

RUP TER REIGERIE

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

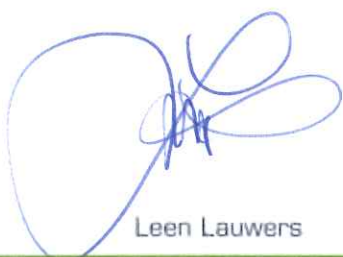
gedeeltelijke herziening van BPA nr 4 Schiervelde (MB 26.03.1993)

toelichtingsnota
stedenbouwkundige voorschriften
kaartenbundel
grafisch register (plancompensaties)

ontwerp

plan_id: RUP_36015_214_00008_00001

ruimtelijke planners:



Leen Lauwers



Klaas Monkerhey

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 23 november 2015.

De Stadssecretaris,
G. Sintobin

De Voorzitter,
D. Lievens

zegel van de gemeente



Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 15 januari 2016 tot en met 14 maart 2016.

De Stadssecretaris,
G. Sintobin

De Burgemeester,
K. Declercq

zegel van de gemeente



Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 28 juni 2016.

De Stadssecretaris,
G. Sintobin

De Voorzitter,
D. Lievens

zegel van de gemeente



DEEL I: TOELICHTINGSNOTA

INHOUD

Inleiding	9
1 Algemeen	9
2 Beslissing tot opmaak van het RUP	9
Feitelijk bestaande toestand	10
1 Situering van het plangebied	10
2 Ruimere omgeving	12
3 Bestaande Fysische toestand	12
3.1 Ruimtelijke kenmerken	12
3.2 Specifieke aandachtspunten	17
3.3 Relatie met de omgeving	19
Juridisch bestaande toestand	21
1 Gewestplan	21
2 APA	21
3 Huidig bestemmingsplan	21
4 Rooiijnplannen	22
5 Verkavelingsvergunningen	22
6 Buurt en voetwegen	22
7 VEN / VON-gebieden	23
8 Ramsar, vogelrichtlijn- en habitatrichtlijngebieden	23
9 Beschermde monumenten, landschappen en stads- en dorpsgezichten e, inventaris onroerend erfgoed	24
Planningscontext	26
1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	26
2 Provinciaal Structuurplan Vlaanderen (PRS)	27
3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Roeselare (GRS)	27
4 Sectorale plannen	35
4.1 Kantorenbehoefte studie op het grondgebied van Roeselare	35
4.2 Mobiliteit	36
4.3 Streefbeeld N32	38
4.4 Biologische waarderingskaart	39
Knelpunten en potenties	41
Doelstelling en opbouw RUP	43
1 Doelstelling	43
2 Opbouw RUP	44

2.1	Uitgangspunten en inrichtingsprincipes	44
2.2	Ontwerpend onderzoek	48
Watertoets		52
1	Terreintoets	52
2	Plantoets	55
3	Conclusie	55
Veiligheidsrapportering		56
Milieueffecten		57
1	Milieuscreening	57
2	Conclusies	57
Technische aspecten		59
1	Ruimtebalans - Planbaten / Planschade / Kapitaalschade en gebruikersschade	59
2	Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden	59
Planproces		61
1	Beslissing tot opmaak	61
2	Voorontwerp	61
3	Ontwerp	61
4	Definitief plan.....	61

LIJST MET FIGUREN

Figuren 1: schema's historische groei plangebied (bron: stad Roeselare).....	11
Figuur 2: Situering van het plangebied op de topokaart (bron: NGI)	12
Figuur 3: Situering van het plangebied op de orthofoto (bron: AGIV 2012).....	12
Figuur 4: Foto's tuin site BUR0 II (bron Stad Roeselare)	13
Figuur 5: Duivelsbeek ter hoogte van R32 (bron Stad Roeselare)	14
Figuur 6: gebouwen BUR0 II (bron BUR0 II).....	14
Figuur 7: foto's Clintonpark (bron google)	15
Figuur 8: foto's Hoogleedsesteenweg (bron google)	16
Figuur 9: foto's Ter Reigerie (bron google).....	16
Figuur 10: Topografische kaart van het plangebied (bron NGI).....	16
Figuur 11: foto's site BUR0 II (bron BUR0 II).....	17
Figuur 12: foto's groenstructuur BUR0 II (bron BUR0 II).....	19
Figuur 13: kaart groenstruutuur (bron stad Roeselare).....	19
Figuur 14: foto's gebouwen ring (bron google)	20
Figuur 15: luchtfoto (bron google)	20
Figuur 16: Gewestplan (bron AGIV 2014)	21
Figuur 17: APA (bron stad Roeselare)	21
Figuur 18: bpa Schiervelde (bron Stad Roeselare)	22
Figuur 19: Atlas der buurtwegen (bron gisvlaanderen)	23
Figuur 20: VEN / IVON gebieden (bron gisvlaanderen)	23
Figuur 21: Natura 2000 (bron gisvlaanderen)	23
Figuur 22: foto's gebouwen BUR0 II, (bron BUR0 II).....	24
Figuur 23: inventaris onroerend erfgoed (bewaarde relictien).....	24
Figuur 24, kaart landschapsatlas (bron AGIV 2012)	25
Figuur 25: Kantoren langsheen R32 en in buitengebied (bron GRS)	27
Figuur 26: recreatieve wandel- en fietsroutes (bron GRS)	27
Figuur 27: deelentiteiten (bron GRS) Figuur 28: radiale uitbreidingen (bron GRS).....	28
Figuur 29: landschappelijke structurende elementen (bron GRS).....	30
Figuur 30: ruimte voor wonen (bron GRS).....	32
Figuur 31: gewenste economische structuur (bron GRS).....	33
Figuur 32: richtinggevend gedeelte - gewenste deelentiteiten (bron GRS)	33
Figuur 33: radiale uitbreiding (bron GRS)	35
Figuur 34: foto Ter Reigerie (bron google streetview).....	36
Figuur 38: google streetview	38
Figuur 39: biologische waarderingskaart (versie 2, 09 / 2010) (bron AGIV)	39
Figuur 40: waterloop omgeving plangebied (bron Stad Roeselare).....	52
Figuur 41: visieschema (bron Stad Roeselare)	44
Figuur 42: openruimteverbinding (bron Stad Roeselare)	44
Figuur 43: groen (bron Stad Roeselare)	45
Figuur 44: hart: woonzorg en zorgwonen – mandje: aanvullende functies – aktentas: wonen + kantoren	
– hoogteaccent kruispunt Ringweg (bron Stad Roeselare).....	46
Figuur 45: bestaand patrimonium (bron Stad Roeselare).....	47
Figuur 46: parkeren (bron Stad Roeselare).....	47
Figuur 47: bestaande toestand Clintonpark (Bron Stad Roeselare).....	50
Figuur 48: lofts in gebouwen Clintonpark (Bron Stad Roeselare)	51
Figuur 49: waterloop omgeving	51
Figuur 50: overstromingskaart	51
Figuur 51: infiltratiekaart.....	51
Figuur 52: grondwaterstromen	51

LIJST MET BIJLAGEN

BIJLAGE 2: Adviezen op voorontwerp	64
BIJLAGE 3: Verslag plenaire vergadering	65
BIJLAGE 4: Adviezen openbaar onderzoek	66
BIJLAGE 5: Verslag GECORO (zitting dd 11.05.2016)	67

1 Algemeen

Onderhavig document betreft het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Ter Reigerie Conform artikel 2.2.2. §1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening bevat een ruimtelijk uitvoeringsplan:

- 1° een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- 2° de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer, en, desgevallend, de normen, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- 3° een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- 4° de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- 5° in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- 6° in voorkomend geval een overzicht van de conclusies van:
 - a) het planmilieueffectenrapport,
 - b) de passende beoordeling,
 - c) het ruimtelijk veiligheidsrapport,
 - d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
- 7° in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenhoefting, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

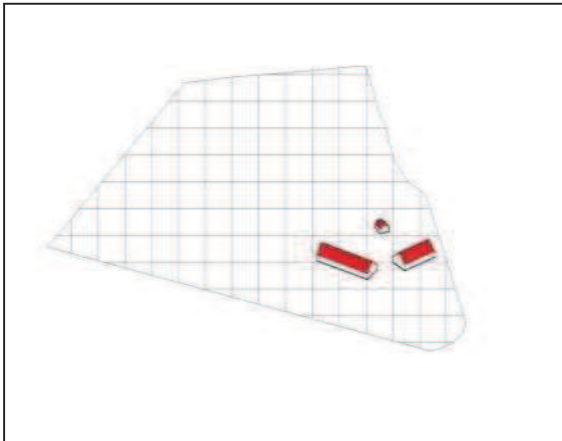
2 Beslissing tot opmaak van het RUP

Het college van Burgemeester en Schepenen ging in zitting van 05.11.2012 akkoord met de opmaak van een gemeentelijk RUP 'Ter Reigerie'.

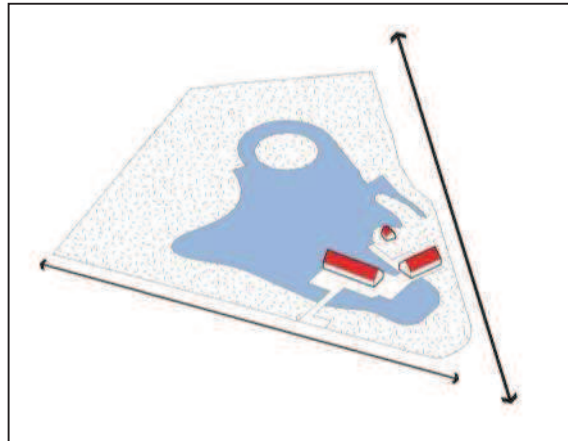
1 Situering van het plangebied

De opdracht behelst de opmaak van een gemeentelijk RUP Ter Reigerie. Dit plangebied omvat enerzijds de gebouwen van het Clintonpark (zone artikel 2), en anderzijds de site van het architectenbureau BURU II & ARCHI+I.

De site van BURU II & ARCHI+I vormt vandaag een groene kantoor-site omringd door 20e eeuwse woon- en kantoorweefsel. Tot enkele decennia terug bestond dit stadsdeel hoofdzakelijk uit landbouwgebied. Met de aanleg van de Ringweg en de komst van het Gewestplan (1979), het Algemeen Plan van Aanleg (1991) en het Bijzonder Plan Van Aanleg Schiervelde (26.03.1993) kreeg het gebied een mogelijkheid tot stedelijke ontwikkeling. Concreet kreeg het gebied met het BPA Schiervelde een zone voor bedrijven en kmo's en een zone voor open bebouwing.



Jaren '70: hoeve in landschappelijk kader

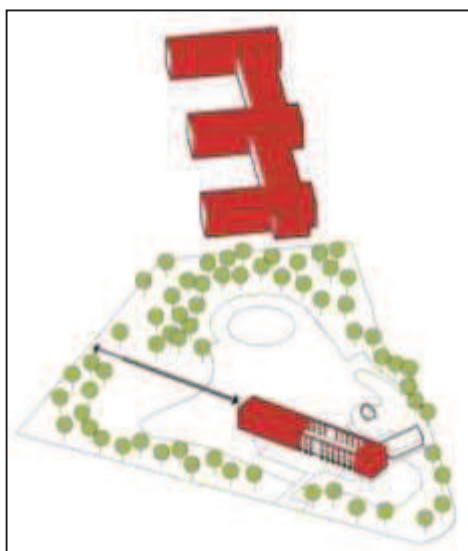


Jaren '80: vijver + bestaande hoeve als architectenbureau

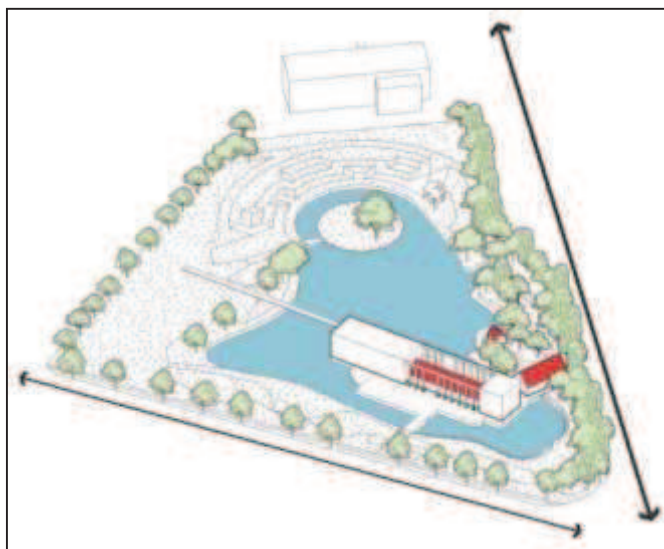
Hoewel de toenmalige en huidige bestemmingsplannen een intensieve bebouwing toelieten bleef de hoeve van Ter Reigerie opvallend onbebouwd. De eigenaars van de site opteerden voor het behoud van de hoevegebouwen en een landschappelijke herinrichting van de waterzieke gronden, ofschoon zij deze gronden mochten volbouwen. Een vijver, omringd door een dens beplant talud, werd het nieuwe landschap waarin de hoeve een nieuwe herbestemming kreeg als architectenkantoor met woning. Het groenscherm en het talud vormden een buffer naar de omgeving.

