



2 2018_GR_00032 RUP Brugsesteenweg - 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 Bouckenoooghe, schepen; mevrouw Leen Sercu, gemeenteraadslid; 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; de heer Brecht Vermeulen, gemeenteraadslid; mevrouw Mieke Van Hootehem, 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 Kurt Geldhof; de heer Geert Sintobin, Algemeen directeur

Zijn eveneens aanwezig:

de heer Bart Wenes, voorzitter OCMW

Beschrijving

Regelgeving bevoegd orgaan

Artikel 2.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) - historische versie

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 - artikel 2.2.14. betreffende het feit dat de gemeenteraad het RUP definitief vaststelt. Opmerking: het betreft een artikel van de vorige versie van de Vlaamse Codex RO. Met de gewijzigde Vlaamse Codex RO op 1 juli 2016 werd aan het artikel betreffende de definitieve vaststelling door de gemeenteraad een ander artikelnummer toegekend (artikelnummer 2.2.21.).

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) d.d. 15.05.2009 en latere wijzigingen: T4. Vergunningenbeleid – H6. Geldingsduur en wijzigbaarheid – Afdeling 2

Verkavelingsvergunningen - artikel 4.6.5. : "Een niet-vervallen verkavelingsvergunning kan worden herzien of opgeheven ingevolge de definitieve vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan, op voorwaarde dat dit bij de voorlopige en de definitieve vaststelling van het plan uitdrukkelijk aangegeven is, ten minste op het grafisch plan.". Opmerking: met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunningen werd dit artikel uit de Vlaamse Codex RO opgeheven. De bepaling van dit artikel werd in het decreet van de omgevingsvergunningen opgenomen onder hoofdstuk 6: Het bijstellen van de omgevingsvergunning - Afdeling 3 Bijstellen van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden - artikel 84.

Bijlagen

1. D1A_overzichtskaart_bestemmingsplannen_op_elkaar
2. D1B_BPA_14_Noord_bestemmingsplan
3. D1C_BPA_14_Noord_voorschriften
4. D1D_BPA_14A_Noord_bestemmingsplan
5. D1E_BPA_14A_Noord_voorschriften
6. D1F_BPA_Rotsestraat_bestemmingsplan+voorschriften
7. D1G_APA_bestemmingsplan
8. D1H_APA_voorschriften
9. D1I_Gewestplanswijziging_bestemmingsplan
10. D1J_Gewestplanswijziging_voorschriften
11. D2_screeningsnota_beslissing_dienstMER_19062015(SCRPL15047)
12. D3 20170613 Advies provincie RUP Brugsesteenweg
13. D4 20170718 Advies omgeving Brugsesteenweg
14. D5 20170718 Advies Elia Brugsesteenweg
15. D6 Grafisch overzicht bezwaren
16. D7 Overzicht ingediende stukken tijdens OO
17. D8 20171003 Verslag gecoro
18. D9 Behandeling bezwaren
19. D10 RUP Brugsesteenweg_Toelichtingsnota en voorschriften_MET WIJZIGINGEN_deel 1
20. D10 RUP Brugsesteenweg_Toelichtingsnota en voorschriften_MET WIJZIGINGEN_deel 2
21. D10 RUP Brugsesteenweg_Toelichtingsnota en voorschriften_MET WIJZIGINGEN_deel 3
22. D10 RUP Brugsesteenweg_Toelichtingsnota en voorschriften_MET WIJZIGINGEN_deel 4
23. D11 RUP Brugsesteenweg_Toelichtingsnota en voorschriften_deel 1
24. D11 RUP Brugsesteenweg_Toelichtingsnota en voorschriften_deel 2
25. D11 RUP Brugsesteenweg_Toelichtingsnota en voorschriften_deel 3
26. D11 RUP Brugsesteenweg_Toelichtingsnota en voorschriften_deel 4
27. D12 RUP Brugsesteenweg Bestemmingsplan
28. D13 RUP Brugsesteenweg Bestaande Toestand
29. D14 2017_12_18 GR Verlenging ondertekend
30. Bezwaren B1_B2_B3_B5_B6_B7_B9
31. Bezwaren B10_B11_B12_B13_B14_B15_B16_B17_B18_B19
32. Bezwaren B20_B21_B22_B23_B24
33. Bezwaren B25_B26
34. Bezwaren B27_B28_B29
35. Bezwaren B30_B31_B32_B36_B37_B38_B39
36. Bezwaren B40_B41_B42_B43_B44_B45_B46_B47_B48

Voorgeschiedenis

12.03.2010: goedkeuring college van burgemeester en schepenen (CBS) van het moratoriumbesluit met o.a. het weren van nieuwe grootschalige kleinhandelsvestigingen uit de stadsrand omwille van de bescherming van het stedelijk milieu

02.08.2012: GRS: De concentratie aan handelsactiviteiten ter hoogte van de Brugsesteenweg dient in z'n totaliteit in een RUP vertaald te worden zodat een concrete visie kan bepaald worden in het kader van het voeren van een kernversterkend beleid

05.11.2012: besluit van het college van burgemeester en schepenen: beslissing tot opmaak RUP Brugsesteenweg via algemene offerteaanvraag

20.01.2014: besluit van het college van burgemeester en schepenen: gunning opdracht via overheidsopdracht aan WVI

12.05.2015: besluit van het college van burgemeester en schepenen: goedkeuring bestelbon aan WVI uitbreiding contour

26.01.2015: besluit van het college van burgemeester en schepenen: principiële akkoord met bestemmingszones

02.03.2015: besluit van het college van burgemeester en schepenen: goedkeuring voorontwerp

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

04.03.2016: toelichting door WVI aan college van burgemeester en schepenen

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

22.11.2016: herneming GECORO

05.12.2016: herneming plenaire vergadering met de adviesinstanties

27.03.2017: voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP Brugsesteenweg door de gemeenteraad

24.05.2017 - 22.07.2017: openbaar onderzoek RUP Brugsesteenweg

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

18.12.2017: goedkeuring in de gemeenteraad van het gemotiveerd verzoek tot verlenging termijn definitieve vaststelling

Context en argumentatie

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

Het college van burgemeester en schepenen keurde in zitting van 12.03.2010 het moratoriumbesluit goed met als doel het weren van nieuwe grootschalige kleinhandelsvestigingen uit de stadsrand omwille van de bescherming van het stedelijk milieu.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Roeselare, goedgekeurd door de deputatie op 02.08.2012 (p.131, 199, 260, 290) bepaalt: De concentratie aan handelsactiviteiten ter hoogte van de Brugsesteenweg dient in z'n totaliteit in een RUP vertaald te worden zodat een concrete visie kan bepaald worden in het kader van het voeren van een kernversterkend beleid.

De motivatie voor de opmaak van het RUP Brugsesteenweg is het afbakenen van de ontwikkelingsmogelijkheden van de activiteiten. Voor de activiteitenstrip langs de N32 is een RUP noodzakelijk om de ontwikkelingsmogelijkheden langs deze as concreet te bepalen en te verduidelijken.

Het college van burgemeester en schepenen besliste in zitting van 05.11.2012 om het RUP Brugsesteenweg 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) 'Brugsesteenweg' 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 43 bezwaren binnen 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.

De belangrijkste aanpassingen zijn:

- Studie streefbeeld N32 vervangen door de startnota doorstromingsonderzoeken N32.
- Update en aanpassingen aan de inventarisatie van de handelszaken
- Schrappen van onteigeningsplan

Het gemotiveerd verzoek tot verlenging met zestig dagen van de termijn waarbinnen het plan moet worden vastgesteld werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 18.12.2017.

Het RUP vervangt voor de delen van het plangebied het gewestplan, het Algemeen Plan van Aanleg van Roeselare (goedgekeurd bij MB van 29.04.1991), het BPA Rotsestraat (goedgekeurd bij MB van 10.09.1985), het BPA nr.14 Noord (goedgekeurd bij MB van 30.07.1992) met een gedeeltelijke herziening BPA nr.14 A Noord (goedgekeurd bij MB van 22.03.2004)

De volgende verkavelingen binnen dit plangebied zullen worden opgeheven bij goedkeuring van onderhavig RUP: V263, V272, V79, V234, V246, V145 en V499.

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

Fasering

Definitieve vaststelling in gemeenteraad op 19 maart 2018.

Overmaken RUP, verslag GECORO en besluit gemeenteraad aan hogere overheid: eind maart 2018.

Schorsingstermijn hogere overheid (30 dagen na betekening zending): eind april 2018.

Publicatie in Belgisch Staatsblad: begin mei 2018.

Vankrachtwording (14 dagen na bekendmaking in Belgisch Staatsblad): midden mei 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. 131, imagoversterking van de invalswegen
- p. 199 4.6.1. voeren van kernversterkend beleid
- p. 260, 9. Noordelijke activiteitenstrip

Bindend deel: p. 290, 4.2. te nemen maatregelen en actie

Besluit

Fractiestemming

- 20 stem(men) voor: Filiep Bouckenooghe; Gerdi Casier; Griet Coppé; José Debels; Kris Declercq; Steven Dewitte; Tania Feys; Michèle Hostekint; Geert Huyghe; Henk Kindt; Dirk Lievens; Luc Martens; Caroline Martens; Nathalie Muylle; Frederik Nuytten; Leen Sercu; Stefaan Van Coillie; Marc Vanwalleghem; Ria Vanzieleghem; Greet Verhelle
- 17 onthouding(en): Cyriel Ameye; Trees Coffyn; Bart De Meulenaer; Immanuel De Reuse; Frederik Declercq; Filip Deforche; Kurt Geldhof; Lieve Lombaert; Filiep Manhaeve; Justine Pillaert; Francis Reynaert; Siska Rommel; Mieke Van Hootegeem; Daniel Vanden Berghe; Brecht Vermeulen; Maarten Vinckier; Lien Vuylsteke

Artikel 1

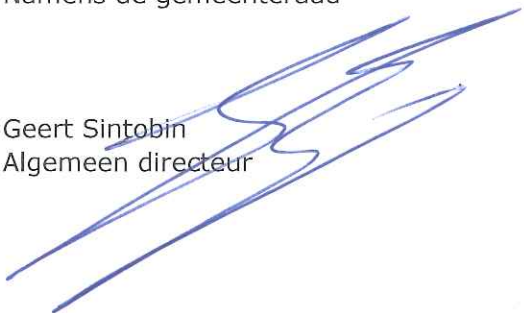
Het RUP Brugsesteenweg aangepast naar aanleiding van het advies van de GECORO, wordt definitief vastgesteld en bestaat uit:

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

Aldus gedaan in open zitting van 19 maart 2018

Namens de gemeenteraad

Geert Sintobin
Algemeen directeur



Ria Vanzieleghem
Voorzitter



BEHANDELING BEZWAREN RUP BRUGSESTEENWEG

1. RUP Brugsesteenweg – behandeling van de bezwaarschriften

Procedure

Het ontwerp RUP Brugsesteenweg lag in openbaar onderzoek van 24 mei 2017 tot en met 22 juli 2017. Het RUP Dammestraat lag gelijktijdig in openbaar onderzoek. Dit werd definitief vastgesteld door de Gemeenteraad op 18 december 2017. Wat betreft RUP Brugsesteenweg werd in de Gemeenteraad van 18 december 2017 het gemotiveerd verzoek tot verlenging van termijn tot definitieve vaststelling met 60 dagen goedgekeurd.

De resultaten van het openbaar onderzoek dienen door de GECORO te worden behandeld, dit gebeurde tijdens de zitting van 3 oktober 2017.

De behandeling van de bezwaren – met hierin opgenomen het advies van de GECORO - wordt vervolgens overgemaakt aan de gemeenteraad, zodat het RUP Brugsesteenweg definitief kan worden vastgesteld.

Beschikbare documenten

- Het ontwerp RUP Brugsesteenweg, bestaand uit
 - toelichtende nota - stedenbouwkundige voorschriften
 - plan bestaande toestand
 - 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, B26 B27, B28, B29, B30, B31, B32, B36, B37, B39, B40, B41, B42, B43, B44, B45, B46, B47, B48
 - Bezwaarschriften RUP Dammestraat: B04, B08, B33, B34, B35
 - Bezwaarschriften RUP's Brugsesteenweg / Dammestraat: B09, B10, B23, B25, B38

In dit document worden de adviezen en de bezwaarelementen met betrekking op RUP Brugsesteenweg samengevat. Per bezwaarelement wordt een behandeling voorgesteld. (De bezwaarelementen specifiek met betrekking op RUP Dammestraat worden in dit document niet behandeld)

1 Adviezen RUP Brugsesteenweg

1.1 Advies provincie West-Vlaanderen

Advies

- Streefbeeld N32: indien streefbeeldstudie voor de N32 zou bekrachtigd zijn in de intergemeentelijke mobiliteitscommissie kan deze beter opgenomen worden.
- Bij Art. 5 verduidelijken dat het overal om bestaande 'vergunde' activiteiten gaat (nu enkel vermeld voor cat. 1 en 2).

- Het mobiliteitsluik dient voor de eenduidigheid in de SV opgenomen te worden in de algemene bepalingen.

Advies GECORO (3/10/2017)

- *De startnota doorstromingsonderzoek werd besproken in de IGBC (intergemeentelijke mobiliteitscommissie tussen Hooglede en Roeselare) 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). (a)*
- *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.*
- *RUP niet aanpassen, is reeds zo opgenomen. Dit dan ook zo motiveren. (b)*

Voorstel aan CBS adhv. advies GECORO

- **Wordt het advies van de GECORO gevolgd? Ja, mits het toevoegen van volgende motivatie:**
 - Ter verduidelijking betreft (a): zoals aangegeven in het advies van de GECORO stelt de nieuwe studie enkele infrastructurele maatregelen voor die de doorstroming en leefbaarheid van de Brugsesteenweg moeten verhogen. Het zijn in feite 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. Dit 'doorstromingsonderzoek N32' werd ondertussen reeds afgerond waarbij de startnota reeds aan de Intergemeentelijke Mobiliteitscommissie en ondertussen ook aan de Regionale mobiliteitscommissie werd gepresenteerd (9 oktober 2017).
 - Ter verduidelijking betreft (b): in de algemene bepalingen zijn de aspecten die bekeken moeten worden in het mobiliteitsluik reeds opgenomen. De specifieke voorschriften betreffende het mobiliteitsluik worden in de bepalingen per artikel meegegeven.

▪ **Besluit aanpassing RUP Brugsesteenweg:**

- *TN: Het voorstel uit de studie 'doorstromingsonderzoeken N32' betreft de herinrichting van de Brugsesteenweg zal kort opgenomen worden in de toelichtingsnota van het RUP. Dit onderzoek wordt toegevoegd als bijlage van het RUP.*
- *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' wordt voor ieder artikel volgende tekst weglaten: 'activiteiten die reeds vergund zijn, maar nog niet actief zijn'. Dit zou voor verwarring kunnen zorgen.*

1.2 Advies Elia

Advies

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

Advies GECORO (3/10/2017)

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

Voorstel aan CBS adhv. advies GECORO

- **Wordt het advies van de GECORO gevolgd? Ja**

- **Besluit aanpassing RUP: geen aanpassingen**

1.3 Advies Omgeving

Advies

- 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.

Advies GECORO (3/10/2017)

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

Voorstel aan CBS adhv. advies GECORO

- **Wordt het advies van de GECORO gevolgd? Nee, zie onderstaande motivering:**
- Een finale nalezing van het RUP zorgt voor nog enkele aanpassingen omwille van dubbelzinnigheid in de tekst:

- **Besluit aanpassing RUP Brugsesteenweg:**
- *SV Art. 2 - 2 Inrichting: passage in toelichting 'Bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor een perceel (percelen) binnen een handelsgeheel, die een wijziging teweeg brengt in de inrichting van een handelsgeheel, (aanvulling), dient een globaal inrichtingsplan voor het volledige handelsgeheel en een gedetailleerd inrichtingsplan voor het desbetreffende perceel (percelen) opgemaakt te worden. Er wordt verwezen naar alg. bep. 3.9, maar dit moet alg. bep. 3.10 zijn.*
- *SV Art. 5 - 1 Bestemming: 'bijkomende handelsact. uit de cat. 1 en 2 niet toegelaten' (versie W). Echter worden deze op de voorgaande pagina onder bepaalde voorwaarden wel toegelaten : deze tegenstrijdigheid in RUP weglaten.*
- *SV Art. 6 - 2.7 Bijgebouwen: wordt aangepast zodat oppervlakte overal 40m² bedraagt.*
- *SV Art. 2 - 1.2 , Art. 3 - 1.1, Handelsgeheel en Art. 4 - 1. Bestemming: Er is ook, zij het beperkt, de mogelijkheid tot uitbreiding (wettelijke regelgeving). De zin "De stad zal de info transparant ter beschikking te stellen aan de hand van een inlichtingenformulier dat door de aanvrager dient ingevuld te worden en binnen een redelijke termijn (er wordt een termijn van 10 werkdagen voorgesteld) beantwoord zal worden" wordt volledig weggelaten uit de toelichting, alsook het concreet voorbeeld eronder (opsomming). De wettelijke regelgeving wordt gevolgd wat betreft de vereenvoudigde procedure tot uitbreiding/voor het behandelen van een dossier, dit dient niet opgenomen te worden in het RUP. Adviesvragen kunnen gewoon voorafgaand aan een dossier aan de dienst economie gesteld worden zoals ook nu het geval is.*
- *SV Alg Bep. 3.7 Bepalingen omtrent waterhuishouding, 3.10 Inrichtingsplan : In de toelichting wordt de tekst als volgt aangepast: De opvang van hemelwater dient te gebeuren conform de meest recente verordeningen. (Er wordt niet specifiek verwezen naar een bepaalde verordening) Ook volgende aanvulling wordt hierbij opgenomen in de toelichting: 'de vereisten omtrent waterbeheersing maken deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning'*
- *SV art. 5 - 1 Bestemming: Parkeren moet op eigen terrein voor bestaande : weglaten, dit kan bij bestaande niet afgedwongen worden*
- *SV art. 6 - 2.1 Algemeen, 2.2 Inplanting, 2.7 Bijgebouwen: Bepaling dat bij afbraak en wederopbouw de bestaande regelmatig vergunde oppervlakte het maximum is wordt geschrapt, daar dit tegenstrijdig is met de doelstellingen van de voorschriften opgenomen in het RUP.*
- *SV Art. 2 -*
- *Er werd naar aanleiding van het openbaar onderzoek een bijkomend plaatsbezoek (17.07.2017) uitgevoerd. De algemene/verordenende inventarislijsten van de activiteiten langs de Brugsesteenweg worden aangevuld (geüpdate: bv. naamsveranderingen, nieuwe handelszaken, herinvullingen ... die dateren van na 30.06.2014 - eerste inventarisatiemoment) volgens de recente/correcte gegevens.*

(Netto handelsoppervlaktes (cat. 1 en 2) en recazaken die verordend werden opgenomen in het voorlopig vastgesteld RUP, blijven opgenomen, ongeacht wijzigingen.)

