



RUP "BRUGSESTEENWEG" TE ROESELARE
RUP_36015_214_00007_00001

NOVEMBER 2017

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 19 maart 2018

Algemeen Directeur,

De Voorzitter,

zegel der gemeente



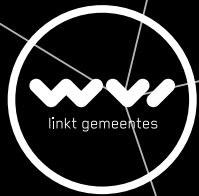


Algemeen directeur
Geert Sanders

Coördinator
ruimtelijke planning en mobiliteit
David Vandecasteele

Ruimtelijk planner
Wanda Van Soens

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



TOELICHTINGSNOTA
RUP "BRUGSESTEENWEG" TE ROESELARE
RUP_36015_214_00007_00001

Toelichtingsnota

1

INLEIDING

2

1	Beslissing tot opmaak.....	2
2	Motivering	2

FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT

2

1	Situering	2
2	Bestaande ruimtelijke structuur.....	4
2.1	Verkeersstructuur	4
2.2	Toeristische - recreatieve structuur	5
2.3	Lijninfrastructuur	5
2.4	Nederzettingstructuur.....	5
2.4.1	Woningen.....	5
2.4.2	Bouwkundig erfgoed.....	6
2.5	Economische structuur.....	7
2.5.1	Handelszaken	7
2.5.2	Bedrijven.....	13
2.6	Fysisch systeem	14
2.6.1	Algemeen	14
2.6.2	Waterhuishouding.....	14
2.7	Natuurlijke structuur.....	17
2.8	Landschappelijke structuur.....	17
2.9	Agrarische structuur	17
2.10	Samenvatting bestaande structuur	19

JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

20

1	Juridisch kader.....	20
1.1	Gewestplan.....	20
1.2	APA - BPA - RUP.....	20
1.3	Verordeningen	23
1.4	Zoneringsplan.....	23
1.5	Rooilijnplannen	23

1.6	Decreet integraal handelsvestigingsbeleid	23
1.6.1	De basisdoelstellingen van het integraal handelsvestigingsbeleid	24
1.6.2	Vier categorieën van kleinhandelsactiviteiten	25
1.7	Andere	26
2	Vergunningen	26

PLANNINGSCONTEXT 27

1	Op vlaams niveau.....	27
1.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).....	27
1.2	Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Roeselare.....	27
1.2.1	Stedelijk woongebied Gitsestraat.....	28
2	Op provinciaal niveau.....	31
2.1	PRS.....	31
2.2	Startnota doorstromingsonderzoeken op de openbaarvervoersas N32 tussen de rotonde met de Koning Leopold III-laan en de ovonde ter hoogte van R32-N32	32
2.3	Provinciaal fietsroutenetwerk	32
3	Op gemeentelijk niveau.....	32
3.1	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Roeselare.....	32

GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 36

1	Ontsluitingsscenario's	37
2	Concepten.....	38
2.1	Concept 1 - Afbakenen ontwikkelingsmogelijkheden activiteiten.....	38
2.2	Concept 2 - Duidelijke mobiliteitstructuur	39
3	Inrichting handelsgehelen	41
3.1	Handelsgehelen i.f.v. de handelszone.....	43
3.2	Handelsgehelen i.f.v. de zone met gemengde functies.....	43
4	Handelszaken handelsgehelen.....	44
5	Overeenstemming met PRS-WV en GRS Roeselare	48
5.1	Overeenstemming met het PRS-WV	48
5.1.1	Doorstromingsonderzoeken N32 t.h.v. plangebied	48
5.1.2	Ontsluiting stedelijk woongebied Gitsestraat	48
5.1.3	Herstructurering kleinhandelslint.....	48
5.2	Overeenstemming met het GRS Roeselare.....	49

5.2.1	Moratoriumbesluit.....	49
5.2.2	Gemeenschapsvoorziening.....	53
5.2.3	Woonconcentratie	53
5.2.4	Buffer	54

UITLEG PLANOPBOUW 55

TOETSING 55

1	Watertoets.....	55
1.1	Overstromingsgevoelige gebieden.....	56
1.2	Overstromingsgebieden	57
1.3	Signaalgebieden.....	57
2	Pesticidentoets.....	57
3	Toetsing aan structuurplan.....	58
4	Tragewegentoets.....	58
5	Landbouwtoets.....	58
6	Natuurtoets	58
7	Landschapstoets.....	58

OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN 59

RUIMTEBALANS 59

REGISTER PLANBATEN, PLANSCHADE, COMPENSATIE 61

7.1	Bestemmingswijzigingscompensatie en/of gebruikerscompensatie.....	61
7.2	Beschermingsvoorschriftencompensatie en/of gebruikerscompensatie	61
7.3	Planbaten.....	62
7.4	Planschade.....	63

PLANPROCES 64

1	Beslissing tot opmaak	64
2	Onderzoek tot milieueffectrapportage	64
2.1	Verzoek tot raadpleging	64
3	Procedure RUP	64
3.1	Voorontwerp	64
3.1.1	Adviesprocedure	64
3.1.2	Plenaire vergadering	64
3.1.3	Besprekingen adviezen	64
3.2	Ontwerp	64
3.2.1	Voorlopige vaststelling	64
3.2.2	Openbaar onderzoek	64
3.2.3	Advies GECORO	65
3.3	Definitieve vaststelling	65

Bijlage

67

INLEIDING

1 Beslissing tot opmaak

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

2 Motivering

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

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

Specifiek voor het RUP “Brugsesteenweg” wordt de volgende motivering voor ogen gehouden:

- Afbakenen ontwikkelingsmogelijkheden activiteiten: voor een deel van de activiteitenstrip langs de N32 is een RUP noodzakelijk om de ontwikkelingsmogelijkheden langs deze as concreet te bepalen en/of te verduidelijken. Dit houdt eveneens

in dat activiteiten al dan niet beperkt zullen moeten worden.

- Mobiliteit: Op basis van de doorstromingsstudie N32 wordt de ontsluiting van het geheel ingepast.

FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT

1 Situering

Het plangebied is gesitueerd langs de Brugsesteenweg (N32), een belangrijke invalsweg in het noorden van de stad Roeselare, afgebakend door:

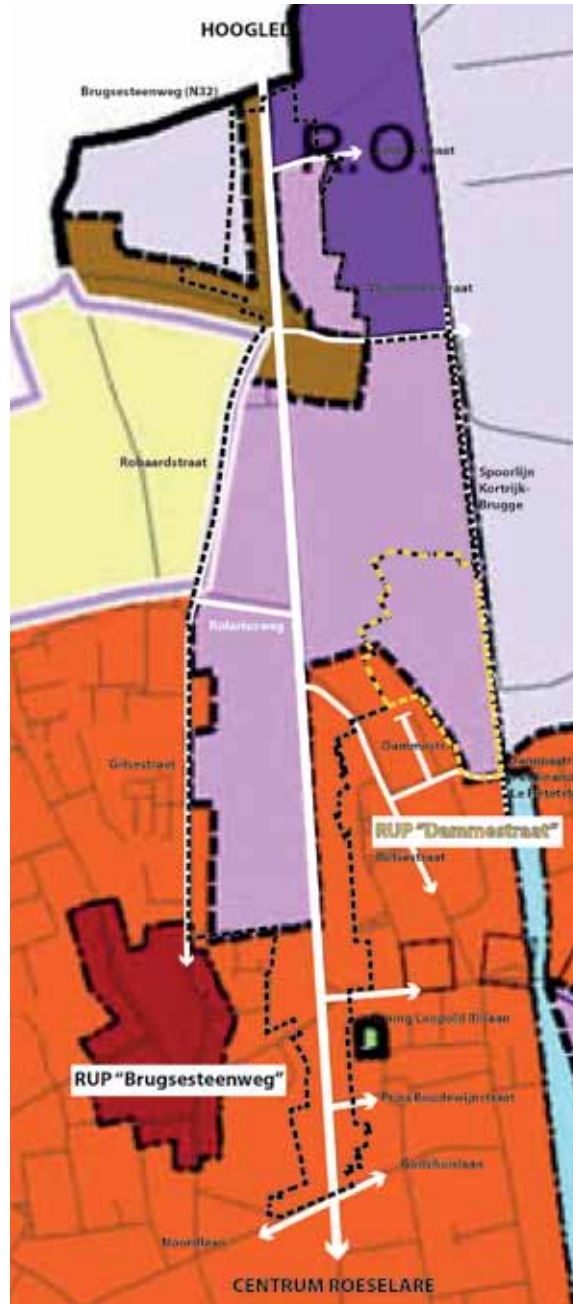
- Noorden: gemeentegrens met Hooglede
- Oosten: (nieuw) bedrijventerrein Wijnendale, Wijnendalestraat, spoorlijn Kortrijk-Brugge, RUP Dammestraat, achterzijden percelen bebouwing langs de Brugsesteenweg
- Zuiden: Noordlaan, Godshuislaan
- Westen: achterzijden percelen bebouwing langs de Brugsesteenweg, Gitsestraat, Robaardstraat, achterzijden percelen langs de Brugsesteenweg ten noorden van de Oude Diksmuidsestraat

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

Het op te maken RUP bestrijkt een oppervlakte van 66ha 35a 20ca.

kaart 1: Situering plangebieden op luchtfoto

kaart 2: Situering plangebieden op APA



2 Bestaande ruimtelijke structuur

De bestaande ruimtelijke structuur wordt in de eerste plaats beschreven aan de hand van deelstructuren. De conclusies worden vervolgens ruimtelijk samengevat.

2.1 Verkeersstructuur

Openbare wegenis: binnen het plangebied vormt de Brugsesteenweg de hoofdas. De Brugsesteenweg is ingericht als een 3-vaksbaan waarbij de middelste fungeert als inrijstrook. Sinds geruime tijd kampt de Brugsesteenweg (ook na het sluiten van de grote ring) met problemen inzake doorstroming (flessenhals). Ook de toegang tot de verschillende handelspanden langsheen de Brugsesteenweg veroorzaken de nodige verkeershinder. In de toekomst komt hier nog de ontwikkeling van het woongebied “Gitsestraat” (via Rolariusweg) en de mogelijke invulling van de achterliggende vrijliggende binnengebieden (tussen N32 en spoorweg) bij. Op deze dominerende as sluiten binnen het plangebied een aantal zijstraten op aan, namelijk:

- Liebeekstraat: ontsluitingsweg bedrijventerrein Wijnendale
- Wijnendalestraat: ontsluiting over de spoorwegovergang in oostelijke richting
- Oude Diksmuidsestraat: aansluitend op hetzelfde rondpunt met de Wijnendalestraat maar dan in westelijke richting
- Robaardstraat: eveneens aansluitend datzelfde rondpunt in zuidwestelijke richting. De Robaardstraat is een éénrichtingsstraat en vanaf het rondpunt is het niet toegelaten de Robaardstraat in te rijden.
- Rolariusweg: ontsluiting in westelijke richting, ook voor de toekomstige woonontwikkelingen “Wonen Gitsestraat”

- Rotsestraat: ontsluiting woonverkevelingen
- Koning Leopold III-laan: ontsluiting over de spoorwegovergang in oostelijke richting
- Prins Boudewijnstraat: ontsluiting van de woonverkevelingen in oostelijke richting

De Robaardstraat en de Gitsestraat liggen op de westgrens van het plangebied. Beide ontsluitingswegen zijn enerzijds voor de achterliggende woonverkevelingen maar anderzijds worden ze ook gebruikt als ontsluiting van de activiteiten langsheen de Brugsesteenweg. Vooral de woonstraat Gitsestraat wordt belast met bezoekers van de handelszaken.

De Noordlaan - Godshuislaan vormen de zuidelijke grens van het plangebied.

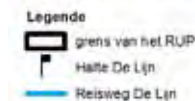
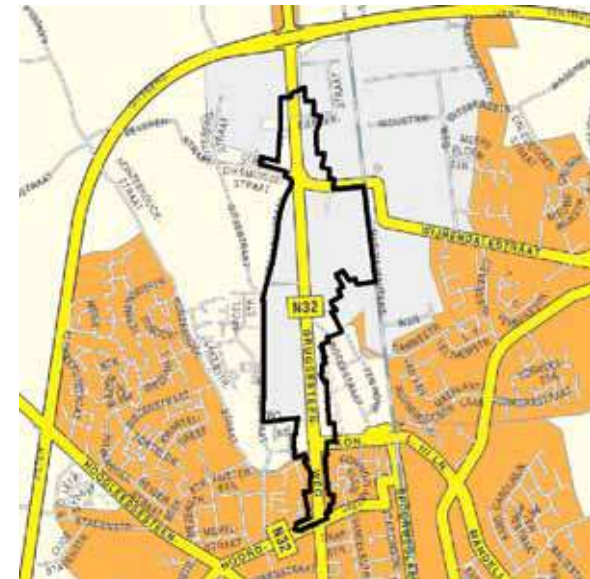
Langsheen de oostzijde van het plangebied loopt de spoorlijn Kortrijk-Brugge met een spoorwegovergang ter hoogte van de Wijnendalestraat.

Spoorweg: langsheen de oostzijde van het plangebied loopt de spoorlijn Kortrijk-Brugge. De spoorwegovergang ter hoogte van de Dammestraat is afgesloten. Met het sluiten van de spooroverweg wordt het eerste deel van de Dammestraat, van naam veranderd, naar Ferdinand Le Hétetstraat. De naam wordt pas officieel in oktober-november 2015.

Openbaar vervoer: langsheen de Wijnendalestraat, de Brugsesteenweg en de Koning Leopold-III-Laan zijn er buslijnen aanwezig. Het plangebied is op beperkte afstand van het station van Roeselare gesitueerd.

kaart 3: Stratenatlas

kaart 4: Openbaar vervoer



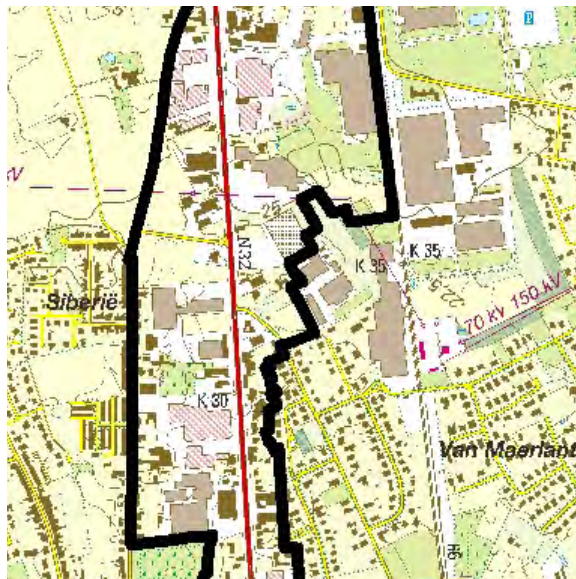
2.2 Toeristische - recreatieve structuur

Het plangebied is op beperkte afstand gesitueerd van het centrum van Roeselare en kan vervolgens dan ook mee genieten van de aanwezige sport- en recreatieinfrastructuur alsook van de toeristische trekpleisters van de stad. Echter is er binnen het plangebied geen toeristische bezienswaardigheid aanwezig behoudens de aantrekkings van handelszaken op zich.

Op fitnesszaken en na is er geen sportinfrastructuur aanwezig. Wel loopt er langsheen de oostzijde van de spoorweg een functionele fietsroute.

2.3 Lijninfrastructuur

Ten oosten van het plangebied en de spoorweg is een transformatorstation. Van daaruit vertrekt er o.a. een hoogspanningsleiding in westelijk richting over het plangebied.



kaart 5: Topokaart

2.4 Nederzettingstructuur

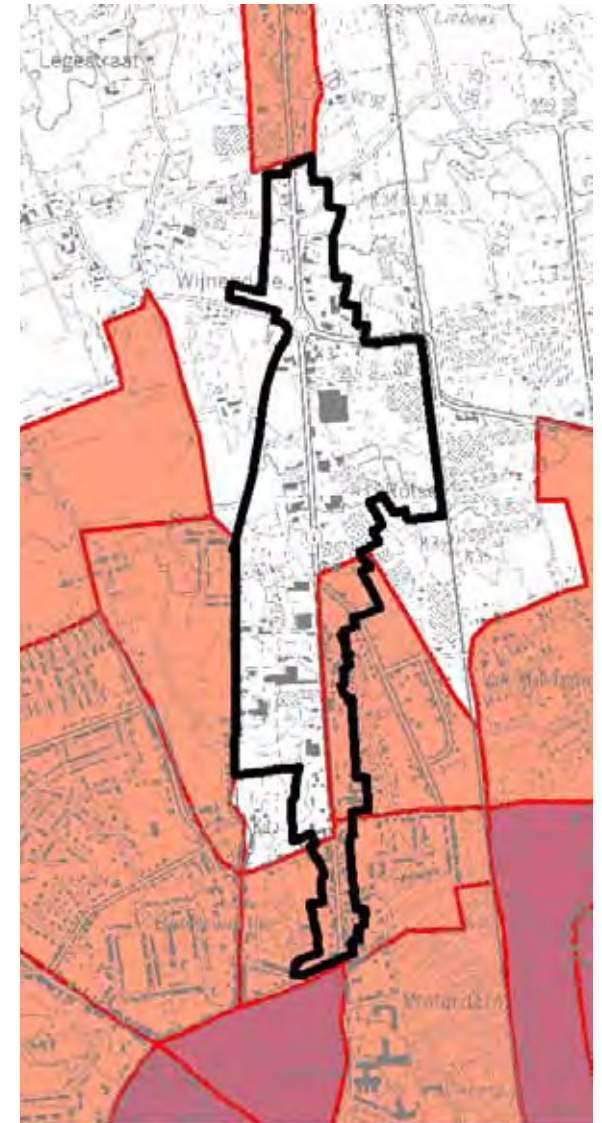
Het plangebied wordt ingenomen door zowel bedrijven, handelszaken als woningen.

2.4.1 Woningen

Binnen het plangebied zijn woningen aanwezig, hoofdzakelijk ten zuiden van de Rotsestraat en van de Koning Leopold III-laan. Op de kaart Woningbouw - woonvernieuwingsbouw zijn deze gebieden dan ook aangeduid met hierbij volgende bemerking:

- Ten noorden van de Rotsestraat is op de kaart nog wel rood ingekleurd maar binnen het plangebied zijn hier de woningen in de minderheid.
- Aan de westzijde van de Brugsesteenweg, ter hoogte van de Koning Leopold III-laan en de verbreding van het plangebied tot aan de Gitsestraat, is op de kaart niet ingekleurd. Echter zijn er hier wel woningen aanwezig.
- De oostzijde van de Gitsestraat is eveneens wit gekleurd, hier zijn er ook meerdere woningen aanwezig.

Verder zijn er langsheen de Brugsesteenweg wel nog sporadisch enkele woningen aanwezig.



kaart 6: Woningbouw - woonvernieuwingsbouw

2.4.2 Bouwkundig erfgoed

Binnen het plangebied zijn er vier bouwkundige gehelelen opgenomen. Het betreft de volgende:

- **Stadswoningen - Brugsesteenweg 227-231 (bewaard):** eenheidsbebouwing van oorspronkelijk drie woonhuizen, waarvan twee van twee trav. bewaard, en een herberg van drie trav. van 1905. Breedhuizen van rode baksteen met sluitsteen en simili-hoekstenen, nr. 231 op gecementeerde plint. Doorlopend geknikt zadeldak (mechanische pannen) met vernieuwde dakkapellen. Nr. 231 voorzien van deurrisaliet met behouden getrappt dakvenster en oculus. Steekbogige muuropeningen en steekboogfries onder de kroonlijst (499).



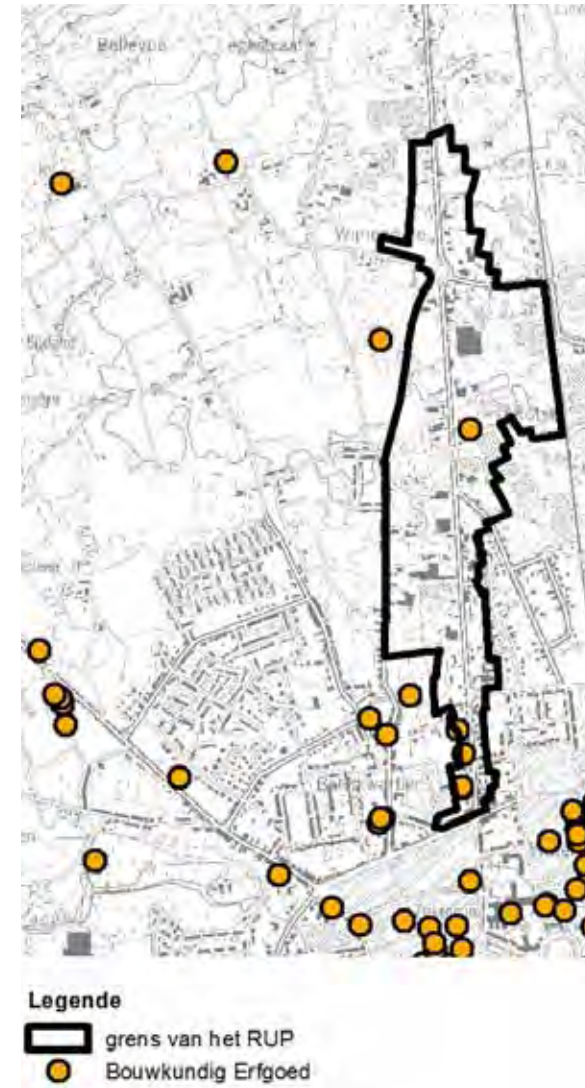
- **Automobielininspectie - Brugsesteenweg 366 (verbouwd of gesloopt):** heden autokeuring/examenscentrum. Laag bedrijfsgebouw van rond 1950: kantoor met aansluitende grote loods onder zadeldaken (golfplaten); in oksel, schuine inrit onder plat dak. Geel-oranje baksteenbouw; gebruik van rode baksteen voor vensteromlijstingen in toppen van puntgevels. Typerende muurvakken voor lange gevels. Kantoorpuntgevel benadrukt door middel van geblokte hoekpilasters, eenvoudig hoofdgestel en driehoekig fronton waarin radvenster.

- **Burgerhuis in art deco - Brugsesteenweg 249 (bewaard):** Art-deco-enkelhuis onder plat dak; gele baksteen verfraaid met grijze, groene en rode granito. Typerend afgerond balkon en erkers, op begane grond korfbogig raam met glas-in-lood, en beglaasde deur met fraai ijzerwerk (500).



- **Burgerhuis naar ontwerp van M. Deschout - Brugsesteenweg 275 (bewaard):** enkelhuis van twee trav. en drie bouwl. n.o.v. aannemer M. Deschout van 1937; Lichte baksteenbouw verfraaid met zwart geglazuurde tegels voor plint en afgeronde deuroplijsting onder plat dak. Verticale

accentuering d.m.v. hoger oplopende liseen met vlaggenmast. Deurtrav. met erker uitlopend in afgerond balkon, bekroond met tweede balkon. Vernieuwde deur, ramen en gootlijst (501).



kaart 7: Bouwkundig erfgoed

2.5 Economische structuur

Het plangebied wordt, naast wonen in het zuiden, voornamelijk ingenomen door handelszaken.

2.5.1 Handelszaken

Op het plan van de bestaande toestand werden alle handelsfuncties binnen het plangebied van het RUP Brugsesteenweg gelocaliseerd.

In de volgende lijst worden al de handelszaken binnen het plangebied opgelijst. Dit met de vermelding in welke categorie van handelsvestiging ze zijn opgenomen, de netto handelsoppervlakte (NHO in m²) alsook of de handelszaak een socio economische vergunning heeft of niet (SE).

Er werd naar aanleiding van het openbaar onderzoek een bijkomend plaatsonderzoek (17/07/2017) uitgevoerd. De algemene / verordenende inventarisatielijsten 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 in cat. 1 en 2 en recazaken die verordenend werden opgenomen in het voorlopig vastgesteld RUP, blijven opgenomen, ongeacht wijzigingen).