Begin jaren '90 bouwde men deels over de oorspronkelijke hoeve een uitbreiding van het architectenbureau. De bestaande hoeve kreeg opnieuw zijn plaats binnen dit architecturaal vernieuwend project. In dezelfde periode ontwikkelde zich om en rond de site een heus kantorencomplex (Clintonpark) en een residentiële woonwijk.

Hoewel het architectenbureau de twintig jaar die erop volgden permanent bleef groeien, werden de ruimtelijke bouw mogelijkheden nog steeds niet benut. Hiervoor werd een deel van het aanpalende Clintonpark gehuurd en opende het bureau kantoren in Brussel, Gent en zelfs een periode in China. Binnen het Roeselaarse kende de kantorenmarkt vanaf deze periode een verzadiging. De beplanting op de site groeide in die periode verder uit tot een dense groenstructuur.



Jaren '90: uitbreiding kantoor + Clintonpark



Jaren '00: Uitgroei landschappelijk kader

Anno 2014 bestaat er over heel Vlaanderen een grote behoefte aan alternatieve woonvormen voor de ouder wordende bevolking. Hiervoor is men op zoek naar voldoende grote, goed ontsloten sites, met bij voorkeur een ruimtelijke landschappelijke kwaliteit. De site Ter Reigerie voldoet uitermate goed aan deze criteria.

De zoektocht naar (bijkomende) woonzorgzones en de herbestemming van de BURO II site naar wonen is opgenomen in de visie van het GRS.

Bovendien dient ook de huidige bestemming van het Clintonpark als kantorensite op termijn in vraag gesteld te worden. De kantorenstudie die door de stad werd opgemaakt geeft dit alvast duidelijk aan. Om bovenvermelde redenen zou het wenselijk zijn om op de Buro II site een multifunctioneel woonzorgcentrum in relatie met de omliggende buurt en maximaal behoud van zijn landschappelijke elementen te maken. Het behoud van de groene buffer langs de ring, de vijver en een groot stuk van de bestaande groenstructuur staan hierbij voorop.

De Clintonparkgebouwen zouden op termijn geleidelijk kunnen worden getransformeerd naar een gemengde bestemming waar naast kantoren ook ruimte is voor wonen.

Opbouw RUP:

De opmaak van een gemeentelijk RUP Ter Reigerie bestaat uit verschillende fases: de voorstudie, waarin een analyse gemaakt wordt van de bestaande toestand. Knelpunten, potenties en ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied worden bestudeerd. In de volgende fase, het voorontwerp RUP, worden de gekozen ontwikkelingsopties vertaald naar een RUP.

De analyse van de bestaande toestand behelst naast een analyse van de feitelijke toestand, morfologisch en functioneel, een analyse van de planningscontext en de bestaande juridische context. De historische analyse en analyse van het bouwkundig erfgoed vormt binnen dit plangebied een specifiek aandachtspunt.

Op basis van de knelpunten en potenties worden ontwikkelingsopties geformuleerd. Deze ruimtelijke ontwikkelingsopties zullen de basis vormen voor het RUP.

Deze toelichtingsnota omvat ook de noodzakelijke elementen om te voldoen aan de mer-schermingsplicht.

Figuren 1: schema's historische groei plangebied (bron: stad Roeselare)

2 Ruimere omgeving

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van het centrum van Roeselare, net aan de binnenzijde van de ring R32 langs de Hoogleedsesteenweg. Ten zuiden van het plangebied loopt de Mandel naar het centrum van Roeselare. De Duivelsbeek raakt de site aan de westzijde.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de R32, aan noordoostelijke zijde door de Hoogleedsesteenweg, in het oosten door de verkaveling Ter Reigerie. Aan de zuidzijde vormt de Stadenstraat de begrenzing van het Clintonpark.

Het centrum van Roeselare (Grote Markt) bevindt zich op ca. 2,5 km van de site. De afstand tussen de site en het NMBS-station bedraagt een kleine 3 km.



Figuur 2: Situering van het plangebied op de topokaart (bron: NGI)

Figuur 3: Situering van het plangebied op de orthofoto (bron: AGIV 2012)

3 Bestaande Fysische toestand

3.1 Ruimtelijke kenmerken

De woonwijk Ter Reigerie is een 20^e eeuwse uitbreiding van de stad Roeselare. Het plangebied vormt een groene kern binnen het weefsel. Volgende structurerende elementen kunnen worden teruggevonden:

- **Groene gordel met talud**

Een eerste structurerend element wordt gevormd door de groene talud dat werd aangelegd rondom de vijver. Deze groene gordel maakt van de site een beschutte plek. Door de intense beplanting rondom het talud, ontstaat een dichte groene rand die een duidelijk afscheiding tussen “binnen” en “buiten” maakt.



- **Centrale vijver met eiland**

Opvallend op de site is de ruime vijver die centraal in het plangebied gelegen is. Door een waterpartij aan te leggen, verwijzend naar de vroegere omwalling, werden de vernieuwde gebouwen op een eiland op het grote terrein gepositioneerd. De vijver werd ontworpen en uitgevoerd in de jaren '90 en herschiep de site tot een idyllisch lustoord. Het wandelpad rond de vijver biedt de mogelijkheid om zich even terug te trekken uit de dagelijkse drukte. Het eiland vormt een speelse toets in het landschappelijk ontwerp. Het geheel ademt rust uit. Het water vormt reeds twintig jaar een essentieel onderdeel van het totaalontwerp. De vijver transformeerde de site in een rustige en waardevolle plek, die nog meer dan vroeger een natuurlijke kwaliteit bezit.



Figuur 4: Foto's tuin site BURO II (bron Stad Roeselare)

- **Duivelsbeek**

De Duivelsbeek loopt onder de R32 door en passeert langs de terreinen van de BURO II site (zone artikel 1) aan de westzijde. Van daaruit loopt de beek richting Clintonpark (zone artikel 2), alwaar haar bedding tussen de R32 en de gebouwen van het Clintonpark gelegen is.



Figuur 5: Duivelsbeek ter hoogte van R32 (bron Stad Roeselare)

- **Hoeve met overbouwing**

De hoeve vormt het historische hart van de site. In de oorspronkelijke opstelling van de hoeve waren het woongebouw en de schuur omringd door een aantal bijgebouwen en een omwalling. In eerste fase werd de schuur verbouwd en gerenoveerd om er het architecten- en interieurbureau in onder te brengen.

Toen later bleek dat de schuur niet meer de nodige plaats kon bieden aan het groeiende architectenbureau besloot men het bestaande gebouw uit te breiden. Het werd echter geen uitbreiding in de klassieke zin van het woord. Met respect voor de historische hoeve en het omliggende landschap werd het oude gebouw in de nieuwe uitbreiding ondergebracht. Zo werd een spanningsveld opgewekt tussen oud en nieuw, tussen binnen en buiten, waardoor een aangename werk- en woonsfeer werd gecreëerd.

Op de witte uitbreidingsstructuur was nog een bijkomende kantoorverdieping voorzien. Dit plan is tot op vandaag nog niet uitgevoerd. De structuur is qua fundering wel op deze toekomstige uitbreiding voorzien.



Figuur 6: gebouwen BURO II (bron BURO II)

- **Kantorencomplex Clintonpark (zone artikel 2)**

Langs de R32 springt het Clintonpark meteen in het oog. Dit kantorencomplex is de thuisbasis van heel wat bedrijven. Het omvat ca. 13.000 m² kantooroppervlakte verdeeld over 7 vleugels. Wanneer in de winter het groen van de bomen is verdwenen, zijn deze gebouwen zichtbaar vanaf de site. Het volume van dit gebouwenensemble is zeer aanwezig in het zicht van de achterliggende woonwijken. De kantorenzone bestaat uit drie onafhankelijke gebouwen van ca. 3 bouwlagen. De wagens van de werknemers in de gebouwen worden geparkeerd in parkeerkelders op de grote binnenpleinen die door de schikking van de gebouwen ontstaan (samen 228 parkeerplaatsen). De rand van de kantoorzone werd afgewerkt met een hagenrij.



zicht op Clintonpark vanaf R32



zicht op Clintonpark vanaf site BUROII



zicht op Clintonpark vanaf Ter Reigerie



Figuur 7: foto's Clintonpark (bron google)

- **Hoogleedsesteenweg**

De Hoogleedsesteenweg vormt de verbinding tussen de Ring en het centrum van Roeselare. Dit is een klassieke invalsweg met typische lintbebouwing. Langsheen de straat komt een mix van wonen, handel,... voor. De woningen zijn meestal van het zicht van de straat afgeschermd door een hoge haag. Langsheen grote delen van straat kan geparkeerd worden. De Hoogleedsesteenweg beschikt vandaag niet over een duidelijke identiteit.





Figuur 8: foto's Hoogleedsesteenweg (bron google)

- **Verkaveling Ter Reigerie**

De woonwijk Ter Reigerie bestaat voornamelijk uit vrijstaande eengezinswoningen. In deze woonwijk zijn geen voorzieningen terug te vinden. De percelen van de woningen zijn duidelijk van elkaar gescheiden door een hoge haag, om maximale privacy te garanderen.



Figuur 9: foto's Ter Reigerie (bron google)



Figuur 10: Topografische kaart van het plangebied (bron NGI)

3.2 Specifieke aandachtspunten

- **Bakermat van architectenbureau BURU II**

BURU II werd te Roeselare in 1979 opgericht door Hendrik Vermoortel. Het bureau startte haar activiteiten vanuit de gebouwen van de oude hoeve Ter Reigerie. ARCHI+I architectuur en ingenieurstechnieken werd in 1983 opgericht door Philémon Wachtelaer. In 2011 fuseerden BURU II en ARCHI+I tot de nieuwe vennootschap BURU II & ARCHI+I cvba. Het bureau vormt een solide groep met een 140-tal medewerkers, verspreid over vestigingen in Brussel, Gent en Roeselare. Het hoofdkwartier van het bureau is vandaag nog steeds op de site te Roeselare gelegen. De huidige bebouwing op de site –de overbouwde hoeve- staat hiervoor symbool.



Figuur 11: foto's site BURU II (bron BURU II)



- **Ontsluiting**

Het gebied wordt onder meer via de Hoogleedsesteenweg verbonden met het centrum van Roeselare. Bovendien is het plangebied tegen de R32 gelegen, hetgeen een vlotte ontsluiting met naburig gelegen dorpen, steden en autostrade (E403) garandeert.

De site wordt ook bediend door het openbaar vervoersnet. Door stadslijnen: Lijn 1 (Station - Leeuwerikstraat - Hallen - Station) gaat via de Hoogleedsesteenweg, de R32 en de Diksmuidsesteenweg naar het centrum van Roeselare. Lijn 1 houdt bovendien ook halte aan het NMBS-station van Roeselare. Dit station vormt een belangrijk openbaar vervoersknooppunt. Door streeklijnen: Lijn 31, via Hoogleedsesteenweg.

- **Aanwezig groen**

De site BURU II (zone artikel 1) is afgezoomd door een strook bomen. Deze vormen de dense begrenzing van het gebied. Het betreft allemaal inheemse soorten die op zich geen zeldzame of waardevolle eigenschappen hebben.

Binnen het domein kunnen een aantal landschappelijke subzones onderscheiden worden. Een eerste subzone omvat het amfitheater, dat beplant werd met lagere bodembedekkers. In dit talud werden

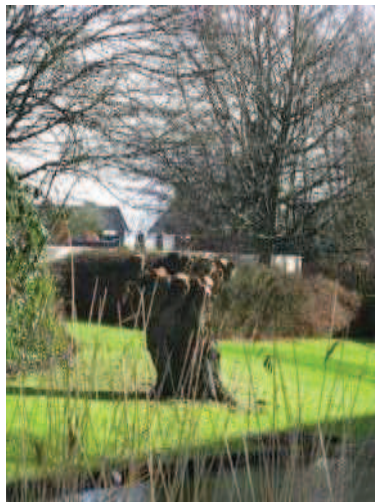
geometrische patronen aangebracht. Deze planten hebben een louter esthetische waarde. Ecologisch bieden zij geen meerwaarde.

Vervolgens zijn rond de historische hoevegebouwen enkele oudere solitaire bomen terug te vinden. (notelaar,...) Hier stonden bovendien een aantal oudere knotwilgen ter hoogte van de waterkant. Deze vormden een restant van de oude waterloop. Een aantal van deze knotwilgen werden recent herplant nadat de oorspronkelijke exemplaren verzakt waren. Een dergelijke knotwilg is ook terug te vinden aan de oprijlaan. Parallel met Ter Reigerie zijn geen opvallende ingrepen terug te vinden. Het groen is hier vrij homogeen. In die zin zou het hier het minste storen indien de huidige beplanting (deels) wordt verwijderd en vervangen door nieuwe aanplanten.