2 Bezwaren RUP Brugsesteenweg

BO1: RUP Brugsesteenweg - betreft art. 1 – zone voor lokale bedrijvigheid

Bezwaar

- Wenst meer mogelijkheden voor de woonfunctie: in voorontwerp RUP kan wonen enkel ondergeschikt aan bedrijfsactiviteit (max. 40%) , dwz. een verlies woonoppervlakte van 60%, er wordt voorgesteld om 60% meer woonoppervlakte te voorzien)

Verkoopswaarde van het huis is gedaald omdat er een beperking op de bouwgrond wordt gelegd - er is sprake van een waardeverlies van 60%. Extra kosten indien men het huis wil renoveren, in sommige gevallen is afbreken en heropbouwen goedkoper dan renoveren. Wenst een schadevergoeding van 60% voor de aankondiging van het RUP

Wijst op de mogelijkheid om te onteigenen.

Advies GECORO (3/10/2017)

- *De bestaande woningen worden zonevreemd gedoogd, maar de doelstelling blijft om ook deze percelen op termijn effectief in functie van lokale bedrijvigheid te ontwikkelen.*

Omdat in het RUP niks wordt vermeld ivm. zonevreemde constructies is automatisch de Vlaamse wetgeving van toepassing (vcoo artikel 4.4.10 – 4.4.23). Deze wetgeving maakt het mogelijk uit te breiden tot 1000m³ en vormt voor dergelijke kleine percelen geen beperking (soms zelfs in tegendeel). Aangezien er dus nog voldoende mogelijkheden zijn is een financiële compensatie hier dus niet aan de orde.

Voorstel aan CBS adhv. advies GECORO

- **Wordt het advies van de GECORO gevolgd? Ja, mits het toevoegen van volgende motivatie:**
- Indien deze percelen op termijn herontwikkeld zouden worden in functie van lokale bedrijvigheid zal dit gaan om een privaat initiatief: onteigenen is hier dus niet aan de orde.

- **Besluit aanpassing RUP Brugsesteenweg: geen aanpassingen**

BO2: RUP Brugsesteenweg - betreft art. 1 – zone voor lokale bedrijvigheid

Bezwaar

- In Art. 1 – Zone voor lokale bedrijvigheid is de bestemming te beperkend voor de toekomstmogelijkheden van de bestaande woning: oa. vrije beroepen en diensten zijn uitgesloten
- Er is geen duidelijkheid (opnieuw heel beperkend) ivm. mogelijkheden herbouwen, uitbreidingen (RUP vs. Vlaamse regelgeving). Is er bv. de mogelijkheid om op te splitsen?
- Bovenstaande brengt een duidelijke minderwaarde met zich mee. (industriegrond is minder waard dan bouwgrond + beperkingen).

Advies GECORO (3/10/2017)

- *De bestaande woningen worden zonevreemd gedoogd, maar de doelstelling blijft om deze zones effectief als een zone voor lokale bedrijvigheid te ontwikkelen.*

Omdat in het RUP niks wordt vermeld ivm. zonevreemde 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 1000m³ 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 zonevreemde functiewijziging kan tot 100m² ingericht worden als kantoor, dienst, vrij beroep ... (vcro artikel 4.4.23). Opsplitsen in meerdere wooneenheden is bij zonevreemde woningen niet mogelijk (vcro).

Voorstel aan CBS adhv. advies GECORO

- **Wordt het advies van de GECORO gevolgd? Ja**
- **Besluit aanpassing RUP Brugsesteenweg: geen aanpassingen**

B03: RUP Brugsesteenweg - betreft art. 3 – gebied voor gemengde functies

Bezwaar

- Op deze locatie werd in 2015 een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 2 commerciële ruimtes (met de bedoeling om samen te voegen) en een conciërgewoning. In handelsgeheel F is momenteel 1 voedingszaak cat. 1 opgenomen (ex-aldi/bioplanet) met NHO 783m² wat achterhaald is. Er moet nog een handelszaak in gespecialiseerde voeding met NHO van 333m² bijkomen (Asian Super Market, 2017, geen SE-vergunning, zowel groot als kleinhandel). Bovendien wil deze uitbreiden tot een groothandelszaak tot 1.000m² (zelfde verhouding groot- en kleinhandel). Er wordt gevraagd om het verbod op uitbreiding op te heffen voor groot- en kleinhandelszaken in cat. 1 waarvan de groothandelsactiviteit overwegend is. (Moratoriumbesluit had enkel betrekking op kleinhandel)
- Ook wordt de opheffing gevraagd van de minimale NHO van 400m² voor handelsactiviteiten in de categorieën 3 en 4, dit gezien de eerder beperkte oppervlakte van huidige commerciële cellen 1 en 2 om zo geen bijkomende beperkingen te leggen op toekomstige invullingen.

Advies GECORO (3/10/2017)

- *Gelet op het feit dat er een stedenbouwkundige vergunning is verleend voor het handelsgeheel dat groter is dan 400 m² (waar ASM deel van uitmaakt) wordt bovenstaande bezwaar als volgt behandeld:*
Dit pand behoort tot het handelsgeheel F. Er is na het sluiten van het openbaar onderzoek een aanvraag ingediend voor een socio-economische vergunning voor een NHO van 509 m² (vervanging en uitbreiding NHO Asian Super Market). 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.
- *Bijkomende handelsactiviteiten cat. 3 en 4 < 400m² worden met het RUP uitgesloten om bijkomende concurrentie ten aanzien van het centrum te vermijden (volgens visie GRS + Moratoriumbesluit).(b)*

Voorstel aan CBS adhv. advies GECORO

- **Wordt het advies van de GECORO gevolgd? Ja, mits het toevoegen van volgende motivatie:**
- Betreft (a): De vergunde 509m² in cat. 1 wordt opgenomen in de verordenende inventaris waarbij toelichtend wordt aangevuld dat dit moet gaan om een koppeling van

diepvriesvoeding en groothandel. Er werd naar aanleiding van het openbaar onderzoek een bijkomend plaatsbezoek (17.07.2017) uitgevoerd. De algemene/verordenende inventarislijsten van de activiteiten langsheen de Brugsesteenweg worden aangevuld (geüpdate: bv. nieuwe handelszaken die dateren van na 30.06.2014 – eerste inventarisatiemoment) volgens de recente/correcte gegevens. (Netto handelsoppervlaktes (cat. 1 en 2) en recazaken die verordend werden opgenomen in het voorlopig vastgesteld RUP, blijven opgenomen, ongeacht wijzigingen.)

De gerealiseerde units (bouwvergunning verleend), worden ter volledigheid ook ingetekend op het plan bestaande toestand. Ook de andere ontbrekende gebouwen binnen het plangebied zullen ingetekend worden op het plan bestaande toestand.

- o Betreft (b): er kan op het verzoek om de minimale oppervlakte van 400 m² te laten vallen niet worden ingegaan. Vooreerst laat het decreet Integraal handelsvestigingsbeleid toe dat er een beperking wordt opgelegd voor bepaalde categorieën, meer in het bijzonder voor wat betreft de oppervlakte. Bovendien is het van belang dat voor de categorieën 3 en 4 een toegankelijk aanbod voor de consument gewaarborgd wordt. Door te voorzien in een minimale oppervlakte van 400 m² betekent dit meteen ook dat een nieuwe vestiging aan een vergunning dient onderworpen te worden, wat aan de vergunningverlenende overheid meteen ook toelaat de concrete aanvraag op haar inpasbaarheid ter plekke en aan de conformiteit met de principes van het RUP te toetsen.

- **Besluit aanpassing RUP Brugsesteenweg:**
- *SV art. 3 – 1.1 Handelsgehelen, TN: In de algemene en verordenende inventaris wordt in categorie 1 de voedingszaak opgenomen met een nettohandelsopp. van 509m² (Aronde); toelichtend wordt opgenomen dat dit moet gaan om een koppeling van diepvriesvoeding en groothandel .*
- o *SV art. 3 – 1 Bestemming: In artikel 3 wordt de vermelding opgenomen dat groothandel wordt toegelaten.*
- o *De gerealiseerde units (bouwvergunning verleend), worden ter volledigheid ook ingetekend op het plan bestaande toestand. Ook de andere ontbrekende gebouwen binnen het plangebied zullen ingetekend worden op het plan bestaande toestand.*
- o *De algemene/verordenende inventarislijsten van de activiteiten langsheen de Brugsesteenweg worden bijgewerkt (geüpdate) volgens de recente/correcte gegevens.*

B05: RUP Brugsesteenweg - betreft art. 3 – gebied voor gemengde functies

Bezwaar:

- In handelsgeheel F moet er als bestaande nog 1 unit (L&L, 2009, geen SE) in categorie 2 met NHO 326m² opgenomen worden daar deze nu opgenomen is als een pand uit categorie 4.

Advies GECORO (3/10/2017)

- *Omdat de NHO van L&L kleiner is dan 400m² 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.*

Voorstel aan CBS adhv. advies GECORO

- **Wordt het advies van de GECORO gevolgd? Ja, mits het toevoegen van volgende motivatie:**
- o In de algemene inventaris in de toelichtingsnota is L&L reeds opgenomen als een cat. 2.

- **Besluit aanpassing RUP Brugsesteenweg: geen aanpassingen**

B06: RUP Brugsesteenweg - betreft art. 10 –aansluitingspunt ontsluitingswegen achterliggende gebieden

Bezwaar

- Vraag om Art. 10 – ‘Aansluitingspunt ontsluitingswegen achterliggende gebied’ volledig te schrappen omdat het rechtsonzekerheid zou creëren en financiële schade met zich meebrengt (percelen worden onbebouwbaar, moeilijker verhuurbaar en dus ook onverkoopbaar).

Advies GECORO (3/10/2017)

- *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. (Tijdens de GECORO wordt wel de opmerking gemaakt of deze visie dan ook op lange termijn volledig is uitgesloten)*

De GECORO-leden die ‘voor’ (13) 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.

Voorstel aan CBS adhv. advies GECORO

- **Wordt het advies van de GECORO gevolgd? Ja, mits het toevoegen van volgende motivatie:**
- Uit het advies van AWW blijkt dat er, ook op lange termijn geen noodzaak meer is om in deze zone bijzondere infrastructuurwerken zoals oorspronkelijk voorzien uit te voeren zodat het art. 10 uit het RUP kan geschrapt worden.

Besluit aanpassing RUP:

- Artikel 10 ‘aansluitingspunt ontsluitingswegen achterliggende gebieden’ wordt uit het RUP geschrapt.

B07: RUP Brugsesteenweg - betreft art. 2 – gebied met concentratie aan kleinhandelszones

Bezwaar

- In handelsgeheel B dient de totale NHO voor cat. 2 gewijzigd te worden van 3.979m² naar 5.349m². Dit komt omdat ten eerste de werkelijke oppervlakte niet 3.979m² is maar 4.168m² voor cat. 2 en ten tweede Hunkemöller (actief sinds 2013, als uitbreiding opgegeven in SE-vergunning) en Action opgenomen staan als cat. 4 op het plan bestaande toestand, maar ze tot cat. 2 behoren. Dit mag blijken uit het feit dat de TN zelf op p. 7 Action indeelt in cat. 2. Zo gaat het aantal winkels in categorie 2 voor de verordenende tabel (SV p.30 van handelsgeheel B ook van 5 naar 7.

Advies GECORO (3/10/2017)

- *Totale NHO voor cat. 2 wijzigen in de verordenende inventaris zodat dit overeenkomt met de SE-vergunning. Hunkemöller is <400m² NHO, maar heeft wel een SE-vergunning (ligt binnen een handelsgeheel), daarom wordt Hunkemöller ook opgenomen in de verordenende inventaris.. Ook de andere handelszaken met SE-vergunning kleiner dan 400m² 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 voor handelsgeheel B.

Voorstel aan CBS adhv. advies GECORO

- **Wordt het advies van de GECORO gevolgd? Ja, mits het toevoegen van volgende motivatie:**
- Dit brengt de totale NHO voor handelsgeheel B voor cat. 2 op 4168m²+198m² (Hunkemöller) = 4.336m² NHO, deze verduidelijking naar aanleiding van technische fout in verslag GECORO

Ook passage toevoegen aan het RUP ter veiligheid: *'in geval van tegenstrijdigheid primeren de oppervlaktes van de werkelijk afgeleverde SE-vergunningen die gerealiseerd worden door de aanvrager op de verordenend vastgelegde cijfers in de tabellen.'*

- **Besluit aanpassing RUP Brugsesteenweg:**
- *SV art. 2 – 1.2 Handelsgehelen: In de verordenende inventaris moet de NHO in handelsgeheel B voor cat. 2 gewijzigd worden van 3.979m² naar 4.336m², dit wil zeggen:*
- *SV art. 2 – 1.2 Handelsgehelen: Hunkemöller opnemen in de verordenende inventaris;*
- *TN: 'Action' opnemen in de algemene inventaris onder categorie 4.*
- *SV Art. 2 – 1.2, Art. 3 – 1.1, Art. 4 – 1.1 Handelsgehelen: in de toelichting wordt volgende passage opgenomen: 'in geval van tegenstrijdigheid primeren de oppervlaktes van de werkelijk afgeleverde SE-vergunningen die gerealiseerd worden door de aanvrager op de verordenend vastgelegde cijfers in de tabellen.'*

BO9: RUP Brugsesteenweg + RUP Dammestraat – algemene opmerkingen

Bezwaar

- RUP Brugsestwg: Volgens de beleidsdoelstellingen Brugsesteenweg (Dammestraat) is het doel om harmonie te krijgen tussen wonen – economische activiteiten en handel. Als dit echt het doel is, dan had men al de 'bouwers' van die winkelcomplexen moeten verplichten 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)
- RUP Brugsestwg: 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

Advies GECORO (3/10/2017)

- *Dit is niet aangewezen in kader van de extra mobiliteit (en parkeerbehoefte) die dit met zich mee zal brengen. Een bedrijfswoning oprichten is, mits voldaan aan de voorwaarden in het RUP opgenomen, wel toegelaten. RUP niet aanpassen.*
- *De startnota doorstromingsonderzoeken van de N32 (= update streefbeeld) werd besproken in de IGBC (intergemeentelijke mobiliteitscommissie tussen Hooglede en Roeselare) 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. (b)

Stemming: De GECORO-leden die 'voor' hebben gestemd (13) 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.

Voorstel aan CBS adhv. advies GECORO

- **Wordt het advies van de GECORO gevolgd? Ja, mits het toevoegen van volgende motivatie:**
- Betreft (b): Als antwoord op de algemene opmerking van de GECORO wordt meegegeven dat het RUP Brugsesteenweg geen mobiliteitsplan is. Wel dragen het structureel aanpakken van welke handelszaken in de toekomst nog aanvaard kunnen worden en de inrichtingsprincipes bij in het beheersen van de mobiliteitsdruk. Het RUP ordent de ruimte op planniveau, de concrete uitwerking van de maatregelen om de mobiliteit te organiseren wordt op het niveau van de vergunningen aangepakt.

Ter verduidelijking wat betreft de startnota: zoals aangegeven in het advies van de GECORO stelt de nieuwe studie enkele infrastructurele maatregelen voor die de doorstroming en leefbaarheid van de Brugsesteenweg moeten verhogen. Het zijn in feite 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. Dit 'doorstromingsonderzoek N32' werd ondertussen reeds afgerond waarbij de startnota reeds aan de Intergemeentelijke Mobiliteitscommissie en ondertussen ook aan de Regionale mobiliteitscommissie werd gepresenteerd (9 oktober 2017). Het RUP houdt rekening met deze inzichten en neemt ook de weg richting de Wijnendalestraat (die in de startnota wordt aangebracht als aanbeveling op 'langere termijn') op in het RUP. In de startnota werden ook tellingen en berekeningen uitgevoerd betreffende de bestaande en toekomstige verkeersgeneratie.