ID	Naam handelszaak	Straat	Huisnr	Categorie handelsactiviteit	NHO	SE
3	verhuurdienst Marathon.be	Brugsesteenweg	584	ander	233	niet
4	auto-wash Rondpunt	Brugsesteenweg	584	ander	233	niet
6	United Motors - Opel - Chevrolet	Brugsesteenweg	572	ander	1357	niet
7	Auto's verbeke - aan- en verkoop 2e han	Brugsesteenweg	532	ander	69	niet
12	Facq Claeys-Verhelst - badkamer-verwar	Brugsesteenweg	552-554	ander	1268	niet
13	BeKult by Deleye	Brugsesteenweg	550	persoonsuitrusting	1494	stad
14	Verbeke Remi en Zonen	Brugsesteenweg	542	ander	821	niet
15	My Way quality used cars	Brugsesteenweg	532	ander	152	niet
16	Deleye	Brugsesteenweg	530	persoonsuitrusting	1892	stad
18	EGGO	Brugsesteenweg	524	ander	864	stad
19	Verdupak	Brugsesteenweg	516	ander	688	niet
20	de Wasbeer	Brugsesteenweg	521	ander	79	niet
29	EM Decor	Brugsesteenweg	535	ander	1500	stad
30	Pralineur Vancoillie	Brugsesteenweg	537	voeding	60	niet
33	Servio interieur	Brugsesteenweg	545	ander	367	niet
36	Nuyttens Trucks	Brugsesteenweg	559	ander	140	niet
37	Würth	Brugsesteenweg	561	ander	319	niet
41	Bricx	Brugsesteenweg	577	ander	135	niet
42	gsi	Brugsesteenweg	579	ander	80	niet
47	Dutry Power nv	Brugsesteenweg	512	ander	135	niet
48	Dutry Power nv	Brugsesteenweg	512	ander	1712	niet
49	Tom & Co	Brugsesteenweg	508	ander	425	niet
50	Ergoline	Brugsesteenweg	500	ander	181	niet
51	Ignace	Brugsesteenweg	500	voeding	181	niet
52	Abilon	Brugsesteenweg	500	voeding	60	stad
53	Damart	Brugsesteenweg	500	persoonsuitrusting	165	stad
54	Bel & Bo	Brugsesteenweg	500	persoonsuitrusting	430	stad
55	Wibra	Brugsesteenweg	500	persoonsuitrusting	953	stad
56	Orchestra/Prémaman	Brugsesteenweg	500	persoonsuitrusting	1168	stad
57	E5-mode	Brugsesteenweg	500	persoonsuitrusting	750	stad
58	A.S. Adventure	Brugsesteenweg	500	persoonsuitrusting	1240	stad
59	Bibitor	Brugsesteenweg	500	horeca	147	niet

60 Zeeman	Brugsesteenweg	500	persoonsuitrusting	600	stad
61 Bistrol	Brugsesteenweg	500	persoonsuitrusting	570	stad
62 Bloemenhal	Brugsesteenweg	500	plant	60	stad
63 Concept Fashion Store	Brugsesteenweg	500	persoonsuitrusting	420	stad
64 Auto 5	Brugsesteenweg	500	ander	250	stad
68 Sercu	Brugsesteenweg	380	ander	1588	stad
69 Lecot	Brugsesteenweg	378	ander	1600	niet
71 De Keukenbouwer	Brugsesteenweg	374	ander	743	stad
72 Fraja	Brugsesteenweg	372	ander	99	niet
73 garage Depreytere	Brugsesteenweg	372	ander	566	niet
74 examencentrum motorvoertuigen	Brugsesteenweg	366	ander	56	niet
75 keuringsbureau motorvoertuigen	Roelensebeekstraat	2	ander	56	niet
76 Hubo	Brugsesteenweg	356	ander	4124	stad
77 Seats and Sofas	Brugsesteenweg	356	ander	2126	stad
78 Autoglas	Brugsesteenweg	350	ander	104	niet
79 garage Kindt	Brugsesteenweg	415	ander	104	niet
80 Camion verhuring	Brugsesteenweg	415	ander	104	niet
81 Proximus	Brugsesteenweg	418	ander	71	niet
82 Motraco nv	Brugsesteenweg	419	ander	865	niet
84 Pabo	Brugsesteenweg	427	ander	543	stad
85 Grando Keukens	Brugsesteenweg	429	ander	957	niet
86 Media markt	Brugsesteenweg	435	ander	3277	stad
87 L & L	Brugsesteenweg	441	persoonsuitrusting	324	niet
88 Bioplanet	Brugsesteenweg	443-445	voeding	783	stad
90 Frituur den mammoet	Brugsesteenweg	517	horeca	35	niet
91 Flash	Brugsesteenweg	451	ander	1000	stad
92 Beter Bed	Brugsesteenweg	449	ander	430	stad
93 Blokker	Brugsesteenweg	453	ander	897	stad
94 Noki	Brugsesteenweg	455	ander	504	stad
95 Maxi Zoo	Brugsesteenweg	457	ander	750	stad
96 Partoe	Brugsesteenweg	459	horeca	581	niet
97 Sjampeau	Brugsesteenweg	461	ander	99	niet
98 Bent Merkschoenen	Brugsesteenweg	465	persoonsuitrusting	597	stad

102 Casa / leegstand	Brugsesteenweg	469	ander	900	stad
103 De Matrassenkoning	Brugsesteenweg	473	ander	583	niet
104 C&A	Brugsesteenweg	477	persoonsuitrusting	740	stad
105 AVA	Brugsesteenweg	481	ander	950	stad
106 Mc Donalds	Brugsesteenweg	507	horeca	273	niet
107 Elektro-stock	Brugsesteenweg	509	ander	850	stad
108 broodjesshop Mammoet	Brugsesteenweg	449	horeca	194	niet
109 herenkapsalon Jan	Brugsesteenweg	519	ander	85	niet
110 Vandenborre	Brugsesteenweg	356	ander	1260	stad
111 Cafeflores	Brugsesteenweg	354	horeca	147	niet
113 Carglass	Brugsesteenweg	350	ander	428	niet
114 Credendo	Brugsesteenweg	346	ander	475	stad
115 Aveve	Rotsestraat	3	plant	2790	stad
116 Shell Express	Brugsesteenweg	340	ander	281	niet
117 Oxygen	Brugsesteenweg	338	ander	457	niet
122 Vape centrale	Brugsesteenweg	324	persoonsuitrusting	100	niet
123 Fabory Center	Brugsesteenweg	322	ander	322	niet
124 Livarti	Brugsesteenweg	320	ander	291	niet
127 Swiss Sense	Brugsesteenweg	353	ander	380	stad
128 Overstock	Brugsesteenweg	355	ander	2771	stad
129 Yess	Brugsesteenweg	355	ander	831	stad
130 Computer Checkpoint	Brugsesteenweg	355	ander	275	stad
131 JBC	Brugsesteenweg	363	persoonsuitrusting	1070	stad
132 Big Bazar	Brugsesteenweg	363	ander	700	stad
133 Lucas Creativ	Brugsesteenweg	363	ander	680	stad
134 leegstand	Brugsesteenweg	363C	leegstand	496	niet
135 Basic-Fit	Brugsesteenweg	363	ander	1046	niet
136 Coach Belgium	Brugsesteenweg	363	ander	544	niet
137 Boo	Brugsesteenweg	369	persoonsuitrusting	243	niet
138 Panos	Brugsesteenweg	369	horeca	104	niet
139 Thuiszorgwinkel	Brugsesteenweg	371	ander	382	niet
140 Brico	Brugsesteenweg	377	ander	3307	stad
141 Pizza Hut	Brugsesteenweg	383	horeca	347	niet

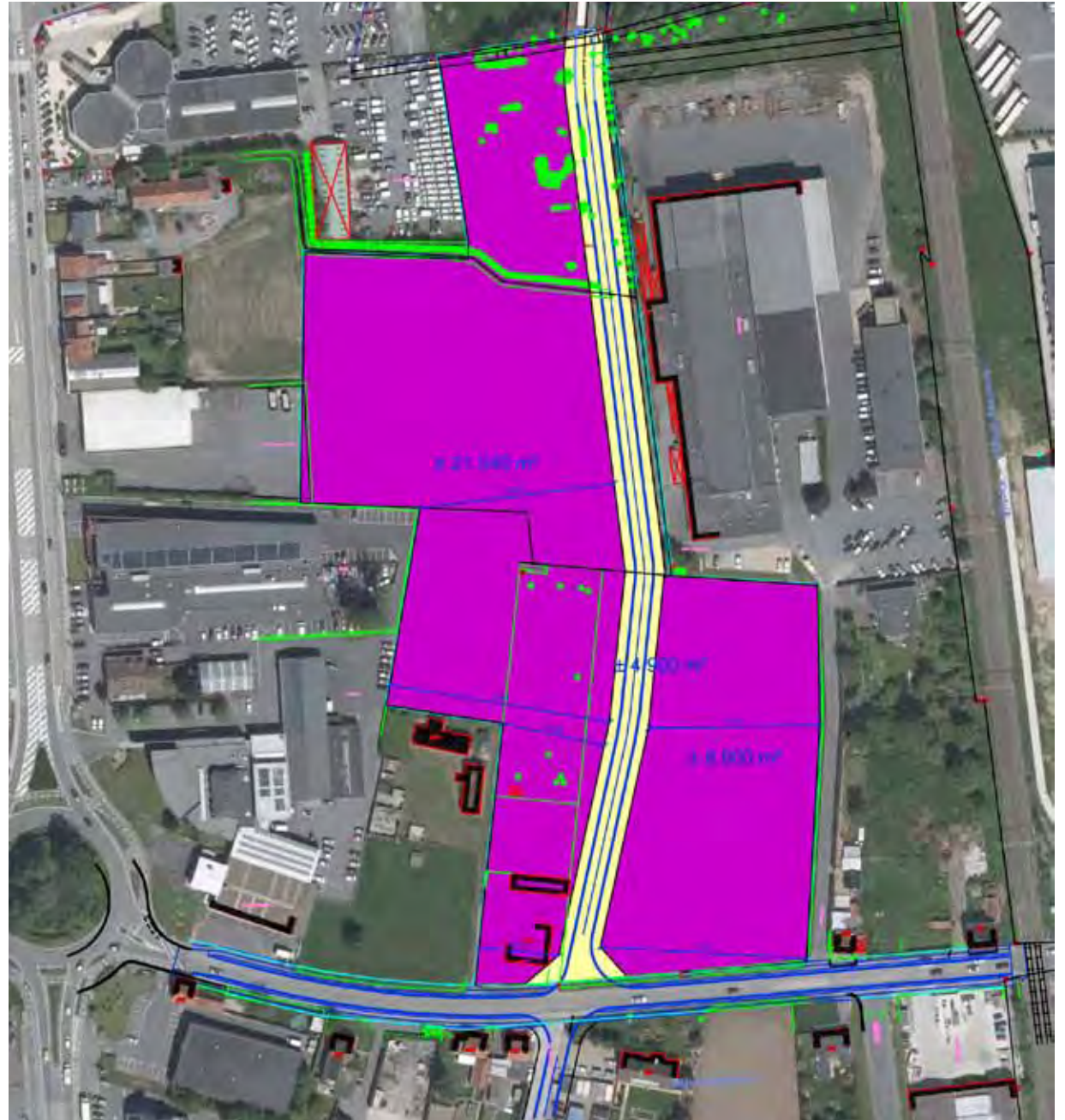
142 Eldi	Brugsesteenweg	383A	ander	334	stad
144 Orchestra/Prémaman	Brugsesteenweg	383B	persoonsuitrusting	418	stad
145 Ixina	Brugsesteenweg	383C	ander	590	stad
146 Poetsland	Brugsesteenweg	383D	ander	439	stad
147 Gamma	Brugsesteenweg	385	ander	4947	stad
148 Koekuyt	Brugsesteenweg	413	plant	1600	niet
149 Wok Happy Garden / gesloopt	Brugsesteenweg	308	horeca	180	niet
150 Cara	Brugsesteenweg	306	persoonsuitrusting	84	niet
151 Maxice	Brugsesteenweg	304	horeca	57	niet
152 Colora	Brugsesteenweg	300	ander	398	stad
153 Battery Street	Brugsesteenweg	292	ander	65	niet
155 Koe-Koe	Brugsesteenweg	288	horeca	145	niet
162 NR 4	Brugsesteenweg	272	persoonsuitrusting	383	niet
166 Berca Shoes	Brugsesteenweg	264	persoonsuitrusting	1195	stad
167 Heytens	Brugsesteenweg	252	ander	683	niet
168 Interior Design Descheemaeker	Brugsesteenweg	248	ander	242	niet
169 Impresso	Brugsesteenweg	244	ander	236	niet
173 Architectenvennootschap Yves Luyckx	Brugsesteenweg	234	ander	338	niet
174 Buitenhof	Koning Leopold III-laan	1	ander	900	stad
182 Kvik	Brugsesteenweg	333	ander	396	stad
183 Kwantum	Brugsesteenweg	335	ander	926	stad
184 Sleepworld/Prominent	Brugsesteenweg	337	ander	830	stad
185 Torfs	Brugsesteenweg	337A	persoonsuitrusting	990	stad
186 Giks	Brugsesteenweg	337B	persoonsuitrusting	1300	stad
187 Sportsdirect.com	Brugsesteenweg	337C	persoonsuitrusting	953	stad
188 Action	Brugsesteenweg	339A	ander	983	stad
189 Bistro Nouvelle	Brugsesteenweg	339B	horeca	220	niet
190 Vespa'z 4	Brugsesteenweg	347	horeca	412	niet
191 Leenbakker	Brugsesteenweg	343B	ander	974	stad
192 Hunkemöller	Brugsesteenweg	343A	persoonsuitrusting	198	stad
193 Kruidvat	Brugsesteenweg	343	persoonsuitrusting	505	stad
194 Standaard Boekhandel	Brugsesteenweg	341B	ander	410	stad
195 Veritas	Brugsesteenweg	343	persoonsuitrusting	420	stad

196 Albert Hein	Brugsesteenweg	341	voeding	1700	stad
197 computersystemen Willaert	Brugsesteenweg	351	ander	60	niet
198 Fun	Brugsesteenweg	353	ander	2147	stad
199 binnenspeeltuin Mini World	Gitsestraat	372	ander	738	niet
200 VK studio	Brugsesteenweg	210	ander	625	niet
201 slagerij Huyghe	Brugsesteenweg	200	voeding	50	niet
208 schoonheidsinstituut Jolie	Boudewijnstraat	70	ander	88	niet
209 autoservice Stefaan	Brugsesteenweg	166	ander	129	niet
218 Beautiness	Brugsesteenweg	207	ander	139	niet
222 Game Mania	Brugsesteenweg	223	ander	129	niet
229 Apotheek Oostpark	Brugsesteenweg	241	persoonsuitrusting	259	niet
230 Rozenbach	Brugsesteenweg	243	plant	362	niet
234 Innan / leegstand	Brugsesteenweg	251	leegstand	80	niet
241 kapper Jeunesse	Brugsesteenweg	267	ander	71	niet
247 Foodstore	Brugsesteenweg	281	voeding	35	niet
251 B-Clean	Brugsesteenweg	291	ander	139	niet
252 Bruynzeel Keukens NV/Zorgwinkel	Brugsesteenweg	389	ander	562	stad
253 Eurotuin	Brugsesteenweg	387	plant	3400	stad
254 Bon'Ap	Brugsesteenweg	389	voeding	390	stad
255 Carpetright	Brugsesteenweg	387	ander	575	stad
259 Casa	Brugsesteenweg	383B	ander	418	stad
261 DSM keukens	Brugsesteenweg	310-316	ander	1159	stad
262 Actief interim	Brugsesteenweg	215-217	ander	253	niet
263 Aronde	Rolariusweg	7a	voeding	509	stad
265 Intersol	Rolariusweg	9	ander	255	niet
266 Killi 'jo	Brugsesteenweg	291	persoonsuitrusting	139	niet
267 Woningfonds	Brugsesteenweg	221	ander	197	niet
268 leegstand	Rolariusweg	7A	leegstand	564	niet
271 KP Bedding	Brugsesteenweg	389	ander	430	stad
272 hotel Chamdor	Robaardstraat	10	horeca	130	niet
273 vrij/Primo	Brugsesteenweg	451	persoonsuitrusting	986	stad
274 Intersol verdieping / leegstand	Rolariusweg	9	leegstand	332	niet

2.5.2 Bedrijven

Er zijn voornamelijk tegen de spoorweg aan bedrijven aanwezig maar ook enkele ten noorden van de Wijnendalestraat. Vooral het bedrijf metalen Verhoestraete tegen de spoorweg aan heeft een sterke ruimtelijke impact. Ten noorden van de Wijnendalestraat zijn er opvallend meer autohandelszaken en aanverwante.

Aansluitend het plangebied, ten noorden van de Wijnendalestraat, is er het regionaal bedrijventerrein Wijnendale. Momenteel worden de vrijliggende percelen tussen de Liebeekstraat en de Wijnendalestraat ontworpen / klaargemaakt voor een uitbreiding van het bedrijventerrein. Bij de ontsluiting op de Wijnendalestraat wordt hier rekening gehouden met een mogelijke nieuwe ontsluitingsweg ten zuiden van de Wijnendalestraat (dat het één knooppunt zou worden).



kaart 8: Voorstel uitbreiding regionaal bedrijventerrein Wijnendale

2.6 Fysisch systeem

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

2.6.1 Algemeen

Het **reliëf** is eerder beperkt in het plangebied: gemiddeld ongeveer +25m met het hoogste punt in het noorden (ongeveer +26m) en het laagste in het zuiden (ongeveer +22,5m).

De **bodem** van het plangebied bestaat grotendeels uit vochtig zandleem met op enkele beperkte plaatsen nat zandleem. Het zuidelijke deel is volledig gekarteerd als antropogeen door het groot aandeel aan bebouwing die daar aanwezig is. Sporadisch is er eveneens op enkele plaatsen natte klei terug te vinden.

2.6.2 Waterhuishouding

Binnen het of in de directe omgeving van het plangebied zijn er geen **waterlopen** aanwezig maar de Sint-Amandsbeek grenst wel aan het zuiden van het plangebied.

Het plangebied is op de **hellingenkaart** aangeduid als een gebied met overwegend een helling met minder dan 0,5%. Enkele delen, vooral het westelijk deel van het plangebied kent iets grotere hellingspercentages maar het blijft nog steeds tussen 0,5 en 5%. Opvallend is wel dat in het vrijliggend gebied tussen de Brugsesteenweg en de spoorweg er enkele hellingen tot groter dan 10% gaan.



kaart 9: Bodemkaart



kaart 10: Hellingenkaart

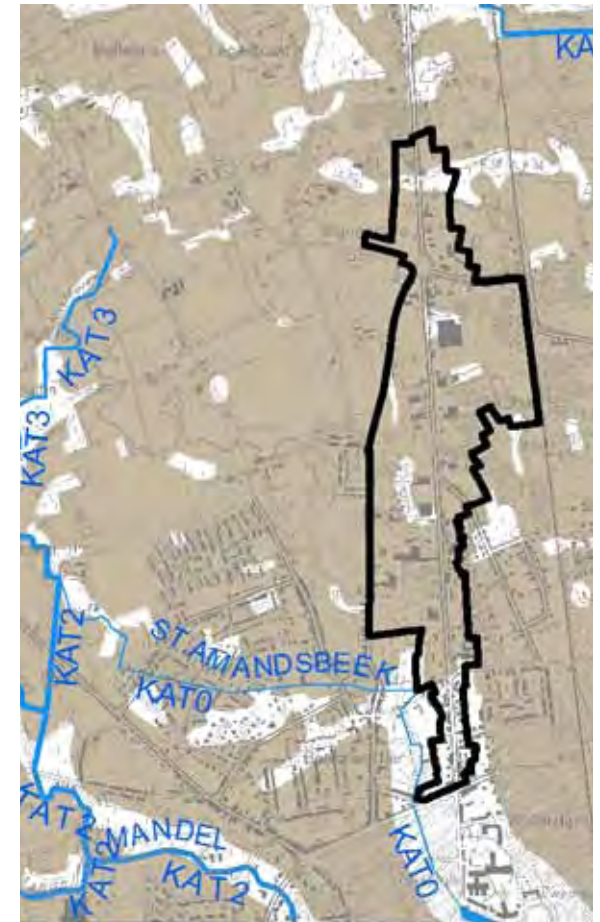
Het plangebied behoort volgens de **winterbedkaart** niet tot een winterbed.

Daar het reliëf zeer beperkt is zijn de erosiegevoelige gebieden op de **erosiegevoeligheidskaart** eveneens zo goed als onbestaande binnen het plangebied. Enkel in het vrijliggende gebied tussen de Brugsesteenweg en de spoorweg - waar er ook hellingen tot 10% terug te vinden zijn - is aangeduid als erosiegevoelig.

Het plangebied is volgens de **infiltratiegevoeligheidskaart** grotendeels infiltratiegevoelig behalve de delen waar natte zandleem of natte klei terug te vinden is.



kaart 11: Erosiegevoeligheidskaart



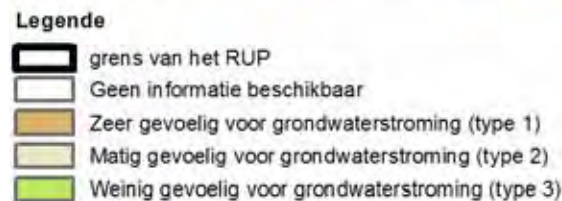
kaart 12: Infiltratiegevoeligheidskaart

Het plangebied is volgens de **grondwaterstromingsgevoeligheidskaart** grotendeels matig gevoelig voor grondwaterstroming. Enkel de delen met een natte zandleem-bodem of een natte klei-bodem zijn zeer gevoelig voor grondwaterstroming alsook in het antropogeen gedeelte in het zuiden. In het uiterste noorden van het plangebied is er een gedeelte weinig gevoelig voor grondwaterstroming:

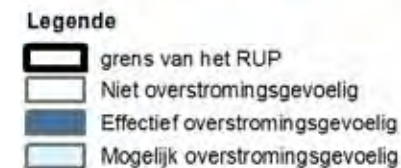
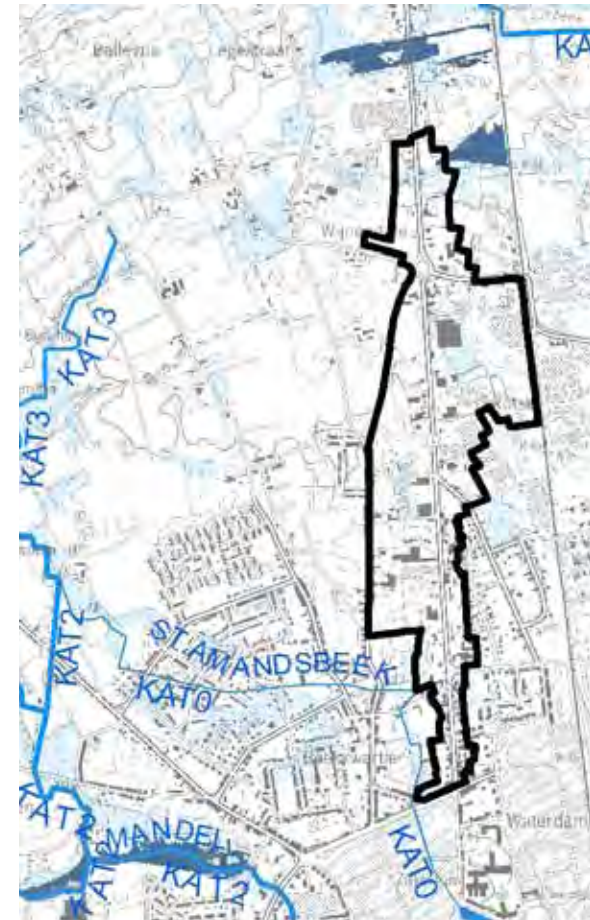
- **Type 1 - zeer gevoelig:** Indien er in een type 1 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 3.0m of een horizontale lengte van meer dan 50m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.
- **Type 2 - matig gevoelig:** Indien er in type 2 gebieden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

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

Aansluitend het noordelijk deel van het plangebied, ter hoogte van het bedrijventerrein Wijnendale, is er een deel effectief overstromingsgevoelig.



kaart 13: Grondwaterstromingsgevoeligheidskaart



kaart 14: Overstromingsgevoeligheidskaart

2.7 Natuurlijke structuur

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

2.8 Landschappelijke structuur

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

- De Brugsesteenweg en haar activiteiten
- De hoogspanningsleiding
- De spoorweg



Legende

	grens van het RUP
	Biologisch minder waardevol
	Complex van biologisch minder waardevolle en waarden
	Complex van biologisch minder waardevolle, waardevol
	Complex van biologisch minder waardevolle en zeer wa
	Biologisch waardevol
	Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevol
	Biologisch zeer waardevol

kaart 15: Biologische waarderingskaart

2.9 Agrarische structuur

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

Op de **GAS-kaart** en de **HAG-kaart** werd het volledige plangebied opgenomen buiten het agrarisch gebied. Een klein deel in het noorden is structureel aangetast en uitgesloten uit het agrarisch gebied.