Ter hoogte van de Hoogleedsesteenweg zijn enkele moerascipressen aangeplant. In het hoekje ter hoogte van de kruising Hoogleedsesteenweg/ Ter Reigerie is een fruitboom terug te vinden.



notelaar



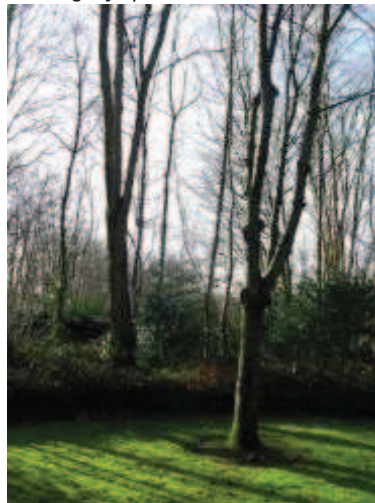
knotwilg bij oprijt



knotwilgen



inheems bosplantgoed



fruitbomen



den (ouder)



talud met bodembedekkers



essen



relict oude beek



Moerascipressen

Figuur 12: foto's groenstructuur BURO II (bron BURO II)



Legende: rood: fruitbomen – groen: knotwilgen(oud of recent opnieuw aangeplant) – geel: oudere solitaire bomen (notelaar, moerascipres) – grashatch: talud bodembedekkers

Figuur 13: kaart groenstruutuur (bron stad Roeselare)

3.3 Relatie met de omgeving

De site Ter Reigerie vormt een groene pool in de omgeving. Het woonweefsel sluit naadloos aan bij de vrijstaande eengezinswoningen in de aanliggende woonstraten. Deze zijn alle relatief monofunctionele woonwijken.

Daar waar het plangebied grenst aan de harde lijnstructuur die de R32 is, wordt het architectuurbureau afgeschermd van de verkeersas door een brede groene buffer. Deze is ook terug te vinden langs de Hoogleedsesteenweg.

Langs de R32 zijn verschillende karakteristieke gebouwen aanwezig die mee het imago en de leesbaarheid van de stad bepalen. De BURO II- (artikel 1) en Clintonpark (artikel 2) site met zijn groengordel en karakteristieke gebouwen vormt hiervan een onderdeel.



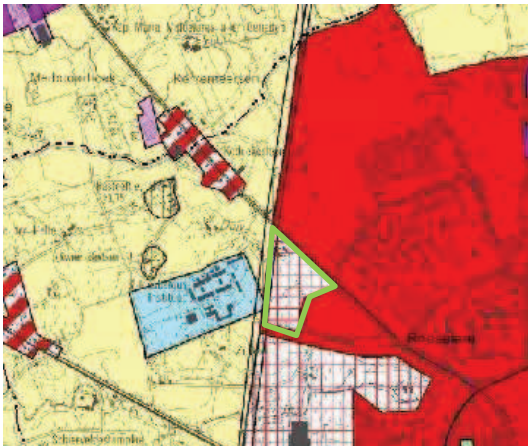
Figuur 14: foto's gebouwen ring (bron google)



Figuur 15: luchtfoto (bron google)

1 Gewestplan

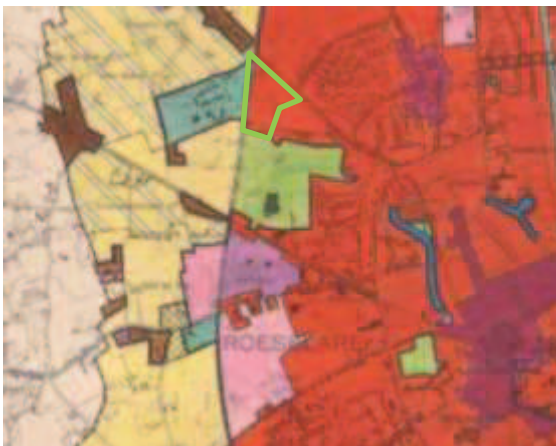
Het RUP is gelegen binnen het gewestplan nr. 6 Roeselare-Tielt (KB 17/12/1979). Binnen de begrenzing van het RUP geldt de bestemming **woonuitbreidingsgebied**.



Figuur 16: Gewestplan (bron AGIV 2014)

2 APA

Het RUP is gelegen binnen het APA van Roeselare (O5/O4/1990). Binnen de begrenzing van het RUP geldt de bestemming **algemene woongebieden**.

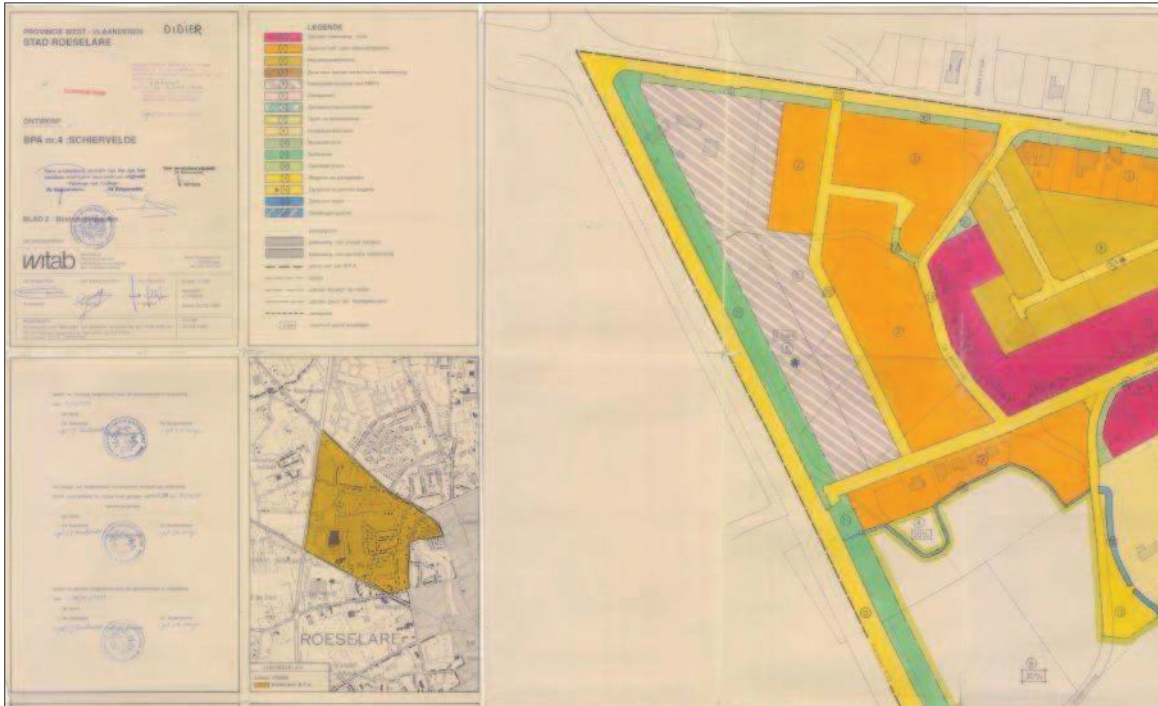


Figuur 17: APA (bron stad Roeselare)

3 Huidig bestemmingsplan

Het plangebied ligt volledig in het BPA nr.4 Schiervelde (26/O3/1993) en verfijnt daarmee de bestemmingen van het gewestplan en het APA. Het BPA omvat het gebied tussen de Hoogleedsesteenweg - Ring - Diksmuidsesteenweg - Westlaan - Zwarte Leeuwstraat - Kattenstraat. Het BPA voorziet in specifiek afgebakende zones met bestemmingen, en ordent het gebied. Binnen de begrenzing van het RUP gelden volgende bestemmingen: (2) open- en halfopen bebouwingszones, (5) Bedrijventerreinzone voor KMO's, (10) bouwvrije zone, (11) bufferzone, (13) wegenis en pleingehelen. Volgende voorschriften zijn hierbij van toepassing voor deze bestemmingen:

- **Open en halfopen bebouwingszones:** *hoofdbestemming: woongelegenheden: per woongelegenheden is er 1 garage, of een openluchtstelplaats verplichtend ofwel op het perceel zelf of in een redelijke nabijheid ervan; voor de deelzones kan als hoofdbestemming eveneens de bedrijvenbestemming met inbegrip van mogelijkheid tot tank- en servicestations gelden.*
- **Bedrijventerreinzone voor KMO's:** *hoofdbestemming: ambachtelijke bedrijfsgebouwen en/of bergplaatsen, die geen abnormale hinder of risico veroorzaken voor de omgeving en/of detailhandel, diensten, horeca en kantoren. Nevenbestemming: bergplaatsen en/of garages*



Figuur 18: bpa Schiervelde (bron Stad Roeselare)

4 Rooilijnplannen

Binnen het plangebied zijn geen rooilijnplannen van toepassing.

5 Verkavelingsvergunningen

Binnen het plangebied is een deel gelegen binnen de verkaveling V 1036B/1, goedgekeurd op 18 mei 1992. Het gedeelte van dit verkavelingsplan dat binnen het plangebied valt zal door dit RUP (RUP Ter Reigerie) worden geschrapt.

6 Buurt en voetwegen

Het paarse tracé van buurtweg nr. 42 dat doorheen het plangebied loopt werd in 1993 afgeschaft.



Figuur 19: Atlas der buurtwegen (bron gisvlaanderen)

7 VEN/IVON-gebieden

In de nabije omgeving van en in het plangebied zijn geen VEN en IVON gebieden gelegen (zie figuur)



Figuur 20: VEN/IVON gebieden (bron gisvlaanderen)

8 Ramsar, vogelrichtlijn- en habitatrictlijngebieden

In de nabije omgeving van en in het plangebied zijn geen Vogel- of habitatrictlijngebieden (Natura 2000) gelegen (zie figuur)



Figuur 21: Natura 2000 (bron gisvlaanderen)

9 Beschermd monumenten, landschappen en stads- en dorpsgezichten e, inventaris onroerend erfgoed

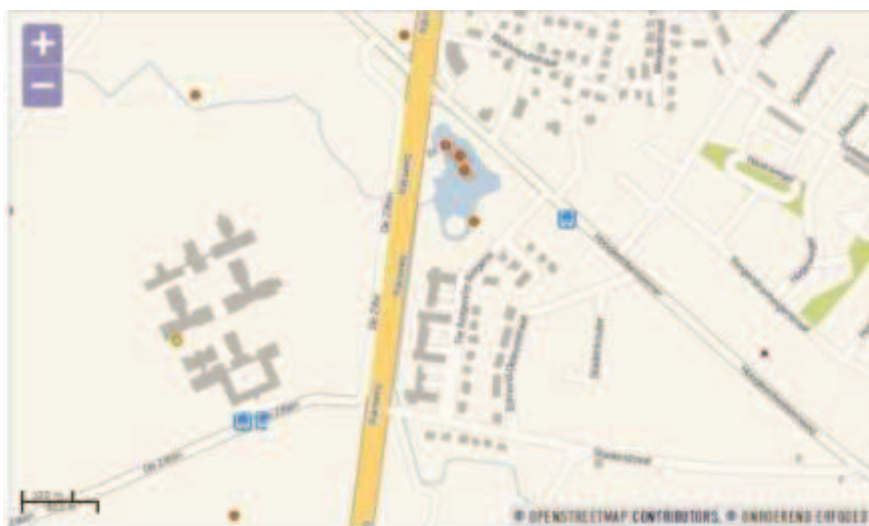
Binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving zijn beschermde monumenten, landschappen of stads-of dorpsgezichten gelegen

Binnen het plangebied, is wel een pand opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en wordt derhalve als lokaal waardevol bouwkundig erfgoed beschouwd: Architectuurbureau. Hoogleedsesteenweg 415, architectuurwoning en woning Buro I en II van 1991-92. Omweld hedendaags complex waarbij een oude hoeve gevat is in een rechthoekig, beraapt volume doorbroken met grote glaspertijen



Figuur 22: foto's gebouwen BURO II, (bron BURO II)

De site staat ook symbool voor de Roeselaarse recente architectuurgeschiedenis waarin BURO II vanaf einde jaren '70 mee zijn rol speelde. Het in oorsprong Roeselaarse kantoor is over het hele land en soms tot ver daarbuiten actief en ondertussen een van de vaste waarden in het hedendaagse architectuurlandschap.



Figuur: rood bolletje : vastgesteld bouwkundig relict

Figuur 23: inventaris onroerend erfgoed (bewaarde relict)

Het plangebied werd tot op heden nog nooit archeologisch onderzocht. Er zijn geen vondsten gekend volgens de centrale archeologische inventaris. De kennis over het historische bodemarchief vertoont bijgevolg grote lacunes voor dit gebied.

De Landschapskaart (zie figuur) geeft aan dat er binnen het plangebied:

- geen ankerplaatsen aanwezig zijn.
- geen relictzones aanwezig zijn.
- geen punt- of lijnrelict aanwezig zijn



Figuur 24, kaart landschapsatlas (bron AGV 2012)

Anderzijds is de groene parkomgeving die in de jaren '90 van vorige eeuw rondom de BURO II-site werd aangelegd, landschappelijk interessant te noemen. Het behoud van de meest waardevolle elementen, zoals de oudere solitaire bomen, is dan ook aan te raden.

1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau: stedelijke gebieden en stedelijke netwerken, elementen van het buitengebied, economische knooppunten en lijninfrastructuren.

Roeselare werd als **regionaalstedelijk gebied** geselecteerd. Regionaalstedelijke gebieden hebben potenties om een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen.

Om de perimeter waarbinnen een dergelijk aanbodbeleid zal gevoerd worden aan te geven en tegelijkertijd verdere versnippering en aantasting van het buitengebied tegen te gaan, worden de stedelijke gebieden afgebakend. Voor een regionaalstedelijk gebied is dit de taak van het Vlaamse gewest.

Roeselare als economisch knooppunt

Als regionaalstedelijk gebied is Roeselare geselecteerd als economisch knooppunt. In deze voor Vlaanderen strategische locaties worden de economische ontwikkelingen gestimuleerd en geconcentreerd.