De behandeling van de overige bezwaarelementen werd reeds meegenomen in de behandeling van de bezwaren van RUP Dammestraat.

- **Besluit aanpassing RUP Brugsesteenweg:**
- *TN - Het voorstel uit de studie 'doorstromingsonderzoeken N32' betreft de herinrichting van de Brugsesteenweg zal kort opgenomen worden in de toelichtingsnota van het RUP. Dit onderzoek wordt toegevoegd als bijlage van het RUP*

B10: RUP BRUGSESTWEG. - betreft art. 2 – Gebied met concentratie aan kleinhandelszones

Bezwaar

- Het perceel naast AVEVE is met het voorontwerp RUP opgenomen in art. 2 (handelszone) Deze zone vervangt deels de door het BPA Rotsestraat voorziene zone waar naast het wonen als hoofdbestemming ook handel, diensten, horeca en in nevenbestemming mogelijk zijn. Vraag om het vrij liggende perceel naast AVEVE ook te bestemmen als een overgangszone (conform 'spie' driehoek Brugsesteenweg-Robaardstraat-Rolariusweg, zijnde art. 3) voor wonen in een groen kader. Motivatie: dit buffert Aveve tov. de naastgelegen woonwijk, verhindert de realisatie van nieuwe handelsactiviteiten (in het moratoriumbesluit staat dat uitbreiding van commerciële activiteiten buiten de handelsact. te vermijden is), Client heeft geen intentie om bestaande handelsactiviteit uit te breiden, houdt potenties in voor nieuwe vormen van mobiliteitsontwikkeling waarbij het

aantal conflictpunten op de gewestweg gereduceerd wordt; mogelijkheid om in- en uitrit AVEVE en ontsluiting achterliggend woongebied samen te nemen, werd opgenomen als uitbreidingsgrond in het Brownfieldproject, kadert binnen de woningbehoefte opgenomen in het GRS, die volgens de prognose 921 bijkomende woonegelegenheden bedraagt voor de periode 2015-2020/noden inzake woningtypes, kadert binnen het beleidsplan ruimte vlaanderen: kleinschalige woonontwikkeling binnen het bestaand ruimtebeslag.

Advies GECORO (3/10/2017)

- *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 wordt geadviseerd niet mee te gaan in dit voorstel.*

Voorstel aan CBS adhv. advies GECORO

- **Wordt het advies van de GECORO gevolgd? Ja, mits het toevoegen van volgende motivatie:**
- Ter verduidelijking:

Wat betreft de bestemming van het vrijliggende perceel naast AVEVE (RUP Brugsesteenweg): Er wordt in het advies van de GECORO verkeerdelijk verwezen naar art. 9 in RUP Brugsesteenweg terwijl het hier art. 7 – Bufferzone betreft. De provincie gaf in het advies voor de tweede plenaire vergadering aan dat de bufferfunctie niet mag worden uitgehold.

Zoals aangegeven in het bezwaar is volgens de huidige bestemming (BPA Rotsestraat) slechts een gedeelte van het perceel in zone 3 gelegen. Daarenboven wordt met het BPA een onderscheid gemaakt in zone 3A(hoofdbestemming wonen)/3B (hoofdbestemming gemengde zone). In het bouwdoossier betreft de aanvraag tot uitbreiding van het tuincentrum (B2014/252) werd de zone 3B (hoofdbestemming gemengde zone) toegepast. Vanuit deze overweging en gezien de huidige activiteiten op de site van AVEVE wordt daarom in het RUP Brugsesteenweg de kaart getrokken worden voor de ontwikkeling van dit terrein in het kader van handel om zo de handelszone af te werken (zie ook besluit CBS 27/06/2016). Het RUP Brugsesteenweg legt principes op welke categorieën van bijkomende handelsactiviteiten (handels)activiteiten toegelaten zijn in 'Artikel 2 – gebied met concentratie aan kleinhandelszones'.

Er wordt in het bezwaar verwezen naar de 'overgangszone' zoals bepaald met artikel 3: gebied voor gemengde functies. Echter laat het RUP geen wonen toe in artikel 3 (wel ruimte voor complementaire activiteiten aan het wonen.)

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

De woonbehoefte wordt berekend door de Provincie (sinds goedkeuring PRS in 2014), de gegevens die worden aangehaald uit het GRS zijn achterhaald. Wat betreft de verwijzing naar het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen moet opgemerkt worden dat het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen nog niet van kracht is.

Vanuit bovenstaande motivatie wordt beslist om niet mee te gaan in het voorstel om het vrijliggende perceel naast AVEVE te bestemmen voor wonen.

Wat betreft de ontsluiting van de site in relatie met de ontsluiting van het RUP Dammestraat: het standpunt van de stad hieromtrent is duidelijk en werd dan ook opgenomen in het voorontwerp van RUP Dammestraat (VV 27.03.2017): het stedelijk woongebied dient te ontsluiten via de Dammestraat met , wat betreft de percelen ten westen van de gronden van Vereenoooghe, een mogelijkheid tot tijdelijke ontsluiting via de lokale bedrijvenzone (enkel wanneer de noodzaak kan aangetoond worden in de

vergunningaanvraag – wordt opgegeven wanneer de percelen van Vereenoghe worden ontwikkeld als woonpercelen). De hogere overheid had geen opmerkingen op dit principe zoals opgenomen in het voorlopig vastgesteld RUP Dammestraat/Brugsesteenweg (27.03.2017). Een (tijdelijke) ontsluiting van het stedelijk woongebied van RUP Dammestraat via de Rotsestraat vormt geen mogelijkheid.

- | |
|---|
| ▪ Besluit aanpassing RUP Brugsesteenweg: geen aanpassingen |
|---|

B11: RUP Brugsesteenweg - betreft art. 1 – Zone voor lokale bedrijvigheid, art. 2 – Gebied met concentratie aan kleinhandelszones

Bezwaar

- 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'.
- 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. 934L2 (zowel gedeelte van het gebouw als het omliggend terrein opgenomen in het onteigeningsplan) wordt gedeeltelijk gebruikt als laad-, los-, en manoeuvreerruimte: onteigening zou betekenen dat de huurder het gebouw moet verlaten, dwz. een economische en financiële aderlating.

Er wordt een zone van 100m (variabel tracé met 2x50m links en rechts) vastgelegd terwijl er maar 11m noodzakelijk is. Er wordt gekozen voor het scenario met de meest ingrijpende gevolgen voor de aangelanden, waardoor het meest rechtsonderhorigen getroffen worden: dit is in strijd met het rechtzekerheids- en zorgvuldigheidsbeginsel. Er is op geen enkele manier voldaan aan de onteigeningsnoodzaak (volgens onteigeningsdecreet – doel van de onteigening is onvoldoende bepaald/gebrek aan concrete vastlegging). De onteigeningsnoodzaak is onvoldoende gemotiveerd.

Advies GECORO (3/10/2017)

- *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 (gaat in tegen principes van het RUP + dit ook in functie van de aanleg van de indicatieve ontsluitingsweg richting de Wijnendalestraat).*

- *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 beslist 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.

Stemming: De GECORO-leden die 'voor' (13) hebben gestemd formuleren de bijkomende opmerking dat de aanleg van de weg de minst schadelijke gevolgen mag hebben voor de aldaar gevestigde bestaande bedrijven.

Reden onthouding (1): zonder onteigeningsplan zullen bedrijven die willen uitbreiden telkens motiveren dat deze weg niet op hun eigendom hoeft te liggen maar bv. op een aangrenzend perceel van het bedrijf ernaast. Dit zal het realiseren van de weg dan onmogelijk maken. (a)

**Het CBS diende een gemotiveerd verzoek in bij de Gemeenteraad mbt. de vraag tot verlenging van de termijn tot definitieve vaststelling met 60 dagen.*

*** Mocht er in de toekomst nog de noodzaak van onteigening blijken.*

Voorstel aan CBS adhv. advies GECORO

- **Wordt het advies van de GECORO gevolgd? Ja, mits het toevoegen van volgende motivatie:**

Betreft (a): Er wordt in het bovenstaande advies aangegeven om de interne ontsluitingsweg indicatief te behouden: in dit licht wordt de grafische aanduiding op het bestemmingsplan geschrapt.

Een onteigeningsplan voor een aan te leggen wegenis vereist dat het ruimtelijk uitvoeringsplan een concreet tracé bepaalt. Het is evenwel gebruikelijk, en ook wettig, dat er in een RUP een indicatief tracé voor een aan te leggen wegenis wordt bepaald. Het RUP biedt een planologisch kader en kan dan, naar aanleiding van de concrete realisatie, op vergunningsniveau verder uitgewerkt worden, en alsdan, desnoods gekoppeld worden aan een onteigeningsplan. De vrees dat naar aanleiding van vergunningsaanvragen zou aangehaald worden dat de wegenis maar op de grond van een ander zou moeten gerealiseerd worden is dan ook onterecht.

Naar aanleiding van concrete vergunningsaanvragen zal de invulling van de site moeten beoordeeld worden en alsdan (desnoods) zal bepaald worden waar de wegenis zal worden aangelegd. De opmerking van de GECORO wordt niet opgenomen daar niet hard gemaakt kan worden wat de minst schadelijke weg is. De vergunningverlenende overheid houdt bij de beoordeling van vergunningsaanvragen rekening met een ontsluiting op de mogelijke interne ontsluitingsweg (bv. op vlak van architecturale kwaliteit)

- **Besluit aanpassing RUP Brugsesteenweg:**
- Het onteigeningsplan ter realisatie van de interne ontsluitingsweg wordt uit het RUP geschrapt, deze weg wordt wel indicatief behouden in het RUP. Wat betreft het noordelijk gedeelte van de weg wordt de volgende aanpassing gedaan:
- *SV Art. 1 - 1.2 Mogelijke interne ontsluitingsweg (indicatief):*
- *Schrapping: ten opzichte van de grafische voorstelling op het bestemmingsplan is een maximum verschuiving van 50m toegelaten (de grafische voorstelling wordt geschrapt op het bestemmingsplan). Mits De weg voorziet een aansluiting of op de Wijnendalestraat en/of op de indicatieve ontsluitingsweg van Art. 2 – Gebied met concentratie aan kleinhandelszones is verzekerd.*

- *Aanvulling toelichting: De vergunningverlenende overheid houdt bij de beoordeling van vergunningsaanvragen rekening met een ontsluiting op de mogelijke interne ontsluitingsweg (bv. op vlak van architecturale kwaliteit)*

B12. identiek aan B15 tsm. B20: RUP Brugsesteenweg. - betreft art. 4 – kleinhandelsarme woonzone met open en halfopen bebouwing

Bezwaar

- Er wordt gevraagd om de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften te verruimen. Er wordt niet akkoord gegaan dat de minimum NHO 400m² moet zijn voor categorie 3 en 4 (oppervlaktebeperking biedt weinig mogelijkheden voor dergelijke kleine kavels), de term 'diensten' moet beter omschreven worden (opsomming). Er wordt niet akkoord gegaan dat de ondergeschikte handelsbestemming maar maximum 40% bedraagt (percentage handelsbestemming is te beperkt voor dergelijke kleine kavels. Vb. een fietsenhersteller die wil combineren met een fietsenwinkel; winkelruimte wordt daardoor zeer beperkt en economisch weinig interessant – aanpassing percentage gevraagd.
- 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.

Advies GECORO (3/10/2017)

- *Bezwaar gaat in tegen het basisprincipe van het RUP om in die zone het handelsgebeuren toe te laten maar wel te beperken: handelsactiviteiten kleiner dan 400m² 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 basisprincipe van het RUP. (a)*
- *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. (b)*

Voorstel aan CBS adhv. advies GECORO

- **Wordt het advies van de GECORO gevolgd? Ja, mits het toevoegen van volgende motivatie:**
- Betreft (a): Er kan op het verzoek om de minimale oppervlakte van 400 m² te laten vallen niet worden ingegaan. Vooreerst laat het decreet Integraal handelsvestigingsbeleid toe dat er een beperking wordt opgelegd voor bepaalde categorieën, meer in het bijzonder voor wat betreft de oppervlakte. Bovendien is het van belang dat voor de categorieën 3 en 4 een toegankelijk aanbod voor de consument gewaarborgd wordt. Door te voorzien in een minimale oppervlakte van 400 m² betekent dit meteen ook dat een nieuwe vestiging aan een vergunning dient onderworpen te worden, wat aan de vergunningverlenende overheid meteen ook toelaat de concrete aanvraag op haar inpasbaarheid ter plekke en aan de conformiteit met de principes van het RUP te toetsen.
- Betreft (b): Gezien AWW de 8m-regel sowieso oplegt ten opzichte van de Brugsesteenweg wordt dit niet meer specifiek opgenomen in de voorschriften voor alle

artikels waar dit van toepassing is. Een afwijking kan nog steeds geval per geval worden aangevraagd (advies AWW).

- **Besluit aanpassing RUP Brugsesteenweg:**
- *SV Art. 2 – 2.3 Gebouwen, Art.3 – 2 Inrichting en beheer, Art. 4- 2.3 Plaatsing van hoofdgebouwen, Art. 5 – 2.4 Plaatsing van hoofdgebouwen:*
- *Schrappen van de verplichte bouwlijn: ~~Verplichte bouwlijn op 8m van de rooilijn van de Brugsesteenweg.~~*
- *Toelichtend wordt overal aangevuld: De Brugsesteenweg is een gewestweg, de hogere overheid legt een bouwrijke strook van minimum 8m op langsheen een gewestweg.*

B13: RUP Brugsesteenweg - betreft art. 5 – kleinhandelsarme zone voor centrumbebouwing

Bezwaar

- 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. 8 meter van het voetpad lijkt realistischer, dit vooral om de bouwdiepte aanvaardbaar te houden.

Advies GECORO (3/10/2017)

- *Voor het gedeelte tussen Gryspeerdts 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).*

Voorstel aan CBS adhv. advies GECORO

- **Wordt het advies van de GECORO gevolgd? Ja, mits het toevoegen van volgende motivatie:**
- Gezien AWW de 8m-regel sowieso oplegt ten opzichte van de Brugsesteenweg wordt dit niet meer specifiek opgenomen in de voorschriften voor alle artikels waar dit van toepassing is. Een afwijking kan nog steeds geval per geval worden aangevraagd (advies AWW).

- **Besluit aanpassing RUP Brugsesteenweg:**
- *SV Art. 2 – 2.3 Gebouwen, Art.3 – 2 Inrichting en beheer, Art. 4- 2.3 Plaatsing van hoofdgebouwen, Art. 5 – 2.4 Plaatsing van hoofdgebouwen:*
- *Schrappen van de verplichte bouwlijn: ~~Verplichte bouwlijn op 8m van de rooilijn van de Brugsesteenweg.~~*
- *Toelichtend wordt overal aangevuld: De Brugsesteenweg is een gewestweg, de hogere overheid legt een bouwrijke strook van minimum 8m op langsheen een gewestweg.*

B14: RUP Brugsesteenweg: Algemeen

Bezwaar

- De vraag om bij planning of veranderingswerken een briefje te sturen of te telefoneren.

Advies GECORO (3/10/2017)

- *In het verdere planverloop zal hier maximaal rekening mee gehouden worden.*

Voorstel aan CBS adhv. advies GECORO

- **Wordt het advies van de GECORO gevolgd? Ja**

- **Besluit aanpassing RUP Brugsesteenweg:** geen aanpassingen aan het RUP vereist

B15 tem. B20 : RUP Brugsesteenweg - betreft art. 4 – kleinhandelsarme woonzone met open en halfopen bebouwing

- Zie behandeling B12 (identiek)

B21: RUP Brugsesteenweg – betreft art.1 – zone voor lokale bedrijvigheid

Bezwaar

- In Art.1 – Zone voor lokale bedrijvigheid is wonen niet toegelaten (financiële schade) en wordt er gevraagd om een deel woonzone te laten.

Advies GECORO (3/10/2017)

- *De bestaande woningen worden zonevreemd gedoogd, maar de doelstelling blijft om deze zones effectief als een zone voor lokale bedrijvigheid te ontwikkelen.*

Omdat in het RUP niks wordt vermeld ivm. zonevreemde 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 1000m³ 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;

Voorstel aan CBS adhv. advies GECORO

- **Wordt het advies van de GECORO gevolgd? Ja**

- | |
|---|
| ▪ Besluit aanpassing RUP Brugsesteenweg: geen aanpassingen |
|---|

B22: RUP Brugsesteenweg – algemeen

Bezwaar

- 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.