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





Legende

-  grens van het RUP
-  Agrarisch gebied
-  Bos - uitsluiten uit agrarisch gebied
-  Natuur - uitsluiten uit agrarisch gebied
-  Niet gerealiseerd - opnemen in agrarisch gebied
-  Structureel aangetast - uitsluiten uit agrarisch gebied
-  Niet gerealiseerd - verwevingsgebied
-  Niet gerealiseerd - zone non-aedificandi

kaart 16: GAS-kaart



Legende

-  grens van het RUP
-  Herbevestigde Agrarische Gebieden (HAG)

kaart 17: HAG-kaart



Legende

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

kaart 18: Landbouwtyperingskaart

2.10 Samenvatting bestaande structuur

Langsheen de Brugsesteenweg zijn zowel industriële activiteiten als garages, transportbedrijven, handelszaken en woningen gevestigd. Het straatbeeld wordt gedomineerd door de talrijke parkeerterreinen met bijhorende reclameborden.

- **Wegenis:** binnen het plangebied vormt de Brugsesteenweg het dominante element. De Brugsesteenweg is ingericht als een 3-vaksbaan waarbij de middelste fungeert als inrijstrook. Sinds geruime tijd kampt de Brugsesteenweg (ook na het sluiten van de grote ring) met problemen inzake doorstroming (flessenhals). Ook de toegang tot de verschillende handelspanden langsheen de Brugsesteenweg veroorzaken de nodige verkeershinder. In de toekomst komt hier nog de ontwikkeling van het woongebied "Gitsestraat" (via Rolariusweg) en de mogelijke invulling van de achterliggende vrijliggende binnengebieden (tussen N32 en spoorweg) bij. Op deze dominerende as sluiten binnen het plangebied een aantal zijstraten op aan waarvan de Wijnendalestraat, de Rolariusweg en de Koning Leopold III-laan de belangrijkste zijn.

De Robaardstraat en de Gitsestraat liggen op de westgrens van het plangebied. Beide ontsluitingswegen ontsluiten de achterliggende woonverkavelingen maar bieden ook ontsluiting aan de activiteiten langsheen de Brugsesteenweg. De Noordlaan - Godshuislaan vormen de zuidelijke grens van het plangebied.

Langsheen de oostzijde van het plangebied loopt de spoorlijn Kortrijk-Brugge met een spoorwegovergang ter hoogte van de Wijnendalestraat.

- **Bebouwing:** langsheen de Brugsesteenweg zijn zowel industriële activiteiten als garages, transportbedrijven, handelszaken en woningen gevestigd. De grootschalige detailhandel situeert zich vooral in de branches voeding, wooninrichting, huishoudelijke artikelen en apparatuur. Veel van deze winkels behoren tot een winkelketen. Het zijn autonome winkels die los van andere functies kunnen ingeplant worden en die zich richten op de automobiliteit.
- **Open ruimte:** langsheen de Brugsesteenweg is er nauwelijks open ruimte aanwezig behoudens in de vorm van parkeerterreinen. Op de hoek Brugsesteenweg-Rolariusweg is recent ontwikkeld. Tussen de bebouwing van de Brugsesteenweg en het bedrijf Verhoestraete langsheen de spoorlijn is er nog een vrijliggend binnengebied aanwezig. Hier is er tevens een niveauverschil waarneembaar. Een hoogspanningsleiding dwarst het plangebied. Er zijn geen natuurwaarden en/of waterlopen aanwezig binnen het plangebied.



kaart 19: Bestaande structuur plangebied op luchtfoto

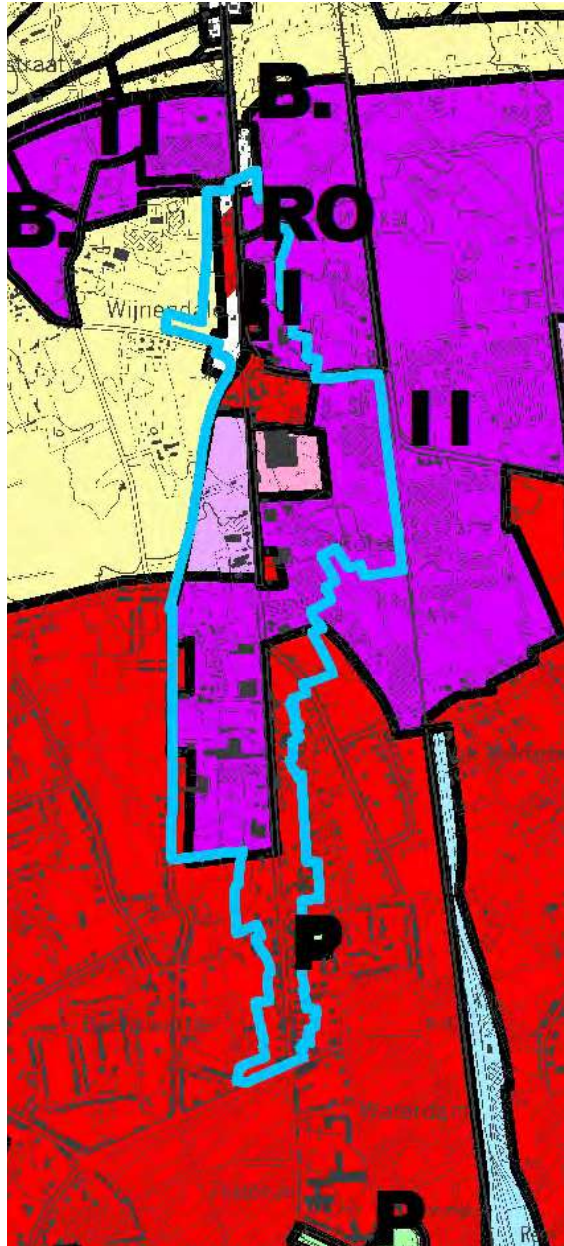
JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

1 Juridisch kader

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

1.1 Gewestplan

Het plangebied is gelegen binnen het gewestplan "Roeselare-Tielt", goedgekeurd bij KB van 17 december 1979. De zonering op het gewestplan is echter vervallen met de goedkeuring van het Algemeen Plan van Aanleg (APA) op 29 april 1991. Bij Besluit van 15 december 1998 werden een aantal wijzigingen goedgekeurd t.o.v. het toen vigerende gewestplan, één van de wijzigingen was van toepassing op het noordelijke deel van het plangebied: op het APA was het gebied ten noorden van de Wijnendalestraat ingekleurd als "KMO en dienstverlening", na de wijziging werd dit "Regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter".



kaart 20: Gewestplan

1.2 APA - BPA - RUP

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

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

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

Bijzonder plan van aanleg (BPA): binnen het plangebied zijn er twee Bijzondere Plannen van Aanleg (BPA) van toepassing:

- BPA nr.14 Noord (30/07/1992) met een gedeeltelijke herziening BPA nr.14A Noord (22/03/2004): het betreft een verdere detaillering van het APA/gewestplan van het woongebied naar gesloten bebouwing, open- en half-open bebouwing en centrumbebouwing.

De volgende bestemming werden er aan de zones binnen het plangebied gegeven binnen BPA nr.14A Noord:

- zone 13 "Zone voor centrumbebouwing" (rood): de hoofdbestemming is ééngesinswoningen en meergezinswoningen onder de vorm van aaneengesloten bebouwing met onderbreking. Meergezinswoningen zijn toegelaten. Diensten, handel, kantoren en horeca kunnen eveneens als hoofdbestemming indien ze hun parkeerbehoeften op een verkeerstechnische goed bereikbare manier op eigen terrein kunnen voorzien. Niet toegelaten zijn dancings, dicotheken, tank- en servicestations en functies en activiteiten die niet verenigbaar zijn met de woonomgeving. In nevenbestemming is kleinschalige ambacht toegelaten.
- Deelzone voor ontsluiting woonprojectzone: wege-nis ifv ontsluiting achterliggende woonzone (huidige Waterdam)

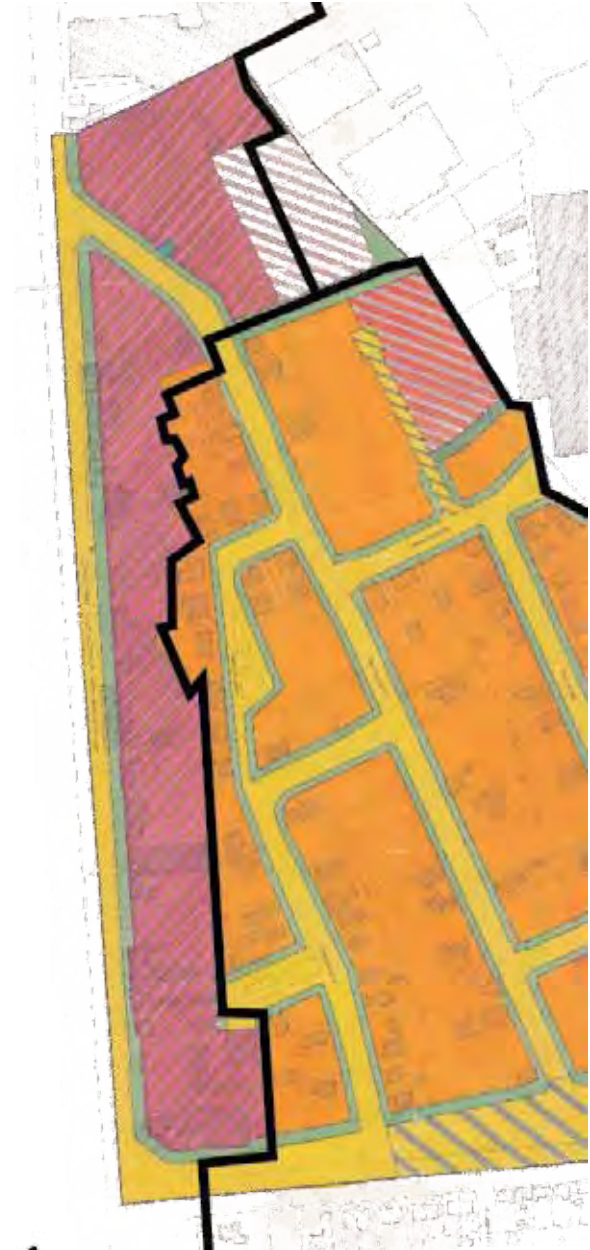


kaart 23: BPA nr.14A met grens RUP Brugsesteenweg

BPA Rotsestraat (10/09/1985)

De volgende bestemmingen werden er aan de zones binnen het plangebied gegeven binnen BPA Rotsestraat:

- Wegen en daarbijhorende ruimten (geel): zone voor wegen met verblijfs- en verkeersfunctie en daarbijhorende vrije ruimten
 - Tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn en tussen zijgevel en zijperceelsgrens: alleen groen is toegelaten, max. verharding bedraagt 1/3 van de zone
 - In de rood/paars gearceerde zone werd er in de voorschriften van het BPA een opsplitsing gemaakt tussen 3a en 3b:
 - 3a: Woongebouwen-woningen (1 garage per woning verplichtend inbegrepen). In nevenbestemming zijn detailhandel, diensten, horeca en kantoren alsook bergplaatsen - garages toegelaten.
 - 3b: Gemengde zone voor handel, diensten, horeca, kantoren en niet hinderende bedrijven. In nevenbestemming zijn woongebouwen - woningen (1 garage per woning verplichtend inbegrepen) alsook bergplaatsen - garages toegelaten.
- De zonering van 3a of 3b zijn echter op het grafisch plan niet afleesbaar. Maw kan momenteel bij een vergunningsaanvraag 'gekozen' worden welke bestemming (a of b) men wenst.
- Ambachtelijke bedrijfsgebouwen - bergplaatsen, niet storend aan de omgeving (paars-wit gearceerd). In nevenbestemming zijn woongebouwen - woningen en bergplaatsen - garages toegelaten.



kaart 24: BPA Rotsestraat met grens RUP Brugsesteenweg

1.3 Verordeningen

- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het opgevangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (hemelwaterput) en indien dit niet kan, ter plaatse geïnfiltreerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd afgevoerd.
- De provinciale stedenbouwkundige verordening inzake overwelden van baangrachten legt op dat het verboden is baangrachten geheel of gedeeltelijk te dempen of afvalwaterleidingen aan te sluiten op de overwelling of inbuizing. Overwellingen of inbuizingen mogen o.a. maximaal een diameter van 7,5m hebben of anders gemotiveerd.
- Voor de gemeentelijke verordeningen zijn de volgende verordeningen momenteel van toepassing:
 - Schotelantennes en telecomcommunicatiemasten
 - Stedelijke administratieve bouwverordening
 - Administratieve bouwverordening op de lichtreklames
 - Administratieve verordening voor de inventarisatie van leegstaande woningen en/of gebouwen - leegstaande bedrijfsruimten in het kernwinkelgebied - ongeschikt, onbewoonbaar en/of overbewoond verklaarde woningen - woningen en/of gebouwen in verwaarloosde toestand.
 - Bouwverordening op de aanplakborden
 - Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening parkeren

1.4 Zoneringsplan

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

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

- Behoudens de enkele vrijliggende percelen werd het volledige plangebied ingekleurd als centraal gebied (oranje gearceerd, reeds bestaande aansluiting op een zuiveringsstation).
- Een enkel gebouw langs de Robaardstraat en het merendeel van de bebouwing binnen het plangebied langs de Wijnendalestraat werd aangeduid als collectief te optimaliseren buitengebied (groen, aansluiting nog realiseren).

1.5 Rooilijnplannen

Langs de Brugsesteenweg is een rooilijnplan van toepassing:

- Rooilijnplan (andere) 2.45_77_1 - Brugsesteenweg
 - Soort plan: Oorspronkelijk plan
 - Huidige status: Goedgekeurd
 - Beslissing: Gunstige beslissing van de Koning op 11/06/1970
- Rooilijnplan (andere) 2.45_79_1 - Brugsesteenweg
 - Soort plan: Oorspronkelijk plan
 - Huidige status: Goedgekeurd
 - Beslissing: Gunstige beslissing van de Bestendige Deputatie op 8/02/1968

1.6 Decreet integraal handelsvestingsbeleid

De regionalisering van de bevoegdheden met betrekking tot handelsvestigingen gaf Vlaanderen de kans het detailhandelsbeleid af te stemmen op andere Vlaamse beleidsdomeinen zoals ruimtelijke ordening, milieu en mobiliteit. Op 22 april 2016 werd het decreet integraal handelsvestigingsbeleid goedgekeurd door de Vlaamse Regering en op 29 juli gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Dit decreet vervangt de wet van 13 augustus 2004 betreffende de vergunning van handelsvestigingen. Het decreet beperkt zich echter niet tot een vergunningenbeleid maar beoogt een integrale benadering waarbij verschillende instrumenten op elkaar afgestemd worden van visievorming tot het opmaken van ruimtelijke plannen en het vergunningsbeleid.

In het integraal handelsvestigingsdecreet wordt de socio-economische vergunning opgenomen in de omgevingsvergunning. Er wordt gesproken van een omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten, verder de kleinhandelsvergunning genoemd. De kleinhandelsvergunning zal binnenkort de huidige socio-economische vergunning vervangen. De inhoudelijke aspecten van de kleinhandelsvergunning worden geregeld in het decreet integraal handelsvestigingsbeleid, de procedure die gevolgd moet worden is opgenomen in het decreet betreffende de omgevingsvergunning. De aanvragen voor zowel de stedenbouwkundige vergunning, de milieuvergunning als de vergunning voor kleinhandelsactiviteiten verlopen via eenzelfde geïntegreerde procedure. Dit betekent een belangrijke vereenvoudiging van het vergunningensysteem in Vlaanderen.

1.6.1 De basisdoelstellingen van het integraal handelsvestigingsbeleid

De vier decretale doelstellingen van het integraal handelsvestigingsbeleid vormen de basis voor de visievorming op de verschillende bestuursniveaus, voor de vertaling in planningsinstrumenten en voor de beoordeling van een vergunningsaanvraag.

Deze decretale doelstellingen liggen in lijn met de doelstellingen zoals bepaald in het witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en de bijhorende beleidskaders, waarin de Vlaamse overheid haar visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen vastlegt.

Een goed en consistent begrip van de vier basisdoelstellingen is cruciaal voor een correcte toepassing van het integraal handelsvestigingsbeleid. Hieronder gaan we dieper in op elke doelstelling:

■ 1. Het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel, met inbegrip van het vermijden van ongewenste kleinhandelslinten.

Het integraal handelsvestigingsbeleid beoogt het creëren van een ruimtelijk duurzaam aanbod aan locaties waar handelsvestigingen kunnen worden ontwikkeld. Deze ontwikkelingen beantwoorden aan de noden van de consumenten, de winkelluitbaters en de ontwikkelaars. Om een kwalitatief gebruik van bebouwde ruimte en een maximaal behoud van open ruimte na te streven worden, bij de bepaling van het aanbod, volgende basisprincipes in acht genomen:

- Maximale concentratie van activiteiten: er wordt ingezet op de clustering van activiteiten op een ruimtelijk doordachte manier, rekening houdend met de principes van intensief, meervoudig en omkeerbaar

ruimtegebruik. Nieuwe solitaire handelsvestigingen worden vermeden en bestaande solitaire kleinhandel wordt geoptimaliseerd of afgebouwd.

- Maximaal hergebruik van ruimte: het integraal handelsvestigingsbeleid stuurt aan op een maximaal behoud van open ruimte. De ingebruikname van 'greenfields' moet worden vermeden. Hergebruik van ruimte wordt aangemoedigd ten opzicht van nieuwbouw (greenfields). 'Vernieuwbouw' impliceert eveneens hergebruik van ruimte en wordt dus ook aangemoedigd, indien gelegen op een goede locatie.
- Vermijden van ongewenste kleinhandelslinten: de verdere 'verlinting' in Vlaanderen wordt tegengegaan. De term ongewenst werd toegevoegd aangezien, met het oog op efficiënt ruimtegebruik, het aangewezen kan zijn een lege ruimte in een kleinhandelslint alsnog op te vullen, veeleer dan op een andere plaats het kleinhandelsbedrijf te vestigen (tenzij op deze plaats een gemengde ontwikkeling wenselijk zou zijn). Het opvullen van kleinhandelslinten is niet mogelijk wanneer een uitdoofbeleid van een kleinhandelslint wordt gevoerd, op dat moment wordt er beter gekeken naar een locatie waar het kleinhandelsbedrijf zich in de toekomst wel verder kan ontwikkelen.
- Vermijden van kleinhandel in specifiek voor economische activiteiten bestemde ruimte: kleinhandel op bedrijventerreinen moet worden afgebouwd. Er wordt op toegekeken dat er geen groei is van autonome kleinhandelsbedrijven op bedrijventerreinen. Enkel winkelruimten, beperkt in oppervlakte, die behoren tot een bedrijf zijn toegestaan (bijvoorbeeld showroom van een garage).

■ 2. Het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten

Alle burgers moeten toegang hebben tot een voldoende aanbod om te voorzien in hun behoeften. In deze doelstelling staan de noden van de consument centraal. Om deze doelstelling te realiseren staat de afstand en bereikbaarheid van kleinhandelsbedrijvigheid ten opzichte van de bevolkingsconcentraties centraal:

- De nabijheid en bereikbaarheid van kleinhandelsbedrijvigheid tot bevolkingsconcentraties vermindert de noodzaak tot verplaatsingen per auto zodat iedereen in zijn basisaanbod goederen, in bijzonder voeding, kan voorzien en beperkt de druk op open ruimte.

■ 3. Het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden

De leefbaarheid van het stedelijk milieu is een belangrijk uitgangspunt van het integraal handelsvestigingsbeleid. Stedelijk milieu verwijst naar een woonkern die een ruimtelijk samenhangend geheel vormt van woongelegenheden, werkplekken en basisvoorzieningen die samen een kernfunctie vervullen. Een breed en gevarieerd winkelaanbod verhoogt de aantrekkingskracht en versterkt andere kernfuncties zoals dienstverlening, recreatie en tewerkstelling. Kleinhandel draagt zo bij tot het functioneren van de kernen in Vlaanderen. Negatief geformuleerd draagt een verminderd of verschaald winkelaanbod, met fenomenen als een aanzienlijke winkelleegstand, bij tot de verloederding van de woonkernen en een ondermijning van de kernfuncties en zodoende tot een verminderde leefbaarheid van het stedelijk milieu.

Het versterken van kernen en kernwinkelgebieden staat centraal binnen het integraal handelsvestigingsbeleid aangezien zij een positieve impact hebben op de andere drie doelstellingen van het decreet. De concentratie van activiteiten in de kernen heeft een positieve impact op het ruimtebeslag (doelstelling 1) en op het aantal verkeersbewegingen (doelstelling 4). Daarnaast hebben kernen een maatschappelijke rol aangezien ze een toegankelijk aanbod aan kleinhandel en andere functies garanderen voor stads- en dorpskernbewoners (doelstelling 2), ze hebben ook een belangrijke sociale functie te vervullen. Om de kernen in Vlaanderen te versterken wordt gestreefd naar:

- Complementariteit tussen het perifere kleinhandelsaanbod en het handelaanbod in de kern: nieuwe 'perifere' kleinhandelontwikkelingen, zowel in stedelijk gebied als in buitengebied, mogen het breed en gevarieerd winkelaanbod in de kernen niet structureel bedreigen.
- Breed en gevarieerd kleinhandelaanbod in de kern: een breed en gevarieerd aanbod aan winkels verhoogt de aantrekkingskracht van de kern en heeft bijgevolg een positieve impact op de leefbaarheid van de kern. Een toename van het kleinhandelaanbod in de kern is positief, een goede mix versterkt het aanbod en bijgevolg de aantrekkingskracht van de kern.
- Verweving van kleinhandel met andere functies in de kern: de aanwezigheid van andere functies in de kern zoals dienstverlening, recreatie, tewerkstelling en wonen heeft eveneens een positieve impact op het functioneren van de kleinhandel. De verweving van functies stimuleert combinatiebezoeken en een langere verblijfsduur. Bovendien daalt het aantal gemotoriseerde verplaatsingen.

- Daling van winkelleegstand in de kern: leegstand heeft een negatieve impact op de uitstraling, aantrekkingskracht en de leefbaarheid van de kern. Winkelleegstand wordt bestreden.

Om dit te bewerkstelligen is het belangrijk om binnen de kernen te streven naar een concentratie van kleinhandel. Daarom stuurt het integraal handelsvestigingsbeleid binnen deze doelstellingen ook specifiek aan op de versterking van de kernwinkelgebieden waarin kleinhandel en andere publiekstrekende functies elkaar positief beïnvloeden.

■ 4. Het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit

Zowel in de visie-, plannings- als vergunningsfase moet rekening gehouden worden met de bereikbaarheid en de mobiliteitsimpact. Een visie, plan of project mag geen significant negatieve impact hebben op de bestaande mobiliteitssituatie. De mobiliteitsproblemen mogen niet van het ene gebied naar het andere verschoven worden. Daarom wordt er in elke fase rekening gehouden met:

- Bereikbaarheid met het openbaar vervoer en individuele transportmiddelen: er wordt maximaal gestreefd naar een multimodale personenbereikbaarheid van (concentraties van) kleinhandelsactiviteiten. De aanwezigheid van knooppunten van het openbaar vervoer, fietsroutenetwerk, ... zijn positieve elementen.
- Bijkomende verkeersstromen zijn kleiner dan de beschikbare wegecapaciteit (restcapaciteit): de te verwachten bijkomende verkeersstromen kunnen gedragen worden door het huidige verkeersnet, ze veroorzaken geen verzadiging van verkeerspunten.

Deze bijkomende verkeersstromen zijn meer dan enkel de bijkomende consumentenstromen maar hierbij dient ook rekening gehouden te worden met de verkeersstromen gekoppeld aan de beleving van de winkels, de verkeersstromen van personeel, etc.