Roeselare t.o.v. de lijninfrastructuren

Binnen het RSV wordt geopteerd voor een optimalisering van het bestaande wegennet door het functioneel categoriseren van de wegen. De categorisering is gebaseerd op het selectief prioriteit geven aan ofwel de bereikbaarheid ofwel de leefbaarheid. Functioneel heeft men drie hoofdfuncties: de verbindingsfunctie, de verzamel functie en de functie van het toegang geven. Op basis hiervan wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdwegen, primaire wegen, secundaire wegen en lokale wegen. Hoofdwegen en primaire wegen worden op Vlaams niveau afgebakend.

Voor het plangebied is volgende selectie van belang.

- De E403 (A17) wordt aangeduid als hoofdweg. Een hoofdweg verbindt groot- en regionaalstedelijke gebieden in Vlaanderen met stedelijke gebieden er buiten.
- De N36 aansluiting 6 E403 tot N32/R32 en het recent aangelegde deel van de R32 tot de E403 (A17) oprit 8 zijn geselecteerd als primaire weg II. Deze wegen verzorgen de verbinding van het stedelijk gebied Roeselare en het stedelijk netwerk 'regio Kortrijk' naar het hoofdwegennet of naar een primaire weg I toe.
- De spoorlijn Oostende - Brugge - Kortrijk - Rijsel wordt geselecteerd als hoofdspoorweg (verbinding van Vlaams niveau) voor personenvervoer, met het station van Roeselare als structuurbepalend hoofdstation voor het regionaalstedelijk gebied. Rond de hoofdstations wordt een hogere dichtheid en de lokalisatie van mobiliteitsgenererende activiteiten nagestreefd. Wat goederenvervoer betreft komt het traject via Gent, Tielt, Lichtervelde en De Panne naar de Chunnel in aanmerking als alternatief voor een verlengde IJzeren Rijn. Het tweede alternatief gaat via Gent, Kortrijk en Rijsel naar de Chunnel.

Ruimtebehoefte voor ouderen

De vergrijzing vormt één van de grootste uitdagingen van de 20ste en 21ste eeuw. Vlaanderen erkent deze problematiek: de inrichting van een woonzorgcentrum en zorgflats voor levensbestendig wonen beantwoordt aan de doelstellingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen dat werd herzien in 2011. Het RSV erkent dat de groep van ouderen relatief sterk zal toenemen in de komende jaren. Bijgevolg stelt zij dat bijzondere aandacht voor de woonsituatie en -wensen van de ouderen noodzakelijk is om tijdig in te spelen op bijzondere ruimtebehoeften (vb. rusthuizen, zorgvoorzieningen enz.). Een onderzoek van het Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid wijst uit dat ouderen nu reeds anticiperen op hun toekomstige woonbehoefte. In die zin blijken slechts weinig woningen aangepast te zijn aan hun noden, bijvoorbeeld inzake verzorging en toegankelijkheid. Bijkomend wordt vastgesteld dat zoveel mogelijk de wens bestaat om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Een toenemende professionalisering en specialisering van woonzorgfuncties is merkbaar. Naast de 'klassieke' rust- en verzorgingstehuizen en naast de eigen woning ontstaat een alternatieve vraag naar aangepaste woningen (vb. serviceflat, zorgflat, groepswonen, kangoeroewoning, aanleunwoning, enz.) en naar complexen of woonomgevingen waar men verzorgd kan worden (RSV informatief gedeelte, p. 50).

Bijgevolg zet het RSV in op een specifiek en aangepast zorgaanbod voor ouderen. Het RSV stelt dan ook een vermenging van zorg en aangepast wonen enerzijds met traditionele woonvormen anderzijds voorop.

2 Provinciaal Structuurplan Vlaanderen (PRS)

Geen relevante elementen voor dit RUP

3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Roeselare (GRS)

Binnen het GRS worden volgende uitspraken teruggevonden die een invloed hebben op het onderwerp van dit RUP:

- **Informatief deel - ruimtelijke context op gemeentelijk niveau**

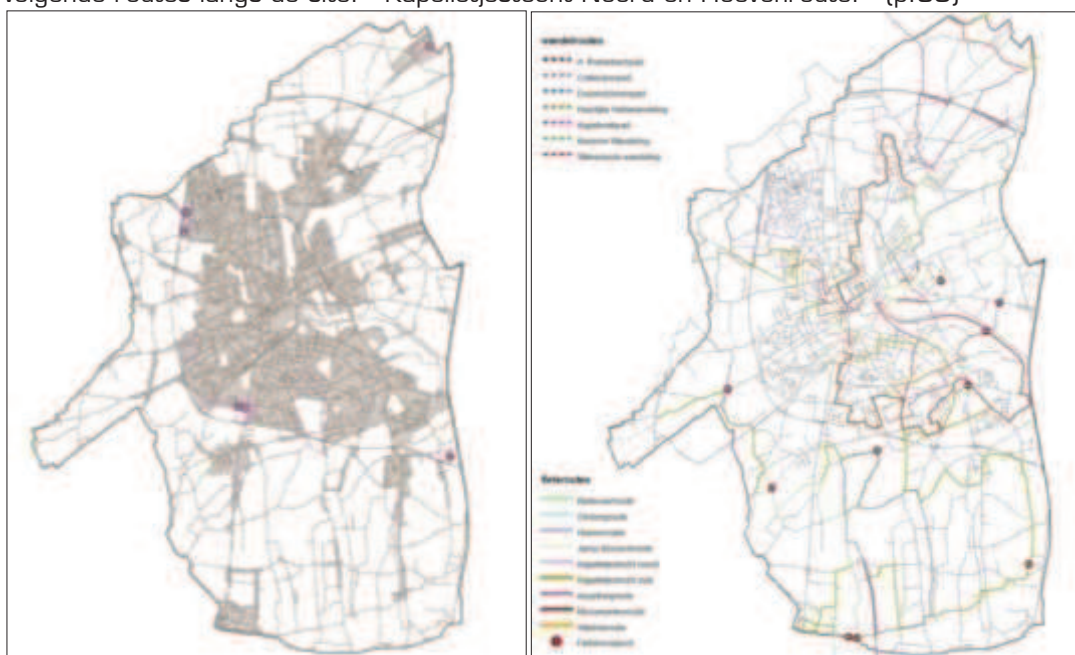
Bestaande economische structuur

De stad beschikt over een ruim aanbod aan kantoren (reisbureaus, interimkantoren, kantoren van dienstverlenende organisaties, beslissingscentra voor bedrijven, ...).

De kantoren zijn hoofdzakelijk gelegen in het stedelijk gebied. In het centrum zijn ze verweven met andere functies (wonen, horeca, handel). Ook langsheen de R32/N36 komen een aantal kantoorgebouwen voor, met name Accent Business Park nabij E403 (1), Clintonpark (2)/Krekelberg (4) nabij Hoogleedsesteenweg, nabij Meensesteenweg (3) (6). (p.87)

Bestaande recreatieve en stedelijke voorzieningstructuur

De stad wordt doorkruist door provinciale en gemeentelijke fietsroutes. Op provinciaal vlak lopen volgende routes langs de site: Kapelletjestocht Noord en Hoevenroute. (p.89)



Figuur 25: Kantoren langsheen R32 en in buitengebied (bron GRS)

Figuur26: recreatieve wandel- en fietsroutes (bron GRS)

- **Informatief deel - entiteiten binnen de ruimtelijke structuur**

Algemene situering

Op het grondgebied Roeselare worden 2 entiteiten onderscheiden, met name het Stedelijk weefsel en de Open ruimte.

De entiteit Stedelijk weefsel omvat de deelruimten Het Hart, Radiale uitbreidingen, Beveren, Rumbeke, Kanaalzone en Noordelijke activiteitenstrip. De Open ruimte omvat de deelruimten Oekene, Beitem en Zilverberg. (p.99)

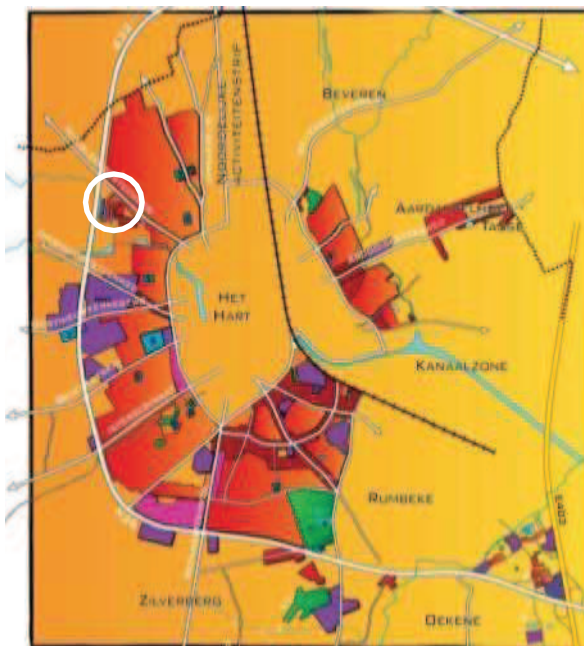
Stedelijk weefsel

Radiale Uitbreidingen:

De entiteit 'Radiale Uitbreidingen' is grotendeels gelegen langsheen de 2 'ringlanen' die na WO I werden aangelegd. De structurerende werking van de grote ring heeft eveneens een aantal ontwikkelingen teweeg gebracht langs de buitenzijde van de ring. Binnen de 'Radiale Uitbreidingen' hebben zich stedelijke ontwikkelingen (wonen, industrie, recreatie, stedelijke voorzieningen, ...) afgespeeld die de stad maken wat ze nu is. De vroegere deelgemeenten Beveren en Rumbeke en de activiteitenas langsheen de Brugsesteenweg en de E403 maken integraal deel uit van deze entiteit.



Figuur 27: deelelementen (bron GRS)



Figuur 28: radiale uitbreidingen (bron GRS)

De entiteit bestaat uit een mix van gesloten bebouwing langsheen de invalswegen en verkavelingen met overwegend halfopen en open bebouwing tussen de invalswegen. De verkavelingen worden doorgaans gekenmerkt door een lage dichtheid, behoudens de verkavelingen gerealiseerd door de sociale bouwmaatschappij. (p104)

De westelijk gelegen radiale uitbreidingen omvatten onder meer het sportcomplex Schiervelde, de REO- veiling, de Expohallen, enkele grootschalige schoolcomplexen, het Clintonpark (kantorenzone) en het Kerelsplein (sport- en jeugdinfrastructuur). Ter hoogte van de N32-N36 komen talrijke handelszaken (vaak autoverdelers met aanzienlijke toonzalen) voor.

Ter hoogte van sportcomplex Schiervelde bevindt zich de Mandelvallei. Langsheen de Mandel loopt een as voor traag verkeer. (p.105)

- **Richtinggevend deel - visie- en conceptelementen**

Grote ring als drager

De grote ring (R32 / N36) vormt de overgangszone tussen het stedelijk weefsel en de open ruimte. Gelet haar strategische waarde (bereikbaarheid, zichtlocatie) hebben talrijke activiteiten zich aan weerszijden van de grote ring ontwikkeld. De grote ring is voor de stad een belangrijke drager van doorgaand verkeer. Dit houdt een aangepast beleid ten aanzien van de bestaande gelijkvloerse kruispunten en nieuwe ontwikkelingen in. Op deze manier wordt tevens de fysieke barrière die de grote ring vormt tussen het stedelijke weefsel en de open ruimte opgeheven.

De beeldkwaliteit van de grote ring wordt enerzijds versterkt door kwalitatieve architectuur die fungeert als (kwalitatief) herkenningspunt langsheen de grote ring.

Als overgangszone tussen het stedelijk gebied en het buitengebied dienen activiteiten er tweezijdig de nodige beeldkwaliteit uit te stralen, dit zowel ten aanzien van de grote ring als ten aanzien van het achterliggende open ruimte.

De grote ring als overgangszone tussen het stedelijk gebied en de open ruimte impliceert (verkeersveilige) doorsteken op welgekozen plaatsen. Deze doorsteken werken eveneens structurerend ten aanzien van ecologische dragers en toeristisch-recreatief / functioneel fiets- en wandelnetwerk.

Imagoversterking van de invalswegen

De invalswegen dienen de nodige kwaliteit uit te stralen en een vlotte verkeersafwikkeling te garanderen. De invalswegen zijn structurerend voor de stad. Het zijn Oostenrijkse steenwegen, georiënteerd op de toren van de St.-Michielskerk, met begeleidende hoogstammige wegbeplanting. Ze worden verder ingericht als visitekaartjes tot de stad.

Het versterken van het imago van de invalswegen gebeurt middels de opmaak van een gabarietenplan / beeldkwaliteitsplan met onder meer inrichtingsprincipes voor de aanpalende functies (vb. verordening reclamepanelen) en een uniforme aanpak van het openbaar domein via inrichting, materiaalkeuze, straatmeubilair, groenaanplant, aangepaste weginrichting. Gave en te vrijwaren zichten, vaak gekoppeld aan open ruimteverbindingen, kunnen hier worden aangegeven. De hoofdinvalswegen vereisen een andere benadering dan de invalswegen van 2e orde (o.a. Hoogleedsesteenweg). Imagoversterking van de invalswegen heeft evenzeer aandacht voor het verhogen van de leefbaarheid langsheen deze wegen. (p.131)

Aandacht voor de stedelijke skyline

De stedelijk skyline van Roeselare wordt gedomineerd door een aantal (kerk)torens en de grootschalige bebouwing (bedrijfstorens) langsheen het kanaal Roeselare-Leie. Zij blijven ook in de toekomst belangrijke bakens in de stad. Nieuwe initiatieven (vb. windmolens langsheen het kanaal) kunnen de skyline van Roeselare versterken. (p.131)

- **Richtinggevend gedeelte - gewenste deelstructuren**

Gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur

- Selectie en ontwikkelingsmogelijkheden van de ecologische dragers:

Talrijke beken doorkruisen het grondgebied van de stad Roeselare. In tegenstelling met het stedelijk weefsel zijn de beken in de open ruimte nog zichtbaar in het landschap. Binnen het stedelijk weefsel kan onderzocht worden in welke mate ingekokerde beken terug zichtbaar kunnen worden. Nieuwe projecten gelegen in / nabij beekvalleien (vb. bouwproject aan de rand van de stad) vormen hiertoe potenties.