Advies GECORO (3/10/2017)

- *Zal meegenomen worden naar het doorstromingsonderzoek, vormt geen onderwerp van het RUP.*

Voorstel aan CBS adhv. advies GECORO

- **Wordt het advies van de GECORO gevolgd? Ja**

- | |
|--|
| ▪ Besluit aanpassing RUP: geen aanpassingen |
|--|

B23: RUP Brugsesteenweg/Dammestraat. Art. 2 – gebied met concentratie aan kleinhandelszones

Bezwaar

- In Art. 2 - In het bedrijvengebied is er momenteel een appartement boven de winkel. Dit beperkt wonen moet mogelijk blijven en zelfs beperkt kunnen uitbreiden (ifv. sociale controle, nabijheid van voorzieningen, cfr. aanmoediging van stad tot wonen boven winkels bv. Ooststraat).

- 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.

Advies GECORO (3/10/2017)

- *De bestaande woningen worden zonevreemd gedoogd. Opsplitsing in meerdere wooneenheden is bij zonevreemde 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.*
- *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 hypotheekeren, 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.

Stemming: De GECORO-leden die 'voor' (13) hebben gestemd formuleren de bijkomende opmerking dat de aanleg van de weg de minst schadelijke gevolgen mag hebben voor de aldaar gevestigde bestaande bedrijven.

Reden onthouding (1): zonder onteigeningsplan zullen bedrijven die willen uitbreiden telkens motiveren dat deze weg niet op hun eigendom hoeft te liggen maar bv. op een aangrenzend perceel van het bedrijf ernaast. Dit zal het realiseren van de weg dan onmogelijk maken. (a)

**Het CBS diende een gemotiveerd verzoek in bij de Gemeenteraad mbt. de vraag tot verlenging van de termijn tot definitieve vaststelling met 60 dagen.*

*** Mocht er in de toekomst nog de noodzaak van onteigening blijken.*

Voorstel aan CBS adhv. advies GECORO

- **Wordt het advies van de GECORO gevolgd? Ja, mits het toevoegen van volgende motivatie:**
- Betreft (a): Betreft het zuidelijk wegdeel zijn al concrete onderhandelingen lopende. Het wegtracé moet bij benadering de grafische voorstelling op het bestemmingsplan volgen (intekening op basis van voorstel ontvangen tijdens het openbaar onderzoek). De mogelijke verschuiving van 50m valt weg.

De behandeling van het overige bezwaarelement werd reeds meegenomen in de behandeling van de bezwaren van RUP Dammestraat.

Besluit aanpassing RUP Brugsesteenweg:

- Het onteigeningsplan ter realisatie van de interne ontsluitingsweg wordt uit het RUP geschrapt, deze weg wordt wel indicatief behouden in het RUP. Wat betreft het zuidelijke wegdeel:

SV Art 2 – 1.1 Ontsluitingsweg (indicatief)

Schrapping/Vervanging : – ten opzichte van de grafische voorstelling op het bestemmingsplan is een maximum verschuiving van 50m toegelaten, mits de weg minimum de aansluiting tussen het knooppunt Brugsesteenweg-Rolariusweg en/of de mogelijke interne ontsluitingsweg Art. 1- lokale bedrijvigheid mogelijk maakt.

Vervangen door: Het wegtracé moet bij benadering de grafische voorstelling op het bestemmingsplan volgen (intekening op basis van voorstel ontvangen tijdens het openbaar onderzoek).

B24: RUP Brugsesteenweg – Art. 2 – gebied met concentratie aan kleinhandelszones/ Art.10 - aansluitingspunt ontsluitingswegen achterliggende gebieden'

Bezwaar

- 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 en behouden kunnen blijven (er wordt ook verwezen naar art. 8.1 derde alinea): motivering is dat de afmetingen van het examenterrein moeten voldoen aan de wettelijk vereiste afmetingen, het keuringsbureau is een gevestigde waarde op het bedrijventerrein aan de Brugsesteenweg en zorgt voor een belangrijke dienstverlening voor Roeselare en omgeving.

Vraag om de indicatieve ontsluitingsweg 50m op te schuiven, weg van het examencentrum.

Er wordt gevraagd in de plannen voor een ontsluiting cfr. Art 5 punt 1.1 het integrale gebouw en terrein van het examencentrum niet op te nemen.

- Er wordt verwezen naar artikel 10 met de vraag om de plannen voor een ontsluitingsweg en de aanleg van het verkeersknooppunt te koppelen en het examencentrum in het geheel van deze plannen te ontzien.

Advies GECORO (3/10/2017)

- *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.

Stemming: De GECORO-leden die 'voor' (13) hebben gestemd formuleren de bijkomende opmerking dat de aanleg van de weg de minst schadelijke gevolgen mag hebben voor de aldaar gevestigde bestaande bedrijven.

Reden onthouding (1): zonder onteigeningsplan zullen bedrijven die willen uitbreiden telkens motiveren dat deze weg niet op hun eigendom hoeft te liggen maar bv. op een aangrenzend perceel van het bedrijf ernaast. Dit zal het realiseren van de weg dan onmogelijk maken. (a)

- *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. (Tijdens de GECORO wordt wel de opmerking gemaakt of deze visie dan ook op lange termijn volledig is uitgesloten) (b)*

Voorstel aan CBS adhv. advies GECORO

- **Wordt het advies van de GECORO gevolgd? Ja, mits het toevoegen van volgende motivatie:**
 - Betreft (a): Betreft het zuidelijk wegdeel zijn al concrete onderhandelingen lopende. Het wegtracé moet bij benadering de grafische voorstelling op het bestemmingsplan volgen (intekening op basis van voorstel ontvangen tijdens het openbaar onderzoek). De mogelijke verschuiving van 50m valt weg.

Daarnaast moet ook opgemerkt worden dat het artikel 5 niet van toepassing is op het betreffende perceel. De gestelde vaag is in dit geval dus ongegrond.
 - Betreft (b) : Uit het advies van AWW blijkt dat er, ook op lange termijn geen noodzaak meer is om in deze zone bijzondere infrastructuurwerken zoals oorspronkelijk voorzien uit te voeren zodat het art. 10 uit het RUP kan geschrapt worden.

▪ **Besluit aanpassing RUP Brugsesteenweg:**

- Het onteigeningsplan ter realisatie van de interne ontsluitingsweg wordt uit het RUP geschrapt, deze weg wordt wel indicatief behouden in het RUP. Wat betreft het zuidelijke wegdeel:

SV Art 2 – 1.1 Ontsluitingsweg (indicatief)

Schrapping/Vervanging : ~~ten opzichte van de grafische voorstelling op het bestemmingsplan is een maximum verschuiving van 50m toegelaten, mits de weg minimum de aansluiting tussen het knooppunt Brugsesteenweg-Rolariusweg en/of de mogelijke interne ontsluitingsweg Art. 1- lokale bedrijvigheid mogelijk maakt.~~

Vervangen door: Het wegtracé moet bij benadering de grafische voorstelling op het bestemmingsplan volgen (intekening op basis van voorstel ontvangen tijdens het openbaar onderzoek).

- *Artikel 10 'aansluitingspunt ontsluitingswegen achterliggende gebieden' wordt uit het RUP geschrapt.*

B25: RUP Brugsesteenweg – artikel 1- Zone voor lokale bedrijvigheid en artikel 2 – zone met concentratie aan kleinhandelsactiviteiten

Bezwaar

- Er werd in het openbaar onderzoek een plan-mer-screeningsnota toegevoegd maar geen plan-MER wat volgens de bezwaarschrijver wel noodzakelijk wordt geacht omdat:

- in het verzoek tot raadpleging wordt aangegeven dat beide RUP's projecten betreffen die vallen onder bijlagen I,II of III van het Besluit van de Vlaamse regering van 10-12-2004.
 - Er wordt betwist dat hier slechts sprake is van een kleine wijziging of dat het zou gaan om een klein gebied op lokaal niveau
 - Er wordt gevraagd het RUP niet goed te keuren zolang er geen plan-MER is opgesteld.
- Er werd volgens de bezwaarindiener geen afdoende onderzoek gedaan van de ontsluitingweg
 - Kritiek: Het gaat hier om rechtsonzekere bepalingen omwille van de vermelding 'indicatief'. De toevoeging leidt ertoe dat het gaat om een onduidelijk en vaag voorschrift wat in strijd is met het rechtzekerheidsbeginsel
 - Kritiek: niet-geactualiseerde streefbeeldstudie, de streefbeeldstudie van 2006 is bepalend voor de analyse van de mobiliteitsproblematiek op de Brugsesteenweg en voor de beleids optie om een ontsluitingsweg te voorzien, maar is volledig achterhaald.
 - Vormt 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 (bv. op vlak van SEVESO-bedrijf en spoorweg) maar de keuze van scenario 3 heeft wel belangrijke gevolgen voor het bestaande bedrijf palend aan deze ontsluitingsweg: O-alternatief niet in rekening gebracht. Scenario 5 – richting Regina Wautersweg dient ook opgenomen te worden.
 - De ontsluiting van de bedrijvenzone 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.
 - Er wordt gevraagd afdoende onderzoek te voeren naar de 'interne ontsluitingsweg'
- Een groot deel van het perceel (op onteigeningsplan nr. 5) wordt getroffen door onteigening.
 - Kritiek: 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,
 - Kritiek: juridische bezwaren tegen onteigening van 100m. Bovendien wordt in de toelichtingsnota erkend dat er maar 11m noodzakelijk is weliswaar binnen een variabele zone terwijl er een onteigeningsstrook van 100m wordt opgenomen: dergelijke onteigening voldoet niet aan de onteigeningsnoodzaak. .
 - Kritiek: feitelijke bezwaren tegen onteigeningsstrook van 100m. 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 nieuwe interne rijweg + 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.
 - Er wordt gevraagd om niet over te gaan tot de onteigening van de strook van 100m ter hoogte van de eigendom van Metalen Verhoestraete.
- Stedenbouwkundige voorschriften
 - 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 5.000m² perceelsoppervlakte, waarvoor de uitzondering in Art. 1.2.2 geldt. Er wordt wel gevraagd om de term "nieuwe activiteiten" in punt 3.9 Bepalingen omtrent bestaande bebouwing te

verduidelijken (activiteiten na uitbreiding bestaande gebouwen of activiteiten die zich onderscheiden van de huidige exploitatie). Het bestaande bedrijf is op vandaag gelegen in een zone-eigen bestemming volgens het Gewestplan. Ook dat de bedrijfsactiviteiten kunnen worden beschouwd als "productie, opslag en verwerking van goederen".

- o Ook naar de terreinbezetting – bebouwingsverplichting wordt er gevraagd, kan niet van toepassing zijn bij substantiële wijziging van het bestaande gebouw (volgens overgangsbepaling, 3.1 alg. bepalingen)
- o Omschrijving Milieu-impact voor lokaal bedrijventerrein bijsturen. Dit zorgt voor onzekerheid daar milieu-impact geen term is in de Vlarem wetgeving. -> aangeven dat Metalen Verhoestraete geen milieubelastend karakter heeft of zekerheid bieden dat Metalen Verhoestraete er mag gevestigd worden indien dit wel zo is. Een groot deel van het perceel (op onteigeningsplan nr. 5) wordt getroffen door onteigening.

Advies GECORO (3/10/2017)

- *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. (a)*
- *De startnota doorstromingsonderzoeken van de N32 (= update streefbeeld 2006) werd besproken in de IGBC (intergemeentelijke mobiliteitscommissie tussen Hooglede en Roeselare) 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.

Stemming: De GECORO-leden die 'voor' hebben gestemd (13) 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. – opnemen? (b)

- *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.

Stemming: De GECORO-leden die 'voor' (13) hebben gestemd formuleren de bijkomende opmerking dat de aanleg van de weg de minst schadelijke gevolgen mag hebben voor de aldaar gevestigde bestaande bedrijven.

Reden onthouding (1): zonder onteigeningsplan zullen bedrijven die willen uitbreiden telkens motiveren dat deze weg niet op hun eigendom hoeft te liggen maar bv. op een aangrenzend perceel van het bedrijf ernaast. Dit zal het realiseren van de weg dan onmogelijk maken. (c)

**Het CBS diende een gemotiveerd verzoek in bij de Gemeenteraad mbt. de vraag tot verlenging van de termijn tot definitieve vaststelling met 60 dagen.*

*** Mocht er in de toekomst nog de noodzaak van onteigening blijken.*

- *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 ivm. 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 hypothekeken.(d)

Voorstel aan CBS adhv. advies GECORO

- **Wordt het advies van de GECORO gevolgd? Ja, mits het toevoegen van volgende motivatie:**
 - Betreft (a): De oppervlakte van het stedelijke RUP Dammestraat samen met het stedelijke RUP Brugsesteenweg neemt om en bij 70 hectaren in, in vergelijking met de oppervlakte van de volledige stad, om en bij de 5980 hectaren, amper 1,2% van de oppervlakte. Dit is dus een klein gebied op lokaal niveau.(HwJ, 21 december 2016, C-444/15). Bovendien betreft het voor RUP Brugsesteenweg slechts een verfijning of een nadere invulling van de nu reeds van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften. Dit geldt al zeker voor het bedrijvengebied (art. 2 en 3) in RUP Dammestraat. De herontwikkeling naar woongebied (art. 1) in RUP Dammestraat betreft slechts een kleine oppervlakte en de realisatie van een beperkt aantal woningen, ook hier gaat het met andere woorden om een kleine wijziging.
Gelet op het feit dat de dienst MER op 19 juni 2015 heeft besloten dat er geen aanleiding is tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen zijn was een Plan mer niet noodzakelijk. De behandeling van dit bezwaarelement werd ook reeds meegenomen in de behandeling van de bezwaren van RUP Dammestraat.
 - Betreft (b): Als antwoord op de algemene opmerking van de GECORO wordt meegegeven dat het RUP Brugsesteenweg geen mobiliteitsplan is. Wel dragen het structureel aanpakken van welke handelszaken in de toekomst nog aanvaard kunnen worden en het opleggen van inrichtingsprincipes bij in het beheersen van de mobiliteitsdruk. Het RUP

ordent de ruimte op planniveau, de concrete uitwerking van de maatregelen om de mobiliteit te organiseren wordt op het niveau van de vergunningen aangepakt.

Ter verduidelijking wat betreft de startnota: zoals aangegeven in het advies van de GECORO stelt de nieuwe studie enkele infrastructurele maatregelen voor die de doorstroming en leefbaarheid van de Brugsesteenweg moeten verhogen. Het zijn in feite 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. Dit 'doorstromingsonderzoek N32' werd ondertussen reeds afgerond waarbij de startnota reeds aan de Intergemeentelijke Mobiliteitscommissie en ondertussen ook aan de Regionale mobiliteitscommissie werd gepresenteerd (9 oktober 2017). Het RUP houdt rekening met deze inzichten en neemt ook de weg richting de Wijnendalestraat (die in de startnota wordt aangebracht als aanbeveling op 'langere termijn') op in het RUP.

De mogelijke aanleg van de weg richting de Wijnendalestraat staat niet in relatie tot het SEVESO-bedrijf aan de overkant van de spoorweg.

Het is een gangbare praktijk om een nog te voorziene weg/ontsluiting indicatief aan te duiden, dit teneinde concrete evoluties in de toekomst niet te hypothekeren. Het RUP biedt een planologisch kader dat naderhand op vergunningsniveau zal worden geconcretiseerd.

Zoals hierboven toegelicht werd dit scenario (3) aangebracht als aanbeveling in de doorstromingsonderzoeken N32. Het 5^{de} scenario betreft de Regina Woutersweg is hier niet relevant, daar Infrabel net oplegt om zoveel mogelijk spooroverwegen af te sluiten (bv. cfr. Dammestraat). Hier een ondergrondse doorgang gaan realiseren vormt geen haalbare kaart.

Wanneer de plannen worden opgemaakt om de ontsluitingsweg van de uitbreiding van het bedrijfengebied Wijnendale aan te leggen, zal dit op dat moment ook in relatie moeten worden bekeken tot de aansluiting op de Wijnendalestraat en de aansluiting op de interne ontsluitingsweg binnen RUP Brugsesteenweg (die op dat moment al dan niet aangelegd zal zijn).

- o Betreft (c): Er wordt in het bovenstaande advies aangegeven om de interne ontsluitingsweg indicatief te behouden: in dit licht wordt de grafische aanduiding op het bestemmingsplan geschrapt. Er wordt onterecht aangegeven dat in artikel 1 - 1.2 zou worden meegegeven dat de nieuwe ontsluitingsweg enkel in functie staat van de nieuwe activiteiten. 'Nieuwe' staat in deze bepaling tussen haakjes. De ontsluitingsweg is maw. zowel in functie van de bestaande bedrijfsactiviteiten, nieuwe bedrijfsactiviteiten alsook in functie van de handelsactiviteiten binnen de zone van artikel 2.

Een onteigeningsplan voor een aan te leggen wegenis vereist dat het ruimtelijk uitvoeringsplan een concreet tracé bepaalt. Het is evenwel gebruikelijk, en ook wettig, dat er in een RUP een indicatief tracé voor een aan te leggen wegenis wordt bepaald (dit teneinde concrete evoluties in de toekomst niet te hypothekeren). Het RUP biedt een planologisch kader en kan dan, naar aanleiding van de concrete realisatie, op vergunningsniveau verder uitgewerkt worden, en alsdan, desnoods gekoppeld worden aan een onteigeningsplan. De vrees dat naar aanleiding van vergunningsaanvragen zou aangehaald worden dat de wegenis maar op de grond van een ander zou moeten gerealiseerd worden is dan ook onterecht.