- Minimale toename van de parkeerdruk: de toename van de parkeerbehoefte (op openbaar domein) is kleiner dan de beschikbare parkeercapaciteit. Er wordt maximaal gestreefd naar combinatiebezoeken enerzijds en dubbel gebruik van parkings anderzijds. De perifeer geplande kleinhandelsactiviteiten voorzien in voldoende eigen parkeervoorzieningen op een ruimtelijk duurzame manier.
- Maximale verkeersveiligheid: hierbij wordt rekening gehouden met het profiel van de weggebruikers en de categorisering van de wegen die bepaald welke functie de weg heeft. De bijkomende verkeersbewegingen hebben geen negatieve impact op de verkeersveiligheid.

1.6.2 Vier categorieën van kleinhandelsactiviteiten

Kleinhandelsactiviteiten worden in het decreet verdeeld in vier categorieën omdat elke categorie een verschillende impact heeft op de vier basisdoelstellingen van het integraal handelsvestigingsbeleid. Kleinhandelsactiviteiten worden dus opgesplitst in:

- Categorie A, verkoop van voeding: alle kleinhandelsbedrijven die levensmiddelen verkopen. Deze winkels voorzien in de dagelijkse behoeften van consumenten waardoor de bezoekersfrequentie veel hoger ligt dan voor andere winkels. Hierdoor heeft deze categorie andere noden naar ruimtelijke

spreiding, toegankelijkheid en is hun verkeersimpact groter.

- Categorie B, verkoop van goederen voor persoon-suitrusting: hieronder worden alle kleinhandelsbedrijven verstaan die textiel, kleding, modeaccessoires, schoenen, lederwaren, sieraden, reukwerk, cosmetica en andere persoonlijke verzorgingsproducten verkopen. Consumenten bezoeken vaak meerdere winkels van deze categorie tijdens één bezoek waardoor ze idealiter ruimtelijk als één geheel kunnen worden samengebracht.
- Categorie C, verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw: vanwege de grondgebondenheid van handelsactiviteiten in planten en bloemen worden tuincentra regelmatig toegelaten op locaties waar andere handelsactiviteiten planologisch niet toegelaten worden, zoals agrarisch gebied. Vaak hebben tuincentra grote netto handelsoppervlakten waardoor ze geen plek vinden binnen het stedelijk milieu. Het is echter niet wenselijk dat tuincentra zich richten op, of omgevormd worden tot, andere categorieën.
- Categorie D, verkoop van andere producten: hieronder worden alle andere kleinhandelsbedrijven verstaan, in het bijzonder maar niet limitatief winkels die huishoudartikelen, elektro (bruin & witgoed), wooninrichting, doe-het-zelf materialen, auto- & fiets artikelen en alle producten met betrekking tot vrije tijd (sport, spel, hobby, ...) verkopen. Deze categorie heeft vaak nood aan grotere handelsoppervlakten en hebben ruimtelijk dus een andere impact.

De categorieën geven extra mogelijkheden aan gemeenten en provincies om handelsontwikkelingen verder te sturen.

De kleinhandelsvergunning kan worden verleend voor een combinatie van categorieën, een assortiment. Het aantal vierkante meter per categorie van kleinhandelsactiviteit ligt vast in de vergunning voor een kleinhandelsbedrijf groter dan 400m². Een wijziging in de aangeboden categorieën van meer dan 10% van de totale vergunde netto handelsoppervlakte of meer dan 300m² is vergunningsplichtig.

1.7 Andere

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

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

2 Vergunningen

Wegens het grote aantal verkavelingsvergunningen alsook stedenbouwkundige vergunningen, wordt de tabel opgenomen in bijlage.

PLANNINGSCONTEXT

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

1 Op vlaams niveau

Op Vlaams niveau worden de volgende studies besproken:

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

1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

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

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

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

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

Concreet is het ruimtelijk beleid op Vlaams niveau gericht op:

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

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

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

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

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

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

Voor het plangebied zijn de volgende aspecten van toepassing:

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

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

1.2 Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Roeselare

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

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



kaart 25: Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Roeselare

1.2.1 Stedelijk woongebied Gitsestraat

Voor het stedelijk woongebied Gitsestraat worden momenteel de plannen verder uitgewerkt o.a. op basis van een ambitienota "Ambitienota duurzaamheid voor het woongebied Gitsestraat" (8 juli 2013) o.b.v. "Leidraad duurzaam woonproject" (wvi, aug. 2011).

Ambitienota

Ten westen van Brugsesteenweg en binnen de grote ring van Roeselare zal er een nieuw grootschalig woonproject gerealiseerd worden. In opdracht van de stad Roeselare heeft WVI een ambitienota rond duurzaamheid opgesteld voor de realisatie van dit woongebied. De studie werd afgerond in juli 2013 en vormt een leidraad voor de stadsdiensten en ontwikkelaars om het woonproject op een duurzame wijze te realiseren. In deze nota worden verschillende ambities naar duurzaamheid afgewogen en vastgelegd. Deze hebben betrekking op de institutionele, ecologische, sociale en welvaartsdimensie.

Situering en invulling

Het projectgebied is gelegen binnen de grote ring rond Roeselare, en sluit aan bij het woongebied van de stad Roeselare. Het gebied wordt begrensd door de Robaardstraat, de Honzebrouckstraat en het toekomstige nog te ontwikkelen GRB - gebied. De Gitsestraat doorkruist het gebied. Een deel van het gebied is gelegen op grondgebied Hooglede (23%), een groter deel op het grondgebied Roeselare (77%). Het gebied heeft een totale bruto oppervlakte van 40,5 ha. Er zullen circa 1000 woonentiteiten kunnen gerealiseerd worden binnen het woonproject. Binnen het project zal 1 ha gereserveerd worden voor gemeenschapsvoorziening. Er werd geopteerd om de functies te bundelen zodat ze multifunctioneel kunnen ingezet worden. Er

zal ruimte voorzien worden voor een school voor circa 650 leerlingen, kinderopvang, speelruimte, sportinfrastructuur, cultuurvoorzieningen en een buurtcentrum. De voorzieningen moeten bereikbaar zijn door alle bewoners van het project. Er moet rekening gehouden worden met de aanpasbaarheid aan toekomstige noden van de bewoners.

Ontsluiting autoverkeer

De ontsluiting van de toekomstige woonwijk naar het hogere wegennet is een eerste belangrijk aandachtspunt. **In eerste orde moet getracht worden het merendeel van het autoverkeer af te wikkelen via de Honzebrouckstraat naar de R32 en in tweede orde via de Rolariusweg naar de N32/Brugsesteenweg.** Ook de omliggende en reeds bestaande woonwijken mogen niet overbelast worden met verkeer komende uit het nieuwe woonproject. Een ontsluiting in zuidelijke richting via Gitsestraat –zuid en Honzebrouckstraat-zuid zal ontmoedigd moeten worden door verkeerstechnische ingrepen. Binnen het woonproject zal onderscheid gemaakt worden tussen hoofdontsluitings- en erfontsluitingsassen. De hoofdontsluiting zal dienst doen als verbinding naar het hogere wegennet. Rechtstreekse ontsluiting van woningen op deze assen moet tot een minimum beperkt worden. De gemeenschapsvoorzieningen en handelszaken kunnen wel ontsloten worden op deze assen. De erfontsluitingsassen doen dienst als ontsluiting van de woonerven. Er zullen bijkomende maatregelen genomen worden om het wagenbezit van de bewoners te beperken (bv. inzetten van Cambio-wagens).

Fietsverkeer

Er is tevens nood aan een goede en vlotte fietsverbinding. Er werd gedacht aan een centrale fietsas die start vanaf een fietstunnel onder de R32 en aansluiting

vindt op de Gitsestraat om vervolgens het centrum van Roeselare te bereiken.

Openbaar vervoer

Daarnaast is voor deze woonwijk maar ook voor de bestaande omliggende woonwijken een goede openbaar vervoersontsluiting noodzakelijk.

De volgende schets geeft weer hoe het stedelijk woongebied Gitsestraat wordt ontsloten vanuit onderhavig RUP. Er wordt in de eerste plaats gericht op een ontsluiting via de Honzebrouckstraat ten noordwesten van het woongebied en maw niet vanaf de Brugsesteenweg. Een tweede ontsluiting wordt voorzien via het niet te ontwikkelen knooppunt Rolariusweg / Brugsesteenweg en van lagere orde via de Robaardstraat, beide knooppunten die wel binnen het plangebied zijn gesitueerd.



kaart 26: Principes ontsluiting stedelijk woongebied Gitsestraat binnen afbakeningsproces op basis streefbeeld N32

Inrichtingsplan woongebied Gitsestraat

Het College van Burgemeester en Schepenen keurde op 26 januari 2015 het inrichtingsplan goed voor dit woongebied. Het betreft een inrichtingsplan voor het deel van het woongebied dat op Roeselare ligt.

Dit plan werd samen met de stad en enkele ontwikkelaars opgemaakt met de principes van de ambitiesnota als uitgangspunt.

Het plan beschikt over een diversiteit van woontypes zoals pleinwoningen, stapelwoningen, een zone voor cohousing... Centraal ligt een park van ongeveer 4,5 hectare dat zuid-noord en west-oost georiënteerd is. Het is een park die ruimte biedt aan spel, ontspanning, ontmoeting, natuurontwikkeling en waterbuffering. De meergezinswoningen en de ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen zijn op dit park georiënteerd. Doorheen het gebied loopt tussen de Honzebrouckstraat en de Robaardstraat een hoofdontsluitingsas met een knip voor autoverkeer in het zuidoosten. Doorheen het woongebied loopt een netwerk voor openbaar vervoer en een fietsnetwerk.

Dit inrichtingsplan vormt de basis voor het beoordelen van diverse verkavelingsaanvragen.



kaart 27: Inrichtingsplan woongebied Gitsestraat

2 Op provinciaal niveau

Op provinciaal niveau worden de volgende studies besproken:

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

2.1 PRS

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

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

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

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

specifieke elementen ontwikkelingsperspectieven en beleidsdoelstellingen geformuleerd.

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

Voor het plangebied zijn de volgende aspecten van toepassing:

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

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

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

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

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

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

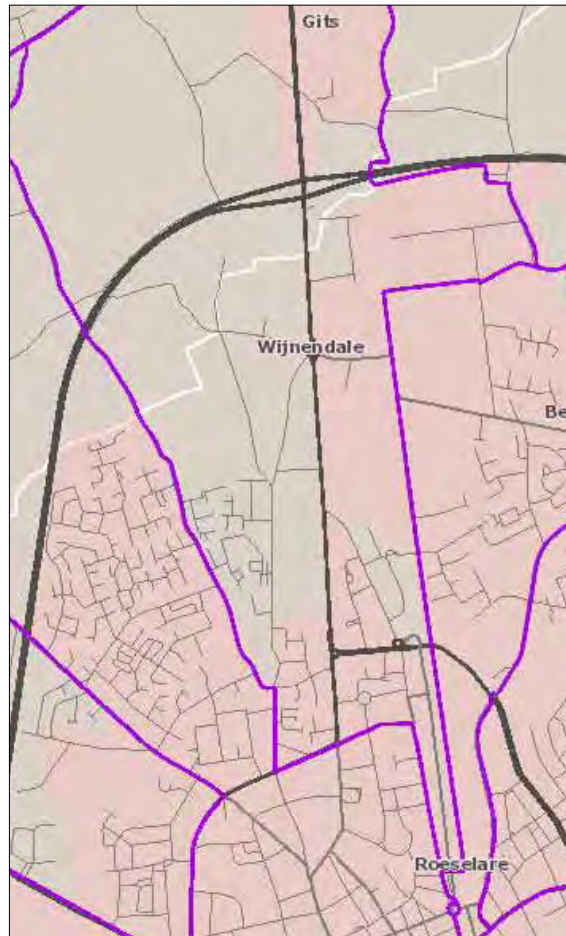
In 2006 werd in opdracht van de provincie West-Vlaanderen een streefbeeldstudie opgemaakt voor de N32: hierin werd het voorstel naar voor gebracht van rotondes en ventwegen. Deze studie is ondertussen echter achterhaald. Uit het nieuw onderzoek 'Doorstromingsonderzoeken N32 tussen de rotonde met de Koning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

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

De startnota werd aan de Intergemeentelijke Mobiliteitscommissie en aan de Regionale mobiliteitscommissie werd gepresenteerd (9 oktober 2017). De startnota wordt als bijlage toegevoegd bij onderhavig RUP.

2.3 Provinciaal fietsrouten netwerk

Langsheen de oostzijde van de spoorweg loopt een functionele fietsroute alsook langsheen de Noordlaan komende van het station van Roeselare. Vanaf de Noordlaan slaat de fietsroute af in de Gitsstraat maar buigt af naar de Honzebroekstraat nog voor ze het plangebied bereikt.



kaart 28: Provinciaal fietsrouten netwerk

3 Op gemeentelijk niveau

Op gemeentelijk niveau worden de volgende studie besproken:

- Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Roeselare

3.1 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Roeselare

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

Richtinggevend gedeelte: gewenste economische structuur

Ontwikkelingsmogelijkheden voor het handelsapparaat - Voeren van kernversterkend beleid

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

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

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

heeft. Een spectaculaire toename hoeft men hierin niet te verwachten. Het bestaande winkelaanbod vertoont bovendien geen noemenswaardige tekortkomingen. Daarom waarschuwt het WES voor een te grote uitbreiding van de nettohandelsoppervlakte in de stad. Zo berekende het studiebureau dat er slechts ruimte is voor een bijkomende 7.800 m² nettohandelsoppervlakte. Hieraan dient blijvende aandacht besteed te worden, teneinde economische oververhitting en/of leegstand te vermijden.

Het moratoriumbesluit houdt de volgende principes in:

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

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

- In principe moet de uitbreiding van commerciële activiteiten buiten de handelskern worden vermeden.

- Bestaande bedrijfs- en verkoopsruimtes buiten de handelskern kunnen evenwel geherconditioneerd en geactiveerd worden, zij het enkel mits een grondige motivatie en binnen huidige volumes. Uitzonderlijke nicheproducten met een ernstige aanduiding van een meerwaarde voor het Roeselaarse winkelgebeuren kunnen eventueel wel nog door het Schepencollege worden toegelaten.
- Nieuwe winkelruimtes of uitbreidingen van bestaande handelsvestigingen dienen gepaard te gaan met een opmerkelijke kwalitatieve verbetering van het winkelaanbod en moeten complementair zijn ten aanzien van het huidige winkelaanbod.
- De commerciële activiteit in de periferie (o.a. Brugsesteenweg) vraagt voortdurende aandacht om gestructureerd te worden zowel op mobiliteits- als economisch vlak.
- De bestaande commerciële activiteiten langs de Brugsesteenweg blijven behouden. Bijkomende kleinhandelsactiviteiten¹ worden niet toegelaten.
- Bedrijfsgronden/gebouwen die momenteel geen commerciële invulling hebben worden voorbehouden voor bedrijvigheid en in een specifieke zone (i.c. ten zuiden Rolariusweg) ook voor wonen (zie ook gewenste structuur Noordelijke Activiteitenstrip)
- In het stadscentrum moet nieuwe winkelruimte vergezeld worden van één of meerdere belangrijke trekkers die langs een centrale looproute gelegen zijn. Op deze manier kan de stad op termijn een volledig winkelwandelcircuit creëren.

¹ De nuance in categorieën bestond bij de opmaak van het Moratoriumbesluit nog niet, i.f.v. onderhavig RUP betreft het hier de handelsactiviteiten in cat. 1 en 2 die in het centrum thuishoren.

Richtinggevend gedeelte: deelentiteit “Noordelijke Activiteitenstrip”

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

Beleidsdoelstelling

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

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

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

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

Ruimte voor KMO en dienstverlening

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

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

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

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

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

Een complementair handelsaanbod

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

goederen² worden getoetst op hun complementariteit met het aanwezige assortiment teneinde oververzadiging te vermijden. Handelsactiviteiten die - al dan niet exclusief - shoppinggoederen³ aanbieden worden geweerd.

Afstemming en integratie met het stedelijk woongebied Gitsestraat

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

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

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

² Speciality-goederen voorzien eveneens in de secundaire behoeften van de consumenten en worden ook wel uitzonderlijke goederen genoemd. Dit soort goederen hebben over het algemeen een grote geldwaarde en de aankoop vraagt over het algemeen heel wat tijd. De consument komt er soms ver van de eigen woonplaats voor (bijvoorbeeld meubelen en doe-het-zelfartikelen).

³ Shoppinggoederen voorzien in de secundaire behoefte van de consument en worden ook wel meerkeuzegoederen genoemd. Het typische aan deze goederen is dat de consument bereid is om meer tijd te besteden bij de aankoop ervan dan bij dagelijkse goederen en hij de goederen sterk wenst te vergelijken voor de aankoop ondanks de slechts gemiddelde geldwaarde (bijvoorbeeld kleren en schoenen).

Site Dammestraat

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

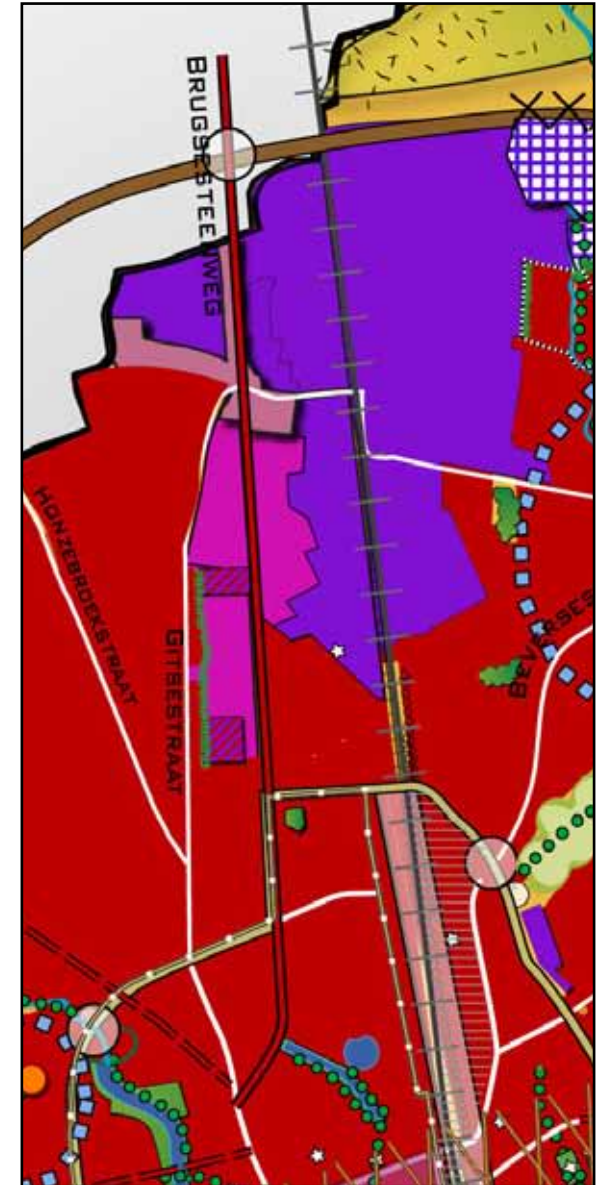
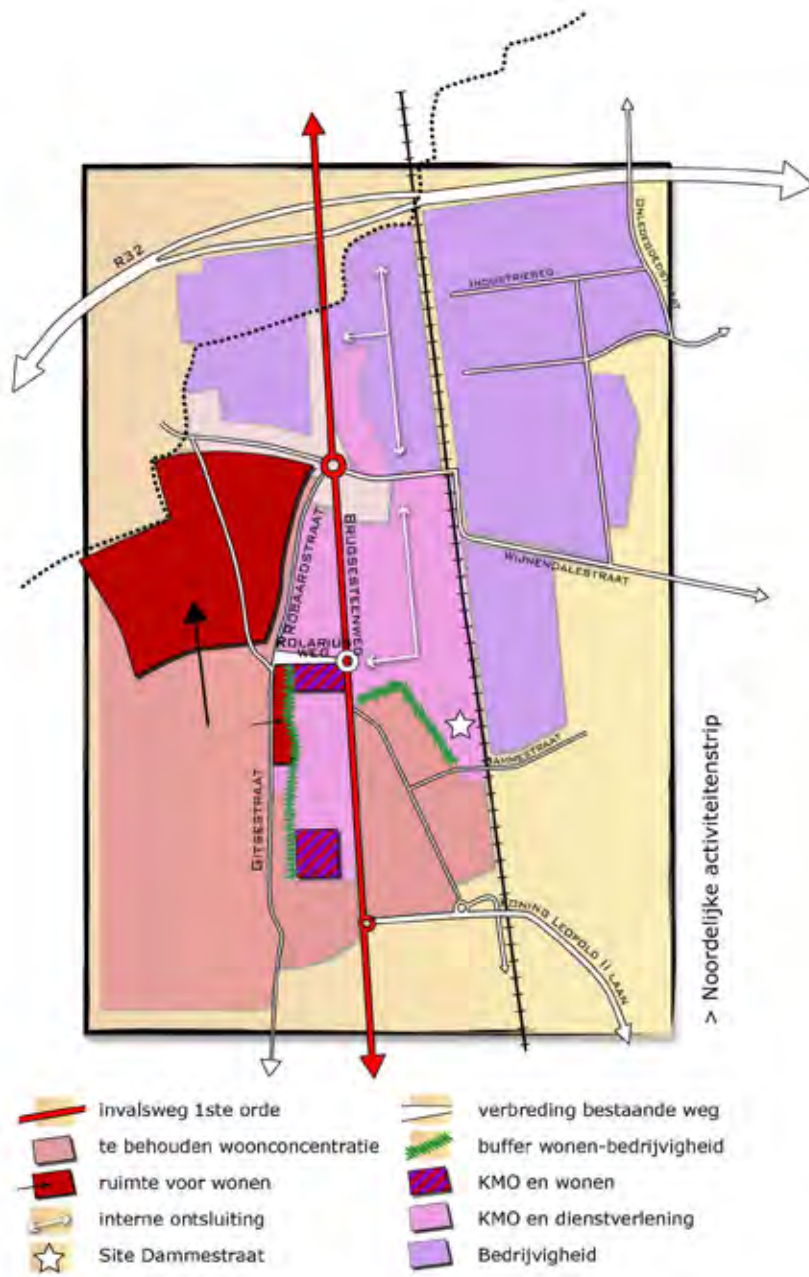
De ontsluiting van de site gebeurt via de Dammestraat. Dit betekent dat het vracht- en bedrijfsverkeer doorheen de woonwijk plaats vindt.

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

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

Bindend gedeelte

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



kaart 29: GRS Roeselare - Noordelijke activiteitenstrip
 kaart 30: Synthese van de gewenste ruimtelijke structuur
 (uitsnede t.h.v. plangebieden)

GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Voor de uitwerking van de gewenste structuur wordt er verder gewerkt op de visie van het GRS, het doorstromingsonderzoek en de voorziene nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied of in de directe omgeving (stedelijk woongebied Gitsestraat, uitbreiding bedrijventerrein Wijnendale, invullingen vrijliggende gebieden tussen de Brugsesteenweg en de spoorweg, de herinrichting van de activiteiten binnen het RUP Dammestraat en het recent afsluiten van de spoorwegovergang t.h.v. de Dammestraat).



