat is opgemaakt overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en bestaat uit een toelichtingsnota met stedenbouwkundige voorschriften, een plan bestaande toestand en een bestemmingsplan.

Op 18.09.2012 werd de Brownfieldconvenant van het Brownfieldproject nr.72 "Roeselare-Immo Verbrugge" bekrachtigd door de Vlaamse Regering, de actoren (Brocap nv, Immo Verbrugge nv, Dumimmo - 3de addendum -) en de regisseurs (stad Roeselare, POM WestVlaanderen, AWV en OVAM). Voor de ontwikkeling van deze brownfield is een planologische bijsturing van de huidige ruimtelijke bestemming noodzakelijk. Het brownfieldproject bevat o.a. een aandeel wonen en een bedrijvzone. Als buffer tussen deze beide activiteiten in, is een zone voor huisnijverheid voorzien. Huisnijverheid bestaat uit een ambacht of kleinbedrijf gecombineerd met een private woning en groenvoorziening. Het geheel moet passen binnen de woonsfeer, maar dient mee te ontsluiten via de lokale bedrijvzone.

Het college van burgemeester en schepenen besliste in zitting van 05.11.2012 om het RUP Dammestraat op te maken.

In de brief van 19 juni 2015 besliste de dienst Milieueffectrapportagebeheer van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie dat het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Dammestraat' geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De GECORO bracht op 12.04.2016 en 22.11.2016 hun advies uit en op 25.04.2016 en 05.12.2016 werden plenaire vergaderingen gehouden met de hogere overheid.

De gemeenteraad stelde het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voorlopig vast op 27.03.2017.

Het openbaar onderzoek van het RUP liep van 24.05.2017 tot en met 22.07.2017. Tijdens deze periode kwamen in totaal 48 bezwaren binnen waaronder 5 bezwaarschriften specifiek voor RUP Dammestraat, 5 bezwaarschriften voor RUP Brugsesteenweg én RUP Dammestraat en 38 bezwaarschriften voor specifiek voor RUP Brugsesteenweg.

De ontvangen bezwaren en adviezen werden in zitting van de GECORO behandeld op 03.10.2017.

De behandeling van de bezwaren en voorstel tot aanpassing van het dossier, de aangepaste toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften, het bestemmingsplan en het plan bestaande toestand zijn terug te vinden in bijlage.

Het RUP vervangt voor de delen van het plangebied het Algemeen Plan van Aanleg van Roeselare, goedgekeurd bij MB van 29.04.1991 en het BPA Rotsestraat, goedgekeurd bij MB van 10.09.1985.

Het RUP kan worden voorgelegd aan de gemeenteraad voor definitieve vaststelling.

### **Fasering**

- GECORO: behandelen bezwaren en adviezen openbaar onderzoek: 3 oktober 2017.
- definitieve vaststelling door gemeenteraad: december 2017.
- overmaken RUP, verslag GECORO en besluit gemeenteraad aan hogere overheid: december 2017.
- schorsingstermijn hogere overheid (30 dagen na betekening zending): januari 2018.
- Publicatie in Belgisch Staatsblad: februari 2018.
- Vankrachtwording (14 dagen na bekendmaking in Belgisch Staatsblad): februari 2018.

## **Financiële en beleidsinformatie**

### **Financiële informatie**

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen.

### **Beleidsinformatie**

Strategisch meerjarenplan 2014-2019,

Actieplan 01-02-02 : Versterken van de instrumenten voor de beeld- en woonkwaliteit.

Actie 01-02-02-01 : Implementeren en prioriteren van diverse RUP's.

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Richtinggevend deel: p.170, 3.5.2. Reconversie projecten en p. 261, 9.5. Site Dammestraat.

Bindend deel: p. 289, 3.2. en p. 290, 4.2. te nemen maatregelen en acties.

## **Besluit**

Met algemene stemmen

### **Artikel 1**

Het RUP Dammestraat wordt definitief vastgesteld en bestaat uit:

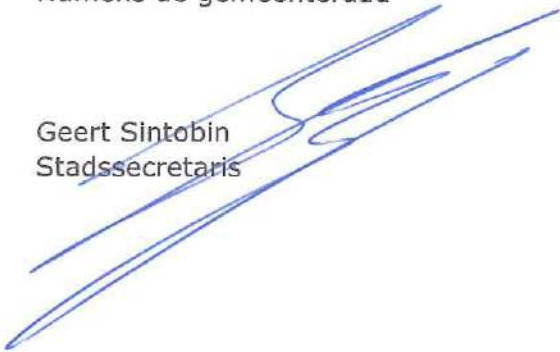


- bundel met toelichtingsnota, stedenbouwkundige voorschriften en een register planbaten, planschade en compensatie
- plan bestaande toestand
- bestemmingsplan

Aldus gedaan in open zitting van 18 december 2017

Namens de gemeenteraad

Geert Sintobin  
Stadssecretaris



Ria Vanzielegem  
Voorzitter