Naar aanleiding van concrete vergunningsaanvragen zal de invulling van de site moeten beoordeeld worden en alsdan (desnoods) zal bepaald worden waar de wegenis zal worden aangelegd. De opmerking van de GECORO wordt niet opgenomen daar niet hard gemaakt kan worden wat de minst schadelijke weg is. De vergunningverlenende overheid houdt bij de beoordeling van vergunningsaanvragen wel rekening met de ontsluiting op de mogelijke interne ontsluitingsweg (bv. op vlak van architecturale kwaliteit).

Het moet mogelijk zijn rechtstreeks aan te takken op de nieuwe interne ontsluitingsweg zoals bepaald in het RUP (ook wat betreft nieuwe activiteiten). Daartoe wordt de passage

die bepaalt (art. 1.2) dat maximum 2 ontsluitingspunten kunnen voorzien worden ter ontsluiting van het lokale bedrijventerrein uit het RUP geschrapt.

Betreft (d): Volgende passage uit het advies van de GECORO wordt niet meegenomen daar geen concreet tracé vastgelegd wordt met het RUP en het in die zien dus ook moeilijk is concrete uitspraken te doen over de aanleg van de weg: *'Uitbreiding van het bestaande bedrijf mag de aanleg van de indicatieve ontsluitingsweg richting de Wijnendalestraat niet hypothekeren.'*

- **Besluit aanpassing RUP Brugsesteenweg:**
- Het onteigeningsplan ter realisatie van de interne ontsluitingsweg wordt uit het RUP geschrapt, deze weg wordt wel indicatief behouden in het RUP. Wat betreft het noordelijk gedeelte van de weg wordt de volgende aanpassing gedaan:
- *SV Art. 1 - 1.2 Mogelijke interne ontsluitingsweg (indicatief):*
 - *Schrapping: ten opzichte van de grafische voorstelling op het bestemmingsplan is een maximum verschuiving van 50m toegelaten (de grafische voorstelling wordt geschrapt op het bestemmingsplan). Mits De weg voorziet een aansluiting of op de Wijnendalestraat en/of op de indicatieve ontsluitingsweg van Art. 2 – Gebied met concentratie aan kleinhandelszones is verzekerd.*
- *Aanvulling toelichting: De vergunningverlenende overheid houdt bij de beoordeling van vergunningsaanvragen rekening met een ontsluiting op de mogelijke interne ontsluitingsweg (bv. op vlak van architecturale kwaliteit)*

- *SV Definities – 21 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.*
- *SV Art. 1 - 1 Bestemming: Aanvulling '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)*

B26: RUP Brugsesteenweg – betreft art.2 – zone met concentratie aan kleinhandelsactiviteiten en art. 3 – gebied voor gemengde functies

Bezwaar

- 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 bevroren 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.

- In handelsgeheel K moet het NHO in categorie 2 worden aangepast van 5.056m² naar 6.296m² (AS adventure = cat. 2) zodat het totaal voor categorie 1 + 2 op 6.356m² komt i.p.v. 5.116m². In handelsgeheel H met het NHO in categorie 2 worden aangepast van 1.319m² naar 1.337m² (Foutje ivm. NHO van Bent).

- 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. Er is onduidelijk of deze weg er moet komen en waar deze zal moeten komen: het bestemmingsvoorschrift 'mogelijke (interne) ontsluitingsweg (indicatief) is vaag en onwettig en heeft tot gevolg dat niet kan worden voorzien of ter hoogte van deze indicatieve lijn nog nieuwe vergunningen kan worden afgeleverd voor de uitbreiding van het bedrijf: deze rechtsonzekerheid legt een hypotheek op de ontwikkelingsmogelijkheden en geplande investeringen van de aanwezige bedrijven. Het gebrek aan een geactualiseerde streefbeeldstudie creëert een te grote rechtsonzekerheid zodat de procedure van het RUP dient stopgezet te worden (meerdere adviesinstanties merkten op dat het moeilijk is de mobiliteit ter hoogte van de Brugsesteenweg te beoordelen zonder actueel streefbeeld. 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. Al dan niet aanleggen van bijkomende wegen is beslissing die door de plannende overheid gemaakt moet worden en niet mag worden overgelaten aan de vergunningverlenende overheid. De plannende overheid moet de knoop doorhakken of het bedrijf van de bezwaarindiener kan blijven bestaan en zich ontwikkelen. De precieze locatie van de weg -als die er effectief komt- is hiervoor doorslaggevend. Er wordt verwezen naar rechtspraak van Raad van State en Raad voor Vergunningsbetwistingen. In geval dat er toch gekozen wordt voor een nieuwe interne ontsluitingsweg moet er gekozen worden voor de 'minst schadelijke weg' (redelijkheidsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel): er wordt een voorstel van ontsluiting in het bezwaar meegegeven (tussen Verhoestraete en Dutry). Indien de zone achteraan Mammoet I effectief wordt onteigend en wordt ingepalmd voor de aanleg van de nieuwe interne wegenis, verliest de handelsvestiging Mammoet I haar volledige waarde nu deze zone achteraan essentieel is om de handelsvestiging te doen functioneren.

Advies GECORO [3/10/2017]

- *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 aangetoond worden dat de opgelegde beperkingen effectief tot leegstand zullen leiden. (a)*
- *Beide aanpassen (b)*
- *Wat betreft mobiliteit/de streefbeeldstudie geeft het advies van de GECORO het volgende mee:*

De startnota doorstromingsonderzoeken van de N32 (= update streefbeeld 2006) werd besproken in de IGBC (intergemeentelijke mobiliteitscommissie tussen Hoogdele en Roeselare) 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.

Stemming: De GECORO-leden die 'voor' hebben gestemd (13) 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.

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.

Stemming: De GECORO-leden die 'voor' (13) hebben gestemd formuleren de bijkomende opmerking dat de aanleg van de weg de minst schadelijke gevolgen mag hebben voor de aldaar gevestigde bestaande bedrijven.

Reden onthouding (1): zonder onteigeningsplan zullen bedrijven die willen uitbreiden telkens motiveren dat deze weg niet op hun eigendom hoeft te liggen maar bv. op een aangrenzend perceel van het bedrijf ernaast. Dit zal het realiseren van de weg dan onmogelijk maken. (c)

**Het CBS diende een gemotiveerd verzoek in bij de Gemeenteraad mbt. de vraag tot verlenging van de termijn tot definitieve vaststelling met 60 dagen.*

*** Mocht er in de toekomst nog de noodzaak van onteigening blijken.*

Voorstel aan CBS adhv. advies GECORO

- **Wordt het advies van de GECORO gevolgd? Ja, mits het toevoegen van volgende motivatie:**
 - Betreft (a): Het decreet Integraal handelsvestigingsbeleid laat toe dat er een beperking wordt opgelegd voor bepaalde categorieën, meer in het bijzonder voor wat betreft de oppervlakte. Bovendien is het van belang dat voor de categorieën 3 en 4 een toegankelijk aanbod voor de consument gewaarborgd wordt. Door te voorzien in een minimale oppervlakte van 400 m² betekent dit meteen ook dat een nieuwe vestiging aan een vergunning dient onderworpen te worden, wat aan de vergunningverlenende overheid meteen ook toelaat de concrete aanvraag op haar inpasbaarheid ter plekke en aan de conformiteit met de principes van het RUP te toetsen.
 - Betreft (b): Ook passage toevoegen aan het RUP ter veiligheid: *'in geval van tegenstrijdigheid primeren de oppervlaktes van de werkelijk afgeleverde SE-vergunningen die gerealiseerd worden door de aanvrager op de verordenend vastgelegde cijfers in de tabellen.'*
 - Betreft (c): Als antwoord op de algemene opmerking van de GECORO wordt meegegeven dat het RUP Brugsesteenweg geen mobiliteitsplan is. Wel dragen het structureel aanpakken van welke handelszaken in de toekomst nog aanvaard kunnen worden en het opleggen van inrichtingsprincipes bij in het beheersen van de mobiliteitsdruk. Het RUP ordent de ruimte op planniveau, de concrete uitwerking van de maatregelen om de mobiliteit te organiseren wordt op het niveau van de vergunningen aangepakt.

Ter verduidelijking wat betreft de startnota: zoals aangegeven in het advies van de GECORO stelt de nieuwe studie enkele infrastructurele maatregelen voor die de doorstroming en leefbaarheid van de Brugsesteenweg moeten verhogen. Het zijn in feite 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. Dit 'doorstromingsonderzoek N32' werd ondertussen reeds afgerond waarbij de startnota reeds aan de Intergemeentelijke Mobiliteitscommissie en ondertussen ook aan de Regionale mobiliteitscommissie werd gepresenteerd (9 oktober 2017 – startnota werd bekrachtigd). Het RUP houdt rekening met deze inzichten en neemt ook de ventweg richting de Wijnendalestraat (die in de startnota wordt aangebracht als aanbeveling op 'langere termijn') op in het RUP.

Er wordt in het bovenstaande advies aangegeven om de interne ontsluitingsweg indicatief te behouden: in dit licht wordt de grafische aanduiding op het bestemmingsplan geschrapt.

Een onteigeningsplan voor een aan te leggen wegenis vereist dat het ruimtelijk uitvoeringsplan een concreet tracé bepaalt. Het is evenwel gebruikelijk, en ook wettig, dat er in een RUP een indicatief tracé voor een aan te leggen wegenis wordt bepaald (dit teneinde concrete evoluties in de toekomst niet te hypothekeren). Het RUP biedt een planologisch kader en kan dan, naar aanleiding van de concrete realisatie, op vergunningsniveau verder uitgewerkt worden, en alsdan, desnoods gekoppeld worden aan een onteigeningsplan. De vrees dat naar aanleiding van vergunningsaanvragen zou aangehaald worden dat de wegenis maar op de grond van een ander zou moeten gerealiseerd worden is dan ook onterecht.

Naar aanleiding van concrete vergunningsaanvragen zal de invulling van de site moeten beoordeeld worden en alsdan (desnoods) zal bepaald worden waar de wegenis zal worden aangelegd. De opmerking van de GECORO wordt niet opgenomen daar niet hard gemaakt kan worden wat de minst schadelijke weg is. De vergunningverlenende overheid houdt bij de beoordeling van vergunningsaanvragen rekening met een ontsluiting op de mogelijke interne ontsluitingsweg (bv. op vlak van architecturale kwaliteit)

Wat betreft verwijzing naar de adviesinstanties moet opgemerkt worden dat het hier gaat om het advies tijdens de tweede plenaire vergadering van 5 december 2016, het advies betreffende het voorlopig vastgesteld ontwerp RUP Brugsesteenweg was gunstig.

- **Besluit aanpassing RUP Brugsesteenweg:**
- Het onteigeningsplan ter realisatie van de interne ontsluitingsweg wordt uit het RUP geschrapt, deze weg wordt wel indicatief behouden in het RUP. Wat betreft het noordelijk gedeelte van de weg wordt de volgende aanpassing gedaan:
- *SV Art. 1 - 1.2 Mogelijke interne ontsluitingsweg (indicatief):*
 - *Schrapping: ten opzichte van de grafische voorstelling op het bestemmingsplan is een maximum verschuiving van 50m toegelaten (de grafische voorstelling wordt geschrapt op het bestemmingsplan). Mits De weg voorziet een aansluiting of op de Wijnendalestraat en/of op de indicatieve ontsluitingsweg van Art. 2 – Gebied met concentratie aan kleinhandelszones is verzekerd.*
- *Aanvulling toelichting: De vergunningverlenende overheid houdt bij de beoordeling van vergunningsaanvragen rekening met een ontsluiting op de mogelijke interne ontsluitingsweg (bv. op vlak van architecturale kwaliteit)*

- De verordenende inventaris art. 2 – gebied met concentratie aan kleinhandelszones en art. 3 – gebied voor gemengde functies worden als volgt aangepast:
SV Art. 2 – 1.2 Handelsgehelen: In de verordenende inventaris moet de NHO in handelsgeheel K in categorie 2 worden aangepast van 5.056m² naar 6.296m² (toevoegen AS Adventure).

SV Art. 3 – 1.1 Handelsgehelen: In de verordenende inventaris moet de totale NHO in handelsgeheel H in categorie 2 worden aangepast van 1.319m² naar 1.337m². (aanpassen Bent)

- *SV Art. 2 – 1.2, Art. 3 – 1.1, Art. 4 – 1.1 Handelsgehelen: in de toelichting wordt volgende passage opgenomen: 'in geval van tegenstrijdigheid primeren de oppervlaktes van de werkelijk afgeleverde SE-vergunningen die gerealiseerd worden door de aanvrager op de verordenend vastgelegde cijfers in de tabellen.'*

B27: RUP BRUGSESTWEG – Art.2 – zone met concentratie aan kleinhandelsactiviteiten en art. 1 – zone voor lokale bedrijvigheid

Bezwaar

- Art. 1, 2: Het bestaande bedrijf Dutry komt in 2 bestemmingszones te liggen, namelijk in Art.1 en Art.2. Het bedrijf maak één onlosmakelijk geheel uit zodat de opdeling in twee verschillende bestemmingszones niet aangewezen lijkt. Er wordt gevraagd om het bedrijf op te nemen binnen één geëigende bestemmingszone die zowel groot- én kleinhandel (Dutry verkoopt ook en verhuurt 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. Verder bestaat het opzet van het RUP erin om enkel de handelszaken in categorie 1 en 2 te bevroeren. Dutry valt niet onder één van deze categorieën zodat uitbreiding moet mogelijk zijn.
- (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. Er is onduidelijk of deze weg er moet komen en waar deze zal moeten komen: het bestemmingsvoorschrift 'mogelijke (interne) ontsluitingsweg (indicatief) is vaag en onwettig en heeft tot gevolg dat niet kan worden voorzien of ter hoogte van deze indicatieve lijn nog nieuwe vergunningen kan worden afgeleverd voor de uitbreiding van het bedrijf: deze rechtsonzekerheid legt een hypotheek op de ontwikkelingsmogelijkheden en geplande investeringen van de aanwezige bedrijven. Het gebrek aan een geactualiseerde streefbeeldstudie creëert een te grote rechtsonzekerheid zodat de procedure van het RUP dient stopgezet te worden (meerdere adviesinstanties merkten op dat het moeilijk is de mobiliteit ter hoogte van de Brugsesteenweg te beoordelen zonder actueel streefbeeld. 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. Al dan niet aanleggen van bijkomende wegen is beslissing die door de plannende overheid gemaakt moet worden en niet mag worden overgelaten aan de vergunningverlenende overheid. De plannende overheid moet de knoop doorhakken of het bedrijf van de bezwaarindiener kan blijven bestaan en zich ontwikkelen. De precieze locatie van de weg -als die er effectief komt- is hiervoor doorslaggevend. Er wordt verwezen naar rechtspraak van Raad van State en Raad voor Vergunningsbetwistingen. In geval dat er toch gekozen wordt voor een nieuwe interne

ontsluitingsweg moet er gekozen worden voor de 'minst schadelijke weg' (redelijkheidsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel): er wordt een voorstel van ontsluiting in het bezwaar meegegeven (tussen Verhoestraete en Dutry). Indien de nieuwe weg voorzien zou worden ter hoogte van de circulatiezone en de private ontsluitingsweg van Dutry, wordt het bedrijf Dutry in twee gedeeld en kan het niet langer blijven functioneren: dit zou het einde van het bedrijf Dutry in Roeselare betekenen. De onteigende overheid zal niet alleen de waarde van de ingenomen grond moeten vergoeden maar ook de ganse bedrijfseconomische exploitatie.

Advies GECORO (3/10/2017)

- *Bestaande activiteiten kunnen sowieso blijven (3.9 alg. bepalingen), Extra in de SV opnemen dat de huidige activiteiten kunnen blijven (m.a.w. met kleinhandel in artikel 1). (a)*

- *Wat betreft mobiliteit/de streefbeeldstudie geeft het advies van de GECORO het volgende mee:*

De startnota doorstromingsonderzoeken van de N32 (= update streefbeeld 2006) werd besproken in de IGBC (intergemeentelijke mobiliteitscommissie tussen Hooglede en Roeselare) 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.

Stemming: De GECORO-leden die 'voor' hebben gestemd (13) 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.

Wat betreft het onteigeningsplan geeft de GECORO het volgende advies mee:

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.

Stemming: De GECORO-leden die 'voor' (13) hebben gestemd formuleren de bijkomende opmerking dat de aanleg van de weg de minst schadelijke gevolgen mag hebben voor de aldaar gevestigde bestaande bedrijven.