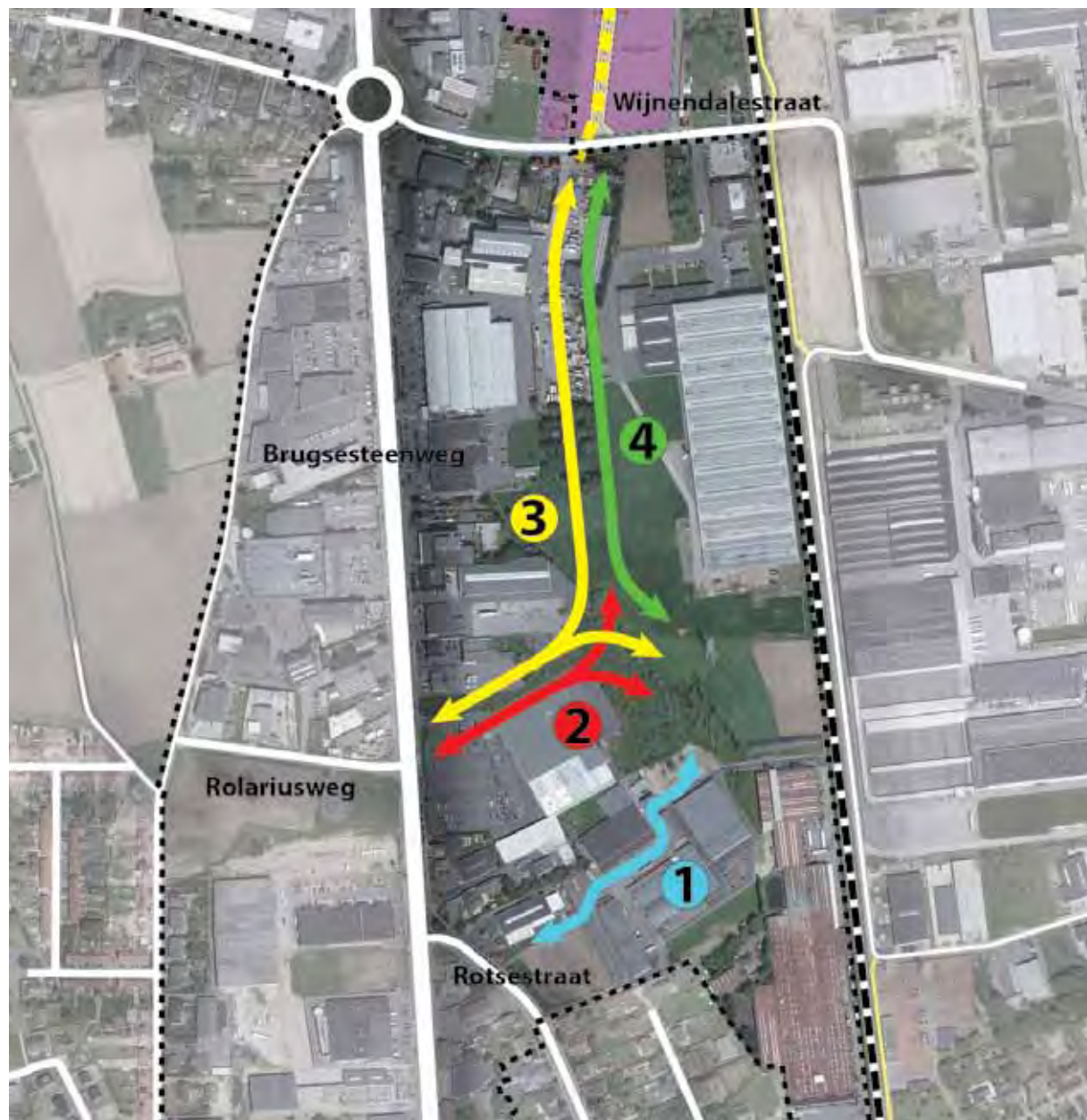
kaart 31: Nieuwe ontwikkelingen in en in de directe omgeving van het plangebied

1 Ontsluitingsscenario's

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

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

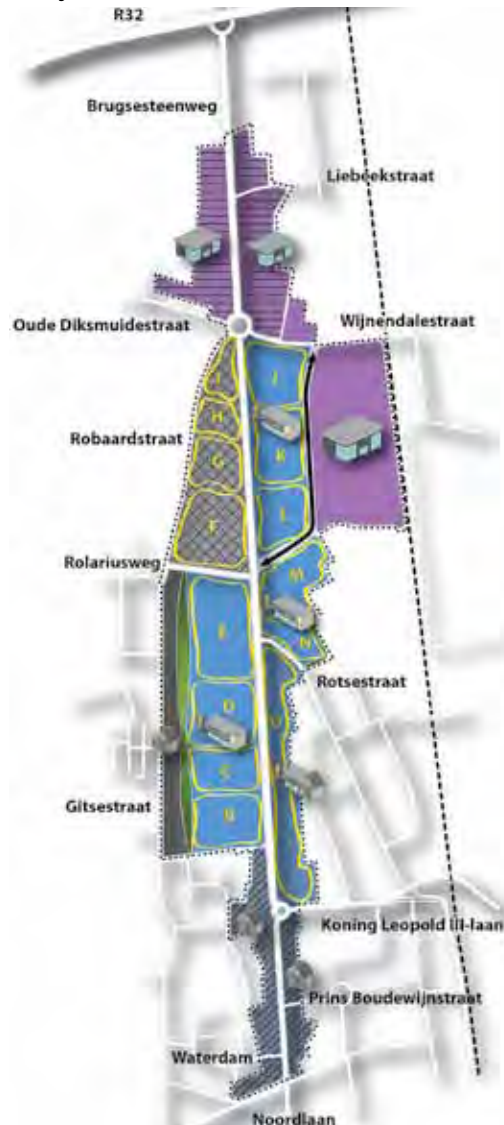
In functie van de ontwikkeling van het RUP Dammestraat zijn scenario's 2 of 3 als meest geschikt bevonden. Echter vragen de (bijkomende) activiteiten in het RUP Brugsesteenweg eveneens een achterliggende ontsluiting Wijnendalestraat - nieuwe knooppunt Brugsesteenweg/ Rolariusweg. Op basis hiervan werd de voorkeur gegeven aan scenario 3.



kaart 32: Ontsluitingsscenario's

2 Concepten

2.1 Concept 1 - Afbakenen ontwikkelingsmogelijkheden activiteiten



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

- Lokale bedrijven (paarse zones): aansluitend de bestaande bedrijvigheid langsheen de spoorweg en de nieuwe (geplande) ontwikkelingen in het RUP Dammestraat wordt er hier - mede door de ontsluitingsmogelijkheden - ruimte voor lokale bedrijven voorzien.

Ten noorden van de Wijnendalestraat-Oude Diksmuidsestraat wordt er nog bedrijvigheid voorzien maar hier wordt er meer de link met de Brugsesteenweg als toegangsas gelegd. Zo wordt er hier een hogere beeldkwaliteit opgelegd én zijn toonzalen en verkoopsruimten in functie van het aanwezige bedrijf wel toegelaten. Nieuwe autohandelszaken zijn enkel toegelaten indien ze kunnen aantonen dat hun project op gebied van beeldkwaliteit, mobiliteit, schaal en verenigbaarheid met de omgeving worden afgestemd. De beoordeling van deze aspecten omtrent de goede ruimtelijke ordening wordt gemaakt door het CBS (eventueel Deputatie) op advies van diverse instanties en de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Deze zone vormt de overgangszone naar de achterliggende regionale bedrijvigheid.

- Handel (blauwe zones): langsheen de Brugsesteenweg worden de handelszaken enerzijds per categorie opgedeeld en anderzijds per handelsgeheel. De activiteiten ten zuiden van de Koning-Leopold III-laan worden niet in handelsgehelen ingepast daar het wonen en de handelsactiviteiten daar al te sterk zijn verweven.
 - Categorieën: volgende categorieën worden als categorieën van handelsactiviteiten beschouwd:
 - Categorie 1 “Verkoop van voeding”
 - Categorie 2 “Verkoop van goederen voor persoonsuitrusting”: met goederen voor

persoonsuitrusting wordt de in de kleinhandel aangeboden textiel, kleding, schoenen, lederwaren, reukwerk, cosmetica of sieraden begrepen.

- Categorie 3 “Verkoop van planten, bloemen en goederen voor landbouw”
- Categorie 4 “Verkoop van andere producten”

Voor handelszaken waarover discussie kan ontstaan tot welke categorie ze behoren, wordt ervan uitgegaan dat de grootste categorie doorslaggevend is om een handelszaak in te delen in een bepaalde categorie. Onder grootste categorie wordt begrepen, deze die de meeste oppervlakte inneemt in het kleinhandelsbedrijf.

- De “spie”: in de driehoek Brugsesteenweg - Robaardstraat - Rolariusweg wordt er een overgangszone naar het achterliggende (nieuwe) stedelijke woongebied Gitsestraat gemaakt. In tegenstelling tot de effectieve handelszones worden hier functies verwacht met een grotere verwevenheid met wonen maar aangepast accommodatie vragen die - wanneer ze midden in een woongebied zouden liggen - voor tijdelijke (geluids)overlast zou kunnen zorgen. Er wordt bvb. gedacht aan socio-culturele activiteiten (bvb. lokalen voor jeugdbewegingen, sportinfrastructuur, buitenschoolse opvang,...).
- Een handelsgeheel is een geheel van kleinhandelsbedrijven, ongeacht of deze zich in afzonderlijke gebouwen bevinden en of dezelfde persoon de projectontwikkelaar, de eigenaar of de uitbater is, waarbij de kleinhandelsbedrijven voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - a) Ze vormen een ruimtelijk aaneengesloten geheel.

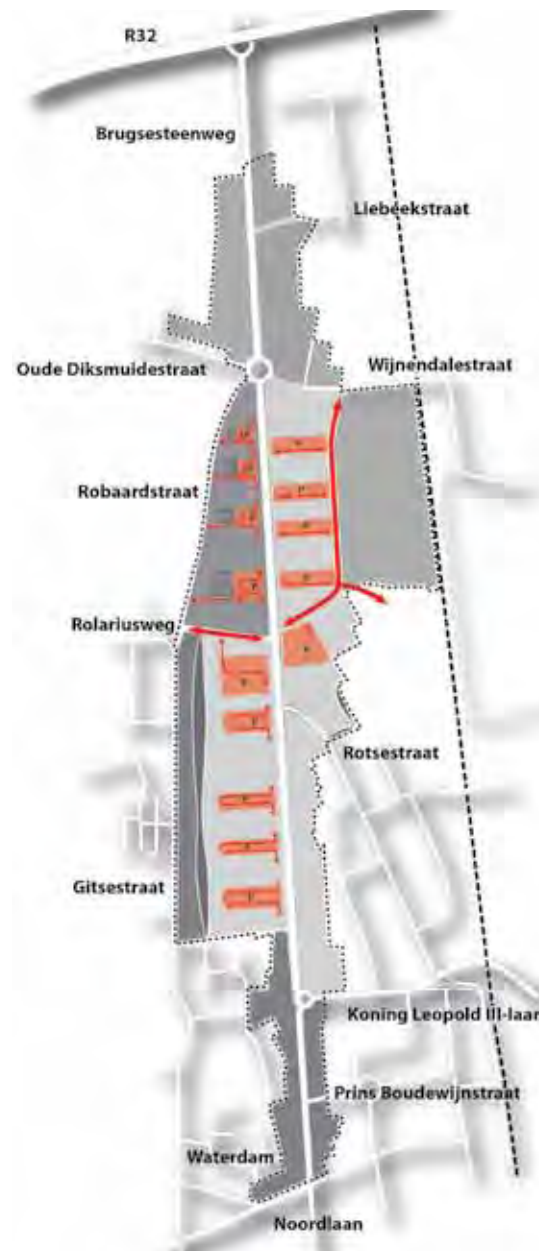
b) Ze zijn van rechtswege of feitelijk met elkaar verbonden, in het bijzonder op financieel, commercieel of ruimtelijk vlak.

In het plangebied werden 14 handelsgehelen (benoemd van B t.e.m. O) afgebakend. De handelsgehelen worden afgebakend in de zones waar handelszaken dominerend zijn (m.a.w. overwegend blauw op de schets).

- **Wonen:** de Gitsestraat tot aan de Rolariusweg wordt als een volwaardige woonstraat ontwikkeld, zonder dat deze nog een "uitloper" vormt van de handelszone (nu gebruikt o.a. voor opslag,...). Binnen deze zone wordt er gestreefd naar grondgebonden halfopen en gesloten bebouwing in overeenstemming met de bestaande woningen aan de westelijke zijde van de straat.
- **Buffer:** om een volwaardige woonstraat te maken van de Gitsestraat wordt er tussen het wonen en de handelszone een buffer voorzien. Een buffer die zich hoofdzakelijk richt op het verhinderen dat het in de toekomst nog mogelijk is om met gemotoriseerd verkeer de verbinding te maken tussen de Gitsestraat en de Brugsesteenweg, doorheen de woon- en handelszone. Door het gebrek aan ruimte is een volwaardige groenbuffer hier niet mogelijk.

Er wordt wel een groenbuffer voorzien tussen de (nieuwe) woonontwikkelingen in het RUP Dammestraat en de handelsactiviteiten langsheen de Rotsestraat (huidige AVEVE). Die groenbuffer wordt deels in het onderhavig RUP voorzien en deels in het RUP Dammestraat.

2.2 Concept 2 - Duidelijke mobiliteitstructuur



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

- **Nieuw knooppunt met Rolariusweg:** het knooppunt op de Brugsesteenweg thv de Rolariusweg wordt herbekeken in kader van de doorstromingsstudie (knooppunt t.h.v. Rolariusweg, nieuw knooppunt iets noordelijker i.f.v. de verbinding naar de Wijnendalestraat). De Rolariusweg ontsluit o.a. het nieuwe woongebied ten westen van de Robaardstraat.
- **Verbinding nieuw knooppunt Brugsesteenweg met achterliggend gebied:** vanaf het knooppunt met de Rolariusweg is het wenselijk een verbinding te maken met de Wijnendalestraat om in de eerste plaats de nieuwe bedrijvigheid binnen het RUP "Dammestraat" te ontsluiten maar ook de lokale bedrijvigheid binnen het RUP "Brugsesteenweg". Ten tweede dient deze weg ook ontsluiting te geven aan de handelszaken van de Brugsesteenweg. De realiseerbaarheid van deze weg is tweedelig: momenteel beschikt de ontwikkelaar van de bedrijvigheid binnen het RUP Dammestraat recht van doorgang en zijn er concrete plannen om de verbinding te maken. De verbinding vanaf de gronden binnen het RUP Dammestraat naar de Wijnendalestraat is minder concreet. Het RUP wil deze optie open houden maar gaat deze niet afdwingen via een oenteigeningsplan.
- **Ontsluiting handelszaken op Brugsesteenweg en achterliggende parallelwegen:** er wordt vanuit gegaan dat de handelsactiviteiten ten zuiden van het rondpunt met de Wijnendalestraat dienen te ontsluiten via een Brugsesteenweg, de Rolariusweg, de Robaardstraat, de Rotsestraat en/of de nieuwe verbinding rondpunt-Wijnendalestraat.

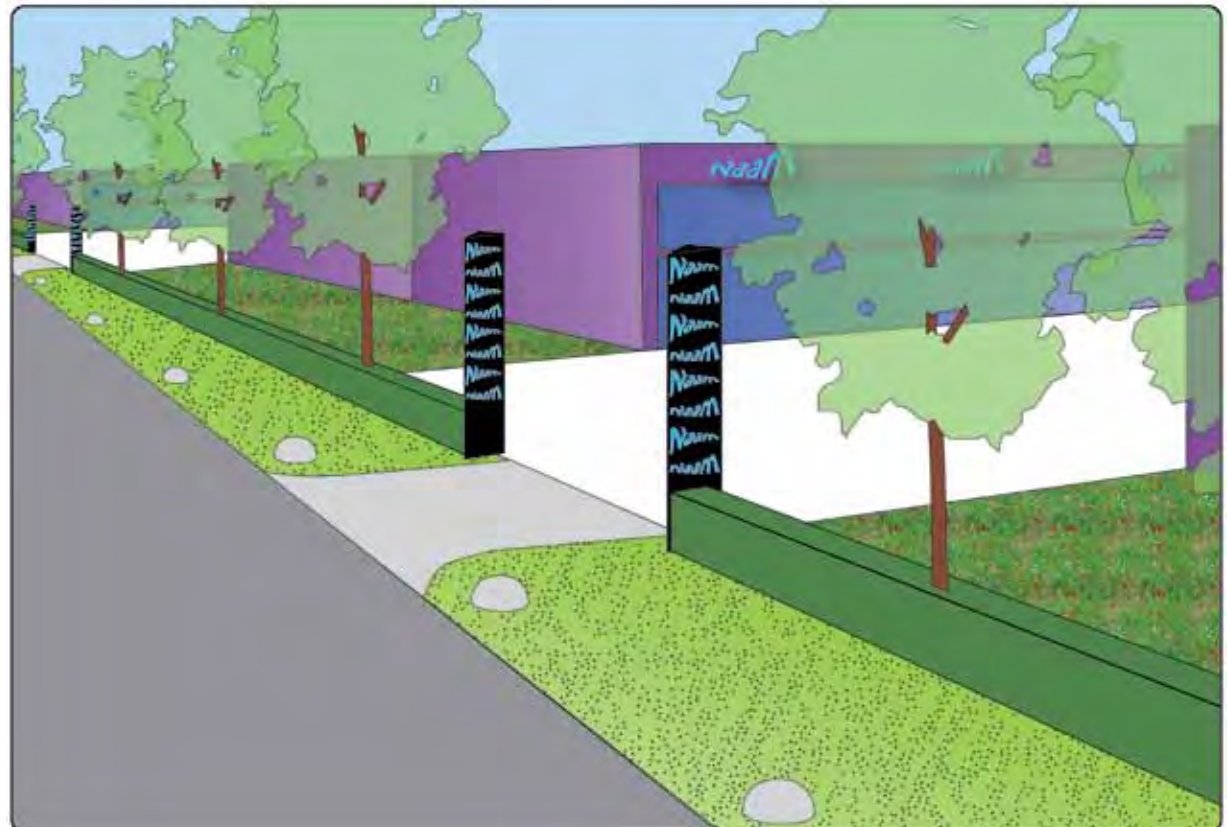
- Gezamenlijke ontsluiting en parking handelszaken in handelsgehelen: de handelszaken worden heringericht naar handelsgehelen zodat er steeds vanaf de Brugsesteenweg (of de nieuwe ontsluitingsweg) met een lussysteem de handelsgehelen worden bediend.
- Geen doorsteken meer naar Gitsestraat: voor het deel ten zuiden van het nieuwe knooppunt met de Rolariusweg is het niet meer mogelijk door te steken naar de Gitsestraat en vormen de parkings blokken binnen de handelsgehelen. Dit is noodzakelijk om de Gitsestraat (verder) als een volwaardige woonstraat te ontwikkelen.
- Ontsluiting noordelijke zone en gemengde zone: de handelszaken/bedrijvigheid ten noorden van het rondpunt met de Wijnendalestraat, alsook de gemengde zone handel met wonen tussen de Rotsestraat en Koning Leopold III-laan, zijn rechtstreeks te ontsluiten vanaf de Brugsesteenweg.
- Ontsluiting zuidelijke zone: ten zuiden van de Koning Leopold III-laan moeten de activiteiten rechtstreeks ontsloten kunnen worden vanaf de Brugsesteenweg.

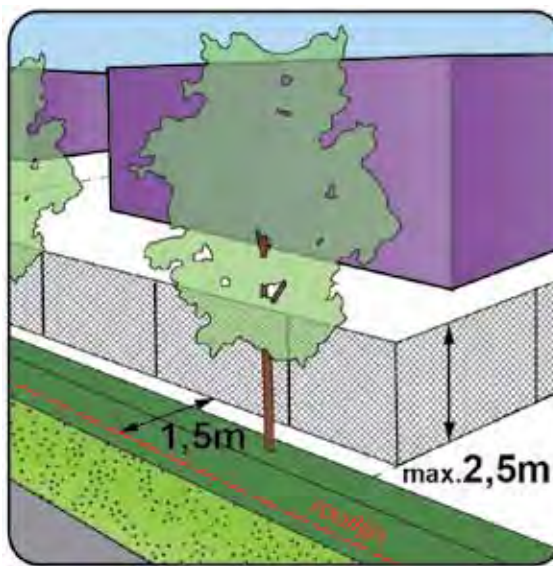
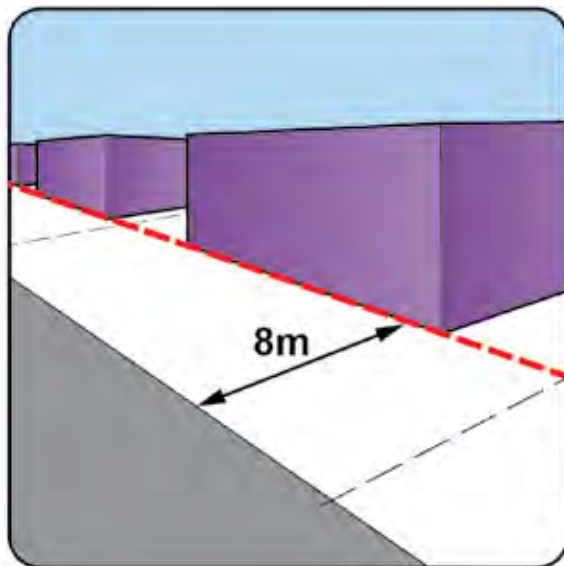
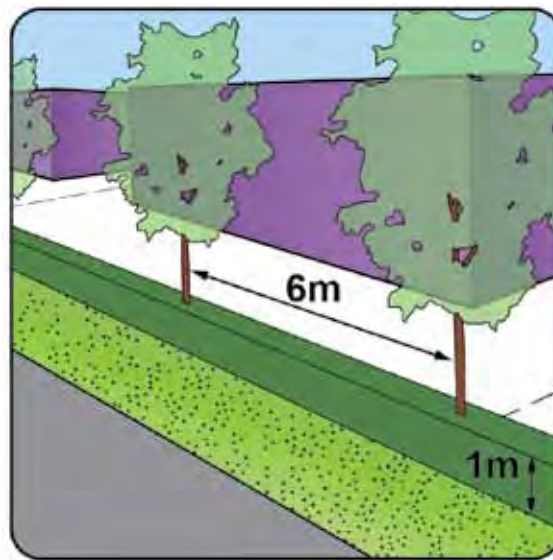
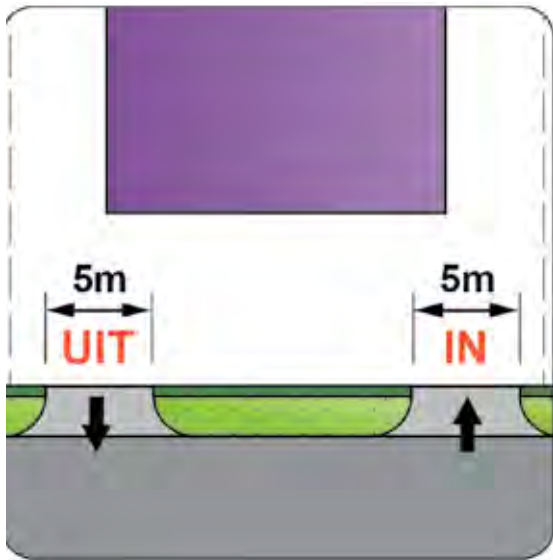
3 Inrichting handelsgehelen

Zoals in de concepten voorgesteld wordt er voor de handelszone en de overgangszone naar het stedelijke woongebied Gitsestraat (gemengde functies) gewerkt met zogenaamde “handelsgehelen”. Een handelsgeheel vormt oa een ruimtelijk aaneengesloten geheel. I.f.v. hiervan worden er binnen het RUP enkele ruimtelijke aspecten opgenomen.

Om een rustig beeld naar de Brugsesteenweg te krijgen worden de volgende ruimtelijke aspecten in het RUP vastgelegd:

- Blinde zijgevels t.o.v. de Brugsesteenweg.
- Verplichte groenzones tegen de aanpalende wegen, bestaande uit een haag met een boom.
- Een uniforme toegang van de verschillende handelsgehelen met uniforme zuilen met naamaanduidingen.
- Beperken van breedte van op- en afritten (max. 10m met mogelijkheid om deze op te splitsen)
- Handelszaken dienen zich te richten naar de centrale ruimte (indien mogelijk) en minimaal naar de Brugsesteenweg.
- Gebruik maken van bijen- en vlinderminnende beplanting ter hoogte van niet-bebouwde of verharde oppervlakten.
- Visueel afschermen van opslag.
- Vastgelegde voorwaarden wat betreft afsluitingen, vooral dan gericht naar de openbare wegenis.