Een terughoudend/beschermend beleid ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden in lokale én bovenlokale beekvalleien is gewenst.

De Duivelsbeek (B1) ter versterking van De Mandel wordt als lokale beek geselecteerd (p.135)

De Duivelsbeek biedt mogelijkheden om te fungeren als drager van een lineair groenelement en het recreatief netwerk ten noorden van Roeselare te versterken. Uit het informatief deel blijkt dat de Duivelsbeek haar meanderend karakter en beekbegeleidend groen heeft behouden. Ook de natuurlijke elementen in functie van de aanpalende hoeves (vb. knotwilgen, boomgaard, omwalling, ...) werken versterkend. De stad benadrukt dat aanplantingen op vrijwillige basis dienen te gebeuren.



Figuur 29: landschappelijke structurerende elementen (bron GRS)

- Landschappelijke structurerende elementen:
De dwarsing Duivelsbeek-R32 wordt geselecteerd als lokale open ruimte verbinding.

De geselecteerde lokale open ruimteverbindingen zijn niet of weinig bebouwde ruimten in de nabijheid van het stedelijk weefsel van de stad Roeselare; ze hebben een belangrijke verbindingfunctie tussen het stedelijk weefsel en het buitengebied en versterken de herkenbaarheid van de bebouwde structuren. De selectie kadert binnen de visie op stad en stedelijkheid waarbij wordt gesteld dat de wisselwerking tussen het stedelijk weefsel en de open ruimte een verrijking is voor de stad in haar totaliteit.

De geselecteerde lokale open ruimteverbindingen bevinden zich hoofdzakelijk langsheen in de nabijheid van de R32 en zijn grotendeels gekoppeld aan ecologische dragers (zoals beekvalleien, lineaire groenelement) en landschappelijke structurerende elementen. Binnen de lokale open ruimteverbindingen gelden een aantal ontwikkelingsmogelijkheden. Hierbij blijven de garanties voor de landbouw behouden. De ontwikkelingsmogelijkheden worden bij de opmaak van een RUP opgenomen. (p.141)

Gewenste woonstructuur

- Componenten van de woonstructuur:

Het wonen te Roeselare komt voor onder verschillende vormen. De visie op vlak van wonen wordt vertaald in een hiërarchische selectie, elk met hun specifieke rol en ontwikkelingsmogelijkheden. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen wooncomponenten gelegen binnen en buiten het stedelijk weefsel, gelet de verschillende ontwikkelingsperspectieven.

Vanuit Het Hart heeft de woonfunctie zich radiaal uitgebreid. Binnen deze Radiale Uitbreidingen liggen de potenties voor het voeren van een aanbodbeleid voor wonen grotendeels in het invullen van potentiële binnengebieden, onbebouwde percelen langs uitgeruste weg of in goedgekeurde verkavelingen. (p.159)

- Differentiatie van de woonbehoefte:

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

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

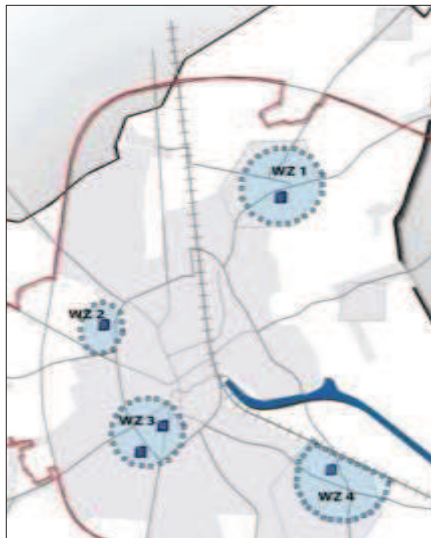
Deze verhouding is wenselijk voor woonprojecten > 0,5 ha of minimum 10 woonegelegenheden (binnengebieden en reconversiesites).

- Aangepast aanbod voor senioren:

Gezien het stijgend aantal senioren zal de vraag naar aangepaste woongelegenheden toenemen. Naast inspanningen om de bestaande woningen aan te passen aan de noden van deze doelgroep, wordt in het stedelijk weefsel woonzorgzones uitgebouwd. Deze ruimtelijke en beleidsmatige keuze dient de stad aantrekkelijk te maken voor senioren én andere bevolkingsgroepen die een goed uitgerust voorzieningenaanbod/beschutte woonomgeving kunnen appreciëren of noodzaken. Een gezonde mix is het uitgangspunt. De stad gaat er vanuit dat de private sector meer initiatief zal nemen in de ouderenzorg dan dit in het verleden het geval was.

Binnen een woonzorgzone zijn er verschillende type woonvormen aanwezig. Het gaat hierbij om individuele woningen, groepswoningen, aanleunwoningen, serviceflats, zorgwoningen, ...

Binnen een woonzorgzone zijn zowel (sociale) huur als koopwoongelegenheden aanwezig. Ook vernieuwende woonvormen voor ouderen die op niveau van de woonst zelf trachten een betere integratie van wonen en zorg na te streven (o.a. kangoeroewonen, duplexwonen), horen er thuis.



Binnen een woonzorgzone wordt gestreefd naar een ruim aanbod aan levenslange woongelegenheden. Vanuit het gewenste woontype wordt voor woonprojecten (binnengebieden en reconversieprojecten) gelegen binnen een woonzorgzone gestreefd naar 3/4 kleine woongelegenheden op niveau van de woonzorgzone.

Bij het uitwerken van een woonzorgzone dienen voldoende mogelijkheden aanwezig te zijn voor onder meer het onderbrengen van zorg, breng- en haaldiensten, voldoende aanbod aan levenslange woongelegenheden, voor het transformeren van het openbaar domein in een aangepaste woonomgeving (drempels wegwerken, rustpunten, open (rust)ruimten) en een optimale afstemming met het openbaar vervoer.

De selectie van onderstaande woonzorgzones is gebaseerd op de aanwezigheid van één of meerdere zorgknooppunten, ruimtelijke potenties (reconversie - potentieel binnengebied), de aanwezigheid van 60+ plussers en een spreiding binnen het stedelijk weefsel.

Deze selectie is uiteraard niet limitatief. Nieuwe opportuniteiten kunnen de aanzet vormen voor de uitbouw van bijkomende woonzorgzones.

Selectie als woonzorgzone:

- WZ 1: omgeving Verzonken kasteel (Beveren)
- WZ 2: omgeving Schiervelde (radiale uitbreiding)
- WZ 3: omgeving H. Hartsite (Linkerkamer)
- WZ 4: omgeving St. Henricus (Rumbeke)

De site ligt in de omgeving van WZ2.

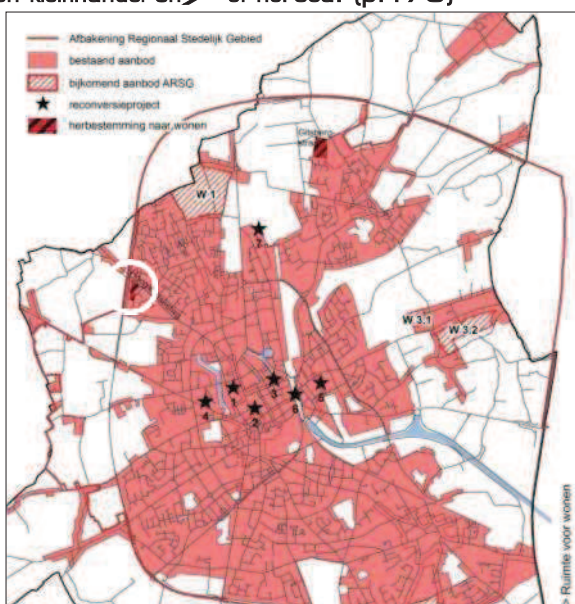
- Ruimte voor wonen:

Bijkomend aanbod voor wonen op site Ring-Hoogleedsesteenweg:

Binnen het bouwblok R32, Hoogleedsesteenweg en Ter Reigerie bevinden zich de burelen van Buro II met bijhorende tuin. In zuidelijke richting paalt deze site aan de kantoorcluster Clintonpark. Het gebied is gelegen in BPA nr. 4 Schiervelde, binnen verschillende bestemmingszones. Over de volledige lengte van de grens met de R32 is er een bufferzone voorzien. Langs de Hoogleedsesteenweg is er over de lengte van de site een beperkte bouwvrije zone voorzien. Over de ganse lengte van het terrein aan Ter Reigerie valt het terrein binnen de zone voor open en halfopen bebouwing. Tenslotte valt de rest van het terrein - en dus het grootste gedeelte - binnen een zone voor KMO's.

De stad wenst de site Ring-Hoogleedsesteenweg middels een gemeentelijk planinitiatief te herbestemmen naar een zone voor wonen (GRUP Site Ring-Hoogleedsesteenweg - herziening BPA nr. 4 Schiervelde). Bij de ontwikkeling van de site wordt enerzijds rekening gehouden met de intrinsieke kwaliteiten (groenstructuur, waterpartij, historische hoeve, ...) en de draagkracht van de plek zelf en anderzijds met de draagkracht en de integratie in de ruimere omgeving.

Bij de ontwikkeling van de site wordt aandacht besteed aan een bijkomend aanbod in functie van diverse doelgroepen (en dus diverse woonvormen). In functie van het ontwikkelen van een multifunctioneel project wordt eveneens ruimte voorzien voor (een beperkt aantal) complementaire functies zoals diensten, detail- en kleinhandel en/of horeca. (p. 173)



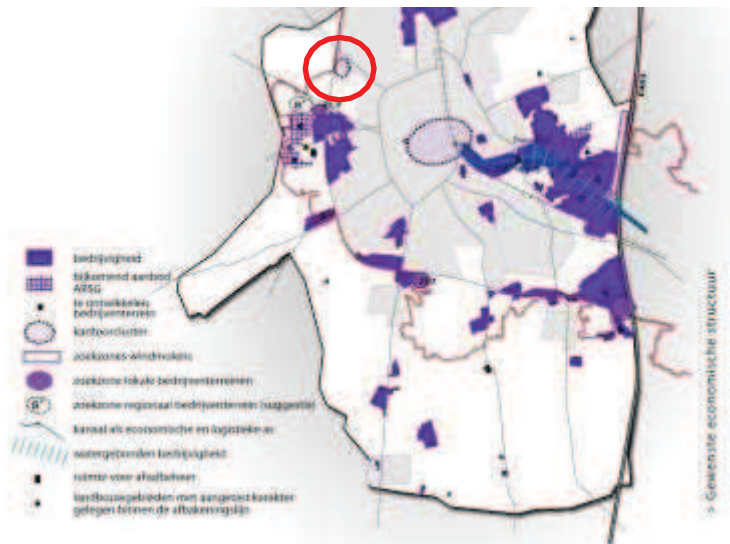
Figuur 30: ruimte voor wonen (bron GRS)

De gewenste economische structuur

Onder het item **Ruimte voor kantoren** lezen we: Kantoorfuncties zijn wenselijk op locaties met een goede bereikbaarheid voor het openbaar vervoer, voldoende parkeervoorzieningen en een vlotte verkeersafwikkeling.

Over het Clintonpark worden in het GRS geen specifieke uitspraken gedaan.

Wel schrijft men: De stad neemt het initiatief voor de opmaak van een kantorenstudie. Hierbij wordt ondermeer het huidige aanbod geïnventariseerd en doorgelicht.



Figur 31: gewenste economische structuur (bron GRS)

De gewenste verkeersstructuur

- Lokale wegen:

De lokale wegen hebben een verbindende en/of verzamelende functie op lokaal en sublokaal niveau. Daarnaast hebben ze tevens een toeganggevende functie. Na onderzoek binnen het mobiliteitsplan werd geopteerd drie categorieën in te voeren bij de lokale wegen. De lokale wegen I hebben als hoofdfunctie verbinden op lokaal niveau, de lokale wegen II hebben als hoofdfunctie verzamelen op lokaal en wijkniveau en de lokale wegen III hebben als hoofdfunctie toegang geven. De Hoogleedsesteenweg wordt geselecteerd als Lokale Weg type I (p.216)

- Veilige oversteken:

Vanuit diverse deelstructuren werden de grote ring (en in mindere mate) de kleine ring beschouwd als een fysieke barrière ten aanzien van de ecologische dragers, toeristisch-recreatief functioneel fiets- en wandelnetwerk, ... De zone rond de Duivelsbeek vereist de nodige aandacht terzake ten aanzien van de Grote Ring (p.219)

- Alternatief fiets- en wandelroutenetwerk versterken:

Onderzoek moet de haalbaarheid van een recreatieve route langs de Duivelsbeek in kaart brengen. De Duivelsbeek kan aantakken op de recent gebouwde Hoeveroute en op de Heerlijke Hellewandering. (p.221)



Figur 32: richtinggevend gedeelte - gewenste deeltiteiten (bron GRS)

Structureerende rol van de invalswegen

De radiaal gelegen invalswegen geven toegang tot de stad; deze toegangswegen zijn historisch gegroeid. Niet alle invalswegen vervullen dezelfde functie. De Meensesteenweg, Brugsesteenweg en Diksmuidsesteenweg zijn hoofdinvalswegen. De Hoogleedsesteenweg, Iepersestraat, Oostnieuwkerkessteenweg, Ardooissteenweg en Rumbeeksesteenweg worden beschouwd als invalswegen van 2e orde. Deze invalswegen penetreren vanuit de open ruimte doorheen de Radiale Uitbreidingen tot in Het Hart en worden gekenmerkt door een verweving van wonen en andere stedelijke functies.