Reden onthouding (1): zonder onteigeningsplan zullen bedrijven die willen uitbreiden telkens motiveren dat deze weg niet op hun eigendom hoeft te liggen maar bv. op een aangrenzend perceel van het bedrijf ernaast. Dit zal het realiseren van de weg dan onmogelijk maken. (b)

**Het CBS diende een gemotiveerd verzoek in bij de Gemeenteraad mbt. de vraag tot verlenging van de termijn tot definitieve vaststelling met 60 dagen.*

*** Mocht er in de toekomst nog de noodzaak van onteigening blijken.*

Voorstel aan CBS adhv. advies GECORO

▪ **Wordt het advies van de GECORO gevolgd? Ja, mits het toevoegen van volgende motivatie:**

- Betreft (a): Ook uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten blijft mogelijk. Dit werd reeds afgestemd met dienst stedenbouw: de bedrijfsactiviteiten zijn zone-eigen binnen artikel 1 en kunnen daar dan ook worden uitgebreid.
- Betreft (b): Als antwoord op de algemene opmerking van de GECORO wordt meegegeven dat het RUP Brugsesteenweg geen mobiliteitsplan is. Wel dragen het structureel aanpakken van welke handelszaken in de toekomst nog aanvaard kunnen worden en het opleggen van inrichtingsprincipes bij in het beheersen van de mobiliteitsdruk. Het RUP ordent de ruimte op planniveau, de concrete uitwerking van de maatregelen om de mobiliteit te organiseren wordt op het niveau van de vergunningen aangepakt.

Ter verduidelijking wat betreft de startnota: zoals aangegeven in het advies van de GECORO stelt de nieuwe studie enkele infrastructurale maatregelen voor die de doorstroming en leefbaarheid van de Brugsesteenweg moeten verhogen. Het zijn in feite 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. Dit 'doorstromingsonderzoek N32' werd ondertussen reeds afgerond waarbij de startnota reeds aan de Intergemeentelijke Mobiliteitscommissie en ondertussen ook aan de Regionale mobiliteitscommissie werd gepresenteerd (9 oktober 2017). Het RUP houdt rekening met deze inzichten en neemt ook de weg richting de Wijnendalestraat (die in de startnota wordt aangebracht als aanbeveling op 'langere termijn') op in het RUP.

Er wordt in het bovenstaande advies aangegeven om de interne ontsluitingsweg indicatief te behouden: in dit licht wordt de grafische aanduiding op het bestemmingsplan geschrapt.

Een onteigeningsplan voor een aan te leggen wegenis vereist dat het ruimtelijk uitvoeringsplan een concreet tracé bepaalt. Het is evenwel gebruikelijk, en ook wettig, dat er in een RUP een indicatief tracé voor een aan te leggen wegenis wordt bepaald (dit teneinde concrete evoluties in de toekomst niet te hypothekeren). Het RUP biedt een planologisch kader en kan dan, naar aanleiding van de concrete realisatie, op vergunningsniveau verder uitgewerkt worden, en alsdan, desnoods gekoppeld worden aan een onteigeningsplan. De vrees dat naar aanleiding van vergunningsaanvragen zou aangehaald worden dat de wegenis maar op de grond van een ander zou moeten gerealiseerd worden is dan ook onterecht.

Naar aanleiding van concrete vergunningsaanvragen zal de invulling van de site moeten beoordeeld worden en alsdan (desnoods) zal bepaald worden waar de wegenis zal worden aangelegd. De opmerking van de GECORO wordt niet opgenomen daar niet hard gemaakt kan worden wat de minst schadelijke weg is.

Wat betreft verwijzing naar de adviesinstanties moet opgemerkt worden dat het hier gaat om het advies tijdens de tweede plenaire vergadering van 5 december 2016, het advies betreffende het voorlopig vastgesteld ontwerp RUP Brugsesteenweg was gunstig. De vergunningverlenende overheid houdt bij de beoordeling van vergunningsaanvragen rekening met een ontsluiting op de mogelijke interne ontsluitingsweg (bv. op vlak van architecturale kwaliteit).

▪ **Besluit aanpassing RUP Brugsesteenweg:**

- Het onteigeningsplan ter realisatie van de interne ontsluitingsweg wordt uit het RUP geschrapt, deze weg wordt wel indicatief behouden in het RUP. Wat betreft het noordelijk gedeelte van de weg wordt de volgende aanvulling/aanpassing gedaan:
- *SV Art. 1 - 1.2 Mogelijke interne ontsluitingsweg (indicatief):*
 - *Schrapping: ten opzichte van de grafische voorstelling op het bestemmingsplan is een maximum verschuiving van 50m toegelaten (de grafische voorstelling wordt geschrapt op het bestemmingsplan). Mits De weg voorziet een aansluiting of op de Wijnendalestraat en/of op de indicatieve ontsluitingsweg van Art. 2 – Gebied met concentratie aan kleinhandelszones is verzekerd.*
 - *Aanvulling toelichting: De vergunningverlenende overheid houdt bij de beoordeling van vergunningsaanvragen rekening met een ontsluiting op de mogelijke interne ontsluitingsweg (bv. op vlak van architecturale kwaliteit).*
 - *SV Art. 1 – Bestemming: In de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1 de bepaling opnemen dat:
de bestaande activiteiten kunnen blijven, maw. bestaande kleinhandel ook.*

B28: RUP Brugsesteenweg – betreft art. 3 – gebied voor gemengde functies

Bezwaar

- In Art. 3: De 2 handelseigendommen liggende in bestaande ambachts/handel & woonkorrel met zeer beperkte oppervlakte van 450m² en 800m² zijn niet geschikt voor ketens/warenhuizen en shoppingcentra's (kritiek op de mogelijkheden die grootgrondbezitters krijgen)
- 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. Ook vraag of de woonkorrel behouden kan blijven? Argumentatie: historisch bestemde woonkorrel, palend aan bouwzone Robaertstraat, tegenoverliggende residentie Wijnendaele met handelszaak, 6 appartementen en 6 studio's, wij beïnvloeden de mobiliteit niet.

Advies GECORO (3/10/2017)

- *Bestaande activiteiten kunnen sowieso behouden blijven. Bijkomende handelsactiviteiten <400m² NHO worden uitgesloten om concurrentie ten aanzien van het centrum te vermijden (vanuit visie GRS, Moratoriumbesluit). (a)*
- *In het geval van B28 zal, gezien de beperkte perceelsgrootte, 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.*

Voorstel aan CBS adhv. advies GECORO

- **Wordt het advies van de GECORO gevolgd? Ja, mits het toevoegen van volgende motivatie:**

- Betreft (a):): er kan op het verzoek om de minimale oppervlakte van 400 m² te laten vallen niet worden ingegaan. Vooreerst laat het decreet Integraal handelsvestigingsbeleid toe dat er een beperking wordt opgelegd voor bepaalde categorieën, meer in het bijzonder voor wat betreft de oppervlakte. Bovendien is het van belang dat voor de categorieën 3 en 4 een toegankelijk aanbod voor de consument gewaarborgd wordt. Door te voorzien in een minimale oppervlakte van 400 m² betekent dit meteen ook dat een nieuwe vestiging aan een vergunning dient onderworpen te worden, wat aan de vergunningverlenende overheid meteen ook toelaat de concrete aanvraag op haar inpasbaarheid ter plekke en aan de conformiteit met de principes van het RUP te toetsen.

Ter verduidelijking: ook dienstverlening wordt als bestemming toegelaten binnen deze zone (zoals bv. de huidige kapperszaak) en de bestaande broodjeszaak werd verordenend opgenomen in de inventaris van het RUP (als horecazaak).

- | |
|---|
| ▪ Besluit aanpassing RUP Brugsesteenweg: Geen aanpassingen |
|---|

B29: RUP Brugsesteenweg – betreft art. 2 – gebied met concentratie aan kleinhandelzones

Bezwaar

- 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 300m² NHO die kan worden aangewend voor een binnen het handelsgeheel vergund assortiment waaronder ook voeding. Er werden 390m² voor voedingswaren vergund aan Bon'ap waarbinnen 130m² eveneens als horecaruimte kan worden aangewend. Er wordt ook de 'heractivering' van 700m² NHO gevraagd in het assortiment persoonsuitrusting (lopende aanvraag cfr. 2009 1.109m² SE-vergunde assortimenten van Shoe Discount/Avance en Premaman/Orchestra).
- 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 + voldoende parkeerfaciliteiten.)
- Art. 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)

Advies GECORO (3/10/2017)

- *Bon'ap opnemen onder voeding (cat. 1). De 130m² ifv. horeca kan enkel worden aangewend als verbruiksruimte ifv. 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 418m² van prémaman goedgekeurd, overige m² werden geweigerd op basis van Moratoriumbesluit en het voorlopig vastgesteld RUP (CBS 28.08.2017). Shoe Discount/Avance dateert van voor de inventarisering. (a)*
- *'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).*
- *Bestaande activiteiten kunnen behouden blijven (Alg. Bep. 3.9). De indicatieve hoofdontsluitingen zijn aangegeven voor wanneer het handelsgeheel op termijn herontwikkeld zou worden. (b)*

Voorstel aan CBS adhv. advies GECORO

- **Wordt het advies van de GECORO gevolgd? Ja**
 - Betreft (a): De melding van uitbreiding van 300m² NHO via vereenvoudigde procedure werd goed ontvangen en word opgenomen in de TN. Ook de recente melding van opnieuw 300m² NHO via vereenvoudigde procedure wordt opgenomen in de TN. (Er dient wel nog eens doorgegeven te worden bij de stadsdiensten waar en binnen welke categorie dit wordt ingevuld/zal worden ingevuld).
- De algemene inventaris wordt aangevuld met de wijzigingen uit de SE-vergunning verkregen op 28.08.2017 (Fietswinkel -> ondertussen reeds gewijzigd naar Poetsland + Zorgwinkel)
- Betreft (b): Ter verduidelijking zal deze nuance voor artikel 2 – gebied met concentratie aan kleinhandelszones en artikel 3 – gebied voor gemengde functies, worden opgenomen worden in het RUP.

- **Besluit aanpassing RUP Brugsesteenweg:**
 - *TN: melding van 2x300m² NHO (categorie nog niet gekend) voor handelsgeheel E via vereenvoudigde procedure wordt opgenomen.*
 - *Art. 2 – 1.2 Handelsgehelen: in de verordenende inventaris voor art. 2 (1.2 Handelsgehelen) in handelsgeheel E Bon'ap opnemen onder categorie 1.*
 - *Art. 2 – 1 Bestemming: Aanvulling 'zaalsporten en sportinfrastructuur' toelaten. Toelichtend volgend aandachtspunt hierbij opnemen: 'indien een gedeelte horeca voorzien wordt moet deze ondergeschikt zijn aan de sportactiviteit. Het is te vermijden dat de horeca op zich gaat functioneren.'*
 - *Art. 2 -1.3 hoofdontsluiting (indicatief), Art. 3 – 1.2 hoofdontsluiting: Aanvulling: in de toelichting wordt verduidelijkt dat voor de handelsgehelen waar op vandaag meerdere aansluitingen op de openbare weg aanwezig zijn, de witte pijltjes op het bestemmingsplan een indicatieve aanduiding geven waar de hoofdontsluitingen zich dienen te bevinden indien het handelsgeheel voor een groot deel/in zijn geheel herontwikkeld wordt (wijziging in de inrichting van het handelsgeheel).*
- Aanvulling: SV Art. 2- 2.1 Ontsluiting: in de toelichting wordt verduidelijkt dat de bestaande in- en uitritten behouden kunnen blijven bij kleine/individuele ontwikkelingen die geen wijziging teweegbrengen in de inrichting van het handelsgeheel.*
- De algemene inventaris wordt aangevuld met de wijzigingen uit de SE-vergunning verkregen op 28.08.2017 (Fietswinkel -> intussen reeds gewijzigd naar Poetsland + Zorgwinkel)

B30: RUP BRUGSESTWG – Art. 2 – gebied met concentratie aan kleinhandelszones: onteigening
Bezwaar

- Een deel van het perceel (op onteigeningsplan nr.15) wordt getroffen door onteigening: er kan hiermee niet akkoord gegaan worden. Volgende argumentatie wordt meegegeven - de onteigening zoals voorgesteld op plan zal een sluiting van Hubo tot gevolg hebben (20 medewerkers), - d.d 08/06/2015 werd een stedenb. Vergunning afgeleverd voor een wateropslagtank voor de sprinklerinstallatie (gerealiseerd ca. 220000 euro). Uitgaande van een consequent duurzaam beleid werd bij de aflevering van de vergunning rekening gehouden met het in opmaak zijnde RUP Brugsesteenweg (WVI werd op 20 januari 2014 aangesteld). Het is dan ook onbegrijpelijk dat deze investering mee opgenomen wordt in de onteigening, - Wij zijn van mening dat de ontsluitingsweg perfect naast ons handelspand kan worden aangelegd (is volgens scenario 3 uitgetekend dwars door het handelspand). Deze weg kan immers volstaan met een breedte van 11m,

waarnaast zelfs nog een voetpad en vrije zone kan aangelegd worden. - De laad- en loszone van ons handelpand bevindt zich achteraan het pand en kan perfect aansluiten op deze onsluitingsweg naast het handelspand, mits rekening gehouden wordt met een oprit achteraan het pand van 7m breed, bij voorkeur zo ver mogelijk van het handelspand om op- en afrijden veilig te laten verlopen. Er wordt verwezen naar het voorstel van Retail Estate en Brocap (B32-B38)

Advies GECORO (3/10/2017)

- *In de startnota wordt de indicatieve onsluitingsweg 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 onsluitingsweg 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.

Stemming: De GECORO-leden die 'voor' (13) hebben gestemd formuleren de bijkomende opmerking dat de aanleg van de weg de minst schadelijke gevolgen mag hebben voor de aldaar gevestigde bestaande bedrijven.

Reden onthouding (1): zonder onteigeningsplan zullen bedrijven die willen uitbreiden telkens motiveren dat deze weg niet op hun eigendom hoeft te liggen maar bv. op een aangrenzend perceel van het bedrijf ernaast. Dit zal het realiseren van de weg dan onmogelijk maken.

**Het CBS diende een gemotiveerd verzoek in bij de Gemeenteraad mbt. de vraag tot verlenging van de termijn tot definitieve vaststelling met 60 dagen.*

*** Mocht er in de toekomst nog de noodzaak van onteigening blijken.*

Voorstel aan CBS adhv. advies GECORO

Betreft (a): Betreffende het zuidelijke wegdeel zijn wel al concrete onderhandelingen lopende, tijdens verdere onderhandeling kan concreter afgestemd worden betreffende de inrichting van dit wegdeel.

Het wegtracé moet bij benadering de grafische voorstelling op het bestemmingsplan volgen (intekening op basis van voorstel ontvangen tijdens het openbaar onderzoek). De mogelijke verschuiving van 50m valt weg.

Besluit aanpassing RUP Brugsesteenweg:

- Het onteigeningsplan ter realisatie van de interne onsluitingsweg wordt uit het RUP geschrapt, deze weg wordt wel indicatief behouden in het RUP. Wat betreft het zuidelijke wegdeel:

SV Art 2 – 1.1 Ontsluitingsweg (indicatief)

Schrapping/Vervanging : ten opzichte van de grafische voorstelling op het bestemmingsplan is een maximum verschuiving van 50m toegelaten, mits de weg minimum de aansluiting tussen het knooppunt Brugsesteenweg-Polariusweg en/of de mogelijke interne ontsluitingsweg Art. 1- lokale bedrijvigheid mogelijk maakt.

Vervangen door: Het wegtracé moet bij benadering de grafische voorstelling op het bestemmingsplan volgen (intekening op basis van voorstel ontvangen tijdens het openbaar onderzoek).

B31: RUP BRUGSESTWG – algemeen

Bezwaar

- 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. Grieven:
 - Het RUP is strijdig met de ruimtelijke structuurplannen (advies Provincie + Ruimte Vlaanderen en motivering afwijking tov. Moratoriumbesluit)
 - Toepassing van Decreet Integraal Handelsvestingsbeleid, terwijl dit decreet op moment van de voorlopige vaststelling nog niet in werking was : het voorlopig vastgesteld RUP ontbeert de vereiste rechtsgrond.
 - Verkeerde toepassing van het decreet integraal handelsvestigingsbeleid: wijziging van bestemming volgens categorieën werd niet getoetst aan de doelstellingen (dwingende redenen van algemeen belang) van het IHB. Een louter bevrozingsbeleid kan onmogelijk een goede ruimtelijke ordening mogelijk maken.
 - Er wordt ten onrechte een abstractie gemaakt van eigendomsstructuren: zo wordt gevraagd om de minimale NHO van 400m² op te heffen voor cat. 3 en 4 in artikel 2 en 3, dit leidt tot verplichte samenwerking van verschillende eigenaars en ontbreekt elke vorm van rechtzekerheid.
- Gebrekkige beoordeling mobiliteit: Cliënten staan zeer huiverachtig tegen het opnieuw insluipen 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)
- Op niveau van milieu-effecten is een dergelijk volgehouden vaagheid juridisch onaanvaardbaar.

Advies GECORO (3/10/2017)

- *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 handelsvestigingsbeleid 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 spoort met de voormelde doelstellingen.

Voor wat betreft de mobiliteit wordt er voorzien in een nieuwe ontsluitingsweg die aangepast wordt in het RUP. (zie betreffende streefbeeld ook advies in volgend punt)

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 m², 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. (a)

- *De startnota doorstromingsonderzoeken van de N32 (= update streefbeeld 2006) werd besproken in de IGBC (intergemeentelijke mobiliteitscommissie tussen Hooglede en Roeselare) 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 gechopt 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.