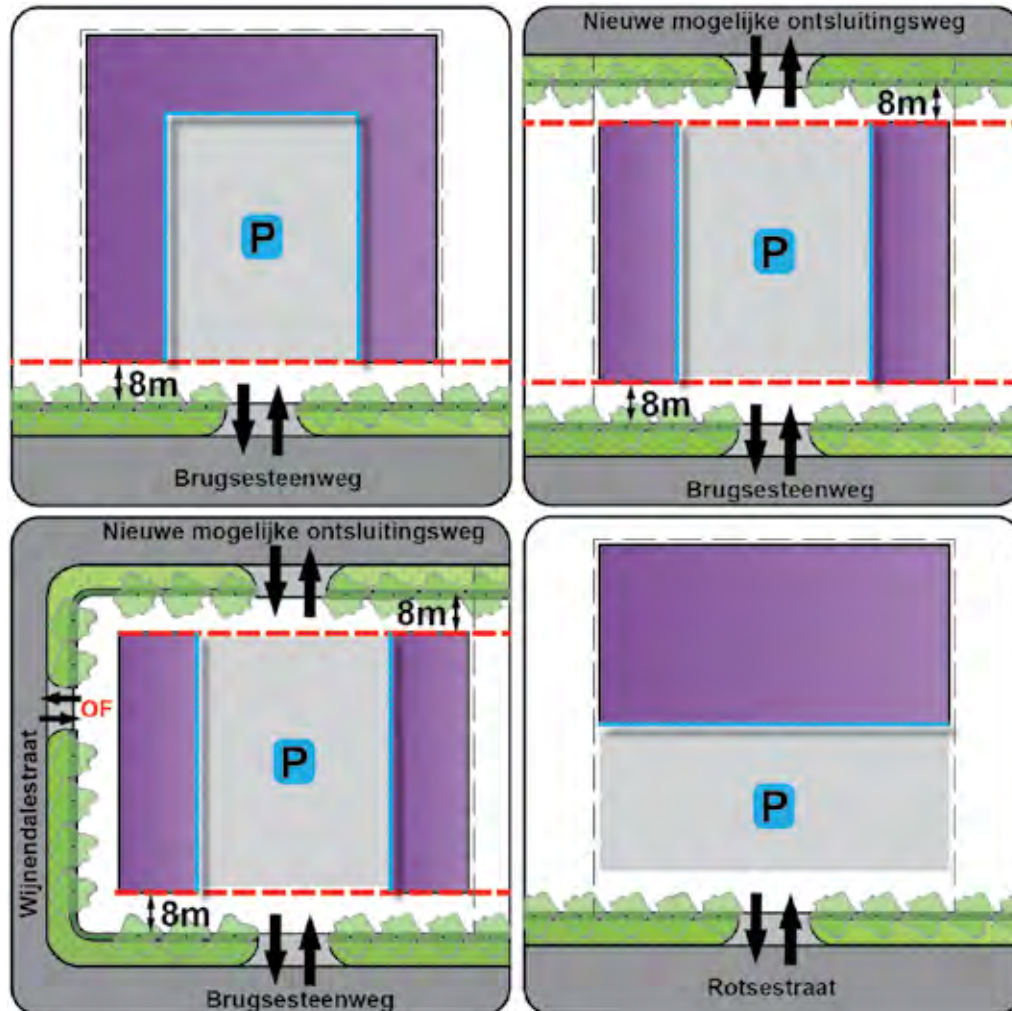


3.1 Handelsgehelen i.f.v. de handelszone

Per handelsgeheel is er hoofdzakelijk één hoofdontsluiting vanaf de Brugsesteenweg, de nieuwe ontsluitingswegen of de Rotsestraat voorzien, behalve voor:

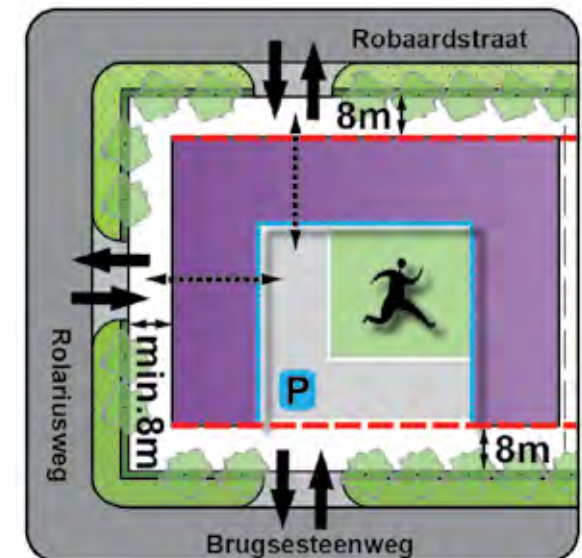
- De handelsgehelen die aansluiten op de Rolariusweg kunnen ook hierop een (bijkomende) hoofdontsluiting op voorzien.

- De handelsgehelen die tussen de Brugsesteenweg en de mogelijke nieuwe ontsluitingsweg voorzien worden krijgen twee hoofdontsluitingen.



3.2 Handelsgehelen i.f.v. de zone met gemengde functies

Bij de inrichting van de centrale ruimte dient rekening gehouden te worden dat jeugdverenigen, kinderopvang,... eveneens toegelaten zijn binnen deze zone. Conflicten tussen de zwakke weggebruiker/speelruimtes en het gemotoriseerd verkeer moeten maximaal vermeden worden. Hierbij is de mogelijkheid om zowel naar de Brugsesteenweg als naar de Robaardstraat te ontsluiten en - indien van toepassing - ook naar de Rolariusweg.



4 Handelszaken handelsgehelen

Zoals in het eerste concept aangegeven worden de handelszaken binnen de handelsgehelen per categorie opgedeeld. De volgende categorieën worden als categorieën van handelsactiviteiten beschouwd:

- Categorie 1 “Verkoop van voeding”
- Categorie 2 “Verkoop van goederen voor persoonsuitrusting”: met goederen voor persoonsuitrusting wordt de in de kleinhandel aangeboden textiel, kleding, schoenen, lederwaren, reukwerk, cosmetica of sieraden begrepen.
- Categorie 3 “Verkoop van planten, bloemen en goederen voor landen tuinbouw”
- Categorie 4 “Verkoop van andere producten”

Het doel binnen het RUP is om enerzijds een stop te zetten op bijkomende handelszaken in de categorieën 1 en 2 en anderzijds voorwaarden te koppelen aan de handelszaken in de categorieën 3 en 4.

Onder ‘bijkomende handelsactiviteiten’ worden voornamelijk uitbreidingen of vervangingen (bvb. van categorie 2 naar 4) verstaan, daar dit plangebied t.h.v. de handelsgehelen nagenoeg is volgebouwd en ingevuld met handelsactiviteiten.

In de volgende tabel worden de handelszaken (met socio-economische vergunning) per handelsgeheel en per categorie voorgesteld. De totale oppervlakte per handelsgeheel voor de categorieën 1 en 2 worden in de stedenbouwkundige voorschriften verordenend opgenomen als maximum oppervlakte. M.a.w. deze oppervlakte is het maximum die opnieuw kan ingevuld worden met cat. 1 & 2 die niet overschreden kan worden.

ID	Naam handelszaak	Straat	Huisnr	Categorie handelsactiviteit	NHO	SE	Artikel	Handelsgeheel
Handelsgeheel B								
182	Kvik	Brugsesteenweg	333	ander	396	stad	2	B
183	Kwantum	Brugsesteenweg	335	ander	976	stad	2	B
184	Sleepworld/Prominent	Brugsesteenweg	337	ander	830	stad	2	B
185	Torfs	Brugsesteenweg	337A	persoonsuitrusting	990	stad	2	B
186	Giks	Brugsesteenweg	337B	persoonsuitrusting	1300	stad	2	B
187	Sportsdirect.com	Brugsesteenweg	337C	persoonsuitrusting	953	stad	2	B
188	Action	Brugsesteenweg	339A	ander	983	stad	2	B
189	Bistro Nouvelle	Brugsesteenweg	339B	horeca	220	niet	2	B
190	Vespa'z 4	Brugsesteenweg	347	horeca	412	niet	2	B
194	Standaard Boekhandel	Brugsesteenweg	341B	ander	410	stad	2	B
195	Veritas	Brugsesteenweg	343	persoonsuitrusting	420	stad	2	B
196	Albert Hein	Brugsesteenweg	341	voeding	1700	stad	2	B
193	Kruidvat	Brugsesteenweg	343	persoonsuitrusting	505	stad	2	B
191	Leenbakker	Brugsesteenweg	343B	ander	974	stad	2	B
192	Hunkemöller	Brugsesteenweg	343A	persoonsuitrusting	198	stad	2	B
Totaal handelsgeheel B								
	Cat.1 - Voeding		1		1700			
	Cat.2 - Persoonsuitrusting		6		4365			
				Totaal 1 & 2	6065			
	Horeca		2					
Handelsgeheel C								
127	Swiss Sense	Brugsesteenweg	353	ander	380	stad	2	C
128	Overstock	Brugsesteenweg	355	ander	2771	stad	2	C
129	Yess	Brugsesteenweg	355	ander	831	stad	2	C
130	Computer Checkpoint	Brugsesteenweg	355	ander	275	stad	2	C
198	Fun	Brugsesteenweg	353	ander	2147	stad	2	C
Totaal handelsgeheel C								
	Cat.1 - Voeding		0		0			
	Cat.2 - Persoonsuitrusting		0		0			
				Totaal 1 & 2	0			
	Horeca		0					
Handelsgeheel D								
131	JBC	Brugsesteenweg	363	persoonsuitrusting	1070	stad	2	D
132	Bijl Bazar	Brugsesteenweg	363	ander	700	stad	2	D
133	Lucas Creativ	Brugsesteenweg	363	ander	680	stad	2	D
138	Panos	Brugsesteenweg	369	horeca	104	stad	2	D
Totaal handelsgeheel D								
	Cat.1 - Voeding		0		0			
	Cat.2 - Persoonsuitrusting		1		1070			
				Totaal 1 & 2	1070			
	Horeca		1					

Handelsgebied E							
140	Brico	Brugsesteenweg	377	ander	3307	stad 2	E
141	Pizza Hut	Brugsesteenweg	383	horeca	347	niet 2	E
142	Eldi	Brugsesteenweg	383A	ander	734	stad 2	E
144	Orchestra/Prémaman	Brugsesteenweg	383B	persoonsuitrusting	418	stad 2	E
145	Iona	Brugsesteenweg	383C	ander	590	stad 2	E
146	Poetsland	Brugsesteenweg	383D	ander	439	stad 2	E
147	Gamma	Brugsesteenweg	385	ander	4947	stad 2	E
252	Bruyilzeel Keukens NV/Zorgwinkel	Brugsesteenweg	389	ander	562	stad 2	E
253	Eurotuin	Brugsesteenweg	387	plant	3400	stad 2	E
254	Bon'Ap	Brugsesteenweg	389	voeding	390	stad 2	E
255	Carpetright	Brugsesteenweg	387	ander	575	stad 2	E
259	Casa	Brugsesteenweg	383B	ander	418	stad 2	E
271	KP Bedding	Brugsesteenweg	389	ander	430	stad 2	E
Uitbreiding via vereenvoudigde procedure		Brugsesteenweg	NNB	NNB	600	stad NNB	E
(NNB = nog niet bepaald)							
Totaal handelsgebied E							
			Cat.1 - Voeding	1	390		
			Cat.2 - Persoonsuitrusting	2	418		
			Totaal 1 & 2		808		
			Horeca	1			
Handelsgebied F							
84	Pabo	Brugsesteenweg	427	ander	543	stad 3	F
86	Media markt	Brugsesteenweg	435	ander	3277	stad 3	F
88	Bioplanet	Brugsesteenweg	443-445	voeding	783	stad 3	F
263	Aronde	Robarijsweg	73	voeding	509	stad 3	F
272	Hotel Chamdor	Robaardstraat	10	horeca	130	niet 3	F
Totaal handelsgebied F							
			Cat.1 - Voeding	2	1292		
			Cat.2 - Persoonsuitrusting	0	0		
			Totaal 1 & 2		1292		
			Horeca	1			
Handelsgebied G							
90	Frituur den mammoet	Brugsesteenweg	517	horeca	35	niet 3	G
91	Flash	Brugsesteenweg	451	ander	1000	stad 3	G
92	Beter Bed	Brugsesteenweg	449	ander	430	stad 3	G
93	Blikker	Brugsesteenweg	453	ander	857	stad 3	G
94	Noki	Brugsesteenweg	455	ander	504	stad 3	G
95	Maai Zop	Brugsesteenweg	457	ander	750	stad 3	G
96	Partoe	Brugsesteenweg	459	horeca	581	niet 3	G
273	vrij/Primo	Brugsesteenweg	451	persoonsuitrusting	986	stad 3	G
Totaal handelsgebied G							
			Cat.1 - Voeding	0	0		
			Cat.2 - Persoonsuitrusting	1	986		
			Totaal 1 & 2		986		
			Horeca	2			

Handelsgebied H							
98	Bent Merkschoenen	Brugsesteenweg	465	persoonsonrusting	597	stad	3 H
102	Casa / leegstand	Brugsesteenweg	469	ander	900	stad	3 H
104	C&A	Brugsesteenweg	477	persoonsonrusting	740	stad	3 H
105	AVA	Brugsesteenweg	481	ander	950	stad	3 H
Totaal handelsgebied H							
	Cat.1 - Voeding		0	0			
	Cat.2 - Persoonsonrusting		2	1337			
			Totaal 1 & 2		1337		
	Horeca		0				
Handelsgebied I							
106	Mc Donalds	Brugsesteenweg	507	horeca	273	niet	3 I
107	Elektro-stock	Brugsesteenweg	509	ander	850	stad	3 I
108	broodjesahop Mammoet	Brugsesteenweg	449	horeca	194	niet	3 I
Totaal handelsgebied I							
	Cat.1 - Voeding		0	0			
	Cat.2 - Persoonsonrusting		0	0			
			Totaal 1 & 2		0		
	Horeca		2				
Handelsgebied J							
18	EGGO	Brugsesteenweg	524	ander	864	stad	2 J
Totaal handelsgebied J							
	Cat.1 - Voeding		0	0			
	Cat.2 - Persoonsonrusting		0	0			
			Totaal 1 & 2		0		
	Horeca		0				
Handelsgebied K							
52	Ablion	Brugsesteenweg	500	voeding	60	stad	2 K
53	Damart	Brugsesteenweg	500	persoonsonrusting	165	stad	2 K
54	Bel & Bo	Brugsesteenweg	500	persoonsonrusting	430	stad	2 K
55	Wibra	Brugsesteenweg	500	persoonsonrusting	953	stad	2 K
56	Orchestra/Prémaman	Brugsesteenweg	500	persoonsonrusting	1168	stad	2 K
57	ES-mode	Brugsesteenweg	500	persoonsonrusting	750	stad	2 K
58	A.S. Adventure	Brugsesteenweg	500	persoonsonrusting	1240	stad	2 K
59	Bibitz	Brugsesteenweg	500	horeca	147	niet	2 K
60	Zhemian	Brugsesteenweg	500	persoonsonrusting	600	stad	2 K
61	Botrol	Brugsesteenweg	500	persoonsonrusting	570	stad	2 K
62	Bloemenhal	Brugsesteenweg	500	plant	60	stad	2 K
63	Concept Fashion Store	Brugsesteenweg	500	persoonsonrusting	430	stad	2 K
64	Auto 5	Brugsesteenweg	500	ander	250	stad	2 K
Totaal handelsgebied K							
	Cat.1 - Voeding		1	60			
	Cat.2 - Persoonsonrusting		9	6296			
			Totaal 1 & 2		6356		
	Horeca		1				

Handelsgebied L							
68	Sercu	Brugsesteenweg	380	ander	1588	stad 2	L
71	De Kaukenbouwer	Brugsesteenweg	374	ander	743	stad 2	L
Totaal Handelsgebied L							
			0	0			
			0	0			
			Totaal 1 & 2		0		
		Horeca	0				
Handelsgebied M							
76	Hubo	Brugsesteenweg	356	ander	4124	stad 2	M
77	Seats and Sofas	Brugsesteenweg	356	ander	2126	stad 2	M
110	Vandenborre	Brugsesteenweg	356	ander	1260	stad 2	M
Totaal Handelsgebied M							
			0	0			
			0	0			
			Totaal 1 & 2		0		
		Horeca	0				
Handelsgebied N							
114	Credendo	Brugsesteenweg	346	ander	475	stad 2	N
115	Aveve	Rotsestraat	3	plant	2790	stad 2	N
Totaal Handelsgebied N							
			0	0			
			0	0			
			Totaal 1 & 2		0		
		Horeca	0				
Handelsgebied O							
149	Wok Happy Garden / gesloopt	Brugsesteenweg	308	horeca	180		
174	Buitenhof	Koning Leopold III-laan	1	ander	900	stad 4	O
261	DSM keukens	Brugsesteenweg	310-316	ander	1159	stad 4	O
151	Máxice	Brugsesteenweg	304	horeca	57		
152	Colora	Brugsesteenweg	300	ander	398	stad 4	O
155	Koe-Koe	Brugsesteenweg	288	horeca	145		
166	Bersa Shoes	Brugsesteenweg	264	persoonsuitrusting	1195	stad 4	O
Totaal Handelsgebied O							
			0	0			
			1	1195			
			Totaal 1 & 2		0		
		Horeca	3				
Niet gesitueerd in een handelsgebied							
13	Bekult by Deleys	Brugsesteenweg	550	persoonsuitrusting	1494	stad 1	geen
16	Deleys	Brugsesteenweg	530	persoonsuitrusting	1892	stad 1	geen
29	EM Deco	Brugsesteenweg	535	ander	1500	stad 1	geen

5 Overeenstemming met PRS-WV en GRS Roeselare

De uitwerking van het RUP gaat uit van bestaande studies / visies en beleidsdocumenten. In het mate van het mogelijke worden deze in het RUP verordend vastgelegd maar dat is niet steeds mogelijk en/of gewenst.

5.1 Overeenstemming met het PRS-WV

- Het plangebied is gelegen binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Roeselare.
- De Burgsesteenweg is geselecteerd als secundaire weg II.
- Herstructuering van bestaande kleinhandelslinten en -concentraties die gegroeid zijn aan verkeerswegen.

5.1.1 Doorstromingsonderzoeken N32 t.h.v. plangebied

In 2006 werd in opdracht van de provincie West-Vlaanderen een streefbeeldstudie opgemaakt voor de N32: hierin werd het voorstel naar voor gebracht van rotondes en ventwegen. Deze studie is ondertussen echter achterhaald en werd er een nieuwe studie 'Doorstromingsonderzoeken N32 tussen de rotonde met de Koning Leopold III-laan en de ovonde ter hoogte van R32-N32' door AWW (Agentschap Wegen en Verkeer) voorgesteld.

De nieuwe studie stelt enkele, infrastructurele maatregelen voor die de doorstroming en leefbaarheid van de Brugsesteenweg moeten verhogen, onder meer aanpassingen t.h.v. de ovonde, comfortabele fietsinfrastructuur, duidelijkere oversteekvoorzieningen voor voetgangers, verdwijnen van de parkeerstroken en

reorganiseren van de in- en uitritten van de parkings. Het zijn net deze 'verfraaiingswerken' die volgens het nieuwe onderzoek de beste oplossing vormen om de verkeersveiligheid en zo ook de conflicten op de Brugsesteenweg aan te pakken.

Binnen het RUP wordt enkel de zone - van rooilijn tot rooilijn - vastgelegd wat overeenkomt met de huidige breedte.

5.1.2 Ontsluiting stedelijk woongebied Gitsestraat

De ontsluiting van de toekomstige woonwijk naar het hogere wegennet is een belangrijk item bij de ontwikkeling van het nieuwe woongebied. In eerste orde moet getracht worden het merendeel van het autoverkeer af te wikkelen via de Honzebrouckstraat naar de R32 en in tweede orde via de Rolariusweg naar de N32/Brugsesteenweg. Door in het RUP voldoende ruimte vast te leggen als een zone voor openbare wegen (tussen huidige rooilijnen) worden er voldoende opties open gelaten om het nieuwe woongebied te ontsluiten vanaf de Brugsesteenweg.

Voor de Robaardstraat is het niet noodzakelijk om deze binnen het RUP te verbreden daar het enerzijds een ondergeschikte ontsluiting vormt, al dan in combinatie met een nevenontsluiting van de handelsgehelen (zie verder). En anderzijds het niet wenselijk is om juist naast de nieuwe woonontwikkelingen een belangrijke ontsluitingsas te ontwikkelen. De Robaardstraat wordt binnen onderhavig RUP - in tegenstelling tot de Gitsestraat - opgenomen omdat de grens van onderhavig RUP gelijk loopt met de grens van het stedelijk woongebied zoals vastgelegd in het afbakeningsproces.

In de straat Gitsestraat zullen er bij de ontwikkeling van het woongebied verkeerstechnische ingrepen worden ingevoerd om een ontsluiting te ontmoedigen.

Hierdoor is het binnen onderhavig RUP niet noodzakelijk om deze op te nemen.

5.1.3 Herstructurering kleinhandelslint

Volgens het PRS-WV betekent ruimtelijk herstructureren dat de bestaande ruimtelijke samenhang tussen de kleinhandelsvestiging en de omgeving wordt verbeterd, de verkeersleefbaarheid, de verkeersveiligheid en de interne verkeersorganisatie en de ontsluiting (o.m. parkeren) wordt verhoogd en een hogere beeldwaarde of een beter imago van het kleinhandelslint wordt gecreëerd.

Binnen het onderhavig RUP wordt door de stad enerzijds de mogelijkheid open gehouden om de aspecten uit het doorstromingsonderzoek, in te passen zodat de verkeersleefbaarheid en -veiligheid kan worden verhoogd. Anderzijds wenst de stad vooral haar stadscentrum te promoten maar ondersteunt ze anderzijds ook de noodzaak van bepaalde handelsactiviteiten die dan weer beter niet in het stadscentrum worden gevestigd. De beeldwaarde richt zich dan ook naar een uniforme afwikkeling van de handelsgehelen dmv hagen en bomen in combinatie met een beperkt aantal in- en uitritten en de gerichtheid van de handelszaken naar de centrale ruimte. Op deze manier wordt een bepaalde rust gebracht binnen het straatbeeld. Het is maw niet de bedoeling om de handelsgehelen in te richten als commerciële kern- en belevingsgebieden die de binnenstad en het centrum van Roeselare in de schaduw stellen. Functievolle fiets- en voetgangersverbindingen tussen de handelsgehelen en aanpalende zones zijn uiteraard mogelijk maar rechtstreekse verbindingen voor gemotoriseerd verkeer tussen de handelsgehelen zijn niet wenselijk. Anderzijds dient er een achteruitbouwzone van 8m gerespecteerd te worden waar bvb. ook een fietsas kan in voorzien worden.

5.2 Overeenstemming met het GRS Roeselare

- Kernversterkend beleid wat betreft ontwikkelingsmogelijkheden voor het handelsapparaat (ref. moratoriumbesluit).
- Geen gemeenschapsvoorziening in huidige zone voor KMO en dienstverlening.
- Te behouden woonconcentratie thv knooppunt Brugsesteenweg - Oude Diksmuidestraat/ Wijnendalestraat.
- Buffer tussen winkels Brugsesteenweg en woningen/bedrijven Gitsestraat

5.2.1 Moratoriumbesluit

Het moratoriumbesluit voorziet een bevrozing van de bestaande kleinhandelsactiviteiten. De bestaande commerciële activiteiten langsheen de Brugsesteenweg blijven behouden maar bijkomende kleinhandelsactiviteiten worden niet toegelaten⁴. Bovendien dient er een kwalitatieve verbetering van het winkelaanbod opgelegd te worden. Bij de uitwerking van het RUP wordt deze visie behouden op basis van wat nu toegelaten is binnen de geldende bestemmingsplannen, namelijk het APA en de BPA's. In de volgende punten wordt per bestemmingsplan de voorgestelde zonering in het RUP vergeleken.

■ RUP t.o.v. BPA Rotsestraat

In het **BPA** werd in de rood/paars gearceerde zone in de voorschriften van het BPA een opsplitsing gemaakt tussen 3a en 3b:

⁴ De nuance in categorieën bestond bij de opmaak van het Moratoriumbesluit nog niet, i.f.v. onderhavig RUP betreft het hier de handelsactiviteiten in cat. 1 en 2 die in het centrum thuishoren.