Er wordt gestreefd naar een vlotte maar ook verkeersveilige inrichting van deze invalswegen. Een aangepast openbaar domein is noodzakelijk naarmate het verblijfskarakter meer tot uiting komt.

Gezien hun strategische waarde als visitekaartje tot de stad wordt de beeldkwaliteit langsheen de invalswegen bewaakt.

Radiale Uitbreidingen

De entiteit Radiale Uitbreidingen wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van de grote ring, de kleine ring en radiaal gelegen (invalswegen).

De entiteit fungeert als een verbingsgebied/overgangsgebied tussen de open ruimte en Het Hart. Hoe dichterbij Het Hart, hoe meer het stedelijk karakter tot uiting moet komen. De invalswegen spelen hierin een belangrijke rol.

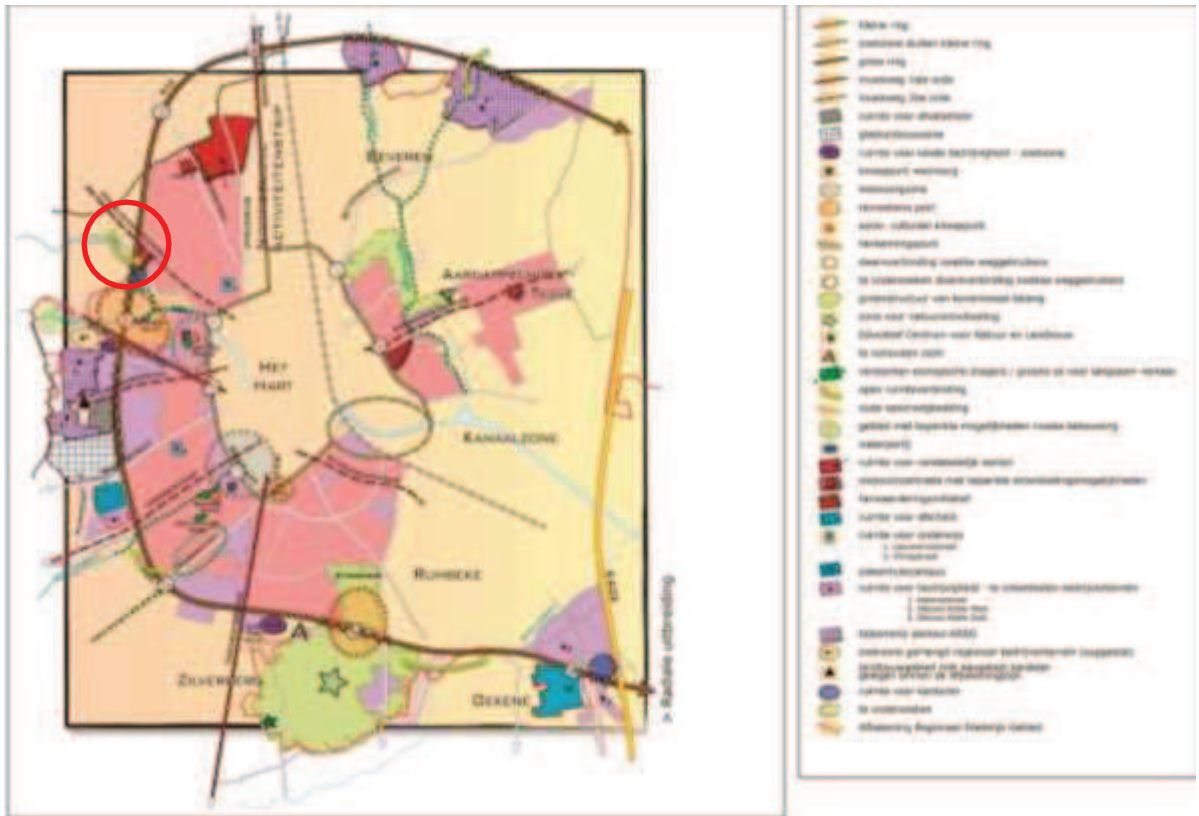
Binnen de Radiale Uitbreidingen staan vooral een kwaliteitsvol woonaanbod, een aangepast beleid ten aanzien van de grote ring en de invalswegen, het versterken van ecologische dragers en een goede afwerking van de stadsrand naar de omliggende open ruimte voorop.

De grote ring werkt structurerend voor de stad. Nieuwe ontwikkelingen dienen de nodige kwaliteit uit te stralen waarbij niet alleen de zichtlocatie langsheen de grote ring maar ook de afwerking naar de achterliggende (open) ruimte de nodige kwaliteit dienen uit te stralen. Ze fungeren als kwalitatieve herkenningspunten langsheen de grote ring.

Naast drager van activiteiten fungeert de grote ring tevens als overgangszone tussen het stedelijk weefsel en de achterliggende open ruimte. Om de beeldkwaliteit van de grote ring te versterken zijn eveneens doorsteken naar de open ruimte gewenst. **Daartoe wordt de dwarsing Duivelsbeek-R32 als lokale open ruimteverbindingen geselecteerd. (p.251)**

De site Ring-Hoogleedsesteenweg versterkt het woonaanbod in het westelijk deel van de entiteit. De bestaande KMO-zone wordt herbestemd naar zone voor wonen. (p.252)

De entiteit wordt gekenmerkt door een aantal natuurlijke radiaalverbindingen tussen de open ruimte en Het Hart. Het betreft lineaire groenelementen langs (ingekokerde) beken. De bestaande groene aders langsheen de Duivelsbeek, worden geselecteerd als ecologische dragers en dragers van assen voor de zwakke weggebruiker. Groene ruimten en waterpartijen zijn belangrijk voor de entiteit. Ze geven zuurstof en verhogen de kwaliteit van de woonomgeving. De klemtoon ligt op het multifunctioneel karakter van deze ruimten; natuur en recreatie worden met elkaar verweven.



Figuur 33: radiale uitbreiding (bron GRS)

4 Sectorale plannen

4.1 Kantorenbehoefte studie op het grondgebied van Roeselare

Dit onderzoek dateert van juni 2012 en werd op gemaakt door WES in opdracht van de Stad Roeselare. Het onderzoek geeft een inzicht in de eventuele bijkomende nood aan kantoorruimte voor de periode 2012-2017.

In deze studie is het Clintonpark uiteraard opgenomen als bestaand kantorencomplex.

In de 'globale visie kantorenmarkt te Roeselare' lezen we onder meer (pag 56):

We pleitten echter voor een stapsgewijze, langzame ontwikkeling van kantorenruimte teneinde geen onevenwicht te scheppen op de kantorenmarkt. Er dient omzichtig omgesprongen te worden met het uitbreiden van het kantorenaanbod. De ontwikkeling dient doordacht te gebeuren vanuit een langetermijnperspectief. De huidige projecten in nieuwbouw volstaan ruimschoots om de vraag aan kantoorruimte voor de komende vijf jaar in te vullen. Het is evenwel belangrijk dat er toch nog mogelijkheden voorzien worden om moeiteloos in te spelen op vragen voor grotere kantooroppervlaktes. In het hoofdstuk 'visie per kantoorcluster' vinden we volgende passage terug (pag 58):

Het Clintonpark wordt gekenmerkt door een veroudering van de infrastructuur. Daarnaast is er de problematiek van tekort aan parkeerplaatsen. Het kantoorpark is ook minder goed bereikbaar omwille van de verdere ligging ten opzichte van de autosnelweg.

WES adviseert op termijn na te denken omtrent een revitalisering van het kantorencomplex. Hierbij wordt de kwaliteit van huisvesting verhoogd en dienen er extra parkeerplaatsen te worden gecreëerd. Het Clintonpark kan inspelen op de markt die momenteel kleine kantoorlocaties nodig heeft van ongeveer 100 m². De vragers van deze kantoorruimtes zijn bovendien eerder prijsbewust, maar wensen evenwel een moderne kantoorruimte.

4.2 Mobiliteit

Het plangebied ontsluit vandaag via de straat Ter Reigerie. Dit is een woonverkeersweg tussen twee radiale invalwegen naar het centrum van Roeselare, de Hoogleedsesteenweg en de Stadenstraat. Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich ring rond Roeselare (R32).

De R32 is een gewestweg, gecategoriseerd als secundaire weg I. De Hoogleedsesteenweg valt onder de categorisering van Lokale weg type 1. Ter Reigerie is een gemeentelijke weg, type 3, net als de Stadenstraat. Volgens tellingen uit 2012 bedraagt het aantal voertuigen op de Hoogleedsesteenweg bijna 1000 pae tijdens de ochtendspits en bijna 1100 op het avondpiek uur (beide richtingen samen). Op de R32 loopt dit op tot bijna 2000 's ochtends en meer dan 2.300 pae 's avonds. Het zwaar vrachtverkeer is prominent aanwezig op de R32 (ca. 10%), op de Hoogleedsesteenweg is het verwaarloosbaar.

Wel kampt het Clintonpark op bepaalde momenten met een parkeerprobleem, waardoor er geparkeerd wordt op de groene berm van de straat Ter Reigerie.

De site wordt bediend door verschillende buslijnen die een verbinding geven, enerzijds naar het centrum van de stad en het station via de Hoogleedsesteenweg (lijn 31 en stadslijn 1).

De Hoogleedsesteenweg is ook een invalsweg voor fietsers richting centrum 's morgens. De Hoogleedsesteenweg fungeert immers als bovenlokale functionele fietsroute.

Figuur 34: foto Ter Reigerie (bron google streetview)



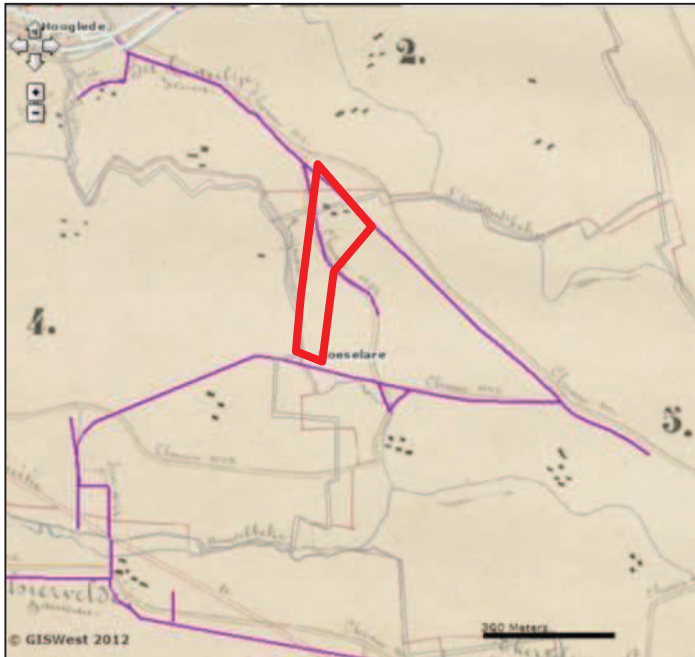


Figuur 35: openbaar vervoersnet De Lijn (bron De Lijn)

Het NMBS-station van Roeselare bevindt zich op een drietal km van het plangebied. De Hoogleedsesteenweg fungeert als bovenlokale functionele fietsroute.



Figuur 36: Atlas der buurtwegen (Bron AGIV) *paars : functionele fietsroute*



Figuur 37: Trage wegen (bron AGIV) *Het paarse tracé van buurtweg nr. 42 dat doorheen het plangebied loopt werd in 1993 afgeschaft.*

4.3 Streefbeeld N32



Figuur 38: google streetview

De administratie Wegen en Verkeer West-Vlaanderen heeft omstreeks 2005 een streefbeeld laten opmaken voor de herinrichting van de grote ring rond Roeselare (R32-N36).

Voor de concrete inrichting van de R32 ter hoogte van de Hoogleedsesteenweg voorziet het streefbeeld het behoud van de huidige wegbreedte. In de gewenste toestand zou de huidige pechstrook vervangen worden door een vrijliggend enkelrichtingsfietspad met een breedte van 1.75 meter achter een groene buffer van 2 m breed. In deze groenbuffer worden hoogstammig groen en pechhavens voorzien. Dit is iets wat men in het streefbeeld voorziet op middellange en lange termijn.

Het Kruispunt R32-Hoogleedsesteenweg is ondertussen ingericht zoals voorzien in het streefbeeld, namelijk met een conflictvrije lichtenregeling.

De bouwrijpe stroken die van toepassing zijn bij de R32 bedraagt 8 meter, gemeten vanaf de rand van de grachten. De invulling van de bouwrijpe stroken kan gebeuren door fietspaden en groenvoorzieningen.