Stemming: De GECORO-leden die 'voor' hebben gestemd (13) 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. (b)

- *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. (c)*

Voorstel aan CBS adhv. advies GECORO

- **Wordt het advies van de GECORO gevolgd? Ja, mits het toevoegen van volgende motivatie:**
 - Betreft (a): aanvullend kan ook de volgende motivatie worden meegegeven: er kan op het verzoek om de minimale oppervlakte van 400 m² te laten vallen niet worden ingegaan. Vooreerst laat het decreet Integraal handelsvestigingsbeleid toe dat er een beperking wordt opgelegd voor bepaalde categorieën, meer in het bijzonder voor wat betreft de oppervlakte. Bovendien is het van belang dat voor de categorieën 3 en 4 een toegankelijk aanbod voor de consument gewaarborgd wordt. Door te voorzien in een minimale oppervlakte van 400 m² betekent dit meteen ook dat een nieuwe vestiging aan een vergunning dient onderworpen te worden, wat aan de vergunningverlenende overheid meteen ook toelaat de concrete aanvraag op haar inpasbaarheid ter plekke en aan de conformiteit met de principes van het RUP te toetsen.
 - Betreft (b): Als antwoord op de algemene opmerking van de GECORO wordt meegegeven dat het RUP Brugsesteenweg geen mobiliteitsplan is. Wel dragen het structureel aanpakken van welke handelszaken in de toekomst nog aanvaard kunnen worden en het opleggen van inrichtingsprincipes bij in het beheersen van de mobiliteitsdruk. Het RUP ordent de ruimte op planniveau, de concrete uitwerking van de maatregelen om de mobiliteit te organiseren wordt op het niveau van de vergunningen aangepakt.

Ter verduidelijking wat betreft de startnota: zoals aangegeven in het advies van de GECORO stelt de nieuwe studie enkele infrastructurele maatregelen voor die de doorstroming en leefbaarheid van de Brugsesteenweg moeten verhogen. Het zijn in feite

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. Dit 'doorstromingsonderzoek N32' werd ondertussen reeds afgerond waarbij de startnota reeds aan de Intergemeentelijke Mobiliteitscommissie en ondertussen ook aan de Regionale mobiliteitscommissie werd gepresenteerd (9 oktober). Het RUP houdt rekening met deze inzichten en neemt ook de weg richting de Wijnendalestraat (die in de startnota wordt aangebracht als aanbeveling op 'langere termijn') op in het RUP. In de startnota werden ook tellingen en berekeningen uitgevoerd betreffende de bestaande en toekomstige verkeersgeneratie.

- o Betreft (c): Naar aanleiding van de screening in het kader van het toetsen van de voorwaarden in het kader van de MER wetgeving zijn wel degelijk de milieu effecten in kaart gebracht.

▪ **Besluit aanpassing RUP Brugsesteenweg:**

- o TN: De doelstellingen die zijn opgenomen in artikel vier van het decreet integraal handelsvestigingsbeleid worden nog meer in het RUP gemotiveerd.
- o TN: Het voorstel uit de studie 'doorstromingsonderzoeken N32' betreft de herinrichting van de Brugsesteenweg zal kort opgenomen worden in de toelichtingsnota van het RUP. Dit onderzoek wordt toegevoegd als bijlage van het RUP

B32: RUP BRUGSESTWEG – artikel 2 – gebied met concentratie aan kleinhandelszones

Bezwaar

- Een deel van het perceel (op onteigeningsplan nr.15) wordt getroffen door onteigening:
 - o In geval van onteigening van de strook volgens het onteigeningsplan (9812m²) zal dit de cliënt rechtstreekse economische en financiële nadelen ondervinden in de vorm van eigendomsverlies, bijkomende investeringen, vermindering in (ver)huurwaarde en intrinsieke verkoopwaarde.
 - o Plan (onder voorbehoud van concrete afspraken omtrent overeen te komen financiële en andere voorwaarden) bijgevoegd waar bij Retail Estate een overeenkomst bereikt met de heer Dumarey en Brocap NV op welke wijze de ontsluitingsweg het meest optimaal zou worden aangelegd, rekening houdende met oa. de vereiste in het ontwerp RUP dat de weg een breedte van 11m dient te hebben
 - o Waarbij Retail Estate de garantie wenst te krijgen dat de toelevering kan blijven plaatsvinden via de noordzijde en op de achterkant van het perceel zoals vandaag het geval is
 - o Met de garantie dat het gebouw waarin op heden de exploitatie van Hubo plaatsvindt steeds op dezelfde plaats kan herbouwd worden ook eenmaal de weg is aangelegd (artikel 2.2.3)

Het RUP moet voldoende gedetailleerd zijn en is in strijd met het evenredigheidsbeginsel, zorgvuldigheidsbeginsel (slechts onteigend hetgeen absoluut noodzakelijk – niet conform dienstorder AWW – onteigeningsdoel onvoldoende gemotiveerd in RUP), strijdigheid met de formele motiveringsplicht en het rechtszekerheidsbeginsel , afwezigheid onteigeningsnoodzaak (burgerrechtelijke verwerving is mogelijk) , onteigening is geen ultimum remedium.

Advies GECORO (3/10/2017)

- *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.

Stemming: De GECORO-leden die 'voor' (13) hebben gestemd formuleren de bijkomende opmerking dat de aanleg van de weg de minst schadelijke gevolgen mag hebben voor de aldaar gevestigde bestaande bedrijven.

Reden onthouding (1): zonder onteigeningsplan zullen bedrijven die willen uitbreiden telkens motiveren dat deze weg niet op hun eigendom hoeft te liggen maar bv. op een aangrenzend perceel van het bedrijf ernaast. Dit zal het realiseren van de weg dan onmogelijk maken. (a)

Voorstel aan CBS adhv. advies GECORO

Betreft (a): Betreffende het zuidelijke wegdeel zijn wel al concrete onderhandelingen lopende, tijdens verdere onderhandeling kan concreter afgestemd worden betreffende de inrichting van dit wegdeel.

Het wegtracé moet bij benadering de grafische voorstelling op het bestemmingsplan volgen (intekening op basis van voorstel ontvangen tijdens het openbaar onderzoek). De mogelijke verschuiving van 50m valt weg.

De aanvulling betreft de mogelijkheden tot heropbouwen van de handelszaak na realisatie van dit wegdeel kan opgenomen worden in het RUP. Er wordt hierbij uitgegaan van de huidige situatie met de overdekte gaanderij.

Besluit aanpassing RUP Brugsesteenweg:

- Het onteigeningsplan ter realisatie van de interne ontsluitingsweg wordt uit het RUP geschrapt, deze weg wordt wel indicatief behouden in het RUP. Wat betreft het zuidelijke wegdeel:

SV Art 2 – 1.1 Ontsluitingsweg (indicatief)

Schrapping/Vervanging : ten opzichte van de grafische voorstelling op het bestemmingsplan is een maximum verschuiving van 50m toegelaten, mits de weg minimum de aansluiting tussen het knooppunt Brugsesteenweg-Polariusweg en/of de mogelijke interne ontsluitingsweg Art. 1- lokale bedrijvigheid mogelijk maakt.

Vervangen door: Het wegtracé moet bij benadering de grafische voorstelling op het bestemmingsplan volgen (intekening op basis van voorstel ontvangen tijdens het openbaar onderzoek).

- *SV Art. 2 - 2.3 Inplanting van gebouwen en verhardingen*
Aanvulling: Wanneer de indicatieve ontsluitingsweg gerealiseerd wordt (zie 2.1.1)

kunnen bij herbouw overdekte gaanderijen toegelaten worden tot op de rooilijn van deze nieuwe rijweg. (toelichtend: dit geldt niet voor gesloten wanden).

B36: RUP Brugsesteenweg – Art. 3– gebied voor gemengde functies / Art. 10 - ‘aansluitingspunt ontsluitingswegen achterliggende gebieden’

Bezwaar

- Art. 10 sluit nieuwe stedenbouwkundige vergunningen uit. Dit zorgt ervoor dat de gewenste ontwikkeling op perceel Rolariusweg 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 uitgebraat wordt.
- Art.3: De inkleuring van het handelsgeheel F wordt betwist en er wordt gevraagd naar overleg met alle betrokken diensten en eigenaars om een nieuwe visie op deze percelen te geven
 - Handelsgeheel F stemt qua schaal overeen met andere handelsgehelen E, D, C en B. Handelsgehelen B tot E zijn qua aantal percelen en qua eigenaars echter niet zo versnipperd als handelsgeheel F, waardoor er op deze percelen wel een mogelijkheid was tot het ontwikkelen van één handelsgeheel. Dit is ook van toepassing op handelsgeheel G, H, I, die in oppervlakte een stuk kleiner zijn -> Deze visie is van HG F niet mogelijk gezien versnippering en kleinere percelen
 - Ondernemer wenst op perceel Rolariusweg nr.4 een kleine ontwikkeling te doen, wat echter niet langer mogelijk is aangezien dit deel uitmaakt van groot handelsgeheel en er bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning een globaal inrichtingsplan (zie RUP artikel 3.10) moet opgemaakt worden
 - De versnippering van dit HG zorgt ervoor dat er geen ontwikkelingen meer zullen komen op deze site aangezien het als kleine ondernemer niet haalbaar is om een dergelijke grootschalige ontwikkeling, wat in het RUP bedoeld wordt met handelsgeheel F te realiseren.

Advies GECORO (3/10/2017)

- *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. (a)*
- *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 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. (b)*

Voorstel aan CBS adhv. advies GECORO

- **Wordt het advies van de GECORO gevolgd? Ja, mits het toevoegen van volgende motivatie:**
- Betreft (a): Uit het advies van AWW blijkt dat er, ook op lange termijn geen noodzaak meer is om in deze zone bijzondere infrastructuurwerken zoals oorspronkelijk voorzien uit te voeren zodat het art. 10 uit het RUP kan geschrapt worden.
- Betreft (b): In *artikel 2 – 2 Inrichting* wordt verkeerdelijk aangegeven dat bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor een perceel binnen een handelsgeheel

een inrichtingsplan voor het volledige handelsgeheel moet worden opgemaakt, dit wordt aangepast. Wat betreft art. 2.1.3 hoofdontsluiting (indicatief), art. 2.2.1 ontsluiting, 2.2.3 Inplanting van gebouwen en verhardingen, zal in de voorschriften ook duidelijk de nuance gemaakt worden wat betreft de individuele ontwikkelingen.

- **Besluit aanpassing RUP Brugsesteenweg:**
 - *Artikel 10 'aansluitingspunt ontsluitingswegen achterliggende gebieden' wordt uit het RUP geschrapt.*
 - Volgende nuances worden opgenomen in het RUP betreft stedenbouwkundige aanvragen voor individuele units:
 - *SV Art. 2 - 2 Inrichting: passage in toelichting 'Bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor een percelen (percelen) binnen een handelsgeheel, die een wijziging teweeg brengt in de inrichting van een handelsgeheel. (aanvulling), dient een globaal inrichtingsplan voor het volledige handelsgeheel en een gedetailleerd inrichtingsplan voor het desbetreffende perceel (percelen) opgemaakt te worden. Er wordt verwezen naar alg. bep. 3.9, maar dit moet alg. bep. 3.10 zijn.*
 - *SV Art. 2 - 1.3 hoofdontsluiting (indicatief) – art. 3 – 1.2 hoofdontsluiting: in de toelichting wordt verduidelijkt dat voor de handelsgehelen waar op vandaag meerdere aansluitingen op de openbare weg aanwezig zijn, de witte pijltjes een indicatieve aanduiding geven waar de hoofdontsluitingen zich dienen te bevinden indien het handelsgeheel voor een groot deel/in zijn geheel herontwikkeld wordt (wijziging in de inrichting van het handelsgeheel).*
 - *SV Art. 2 - 2.1 Ontsluiting: in de toelichting wordt verduidelijkt dat de bestaande in- en uitritten behouden kunnen blijven bij kleine/individuele ontwikkelingen die geen wijziging teweebrengen in de inrichting van het handelsgeheel.*
 - *SV Art. 2 - 2.3 inplanting van gebouwen en verhardingen: in de toelichting wordt verduidelijkt dat deze inrichtingsprincipes niet van toepassing zijn bij kleine/individuele ontwikkelingen die de wijziging teweebrengen in de inrichting van het handelsgeheel.*
 - *SV Art. 2 – 2.3 Gebouwen: in de toelichting verduidelijken dat bij kleine/individuele ontwikkelingen die de inrichting van het handelsgeheel niet wijzigen blinde gevels niet verplicht zijn en de afstanden tot de perceelsgrenzen van tel zijn.*

B37: RUP Brugsesteenweg – Art. 6 – Zone voor open en halfopen bebouwing

Bezwaar

- In Art. 6 – Woonzone met half-open en gesloten bebouwing zijn enkel eensgezinswoningen toegelaten: enkel eigen perceel (hoek Gitsestraat en Rolariusweg) en enkele percelen die dienen als parking zullen volledig onder deze stedenbouwkundige voorschriften vallen. Er wordt gevraagd om eveneens meergezinswoningen te voorzien (goed ontsloten, hogere bebouwing zorgt niet voor overlast, ref. meergezinswoningen in stedelijk woongebied Gitsestraat, eengezinswoningen = oostgerichte tuinen en grotere impact op mobiliteit omw. afzonderlijke opritten). Ook zijn de voorschriften te beperkend (inzake bouwhoogte: optrekken naar 3 bouwlagen en een dak + hoek Rolariusweg 4 bouwlagen en een dak, er wordt gevraagd naar een grotere bouwdiepte – vgl. met project in de Beversesteenweg). 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 (= betere inbreiding en grotere verdichting). 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.

Advies GECORO (3/10/2017)

- *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 9m (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.*

Voorstel aan CBS adhv. advies GECORO

- **Wordt het advies van de GECORO gevolgd? Ja, mits het toevoegen van volgende motivatie**
- 9m bouwhoogte betreft 2 bouwlagen en een hellend dak of een teruggetrokken derde bouwlaag. Dit gezien de context waarin we ons bevinden.

- **Besluit aanpassing RUP Brugsesteenweg:**
Volgende aanpassing wordt opgenomen voor artikel 6 - zone voor open en halfopen bebouwing:
- *SV Art. 6 - 1 Bestemming: In artikel 6 wordt geopteerd voor grondgebonden woningen, waarbij ook de suggestie van stapelwoningen wordt opgenomen in de voorschriften.*
- *SV Art 6 – 2.3 Bouwhoogte: De maximale bouwhoogte wordt aangepast naar 9m. Dit betreft 2 bouwlagen en een hellend dak of een teruggetrokken derde bouwlaag.*

B38: RUP Brugsesteenweg + Dammestraat - Algemeen

Bezwaar

- 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 concensus kan worden gevonden, voorstel is conform stedenbouwkundige voorschriften zoals opgenomen onder artikel 2).
- Art.2: Vraag om het vrij liggende perceel t.h.v. AVEVE (langsheen Rotsestraat) ook te bestemmen als een overgangszone met wonen en groen, gelijkaardig artikel 3 – gemengde zone – in RUP Brugsesteenweg. Motivatie: De verkeerssituatie in de Rotsestraat verbetert aanzienlijk, daar het aantal aansluitingspunten op de Rotsestraat wordt herleid van 2 naar 1 (1), het nieuw in te richten aansluitingspunt op de Rotsestraat wordt verder van de knooppunt met de Brugsesteenweg gerealiseerd (2), alle gebruikers van Aveve dienen via deze nieuwe ontsluitingsweg de site in te rijden en terug te verlaten (3), De bestaande ontsluitingsweg (met erfdiensbaarheid) van de achtergelegen site Immo Verbrugge verschuift, waardoor de verkeersoverlast voor de aanpalende bureu wordt opgelost (4) en rest van het open perceel gronden van Verbraeken Davy BVBA kan ingericht worden als woonperceel (5), de ontsluiting van het achtergelegen woonerf kan op deze manier wel rechtstreeks worden georganiseerd op de nabijgelegen Rotsestraat (6), de inrichting van dergelijke nieuwe ontsluitingsweg kan relatief snel na de definitieve goedkeuring van beide RUP's, wat de organisatie van de totale herontwikkeling van het achtergelegen gebied relatief makkelijk en voor iedereen meer aanvaardbaar maakt (7).
- Vraag om het westelijke gedeelte van het stedelijk woongebied te ontsluiten via de Rotsestraat en hierbij de tijdelijke ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer naar de noordelijke interne ontsluitingsweg op te heffen (geen duurzame oplossing, tijdelijk is onverzoeikbaar met de investering die nodig is, nooduitgang art. 6 moet volwaardig)

uitrusting hebben voor gemotoriseerd verkeer, ontwikkeling niet afhankelijk maken van private eigenaar].

Advies GECORO (3/10/2017)

- *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.

Stemming: De GECORO-leden die 'voor' (13) hebben gestemd formuleren de bijkomende opmerking dat de aanleg van de weg de minst schadelijke gevolgen mag hebben voor de aldaar gevestigde bestaande bedrijven.