- 3a: Woongebouwen-woningen (1 garage per woning verplichtend inbegrepen). In nevenbestemming zijn detailhandel, diensten, horeca en kantoren alsook bergplaatsen - garages toegelaten.
- 3b: Gemengde zone voor handel, diensten, horeca, kantoren en niet hinderende bedrijven. In nevenbestemming zijn woongebouwen - woningen (1 garage per woning verplichtend inbegrepen) alsook bergplaatsen - garages toegelaten. De zonering van 3a of 3b moest op het grafische plan aangeduid worden maar dit is echter niet gebeurd. Maw kan momenteel bij een vergunningsaanvraag 'gekozen' worden welke bestemming (a of b) men wenst. O.a. werd in de goedgekeurde bouwaanvraag voor AVEVE de gemengde zone toegepast en niet zone 3a wonen.



kaart 33: Zonering RUP t.o.v. BPA Rotsestraat

In het **RUP** worden deze zones opgenomen in Artikel 2 - Gebied met concentratie aan kleinhandelszones en in Artikel 4 - Kleinhandelsarme woonzone met open en halfopen bebouwing.

- Art. 2 laat de volgende activiteiten toe:

- Bestaande handelsactiviteiten en bestaande reczaken.
- Bijkomende handelsactiviteiten categorie 3 en 4 mits ze een minimum netto handelsoppervlakte hebben van meer dan 400m² en mits deze geen significante impact hebben op vlak van mobiliteit.
- Kleine ambachtelijke bedrijven, dienstverlening en groothandel mits deze geen significante impact hebben op vlak van mobiliteit. Deze activiteiten waren in het BPA ook reeds mogelijk, enkel het wonen en kantoren worden hier uitgesloten en worden er beperkingen naar de categorie van handelsactiviteit opgenomen.
- Art. 4 laat de volgende activiteiten toe:
 - Wonen
 - Bestaande handelsactiviteiten, bestaande reczaken voor zover deze qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving en voor zover de parkeerproblematiek op eigen terrein wordt opgelost.
 - Diensten en kantoren mits deze geen significante impact hebben op vlak van mobiliteit.
 - Bijkomende handelsactiviteiten categorie 3 en 4 mits ze een minimum netto handelsoppervlakte hebben van meer dan 400m² en mits deze geen significante impact hebben op vlak van mobiliteit.
 - Kleinschalige ambacht met ondergeschikte handelsactiviteit voor zover deze functies qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving, verenigbaar zijn met de omgeving en de rust ervan niet aantasten en mits deze geen significante impact hebben op de vlak van mobiliteit.

Ook hier waren deze activiteiten in het BPA reeds mogelijk en ook hier worden er beperkingen opgelegd naar de categorie van handelsactiviteit.

■ RUP t.o.v. BPA Noord met gedeeltelijke herziening



kaart 34: Zonerings RUP t.o.v. BPA Noord (nr. 14)

In het **BPA** (en gedeeltelijke herziening) zijn er 3 doorslaggevende zones die binnen de afbakening van het huidige RUP komen te liggen:

- Zone 1 “Gesloten bebouwing - zone” (karmijnrood): woongelegenheden in de vorm van gesloten bebouwing. Voor deelzones aangeduid met een asterix (*) kan als hoofdbestemming eveneens een

handels- of tertiaire bestemming gelden. Als nevenbestemming zijn detailhandel, diensten, horeca, kantoren toegelaten indien aanleunend bij een bedrijvenzone kunnen voornoemde bestemmingen als hoofdbestemming worden beschouwd.

- Zone 2 “Open en half-open bebouwingszone” (oranje): woongelegenheden in de vorm van open en halfopen bebouwing. Voor deelzones aangeduid met een asterix (*) kan als hoofdbestemming eveneens de bedrijvenbestemming met inbegrip van mogelijkheid tot tank- en servicestations, gelden. Als nevenbestemming zijn detailhandel, diensten, horeca en kantoren toegelaten. Tank- en servicestations zijn uitgesloten als nevenbestemming.
- Zone 13 “Zone voor centrumbebouwing” (rood): de hoofdbestemming is ééngezinwoningen en meergezinwoningen onder de vorm van aaneengesloten bebouwing met onderbreking. Meergezinwoningen zijn toegelaten. Diensten, handel, kantoren en horeca kunnen eveneens als hoofdbestemming indien ze hun parkeerbehoeften op een verkeerstechnische goed bereikbare manier op eigen terrein kunnen voorzien. Niet toegelaten zijn dancings, dicotheken, tank- en servicestations en functies en activiteiten die niet verenigbaar zijn met de woonomgeving. In nevenbestemming is kleinschalige ambacht toegelaten.

In het **RUP** zijn deze zones opgenomen in Artikel 2 - Gebied met concentratie aan kleinhandelszones, in Artikel 5 - Kleinhandelsarme zone voor centrumbebouwing en in Artikel 6 - Woonzone met halfopen en gesloten bebouwing.

- Art. 2 laat de volgende activiteiten toe:
 - Bestaande handelsactiviteiten en bestaande reczaken.

- Bijkomende handelsactiviteiten categorie 3 en 4 mits ze een minimum netto handelsoppervlakte hebben van meer dan 400m² en mits deze geen significante impact hebben op vlak van mobiliteit.

- Kleine ambachtelijke bedrijven, dienstverlening en groothandel mits deze geen significante impact hebben op vlak van mobiliteit.

Binnen het BPA werd een klein deel van zone 2 opgenomen wat nu binnen Artikel 2 zal bestemd worden. In het BPA was het de bedoeling om hier verder wonen uit te werken, binnen het RUP wordt er gericht op handelsactiviteiten waar wonen niet wenselijk is. Handel kon in het BPA in hoofdbestemming alsook in het RUP.

- Art. 5 laat de volgende activiteiten toe:
 - Wonen
 - Bestaande handelsactiviteiten, bestaande reczaken, bestaande diensten en kantoren voor zover deze qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving en voor zover de parkeerproblematiek op eigen terrein wordt opgelost.
 - Bestaande handelsactiviteiten categorie 1 en 2 met een netto handelsoppervlakte van meer dan 100m² kunnen met maximum de helft van hun huidige netto vergunde handelsoppervlakte uitbreiden.
 - Diensten en kantoren voor zover deze worden gecombineerd met een volwaardige woonfunctie en mits deze geen significante impact hebben op vlak van mobiliteit.
 - Bijkomende handelsactiviteiten categorie 1 en 2 mits in nevenbestemming bij een woonfunctie en mits deze een netto handelsoppervlakte hebben van minder dan 100m².

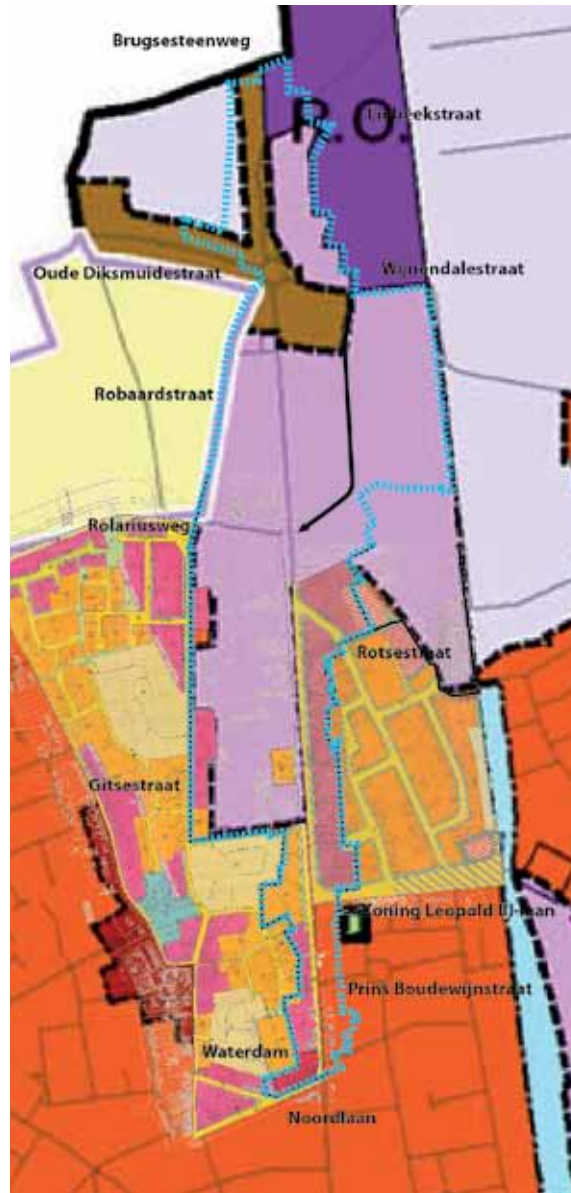
- Bijkomende handelsactiviteiten categorie 3 en 4 mits deze geen significante impact hebben op vlak van mobiliteit.
- Kleinschalige ambacht met ondergeschikte handelsactiviteit wanneer ze worden gecombineerd met een volwaardige woonfunctie. Voor zover deze functies qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving, verenigbaar zijn met de omgeving en de rust ervan niet aantasten en deze geen significante impact hebben op vlak van mobiliteit.

Binnen het BPA is dit gedeeltelijk zone 1, zone 2 en zone 13 waar er hoofdzakelijk gericht werd op wonen en waar in zone 1 en 13 ook handel in hoofdbestemming mogelijk is. Zone 2 laat enkel handel in nevenbestemming toe. Daar het RUP nu wel handel toelaat is dit in strijd met het moratoriumsbesluit.

- Art.6 laat wonen toe met in nevenbestemming, vrije beroepen, diensten en kantoren voor zover verenigbaar met de woonomgeving.

Binnen het BPA is dit gedeeltelijk zone 1 en zone 2. De voorgestelde activiteiten waren reeds mogelijk in het BPA.

■ RUP t.o.v. APA



kaart 35: Zonering RUP t.o.v. APA

In het **APA** zijn de delen die niet opgenomen zijn in een BPA

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

In het **RUP** is het algemene woongebied (rood) van het BPA bestemd als Artikel 5 - Kleinhandelsarme zone voor centrumbebouwing. Deze laat zowel in het APA als in het RUP handel toe waar het in het RUP beperkt wordt. Het woongehucht en/of korrel werd bestemd als gedeeltelijk bedrijvigheid (Art.1), handel (Art.2) en gemengd (Art.3). Ook voor de woonkorrel (bruin) was er reeds handel toegelaten wat nu bevestigd wordt in het RUP, weliswaar met beperkingen.

- Art. 1 laat de volgende activiteiten toe:
 - Productie, opslag en verwerking van goederen
 - Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
 - Groothandel
- Bedrijvigheid was reeds toegelaten in het APA. Handel wordt hier nu geschrapt (enkel bestaande) wat in het APA wel toegelaten was.

- Art. 2 laat de volgende activiteiten toe:
 - Bestaande handelsactiviteiten en bestaande recazaken.
 - Bijkomende handelsactiviteiten categorie 3 en 4 mits ze een minimum netto handelsoppervlakte hebben van meer dan 400m² en mits deze geen significante impact hebben op vlak van mobiliteit.
 - Kleine ambachtelijke bedrijven, dienstverlening en groothandel mits deze geen significante impact hebben op vlak van mobiliteit.

De handel die in het APA mogelijk was wordt in het RUP ook toegelaten, weliswaar met beperkingen.

- Art. 3 laat de volgende activiteiten toe:
 - Sport en socio-culturele activiteiten
 - Buitenschoolse opvang
 - Bestaande handelsactiviteiten, bestaande recazaken en hotel
 - Bijkomende handelsactiviteiten categorie 3 en 4 mits ze een minimum netto handelsoppervlakte hebben van meer dan 400m² en mits deze geen significante impact hebben op vlak van mobiliteit.
 - Kleine ambachtelijke bedrijven en dienstverlening mits deze geen significante impact hebben op de mobiliteit.

Ook de gemengde zone is voor het gedeelte dat in de woonkorrel ligt niet in strijd met het APA daar deze reeds toeliet om - naast handel - ook horeca, zaalsporten en vrijetijdsbesteding toelaat. Ook hier worden er beperkingen opgelegd en is wonen niet meer mogelijk. Voor het gedeelte dat in de zone voor bedrijvengebied voor KMO en dienstverlening (roze) ligt, is dit in principe wel in strijd met het APA.

■ Besluit

Uit de vergelijking met de BPA's / APA worden de volgende tegenstrijdigheid gevonden **toev het moratoriumbesluit** (in het RUP wel handel in hoofdbestemming mogelijk, volgens BPA/APA niet)

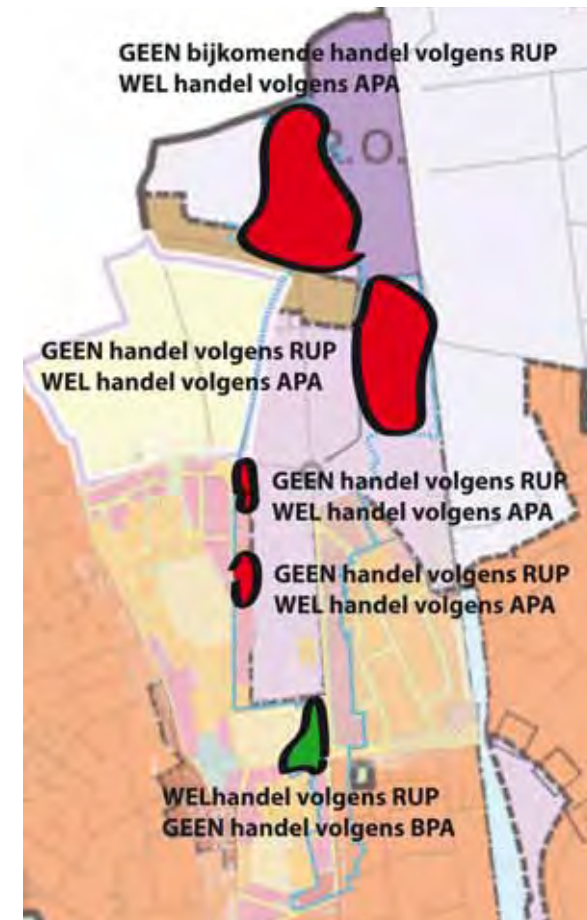
- In Artikel 5 kan nu handel wat in het BPA in zone 2 in hoofdbestemming niet kon. Het betreft enkel het gedeelte tussen de grens met Art.2 en Gryspeerds Hof.

Echter is deze tegenstrijdigheid te verantwoorden om hier toch handel te voorzien:

- Vanaf de Noordlaan tot aan de grens met Hoogdele is handel toegelaten (mits beperkingen of enkel bestaande) behalve dit beperkt gedeelte. Ruimtelijk gezien is het niet wenselijk om dit gedeelte enkel voor wonen verder te laten ontwikkelen maar moet het mogelijk zijn om deze zone op een gelijkaardige wijze verder te kunnen uitbouwen als de aanpalende zones die met dezelfde randvoorwaarden moeten omgaan. Er worden in de voorschriften wel elementen opgenomen die moeten verhinderen dat er hier - door al dan niet samenvoegen van een aantal percelen en/of het voorzien van een veel groter gebouw op een bestaand perceel - een grote handelsactiviteit kan ingepast worden.
- Er worden in het RUP grote delen afgebakend die momenteel wel met handel ingevuld kunnen worden maar wat na de inwerkingtreding van het RUP niet meer mogelijk is. Het betreft de volgende zones:
 - De voorgestelde zone voor lokale bedrijvigheid die momenteel volgens het APA wel kan ingevuld worden met handel.
 - De voorgestelde woonzone langs de Gijtsestraat die eveneens - voor het gedeelte in het APA - handel kan verwachten.

- Bovendien wordt de handel ten noorden van de Wijnendalestraat nu niet meer aanzien als handelszone wat volgens het APA (bruine en roze zone) wel volledig kan ingenomen worden door handel.

M.a.w. wordt het aantal hectares waar volgens het APA/BPA's handel mogelijk is sterk ingekrompen in het RUP en is het verantwoord dat een klein deel nu wel beperkt handel kan toelaten.



kaart 36: Handel BPA-APA t.o.v. RUP

Maw kan uit de vergelijking met de BPA's / APA worden geconcludeerd dat de bestaande commerciële activiteiten langsheen de Brugsesteenweg worden behouden en er geen bijkomende kleinhandelsactiviteiten worden voorzien op nieuwe handelszones. Er worden wel beperkingen opgelegd naar bijkomende handelsactiviteiten binnen de bestaande handelszones.

- Bevriezing categorie 1 en 2
- Beperkingen categorie 3 en 4
- Daar het plangebied nagenoeg is volgebouwd en ingevuld met handelsactiviteiten zal dit RUP vooral leiden tot een vervanging van bestaande activiteiten (bv. categoriewijziging van 2 naar 4) en niet zozeer naar extra handelsactiviteiten.

Op deze manier wordt er ingegaan om het winkel-aanbod kwalitatief te verbeteren (tegenaan dat bepaalde categorie een te grote - ruimtelijke - impact krijgt). Daar bovenop wordt door het opdelen van de bestaande activiteiten in handelsgehelen - waar inrichtingsprincipes aan gekoppeld worden - de garantie geboden dat de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd. Op basis van deze conclusies wordt maw het moratoriumbesluit gevolgd.

5.2.2 Gemeenschapsvoorziening

In Artikel 3 - gebied voor gemengde functies wordt in het RUP eveneens gemeenschapsvoorziening voorzien, meer bepaald:

- Sport en socio-culturele activiteiten
- Buitenschoolse opvang
- Bestaande handelsactiviteiten, bestaande recazaken en hotel
- Bijkomende handelsactiviteiten categorie 3 en 4 mits ze een minimum netto handelsoppervlakte hebben van meer dan 400m² en mits deze geen significante impact hebben op vlak van mobiliteit.
- Kleine ambachtelijke bedrijven en dienstverlening mits deze geen significante impact hebben op de mobiliteit.

In het GRS Roeselare zijn er hieromtrent geen aanknopingspunten. In het stedelijk woongebied Gitsestraat is reeds een bepaalde oppervlakte voor gemeenschapsvoorzieningen opgenomen (voor een school) maar de zone van Art. 3 vormt hier een aanvullende functie in combinatie met een bufferende werking naar de Brugsesteenweg toe. Het is geenszins de bedoeling om de voorziene gemeenschapszone in het woongebied Gitsestraat te verplaatsen naar de zone van Artikel 3. Voor de zone in het woongebied wordt momenteel een RUP opgesteld om deze vast te leggen.

Dit oudste gedeelte van de handelszone in een 'spie'-vorm, is moeilijker in te vullen door handelszaken en – in combinatie met de heroriëntering op internet-verkoop – wil Roeselare niet het risico lopen dat hier leegstand komt en worden er gemeenschapsvoorzieningen toegelaten (was eveneens in het APA reeds mogelijk). Omwille hiervan worden de mogelijkheden zo breed mogelijk gehouden.

5.2.3 Woonconcentratie

Op het knooppunt Brugsesteenweg met de Oude Diksmuidestraat/Wijnendalestraat werd er in het GRS opgenomen als een te behouden woonconcentratie. In het RUP wordt deze gedeeltelijk omgezet naar een bestemming voor lokale bedrijven / kleinhandelszone / gemeenschapsvoorzieningen. Dit is in principe in strijd met het GRS maar echter te verantwoorden:

- In het GRS is deze enkel vermeld geweest op de schetsen, niet tekstueel.
- De afbakening van deze woonconcentratie op de schetsen van het GRS is gebaseerd op de afbakening in het APA wat voor het gedeelte langsheen de Oude Diksmuidestraat (buiten plangebied) effectief een woonconcentratie is maar langsheen de Wijnendalestraat en de Brugsesteenweg is wonen er zeer beperkt (hoofdzakelijk handelsactiviteiten en bedrijvigheid).
- Volgens het APA is dit gebied bestemd voor wonen alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf, groene ruimten, sociaal-culturele inrichtingen, openbare nutsvoorzieningen, verblijfsrecreatieve voorzieningen en bestaande agrarische bedrijven. Allen indien verenigbaar met onmiddellijke omgeving. Maw komt de werkelijke invulling overeen met wat het APA toelaat.
- Het RUP bevestigt de huidige trent van handel / bedrijvigheid / gemeenschapsvoorziening t.h.v. dit knooppunt wat hier - in lijn met de andere activiteiten langsheen de Brugsesteenweg - te verantwoorden is.

5.2.4 Buffer

Volgens het GRS moet er tussen de handelspercelen langsheen de Brugsesteenweg en de woonpercelen langsheen de Gitsestraat een buffer komen die zowel visueel als geluidswerend dient te werken.

Roeselare wil in de eerste plaats geen rechtstreekse verbindingen meer tussen de handelspercelen langsheen de Brugsesteenweg en de woonpercelen langsheen de Gitsestraat. De Gitsestraat moet hier een volwaardige woonstraat worden. De ontsluiting van de percelen langsheen de Gitsestraat moet volledig gebeuren vanaf het noorden via de Rolariusweg of vanaf het zuiden via de Gitsestraat. Echter betreft het hier een bestaande situatie en is de inpassing van een volwaardige groenbuffer niet meer mogelijk. Er werd gekozen om ofwel groenvoorzieningen met een minimum breedte van 10m al dan niet op een talud ofwel een akoestische wand met groenvoorzieningen (vertikale tuin) te voorzien. Op deze manier wordt ten allen tijden een visuele en akoestische buffer verzekerd.

UITLEG PLANOPBOUW

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

- **Art. 1 - Zone voor lokale bedrijvigheid:** deze zone wordt voorzien voor lokale bedrijven met een overdrukzone langsheen de Brugsesteenweg waar er enerzijds een hogere beeldkwaliteit wordt opgelegd en anderzijds bijkomende mogelijkheden voor toonzalen ed worden toegelaten.
- **Art. 2 - Gebied met concentratie aan kleinhandelszones:** binnen deze zone worden handelsgehelen voorzien voor handelszaken. Naar het woonlint langsheen de Gitsestraat toe worden bufferelementen toegevoegd om te verhinderen dat er gemotoriseerd verkeer tussen beide nog mogelijk is.
- **Art. 3 - Gebied voor gemengde functies:** ook hier worden er handelsgehelen voorzien maar zijn er meer mogelijkheden voor de socio-culturele activiteiten. Deze zone is meer gericht op het nieuwe stedelijke woongebied Gitsestraat.
- **Art. 4 - Kleinhandelsarme woonzone met open en halfopen bebouwing:** Binnen deze zone is er een mix van wonen en handel. Om de overgang tussen de grote handelszaken en het centrum van Roeselare niet te abrupt te laten gebeuren wordt er gericht op open en halfopen bebouwing.
- **Art. 5 - Kleinhandelsarme zone voor centrumbebouwing:** de principes van de vorige zone worden hier herhaald maar met gesloten / centrumbebouwing. Omdat de woonfunctie hier te zwaar doorweegt worden er hier geen handelsgehelen afgebakend.

- **Art. 6 - Woonzone met halfopen en gesloten bebouwing:** langsheen de Gitsestraat wordt een volwaardig woonlint langsheen beide zijden van de weg beoogd.
- **Art. 7 - Bufferzone:** Langsheen de Rotsestraat wordt er een groenbuffer voorzien tussen de handelszaken en de bestaande woningen. Doorheen deze buffer kan een fiets- en voetgangersverbinding naar het achterliggende gebied (RUP Dammestraat) voorzien worden.
- **Art. 8 - Zone voor openbare wegenis:** openbare wegenis met langsheen de Brugsesteenweg een breedte zoals vooropgesteld in de doorstromingsstudie. De Robaardstraat behoudt haar huidige breedte voor een éénrichtingsstraat.
- **Art. 9 - Zone voor fiets- en voetgangersdoorsteek:** de bestaande fiets- en voetgangersdoorsteek wordt als zodanig gezoneerd.