4.4 Biologische waarderingskaart

Binnen het plangebied zijn geen biologische waardevolle elementen terug te vinden.



Figuur 39: biologische waarderingskaart (versie 2, 09/2010) (bron AGIV)

Knelpunten en potenties

Uit de analyse van de bestaande toestand zijn een aantal knelpunten en potenties naar voor gekomen. Bij wijze van besluit worden ze nog even op een rijtje gezet:

Knelpunten:

- **Bestemming kantoren:** De huidige bestemming van het plangebied is voor een groot deel in functie van kantoren. De kantoormarkt in Roeselare is vandaag echter verzadigd (zie studie Kantorenbehoeften) . Enkel op sterke zichtlocaties zoals Accent Businesspark zijn kantoren nog haalbaar. Er zijn zodoende weinig toekomstmogelijkheden voor de site als zone voor kantoren. Ook voor de reeds bestaande kantoren van het Clintonpark dient een herbestemming naar kleinere kantoorentiteiten of wonen in overweging genomen te worden.
- **Bestemming wonen:** De huidige bestemming van het plangebied is voor een klein gedeelte in functie van wonen. Hiermee worden klassieke ruimteverslindende eengezinswoningen bedoeld, waarvan er vandaag reeds zeer veel aanwezig zijn. De site van BUR0 II (zone artikel 1) wordt expliciet vermeld in het GRS. Daarbij wordt een gemixt woonprogramma als toekomstige bestemming gesuggereerd, waarbij de bestaande gebouwen een mix van site-overschrijdende diensten, handelszaken en horeca kunnen faciliteren. De stad legt verhoudingen in het woonaanbod vast voor projecten > 0,5 ha of meer dan 10 units. De stad stelt in het GRS dat zij wenst aantrekkelijk te zijn voor senioren. Dit door een divers en gemixt aanbod.
- **Karakter en rol Radiale Uitbreidingen:** De site valt volgens het GRS binnen de deelruimte Radiale uitbreidingen, die zich ontwikkelden na WO I. Deze radiale uitbreidingen zijn opnieuw stedelijke ontwikkelingen. Vandaag missen de radiale uitbreidingen een duidelijke identiteit zoals het centrum die wel heeft.
- **Akoestiek:** Door zijn ligging aan de R32 wordt de site gekenmerkt door een opvallende aanwezigheid van autogeluiden. In de zomer, wanneer de groene bufferstrook volledig in bloei staat, wordt dit geluid enigszins getemperd door het gebladerte, maar wanneer de planten 's winters volledig kaal zijn, vormt het lawaai van de Ringweg enige hinder.
- **Water:** Een deel van het plangebied (zuidelijk deel Clintonpark zone artikel 2) ligt in een zone die zeer gevoelig is voor grondwaterstromen. Dit kan invloed hebben bij de bouw van ondergrondse constructies in deze zone.

Potenties:

- De site beschikt over het potentieel om een nieuwe dynamiek in de monotone woonwijken te implementeren. Indien de bestaande gebouwen van BUR0 II (zone artikel 1) kunnen worden heringezet als drager van functies zoals horeca, diensten, detailhandel,... kan een nieuw enclave ontstaan aan de rand van de radiale uitbreidingen.
- De aanwezigheid van grote hoeveelheden groen kan aantrekkelijk werken voor zowel huidige bewoners van woonwijk Ter Reigerie als voor potentiële nieuwe inwoners van de site.
- Door zijn ligging is de site een potentiële eyecatcher voor de stad Roeselare. De versterking van de beeldkwaliteit op de ringweg is opgenomen in het GRS. De ontwikkeling van de site kan tevens een aanzet zijn in de herwaardering van de Hoogleedsesteenweg.
- Door zijn goede bereikbaarheid, zowel met de wagen als met het openbare vervoer, is de site rechtstreeks gerelateerd aan het stadscentrum. Dit is een grote troef voor (mogelijks mindervalide) bewoners.
- De site kan inspelen op de grote behoefte aan specifieke woonvormen voor de oud wordende bevolking. Het GRS laat dit toe, door te verwijzen naar mogelijke woonzorgzones, en hierbij aan te vullen dat de reeds bestaande lijst met zones niet limitatief is.

1 Doelstelling

Het stedelijk weefsel van Roeselare valt vandaag uiteen in twee delen. Het GRS beschrijft enerzijds Het Hart, dat het historische centrum van de stad bevat, alsook alle belangrijke centrumfuncties. Rond dit hart ontwikkelden zich de Radiale Uitbreidingen. Deze uitbreidingen bestaan hoofdzakelijk uit verkavelingen met eengezinswoningen. Tussen de verkavelingen bevinden zich langs de grotere assen ook commerciële en industriële functies (Brugsesteenweg, Diksmuidsesteenweg, Meensesteenweg). Vaak zijn de verkavelde wijken echter zeer uitgestrekt, waarbij weinig of geen andere functies zijn geïntegreerd in het weefsel. Eén van de hoofdlijnen in de structuurplannen is het versterken van de bestaande kernen en het woonweefsel. In het veld bleef dit de laatste decennia echter beperkt tot allerlei inbreidingsprojecten in de 19^e eeuwse gordel. Nu de verdichte 19^e eeuwse gordel reeds grotendeels is gerealiseerd, of in ieder geval volop in ontwikkeling is, dient ook de 20^e eeuwse gordel dringend aangepakt te worden. De bevolking in deze 20^e eeuwse wijken zal stilaan verouderen. De minder mobiele bevolkingsgroep die niet meer elke dag naar het werk moet pendelen, zal zich terugplooiën op haar woning in de wijk. De volgende logische stap is zodoende een nieuwe verstedelijking van Roeselare waarbij de monofunctionele verkavelingswijken rond Het Hart worden getransformeerd tot volwaardige enclaves met eigen voorzieningen. Deze enclaves staan deels op zichzelf.

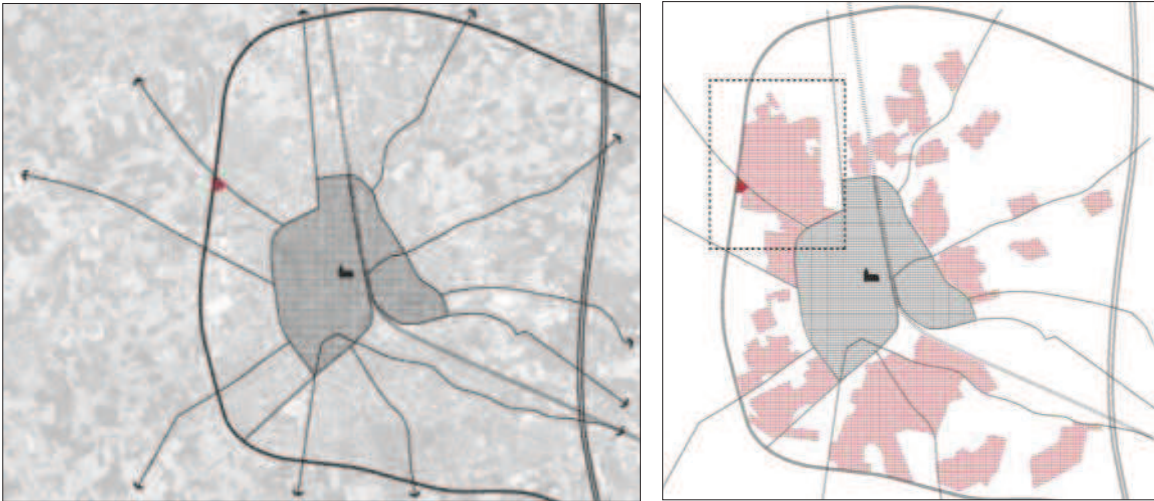
De woonwijken rond de site missen vandaag een duidelijke identiteit bij gebrek aan elementen die deze identiteit mee kunnen bepalen (denk aan een parkje, school, publiek gebouw,...). De herontwikkeling van de site biedt hierbij de kans om een nieuwe identiteit te implementeren in het monofunctionele weefsel. Concreet zou voor deze site een woonzorgcluster beoogd worden. Daarbij staat een mix van types (RVT, assistentiewoningen, zorgflats, kangoeroewoningen, levensbestendig wonen...) voorop. De site van BUR0 II (zone artikel 1) faciliteert het WZC en de zorgflats, waarbij de bestaande gebouwen de nieuwe voorzieningen huisvesten.

De zorgcluster met extra voorzieningen dient ook op een ruimere schaal versterkend te werken. Zo kan de komst van bijvoorbeeld een buurtwinkel of andere ondersteunende functies, het aantrekkelijk maken voor bedrijven om zich te vestigen in de kantoorruimtes van het Clintonpark. Dit komt ook de sociale mix op de site ten goede. Bewoners uit de verkavelingswijken komen bv. naar buurtwinkel op de site ter hoogte van de Hoogleedsesteenweg of Ter Reigerie. Bewoners van het RVT doen intussen een wandeling door het park rond de vijver. De ontwikkeling van de gebouwen van BUR0 II (zone artikel 1) functioneert als draaischijf voor een nieuwe dynamiek in dit deel van de Radiale Uitbreidingen. Verschillende van dergelijke projecten kunnen op termijn buiten het Hart tot stand komen. Daarbij blijft het Hart het historische en commerciële centrum van de stad, maar ontstaan hierrond nieuwe, compatibele enclaves die allen hoog scoren op vlak van leefbaarheid, dynamiek en identiteit.

Door zijn ligging aan de Ring en aan een van de invalswegen tot het stadscentrum, kan de site gezien worden als één van de toegangspoorten tot de stad. Om deze rol waar te maken, dient een project van een behoorlijke architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit te worden geambieerd. Het gerealiseerd project geeft de stad een nieuw gezicht ten opzichte van het buitengebied. Een hoogteaccent en eye-catching architectuur dienen deze poort gestalte te geven.

Niet enkel ten opzichte van de Ring speelt het project een grote rol. Ook zijn verhouding tot de Hoogleedsesteenweg is van belang. Nu reeds zijn langs de invalsweg enkele functies terug te vinden (apotheek, slager,...). Door de gebouwen van het architectenbureau op te laden met aanvullende voorzieningen, kan het karakter van de invalsweg opnieuw bepaald worden. Zo transformeert de Hoogleedsesteenweg een straat waarin de aankondiging van het centrum opnieuw voelbaar wordt. De beeldkwaliteit van het nieuwe project zal hierbij van voldoende grootte moeten zijn.

Het uiteindelijke doel is een site van de toekomst die als een groene pioniersenclave wordt ontwikkeld in de 20^e eeuwse gordel.



Figuur 41: visieschema (bron Stad Roeselare)

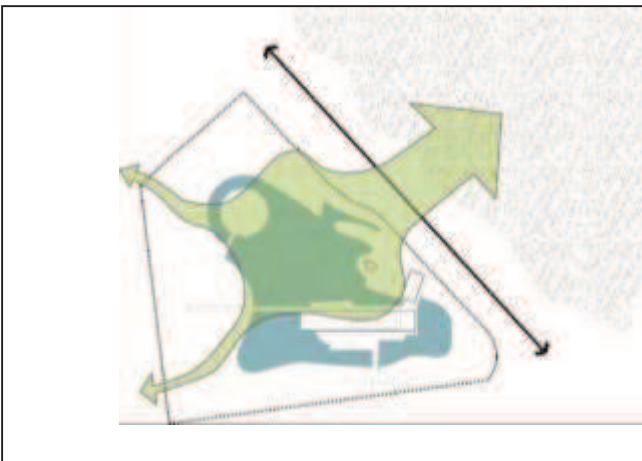
2 Opbouw RUP

Uitgangspunten en inrichtingsprincipes

Site Buro II

- **Versterken open ruimteverbinding via Duivelsbeek**

De open ruimteverbinding die in het GRS wordt aangehaald, moet worden gerealiseerd via de Duivelsbeek. Daartoe dient de site opgehouden te worden ter hoogte van de bestaande beek. De bestaande vijver van de BURRO II site (zone artikel 1) wordt hier bij voorkeur voor ingezet twee kleinere secundaire openruimteverbindingen brengen de open ruimte van de BURRO II site (zone artikel 1) op zijn beurt in verbinding met de aanpalende woonstraat (ter Reigerie).



Figuur 42: openruimteverbinding (bron Stad Roeselare)

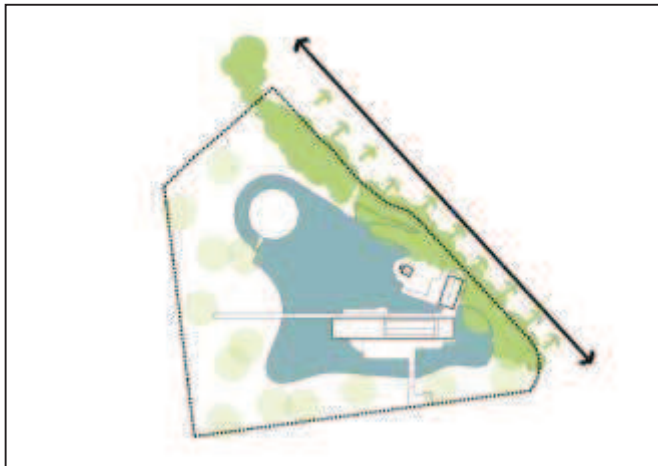
- **Bewaren van erfgoed en landschappelijke kwaliteiten**

Zoals omschreven bij de specifieke aandachtspunten betekent een opname in de inventaris niet automatisch dat de waarde zo groot is dat behoud ten alle tijde moet afgedwongen worden. Wel dat het pand en eventuele stedenbouwkundige aanvragen met de nodige waakzaamheid behandeld dienen te worden. Daar het een algemene inventaris betreft, is verfijning op basis van terreinkennis wenselijk.