Reden onthouding (1): zonder onteigeningsplan zullen bedrijven die willen uitbreiden telkens motiveren dat deze weg niet op hun eigendom hoeft te liggen maar bv. op een aangrenzend perceel van het bedrijf ernaast. Dit zal het realiseren van de weg dan onmogelijk maken. (a)

**Het CBS diende een gemotiveerd verzoek in bij de Gemeenteraad mbt. de vraag tot verlenging van de termijn tot definitieve vaststelling met 60 dagen.*

*** Mocht er in de toekomst nog de noodzaak van onteigening blijken.*

- *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 wordt geadviseerd niet mee te gaan in dit voorstel. (b)*
- *Niet aanpassen, het creëren van een extra kruispunt is niet wenselijk. (c)*

Voorstel aan CBS adhv. advies GECORO

- **Wordt het advies van de GECORO gevolgd? Ja, mits het toevoegen van volgende motivatie:**
- **Betreft (a):** Betreffende het zuidelijke wegdeel zijn wel al concrete onderhandelingen lopende, tijdens verdere onderhandeling kan concreter afgestemd worden betreffende de inrichting van dit wegdeel.

Het wegtracé moet bij benadering de grafische voorstelling op het bestemmingsplan volgen (intekening op basis van voorstel ontvangen tijdens het openbaar onderzoek). De mogelijke verschuiving van 50m valt weg.

- **Betreft (b):**

- o Het betreft hier een bezwaarelement voor RUP Brugsesteenweg doch met relevantie voor RUP Dammestraat gezien de nabijheid van het achterliggende woongebied in RUP Dammestraat en de vraag tot gemeenschappelijke ontsluiting (dit bezwaarelement werd bijgevolg ook reeds behandeld in de behandeling van de bezwaren van RUP Dammestraat - identiek): . Er wordt de volgende motivatie aanvullend het advies van de GECORO meegegeven

Er werd reeds meermaals overleg gepleegd met de stad wat betreft dit punt en het standpunt van de stad hieromtrent is duidelijk en werd dan ook opgenomen in het voorontwerp RUP (VV 27.03.2017): het stedelijk woongebied dient te ontsluiten via de Dammestraat met , wat betreft de percelen ten westen van de gronden van Vereenoghe, een mogelijkheid tot tijdelijke ontsluiting via de lokale bedrijvenzone (enkel wanneer de noodzaak kan aangetoond worden in de vergunningsaanvraag – wordt opgeheven wanneer de percelen van Vereenoghe worden ontwikkeld als woonpercelen). . De hogere overheid had geen opmerkingen op dit principe zoals opgenomen in het voorlopig vastgesteld RUP Dammestraat/Brugsesteenweg (27.03.2017). Een (tijdelijke) ontsluiting van het stedelijk woongebied via de Rotsestraat vormt geen mogelijkheid.

Wat betreft de argumentatie kunnen volgende antwoorden worden meegegeven (reeds meegegeven in mailing 10.03.2017):

- (1) Op vandaag zijn er 2 opritten, nl. één voor Aveve en één ifv achterliggende atelier. Met het rup Brugsesteenweg is het de bedoeling dat de zone langs de Rotsestraat als 1 handelsgeheel wordt gezien, met dan ook 1 in- en uitrit. De toegang tot het atelier komt te vervallen, gezien dit bedoeld is op te nemen binnen de woonverkaveling en deze dan ook te ontsluiten via de Dammestraat. Deze zone kreeg de bestemming artikel 7 'bufferzone'. Met het rup Brugsesteenweg worden de aansluitingspunten op de Rotsestraat herleid tot 1.
 - (2) De locatie van de huidige in- en uitrit van Aveve ligt op een aanvaardbare afstand tot de Brugsesteenweg. Deze in- en uitrit staat bovendien niet in verhouding tot het realiseren van een kruispunt voor de ontsluiting van de handelszaak + een gedeelte van de woonontwikkeling van RUP Dammestraat. Dit is dus niet gunstiger.
 - (3) Zie punt 1
 - (4) Met het rup wordt deze weg bij ontwikkeling van de brownfield niet weerhouden en komt deze op termijn ook te vervallen bij de woonontwikkeling van de gronden Vereenoghe.(Art. 7 – Bufferzone).
 - (5) Hierover werd reeds op 27 juni 2016 een standpunt door het schepencollege ingenomen naiv een voorstel van Aveve. De bestemming handel blijft behouden.
 - (6) Zie punt 5
 - (7) De sloop en saneringswerken staan los van de invulling van het rup ifv een herbestemming van de gronden via de brownfieldconvenant. Ifv mobiliteit voor sloop en saneringswerken werd afgesproken om dit voor advies aan de milieudienst voor te leggen.
- o Betreft (c):Zie bovenstaande argumentatie:
Een kwalitatieve ontwikkeling van RUP Dammestraat zal vooral afhangen van een kwalitatief en doordacht inrichtingsplan. Daarnaast moet ook opgemerkt worden dat de tijdelijke ontsluiting in noordelijke richting slechts een mogelijkheid is die wordt aangeboden om een garantie te bieden dat het volledige woongebied ontsloten kan worden wanneer de gronden van gebroeders Vereenoghe niet meegenomen kunnen worden in het woonproject. Mits creativiteit in het inrichtingsplan, kan in dat geval wat betreft de gronden in stedelijk woongebied ten westen van de gronden van gebroeders Vereenoghe, ook op korte termijn ontsloten worden richting de Dammestraat . De

wegenis zoals aangeduid in artikel 5 'interne ontsluitingswegen' is slechts indicatief, enkel de ontsluitingspunten liggen vast; de wegenis kan met andere woorden bijvoorbeeld ook aangelegd worden langsheen de gronden van de gebroeders Vereenoothe.

Voorstel aan CBS adhv. advies GECORO

Besluit aanpassing RUP Brugsesteenweg:

- Het onteigeningsplan ter realisatie van de interne ontsluitingsweg wordt uit het RUP geschrapt, deze weg wordt wel indicatief behouden in het RUP. Wat betreft het zuidelijke wegdeel:

SV Art 2 – 1.1 Ontsluitingsweg (indicatief)

Schrapping/Vervanging : ~~ten opzichte van de grafische voorstelling op het bestemmingsplan is een maximum verschuiving van 50m toegelaten, mits de weg minimum de aansluiting tussen het knooppunt Brugsesteenweg-Rolariusweg en/of de mogelijke interne ontsluitingsweg Art. 1- lokale bedrijvigheid mogelijk maakt.~~

Vervangen door: Het wegtracé moet bij benadering de grafische voorstelling op het bestemmingsplan volgen (intekening op basis van voorstel ontvangen tijdens het openbaar onderzoek).

B39: RUP Brugsesteenweg – Art.2- Gebied met concentratie aan kleinhandelszones

Bezwaar

- 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.

Advies GECORO (3/10/2017)

- '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).

Voorstel aan CBS adhv. advies GECORO

- **Wordt het advies van de GECORO gevolgd? Ja**

Besluit aanpassing RUP Brugsesteenweg:

Art. 2 - 1 Bestemming 'zaalsporten en sportinfrastructuur' toelaten.

Toelichtend volgend aandachtspunt hierbij opnemen: 'indien een gedeelte horeca voorzien wordt moet deze ondergeschikt zijn aan de sportactiviteit. Dit om te vermijden dat de horeca op zich gaat functioneren.'

B40: RUP Brugsesteenweg – Art.3 – Gebied voor gemengde functies

Bezwaar

- 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. Grieven:
 - Het RUP is strijdig met de ruimtelijke structuurplannen (advies Provincie + Ruimte Vlaanderen en motivering afwijking tov. Moratoriumbesluit)

- Toepassing van Decreet Integraal Handelsvestingsbeleid, terwijl dit decreet op moment van de voorlopige vaststelling nog niet in werking was : het voorlopig vastgesteld RUP ontbeert de vereiste rechtsgrond
- Verkeerde toepassing van het decreet integraal handelsvestigingsbeleid: wijziging van bestemming volgens categorieën werd niet getoetst aan de doelstellingen (dwingende redenen van algemeen belang) van het IHB. Een louter bevrozingsbeleid kan onmogelijk een goede ruimtelijke ordening mogelijk maken.
- Er wordt ten onrechte een abstractie gemaakt van eigendomsstructuren: zo wordt gevraagd om de minimale NHO van 400m² op te heffen voor cat. 3 en, dit leidt tot verplichte samenwerking van verschillende eigenaars en ontbreekt elke vorm van rechtzekerheid.
- Gebrekkige beoordeling mobiliteit: Cliënten staan zeer huiverachtig tegen het opnieuw insluipen 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)
- Op niveau van milieu-effecten is een dergelijk volgehouden vaagheid juridisch onaanvaardbaar.

Advies GECORO (3/10/2017)

- *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 handelsvestigingsbeleid 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 spoort met de voormelde doelstellingen.

Voor wat betreft de mobiliteit wordt er voorzien in een nieuwe ontsluitingsweg die aangepast wordt in het RUP. (zie betreffende streefbeeld ook advies in volgend punt)

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 m², 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. (a)

- *De startnota doorstromingsonderzoeken van de N32 (= update streefbeeld 2006) werd besproken in de IGBC (intergemeentelijke mobiliteitscommissie tussen Hoogdele en Roeselare) 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.

Stemming: De GECORO-leden die 'voor' hebben gestemd (13) 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. (b)

- *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. (c)*

Voorstel aan CBS adhv. advies GECORO

- **Wordt het advies van de GECORO gevolgd? Ja, mits het toevoegen van volgende motivatie:**

- Betreft (a): aanvullend kan ook de volgende motivatie worden meegegeven: er kan op het verzoek om de minimale oppervlakte van 400 m² te laten vallen niet worden ingegaan. Vooreerst laat het decreet Integraal handelsvestigingsbeleid toe dat er een beperking wordt opgelegd voor bepaalde categorieën, meer in het bijzonder voor wat betreft de oppervlakte. Bovendien is het van belang dat voor de categorieën 3 en 4 een toegankelijk aanbod voor de consument gewaarborgd wordt. Door te voorzien in een minimale oppervlakte van 400 m² betekent dit meteen ook dat een nieuwe vestiging aan een vergunning dient onderworpen te worden, wat aan de vergunningverlenende overheid meteen ook toelaat de concrete aanvraag op haar inpasbaarheid ter plekke en aan de conformiteit met de principes van het RUP te toetsen.
- Betreft (b): Als antwoord op de algemene opmerking van de GECORO wordt meegegeven dat het RUP Brugsesteenweg geen mobiliteitsplan is. Wel dragen het structureel aanpakken van welke handelszaken in de toekomst nog aanvaard kunnen worden en de inrichtingsprincipes die werden opgenomen in de voorschriften van het RUP bij in het beheersen van de mobiliteitsdruk. Het RUP ordent de ruimte op planniveau, de concrete uitwerking van de maatregelen om de mobiliteit te organiseren wordt op het niveau van de vergunningen aangepakt.

Ter verduidelijking wat betreft de startnota: zoals aangegeven in het advies van de GECORO stelt de nieuwe studie enkele infrastructurele maatregelen voor die de doorstroming en leefbaarheid van de Brugsesteenweg moeten verhogen. Het zijn in feite 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. Dit 'doorstromingsonderzoek N32' werd ondertussen reeds afgerond waarbij de startnota reeds aan de Intergemeentelijke Mobiliteitscommissie en ondertussen ook aan de Regionale mobiliteitscommissie werd gepresenteerd (9 oktober 2017). Het RUP houdt rekening met deze inzichten en neemt ook de weg richting de Wijnendalestraat (die in de startnota wordt aangebracht als aanbeveling op 'langere termijn') op in het RUP. In de startnota werden ook tellingen en berekeningen uitgevoerd betreffende de bestaande en toekomstige verkeersgeneratie.

- Betreft (c): Naar aanleiding van de screening in het kader van het toetsen van de voorwaarden in het kader van de MER wetgeving zijn wel degelijk de milieu effecten in kaart gebracht.

- **Besluit aanpassing RUP Brugsesteenweg:**
- Het voorstel uit de studie 'doorstromingsonderzoeken N32' betreft de herinrichting van de Brugsesteenweg zal kort opgenomen worden in de toelichtingsnota van het RUP. Dit onderzoek wordt toegevoegd als bijlage van het RUP.

B41: RUP Brugsesteenweg – Artikel 5 – Kleinhandelsarme zone voor centrumbebouwing

Bezwaar

Art. 5: De ruimte in de zone tussen Gryspeerdts 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. Motivatie: het moratoriumbesluit laat geen bijkomende handel toe in hoofdbestemming, door het bijkomend inkleuren zal de Brugsesteenweg nog meer belast worden met verkeersdrukke door de bijkomende handelszaken in de buurt van het rondpunt met de koning leopold 3 laan, de ruimte die nu ingenomen wordt door de woningen met grote tuinen zorgen momenteel wel voor een natuurlijke groene zone met veel bomen en dieren tussen de dichte stadsbebouwing en het drukke winkelcentrum.

Advies GECORO (3/10/2017)

- *Ook de andere percelen in Art. 5 (ten zuiden van Gryspeerdts Hof, ten oosten van Brugsesteenweg) fungeren als overgangszone 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).*

Voorstel aan CBS adhv. advies GECORO

- **Wordt het advies van de GECORO gevolgd? Ja**

▪ Besluit aanpassing RUP Brugsesteenweg: geen aanpassingen

B42: RUP Brugsesteenweg – Artikel 5 – Kleinhandelsarme zone voor centrumbebouwing

- In de streefbeeldstudie van 2006 wordt er voorgesteld om tussen het nieuwe knooppunt met de Rolariusweg en het rondpunt met de Koning Leopold III-laan 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-laan 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.

Advies GECORO (3/10/2017)

- *Zal meegenomen worden naar het doorstromingsonderzoek, vormt geen onderwerp van het RUP*

Voorstel aan CBS adhv. advies GECORO

- **Wordt het advies van de GECORO gevolgd? Ja**

▪ Besluit aanpassing RUP Brugsesteenweg: geen aanpassingen

B43: RUP Brugsesteenweg – Artikel 5 – Kleinhandelsarme zone voor centrumbebouwing

- Zie behandeling B41, B45 (identiek)

B44: RUP Brugsesteenweg – Artikel 5 – Kleinhandelsarme zone voor centrumbebouwing

- Zie behandeling B42, B46 (identiek)

B45: RUP Brugsesteenweg – Artikel 5 – Kleinhandelsarme zone voor centrumbebouwing

- Zie behandeling B41, B43 (identiek)

B46: RUP Brugsesteenweg – Artikel 5 – Kleinhandelsarme zone voor centrumbebouwing

- Zie behandeling B42, B44 (identiek)

B47: RUP Brugsesteenweg – Artikel 5 – Kleinhandelsarme zone voor centrumbebouwing

- De Gitsestraat wordt in het RUP te weinig bekrachtigd als woonstraat. De woonfunctie wordt bedreigd door 4 tendenzen: - De Brugsesteenweg verliest zijn functie als vlotte Noordelijke toegangspoort voor autoverkeer tot centrum Roeselare. - Doorstaken 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. - De Gitsestraat wordt steeds vaker gebruikt als sluiptweg en wordt deze verzadigd door winkelverkeer op drukke winkeldagen.
- 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,...).
- 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 parkeerterreinen onder de winkelruimte te voorzien en het verplichten om een doordacht groenplan te realiseren rond een commercieel pand.

Advies GECORO (3/10/2017)

- *In het RUP wordt opgelegd voor artikel 2 (gebied met concentratie aan kleinhandelszones) dat een buffer moet voorzien worden ten aanzien van de woningen langs de Gitsestraat om doorstaken 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.*

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

- *In het RUP zijn er reeds SV voor een dergelijke inrichting van de buffer opgesteld (SV, p.40). M.a.w. RUP niet aanpassen.*
- *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. (a)*

Voorstel aan CBS adhv. advies GECORO

- **Wordt het advies van de GECORO gevolgd? Ja**

- Betreft (a) : Dit maakt onderdeel uit van de vergunningsaanvraag; zoals hierboven aangehaald zijn in de stedenbouwkundige verordening duurzaamheidsprincipes (waaronder groendaken) opgenomen. Dit ook zo verduidelijken in het RUP.
- Bovendien zal wanneer een globaal inrichtingsplan wordt opgemaakt bewijs moeten geleverd worden van: duurzaam ruimtegebruik, landschappelijke inpassing (beplantingsplan), ruimtelijke indeling van de centrale open ruimte, waterbeheersing, ... (zie alg. bep. 3.10.1). Tevens wordt vastgesteld dat de passage ivm. de ambitienota bedrijventerreinen niet up to date is. Dit wordt aangepast.

▪ **Besluit aanpassing RUP Brugsesteenweg:**

SV Alg. Bep - 3.5 bepalingen omtrent duurzaamheid: Aanpassen 'Het plaatsen van een groendak is toegelaten binnen iedere zone' Aanpassen -> Er wordt toelichtend opgenomen dat in de stedenbouwkundige verordening duurzaamheidsprincipes zijn opgenomen met oa. een groendak. De passage ivm. de ambitienota bedrijventerreinen wordt geupdate.

B48 (samen te lezen met B03): RUP Brugsesteenweg - betreft art. 3 – gebied voor gemengde functies

Bezwaar

- Art.3: Groothandel moet mogelijk blijven om klein- en groothandel te combineren.

Advies GECORO (3/10/2017)

- *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.*

Voorstel aan CBS adhv. advies GECORO

- **Wordt het advies van de GECORO gevolgd? Ja**

▪ **Besluit aanpassing RUP Brugsesteenweg:**

- *Art. 3- 1 Bestemming: wordt de vermelding opgenomen dat groothandel wordt toegelaten.*