TOETSING

1 Watertoets

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

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

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

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

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

In een aantal gevallen moet verplicht advies gevraagd

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

• De vergunningverlenende overheid moet advies vragen aan de adviesinstantie m.b.t. de mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater indien het project waarvoor een vergunning wordt aangevraagd:

- 1° geheel of gedeeltelijk is gelegen in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied;
- 2° en/of leidt tot een toename van het totaal van de horizontale dakoppervlakte van gebouwen en de verharde oppervlakte met meer dan 1 hectare indien het project afwatert naar een bevaarbare waterloop of een onbevaarbare waterloop van eerste categorie, of 0,1 hectare bij afwatering naar andere waterlopen;
- 3° en/of gedeeltelijk gelegen is:
 - binnen de bedding van een bevaarbare of onbevaarbare waterloop;
 - op minder dan 50 meter afstand van de kruin van de talud van bestaande of geplande bevaarbare waterlopen;
 - op minder dan 50 meter van haveninfrastructuur binnen de afgebakende zeehavengebieden;
 - op minder dan 20 meter van de kruin van de talud van onbevaarbare waterlopen van eerste categorie;
 - op minder dan 10 meter afstand van de kruin van de talud van onbevaarbare waterlopen van tweede categorie;
 - op minder dan 5 meter afstand van de kruin van de talud van onbevaarbare waterlopen van derde categorie en van een

niet-geklaseerde onbevaarbare waterloop in beheer van een polder of een watering;

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

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

1.1 Overstromingsgevoelige gebieden

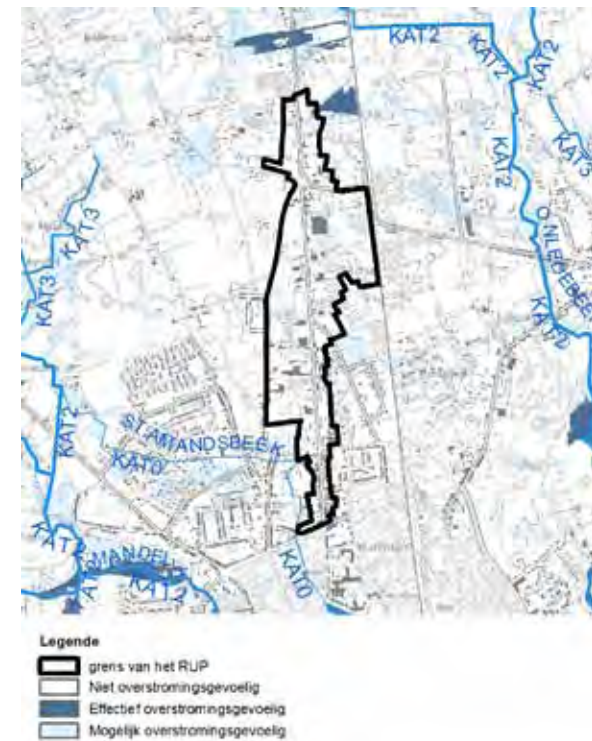
De watertoetskaart met overstromingsgevoelige gebieden toont waar er in Vlaanderen overstromingen mogelijk zijn. De kaart maakt een onderscheid tussen effectief overstromingsgevoelige gebieden (donkerblauw) en mogelijk overstromingsgevoelige gebieden

(lichtblauw). Effectief overstromingsgevoelige gebieden zijn gebieden die recent overstromd zijn of gebieden die een aanzienlijke kans hebben om te overstromen.

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

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

Aansluitend het noordelijk deel van het plangebied, ter hoogte van het bedrijventerrein Wijnendale, is er een deel effectief overstromingsgevoelig.



kaart 37: Overstromingsgevoelige gebieden

1.2 Overstromingsgebieden

- Risicozones voor overstromingen: Het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 heeft de risicozones voor overstromingen afgebakend. Het RUP is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen.
- Recent Overstroomde Gebieden: Het RUP is niet gelegen in een recent overstroomd gebied (ROG).
- Het RUP is niet gelegen in een van nature overstroombaar gebied (NOG).

1.3 Signaalgebieden

De watertoets voor vergunningsaanvragen, plannen en programma's in de signaalgebieden verdient bijzondere aandacht. Dit wordt geregeld in de omzendbrief LNE/2013/1 van 28 juni 2013 m.b.t. richtlijnen voor de toepassing van de watertoets voor de vrijwaring van het waterbergend vermogen in signaalgebieden.

De omzendbrief voorziet in een bewarend beleid in de signaalgebieden in overstromingsgevoelig gebied waar de Vlaamse regering nog geen vervoltraject voor heeft goedgekeurd en waar mogelijk een herbestemming nodig is op basis van de overstromingskansen. Voor de signaalgebieden waarvoor de Vlaamse Regering wel al een vervoltraject heeft goedgekeurd biedt de omzendbrief bijkomende richtlijnen aan voor zowel de wateranalyse als de waterparagraaf, zodat eventuele nog niet gerealiseerde vervolgstappen niet gehypothekeerd worden en het watersysteem geen schadelijke effecten ondergaat (de zogenaamde "verscherppte" watertoets).

Het plangebied is niet gesitueerd in of in de nabijheid van een signaalgebied.

2 Pesticidentoets

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

Het besluit 'duurzaam gebruik van pesticiden' maakt een opdeling in terreinen die gebruikt worden in het kader van een openbare dienst, zoals diensten die openbare besturen, scholen, zorginstellingen, ... leveren en de terreinen die gebruikt worden in het kader van een commerciële activiteit (bedrijven, winkels, ...). Voor openbare diensten geldt een pesticidenverbod, voor commerciële activiteiten geldt een minimumgebruik van pesticiden op verhardingen groter dan 200m². Dit minimumgebruik betekent dat er enkel pleksgewijs pesticiden gebruikt mogen worden, dat de voorwaarden op het etiket van het product strikt nageleefd moeten worden én dat bij een (her)aanleg van het terrein de pesticidentoets moet toegepast worden. De pesticidentoets moet maw dus verplicht uitgevoerd worden op terreinen waar een minimumgebruik geldt en wanneer dat terrein wordt (her)aanlegd. Voor de andere terreinen is de pesticidentoets een sterke aanbeveling.

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

Om beheerbewust te ontwerpen gelden voor verhardingen volgende vuistregels:

- Verhard functioneel en zo weinig mogelijk
- Voorkom waterstagnatie en laat water infiltreren⁵
- Maak eenvoudig (machinaal) onderhoud mogelijk
- Zorg voor een correcte aanleg, controleer en herstel

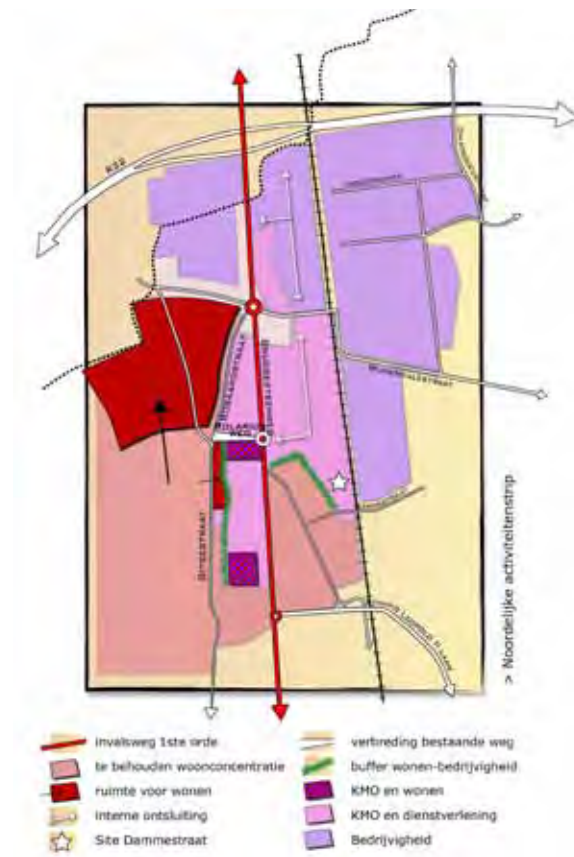
Bv. de keuze voor waterdoorlatende betegeling is enkel aanvaardbaar wanneer men kiest voor een beeldkwaliteit waarbij de voegen mogen vergroenen. Wanneer men geen onkruid tolereert in een voeg is de keuze van waterdoorlaatbare betegeling niet aanvaardbaar. Ook voor groenzones geldt dat een goed ontwerp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

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

⁵ Infiltratie is afhankelijk van de waterdoorlaatbaarheid van de grond en/of de grondwaterstand.

3 Toetsing aan structuurplan

De opmaak van onderhavig uitvoeringsplan kadert binnen de visie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Roeselare. Mogelijke tegenstrijdigheden worden verantwoord in het hoofdstuk gewenste ruimtelijke structuur.



4 Tragewegentoets

Op de atlas van de buurtwegen zijn er geen buurtwegen aanwezig binnen het plangebied.

5 Landbouwtoets

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

6 Natuurtoets

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

Het plangebied is niet gesitueerd in:

- Habitat en vogelrichtlijn gebieden: het gaat om gebieden die door de Vlaamse Regering zijn vooropgesteld of aangewezen zijn als speciale beschermingszone in toepassing van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.
- Afbakende natuur- en bos gebieden
- Historisch permanente graslanden: op 26 september 2014 keurde de Vlaamse Regering, ter uitvoering van artikel 9bis, §1, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, het besluit houdende de voorlopige vaststelling van de historisch permanente graslanden in de landbouwstreek de Polders goed. Dit resulteerde in een reeks ontwerpkaarten, die betrekking hebben op de steden en gemeenten, gelegen in het (kust)poldergebied. Met betrekking tot die ontwerpkaarten werd een openbaar onderzoek

georganiseerd. De Vlaamse Regering stelt binnen 210 dagen na de begindatum van het openbaar onderzoek de kaart van de historisch permanente graslanden definitief vast. Er wordt eveneens bepaald voor welke graslanden een verbod op het wijzigen van de vegetatie van toepassing zal zijn en waarvoor er een (natuur)vergunning noodzakelijk zal zijn om de vegetatie te wijzigen.

- Biologische waarderingskaart II

7 Landschapstoets

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

OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

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

- Gewestplan
- APA
- BPA
 - BPA Rotsestraat
 - BPA nr.14 Noord (30/07/1992) met een gedeeltelijke herziening BPA nr.14A Noord (22/03/2004)
- Verkavelingen: de volgende verkavelingen binnen dit plangebied zullen worden opgeheven bij goedkeuring van onderhavig RUP:
 1. Verkaveling nr. V263 (Brugsesteenweg)
 - Inhoud VK: oorspronkelijk 4 loten(1-2-3-4), werd gewijzigd naar 3 loten (A+B+C). Lot B is vervallen verklaard, dus blijven loten A en C met V263/5 geldig. Is voorzien voor het bouwen van ééngezinswoningen, de laatste wijziging V263/5 voorzagt dat de nevenbestemming werd opgetrokken naar 50 % waarbij ook HORECA toegelaten werd.
 - Inhoud RUP: In art.1: niet toegelaten: individuele woningen en HORECA als nevenbestemming.
 - Motivatie: Strijdig met RUP
 2. Verkaveling nr. V272 (Wijnendalestraat)
 - Inhoud VK: 1963, 2 OB voorzien.
 - Inhoud RUP: In art.2: niet toegelaten: wonen.
 - Motivatie: strijdig met RUP.
 - Resultaat: op het onbebouwd perceel kan geen woning meer gebouwd worden.
 3. Verkaveling nr. V79 (Brugsesteenweg – Rolariusweg)
 - Inhoud VK: 1962, bestaat uit slechts 1 volwaardig lot.

- Inhoud RUP: art.3: niet toegelaten: wonen.
 - Motivatie: situatie volledig achterhaald en is bebouwd.
 - Resultaat: woning wordt zonevreed.
4. Verkaveling nr. V234 (Gitsestraat):
 - Inhoud VK: 1965 met summier voorschriften, bestemd voor HOB.
 - Inhoud RUP: art.6: toegelaten: wonen HOB en GB.
 - Motivatie: Situatie is achterhaald.
 - Resultaat: recentere voorschriften voor wonen.
 5. Verkaveling nr. V246 (Brugsesteenweg):
 - Inhoud VK: 1965, 2 HOB met voorschriften van BPA 1965.
 - Inhoud RUP: art.4: wonen is toegelaten
 - Motivatie: verouderde voorschriften, de 2 loten zijn bebouwd.
 - Resultaat: recentere voorschriften voor wonen.
 6. Verkaveling nr. V145 (Brugsesteenweg):
 - Inhoud VK: hoofdbestemming eengezinswoningen van het type open en half open bebouwing als ook bedrijvenbestemming. Er zijn 3 woningen gebouwd.
 - Inhoud RUP: art.2: niet toegelaten: wonen.
 - Motivatie: strijdig met RUP + achterhaalde situatie. De 3 woningen zijn echter gebruikt als restaurant Vespa'z 4 en computerwinkel.
 7. Verkaveling nr. V499 (Brugsesteenweg):
 - Inhoud VK: 1975 en wijz. 1976, 1 HOB, Voorschriften van BPA 1965
 - Inhoud RUP: art.4: wonen is toegelaten.
 - Motivatie: verouderde voorschriften en bebouwd.
 - Resultaat: recentere voorschriften voor wonen.

RUIMTEBALANS

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

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

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

Voor het voorliggende RUP gelden de categorieën van gebiedsaanduiding van bronbestemmingen van het APA Roeselare, het BPA Rotsestraat en het BPA nr.14 Noord (30/07/1992) met een gedeeltelijke herziening BPA nr.14A Noord (22/03/2004).

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

- Wanneer deze beperkt afweek van de perceelgrenzen werd de grens van de gewestplanzone op de perceelsgrens gelegd.
 - Bij grotere afwijkingen t.o.v. de perceelsgrens werd de grens van de gewestplanzone behouden
- Dit alles leidt tot de ruimtebalans van het RUP (zie volgende blz.).

RUP	Categorie	Afkomst	Zone APA/BPA	Categorie	Opp. (m²)	Tot opp zone RUP (m²)	
Art.1	Zone voor lokale bedrijvigheid	Bedrijvigheid	APA	Bedrijfsgebied voor kmo en dienstverlening / wonen	Wonen / bedrijvigheid	131805	175516
Art.1	Zone voor lokale bedrijvigheid	Bedrijvigheid	APA	Bedrijfsgebieden met milieuvriendelijk karakter	Bedrijvigheid	8690	
Art.1	Zone voor lokale bedrijvigheid	Bedrijvigheid	APA	Regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter	Bedrijvigheid	9856	
Art.1	Zone voor lokale bedrijvigheid	Bedrijvigheid	APA	Woongehuchten en/of woonkorrels	Wonen / bedrijvigheid	25166	
Art.2	Gebied met concentratie aan kleinhandel	Bedrijvigheid	APA	Bedrijfsgebied voor kmo en dienstverlening / wonen	Wonen / bedrijvigheid	180248	218371
Art.2	Gebied met concentratie aan kleinhandel	Bedrijvigheid	APA	Woongehuchten en/of woonkorrels	Wonen / bedrijvigheid	18549	
Art.2	Gebied met concentratie aan kleinhandel	Bedrijvigheid	BPA	Ambachtelijke bedrijfsgebouwen	Bedrijvigheid	1715	
Art.2	Gebied met concentratie aan kleinhandel	Bedrijvigheid	BPA	Gemeenschapsuitrustingen	Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	110	
Art.2	Gebied met concentratie aan kleinhandel	Bedrijvigheid	BPA	Open en halfopen bebouwingszone	Wonen - Wonen / bedrijvigheid	4614	
Art.2	Gebied met concentratie aan kleinhandel	Bedrijvigheid	BPA	Wonen of gem zone: nt hinderende bedr	Wonen / bedrijvigheid	13135	
Art.3	Gebied voor gemengde functies	Bedrijvigheid	APA	Bedrijfsgebied voor kmo en dienstverlening / wonen	Wonen / bedrijvigheid	59733	64314
Art.3	Gebied voor gemengde functies	Bedrijvigheid	APA	Woongehuchten en/of woonkorrels	Wonen / bedrijvigheid	4581	
Art.4	Kleinhandelsarme woonz met open en halfopen beb	Wonen	BPA	Wegenis en/of pleingehelen	Lijninfrastructuur	923	41676
Art.4	Kleinhandelsarme woonz met open en halfopen beb	Wonen	BPA	Wonen of gem zone: nt hinderende bedr	Wonen / bedrijvigheid	40220	
Art.4	Kleinhandelsarme woonz met open en halfopen beb	Wonen	BPA	Woongebouwen, woningen	Wonen / bedrijvigheid	534	
Art.5	Kleinhandelsarme zone voor centrumbeb	Wonen	APA	Algemene woongebieden	Wonen	14860	47575
Art.5	Kleinhandelsarme zone voor centrumbeb	Wonen	BPA	Gesloten bebouwing zone	Wonen	11752	
Art.5	Kleinhandelsarme zone voor centrumbeb	Wonen	BPA	Open en halfopen bebouwingszone	Wonen	13828	
Art.5	Kleinhandelsarme zone voor centrumbeb	Wonen	BPA	Voetwegzone	Lijninfrastructuur	87	
Art.5	Kleinhandelsarme zone voor centrumbeb	Wonen	BPA	Wegenis en/of pleingehelen	Lijninfrastructuur	1141	
Art.5	Kleinhandelsarme zone voor centrumbeb	Wonen	BPA	Zone voor centrumbebouwing	Wonen	5907	
Art.6	Woonzone met halfopen en gesloten bebouwing	Wonen	APA	Bedrijfsgebied voor kmo en dienstverlening / wonen	Wonen / bedrijvigheid	20525	37787
Art.6	Woonzone met halfopen en gesloten bebouwing	Wonen	BPA	Gesloten bebouwing zone	Wonen	14418	
Art.6	Woonzone met halfopen en gesloten bebouwing	Wonen	BPA	Open en halfopen bebouwingszone	Wonen / bedrijvigheid	2844	
Art.7	Bufferzone	Bedrijvigheid	BPA	Ambachtelijke bedrijfsgebouwen	Bedrijvigheid	663	1377
Art.7	Bufferzone	Bedrijvigheid	BPA	Wonen of gem zone: nt hinderende bedr	Wonen / bedrijvigheid	429	
Art.7	Bufferzone	Bedrijvigheid	BPA	Woongebouwen, woningen	Wonen / bedrijvigheid	285	
Art.8	Zone voor openbare wegenis	Lijninfrastructuur	APA	Algemene woongebieden	Wonen	5435	76701
Art.8	Zone voor openbare wegenis	Lijninfrastructuur	APA	Bedrijfsgebied voor kmo en dienstverlening / wonen	Wonen / bedrijvigheid	33079	
Art.8	Zone voor openbare wegenis	Lijninfrastructuur	APA	Regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter	Bedrijvigheid	2551	
Art.8	Zone voor openbare wegenis	Lijninfrastructuur	APA	Woongehuchten en/of woonkorrels	Wonen / bedrijvigheid	16637	
Art.8	Zone voor openbare wegenis	Lijninfrastructuur	BPA	Wegenis en/of pleingehelen	Lijninfrastructuur	18999	
Art.9	Zone voor fiets- en voetgangersdoorsteek	Lijninfrastructuur	BPA	Voetwegzone	Lijninfrastructuur	204	204
Totaal						663521	

tabel 1: Ruimtebalans

REGISTER PLANBATEN, PLANSCHADE, COMPENSATIE

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

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

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

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

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

Op basis van de vergelijking tussen de toegekende categorie van gebiedsaanduiding van het gewestplan, het bestaande APA of BPA enerzijds en van de bestemmingen in het voorliggende RUP anderzijds wordt nagegaan of delen van het plangebied in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbaten of bestemmingswijzigingscompensatie. Deze toelichting en het bijhorende grafisch register wijzen enkel de kadastrale percelen aan en visualiseren de bestemmingswijzigingen die mogelijks aanleiding kunnen geven tot een bepaalde vergoedingsregeling of heffing.

7.1 Bestemmingswijzigingscompensatie en/of gebruikerscompensatie

In toepassing van art. 6.2.1. van het decreet grondenpandenbeleid is onder bepaalde voorwaarden een compensatie van de kapitaalschade verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een zone, die onder de bestemmingcategorie 'landbouw' valt, omzet naar een zone, die onder de categorie 'reservaat en natuur', 'bos' of 'overig groen' valt. Ingevolge art. 6.2.4 van het bovenvermelde decreet wordt de compensatie slechts toegekend indien het perceel in het jaar voor het van kracht worden van het RUP, werd geregistreerd in het 'Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem', m.a.w. werd opgenomen in het bestand van de 'landbouwgebruikspercelen'.

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

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

7.2 Beschermingsvoorschriftcompensatie en/of gebruikerscompensatie

In toepassing van art. 6.3.1. van het decreet grondenpandenbeleid is onder bepaalde voorwaarden een compensatie van de kapitaalschade verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan op een zone, die onder de bestemmingcategorie 'landbouw' valt, via een overdruk betreffende 'ecologisch belang', 'ecologische waarde', 'overstromingsgebied', 'reservaat', 'valleigebied' of een (door de Vlaamse overheid aangewezen) vergelijkbare overdruk, meer beperkingen op het vlak van economische aanwending oplegt dan redelijker wijze moeten geduld worden.

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

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

7.3 Planbaten

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

Volgende gebieden binnen dit ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen aanleiding geven tot dergelijke planbatenheffing:



kaart 38: Detail BPA Rotsestraat



kaart 39: Planbaten

RUP	Categorie	Afkomst	Zone APA/BPA	Categorie	Opp. (m ²)
Art. 2	Gebied met concentratie aan kleinhandel	Bedrijvigheid	BPA	Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	110

tabel 2: Planbaten

7.4 Planschade

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

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

Volgende gebieden binnen dit ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen aanleiding geven tot dergelijke planschadevergoeding:



kaart 40: Detail BPA nr.14



kaart 41: Planschade

RUP	Categorie	Afkomst	Zone APA/BPA	Categorie	Opp. (m ²)
Art. 2	Gebied met concentratie aan kleinhandel	Bedrijvigheid	BPA	Wonen	4614

tabel 3: Planschade

1 Beslissing tot opmaak

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

2 Onderzoek tot milieueffectrapportage

2.1 Verzoek tot raadpleging

Volgende adviesinstanties werden aangeschreven:

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

Op 19 juni 2015 heeft de dienst Mer besloten dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van

een plan-MER niet nodig is. De beslissing is terug te vinden in bijlage.

3 Procedure RUP

3.1 Voorontwerp

3.1.1 Adviesprocedure

Het voorontwerp is voor advies overgemaakt aan onderstaande instanties:

- Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar
- Provinciebestuur W.-VI., dienst Ruimtelijke Planning
- Onroerend Erfgoed W.VI.
- Agentschap Wonen
- Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen
- Infrabel
- Vlaamse Vervoersmaatschappij De Lijn
- GECORO
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, dienst Veiligheidsrapportering
- Agentschap Ondernemen
- Agentschap Infrastructuur
- Gemeente Hoogede

3.1.2 Plenaire vergadering

Het plan werd besproken op de eerste plenaire vergadering van 25 april 2016. Aangezien de ongunstige adviezen van de Provincie West-Vlaanderen en van Ruimte Vlaanderen was het aangewezen om opnieuw een plenaire vergadering te organiseren voordat er naar voorlopige vaststelling gegaan kan worden.

Het plan wordt besproken op de plenaire vergadering van 5 december 2016. Er werd namens de deputatie

een reactie op het verslag van de plenaire vergadering overgemaakt. Als gevolg van de reactie van de deputatie op het verslag werd er na overleg tussen de provincie en de stad het verslag van de plenaire vergadering aangepast: het aangepaste verslag is terug te vinden in bijlage.

3.1.3 Besprekingen adviezen

Belangrijkste aanpassingen na de plenaire vergadering:

- Aanpassing / detaillering van Art. 5 met een duidelijke omschrijving wat de mogelijkheden zijn voor zowel de bestaande als de bijkomende handelsactiviteiten en dit zowel voor de categorieën 1 en 2 als voor de categorieën 3 en 4.
- Detaillering van Art.5 om te verhinderen dat er hier grote handelsactiviteiten kunnen ingepast worden.
- Bijkomende motivering omtrent de gemeenschapsvoorziening in Art.3.
- Motivering omtrent het niet opmaken van een onteigeningsplan voor de verbinding tussen de Brugsesteenweg en de ontwikkelingen in het aanpalende RUP Dammestraat.

3.2 Ontwerp

3.2.1 Voorlopige vaststelling

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

3.2.2 Openbaar onderzoek

Openbaar onderzoek:

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

3.2.3 Advies GECORO

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

3.3 Definitieve vaststelling

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

De belangrijkste aanpassingen zijn:

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

Definitieve vaststelling Gemeenteraad: 19 maart 2018.