Het gebouw van BURRO II bestaat uit twee lagen. Ten eerste is er de oorspronkelijke hoeve, bestaande uit een hoofdvolume en enkele kleinere bijgebouwen. Daaraan werd een nieuw volume toegevoegd dat het hoofdvolume als het ware inpakt. Gezien de schaal van het gebouw behoort een herbestemming naar detailhandel, horeca, diensten zeker tot de opties. Het erfgoed vormt de kern van de nieuwe ontwikkeling en geeft alzo een ziel aan het project.

Ook de vandaag prominent aanwezige landschappelijke kwaliteit van de site dient bij voorkeur te worden bewaard. De centrale vijver en noordoostelijke groenstructuren worden bij voorkeur behouden en krijgen een prominente plaats in het nieuwe ontwerp toegewezen.

Aangezien de meest waardevolle groenstructuren zich aan de zijde van de R32 en op de hoek met de Hoogleedsesteenweg bevinden, wordt het behoud en de versterking hiervan bij voorkeur als uitgangspunt genomen. Binnen deze groenzone kunnen geluidsschermen en aanplantingen worden aangebracht in functie van het akoestisch comfort van het woongebied. Er wordt niet gebouwd in de zone aan de R32



donkergroen: zeker te behouden – lichtgroen: eventueel te behouden **Figuur 43: groen (bron Stad Roeselare)**

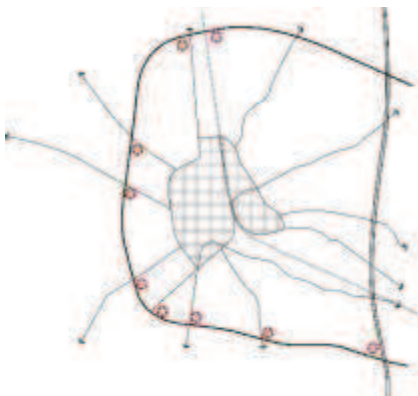
- **Creëren van een hoogteaccent op de kruising R32 en de Hoogleedsesteenweg**

Door zijn ligging aan de ring en aan een van de invalswegen naar het stadscentrum, kan de site gezien worden als één van de toegangspoorten tot de stad. Om deze rol waar te maken, dient een project van een behoorlijke architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit te worden geambieerd. Het gerealiseerd project geeft de stad een nieuw gezicht ten opzichte van het buitengebied. Een hoogteaccent en eye-catching architectuur dienen deze poort gestalte te geven.

Het GRS voorziet een versterking van de beeldkwaliteit langs de grote ring door kwalitatieve architectuur die fungeert als (kwalitatief) herkenningspunt.

Als overgangszone tussen het stedelijk gebied en het buitengebied dienen activiteiten er tweezijdig de nodige beeldkwaliteit uit te stralen, dit zowel ten aanzien van de grote ring als ten aanzien van de achterliggende open ruimte.

Daarnaast wordt in het GRS de *Imagoversterking van de invalswegen beschreven waarbij ze als visitekaartjes tot de stad worden gezien.*



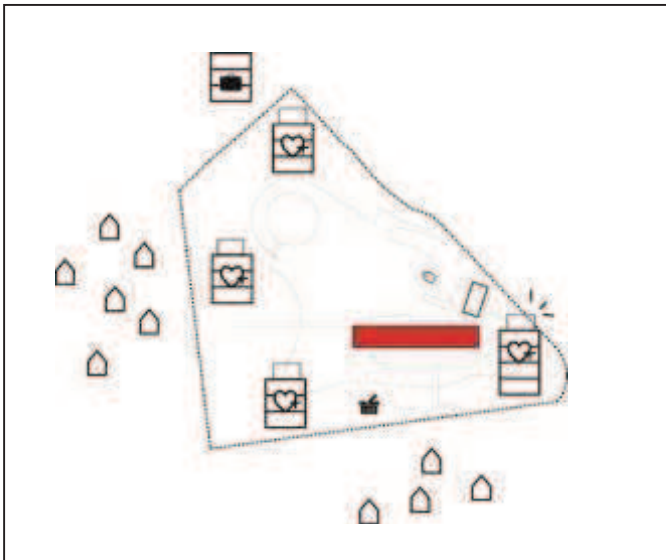
- **Creëren woon- en woonzorgcampus in een parkomgeving**

Er wordt gestreefd naar een campus waarin verschillende woontypes worden aangeboden die complementair zijn met het aanbod van de wijk. Deze sluiten aan bij de verschillende gradaties in zelfstandigheid van de bewoners. Naast de klassieke invulling als woonzone wordt ruimte gegeven aan een woonzorgcentrum en/of aan assistentiewoningen en/of aan andere woonvormen, welke allen dienen te voldoen aan het ouderendecreet zoals voorzien door de Vlaamse Gemeenschap.

Om de woonzorgzone op een goede manier te laten functioneren dient eerst de woonzorg op de zone artikel 1 (site BURO II) te worden ontwikkeld. Pas nadat voor woonzorg op de zone artikel 1 (site BURO II), de vergunningen zijn bekomen en de gebouwen gerealiseerd, kan woonzorg op de Zone artikel 2 (site Clintonpark) als uitbreiding voor de woonzorg op zone artikel 1, worden toegelaten.

De bewoners van de site kunnen naast zorg en diensten allen genieten van de rustige parkomgeving, het water, de wandelpaden,... Binnen de site worden aanvullende functies voorzien die zowel voor de woonzorgcampus als voor de directe omgeving gefaciliteerd kunnen worden. Detailhandel met uitzondering van buurtwinkels zijn niet toegelaten.

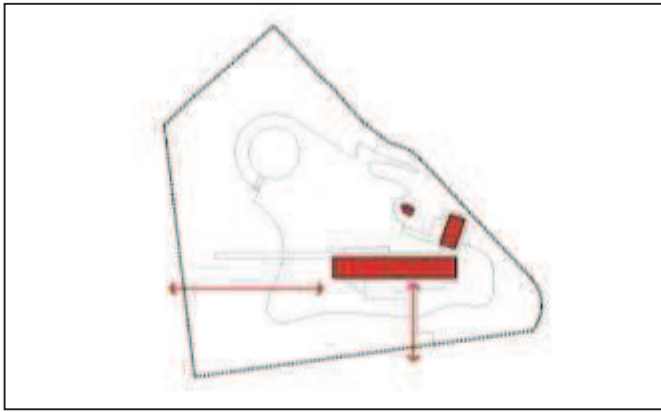
Buurtwinkels zijn enkel mogelijk langsheen de Hoogleedsesteenweg en wordt beperkt tot maximaal 3 eenheden van maximum 200 m² handelsruimte.



Figuur 44: hart: woonzorg en zorgwonen – mandje: aanvullende functies – akentas: wonen + kantoren – hoogteaccent kruispunt Ringweg (bron Stad Roeselare)

- **Herbestemming bestaand patrimonium**

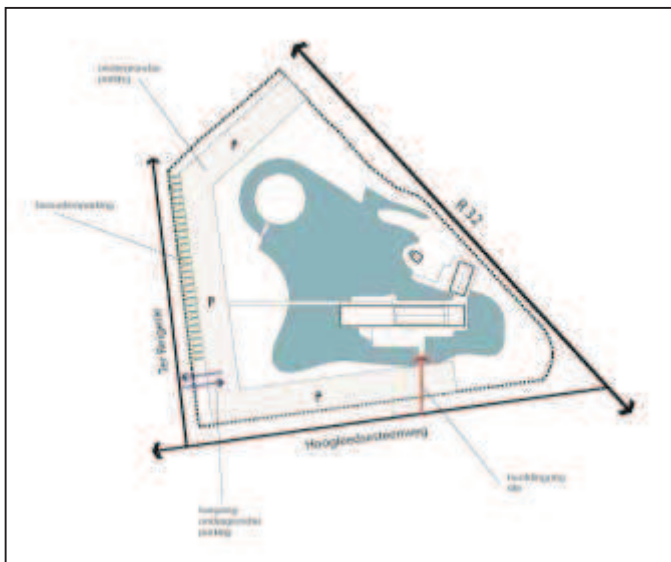
De bestaande gebouwen van het architectenbureau kunnen een herbestemming als dienstencentrum/kantoor/horeca/detailhandel krijgen. Hier wordt bij voorkeur het bestaande patrimonium gerespecteerd. Ook de zichtassen die vandaag aanwezig zijn in het plan, blijven behouden.



Figuur 45: bestaand patrimonium (bron Stad Roeselare)

- **Ontsluiting**

De ontsluiting van de ondergrondse parking wordt bij voorkeur gelokaliseerd langs Ter Reigerie. In Ter Reigerie worden op privaat domein eveneens bovengrondse bezoekersparkeerplaatsen voorzien. Langs de Hoogleedsesteenweg blijft de bestaande inkom behouden. Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet naast een inrichtingsplan eveneens een mobiliteitsnota worden toegevoegd.



Figuur 46: parkeren (bron Stad Roeselare)

- **Overgang R32 – woonwijk**

Om een breuk tussen het bestaande woonweefsel en de nieuwe ontwikkeling te vermijden, dient zorgvuldig te worden omgesprongen met de bouwhoogtes. De volumes die aansluiten bij het weefsel van woonwijk Ter Reigerie, kennen een maximum bouwhoogte van 2 bouwlagen en een onderdakse bouwlaag. Vanaf 30 meter ten opzichte van de zonegrens met Ter Reigerie kan een derde bouwlaag en een onderdakse bouwlaag. Vanuit Ter Reigerie dient steeds een ruime bouwrijke strook te worden toegepast.

Ter hoogte van de kruising Hoogleedsesteenweg en de N32 dient de overgang wel uitdrukkelijk te worden geaccentueerd. Deze poort naar de stad vraagt een hoogteaccent tot plaatselijk 5 bouwlagen.

De R32 produceert door zijn verkeer geluid die de woonkwaliteit van de woonwijk kan beïnvloeden. Passende maatregelen inzake geluidsisolatie zijn hierbij opgelegd.

In het kader van deze m.e.r. ontheffingsprocedure werd een akoestische studie uitgevoerd (die als bijlage bij deze screeningsnota is gevoegd¹). Hierbij wordt aangetoond hoe met de nodige aanplantingen,

¹ Akoestische onderzoek in het kader van een mer-ontheffing "RUP TER REIGERIE" te Roeselare, rapport versie 2 opgemaakt op 15 april 2015. en bijlage. Opgemaakt door EVA-international BVBA. De ontheffing van de mer-screening dateert van 9 juni 2015.

gevelsamenstelling en inrichtingen (gebaseerd op het huidige referentieontwerp) een aanvaardbaar geluidsniveau voor de beoogde doelgroepen (gevoelige bevolkingsgroepen) kan worden gegarandeerd.

Volgens de studie 'akoestisch onderzoek' voor het referentieontwerp van het masterplan dient op de bestaande begroeide aarden berm van 2 meter hoogte tussen de BUR0 II site (zone artikel 1) en de R32 een geluidsscherm van 3 meter te worden geïnstalleerd.

In de stedenbouwkundige voorschriften is het behoud van de bestaande groenbuffer tussen de zone voor wonen met zorgcomponent en de ringweg voorzien. Ook het voorzien van geluidswerende schermen en aanplantingen is opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

De maatregelen aan de gebouwen worden reeds bepaald door de akoestische norm. Om aan deze algemene regelgeving te voldoen zal de gevelisolatie goed moeten worden gedimensioneerd en het gebruik van ventilatiesysteem D en het juiste type glas nodig zijn.

- **Behoud huidige bebouwingmogelijkheden site**

Het bestaande kantoorgebouw (witte portiekstructuur) was reeds bij zijn bouw begin jaren '90 voorzien op een bijkomende kantoorverdieping. Met de verder ontwikkeling van de site kan deze mogelijkheid worden benut door het kantoor af te werken met een hedendaagse architecturale uitbreiding.

Binnen het bestaande BPA en het daarvoor geldende APA werden voor de BUR0 II (zone artikel 1)- en Clintonparksite (zone artikel 2) heel wat bouwmogelijkheden nog niet benut. In het nieuwe RUP zouden deze bouwmogelijkheden zeker behouden moeten blijven. Een optimalisatie van de bouwmogelijkheden met een maximaal behoud van de landschappelijke groenstructuur is dan ook het uitgangspunt.

- **Water:**

Het maximaal behoud van de bestaande vijver en groenstructuur vormt een uitgangspunt in het RUP. Rond de vijver zullen meergezinsgebouwen kunnen worden gebouwd. Onder de gebouwen kunnen kelders en parkeerkelders worden voorzien die in het zuidelijk deel van het plangebied mogelijks een effect kunnen hebben op grondwaterstromingen. De aanleg van de ondergrondse constructies dient te worden beperkt tot max. 50 m. De aanleg van e ondergrondse constructies dient te worden beperkt tot max. 50 meter lengte in het zuidelijk deel van het plangebied.

De herstructurering van het terrein (renovatie en / of nieuwbouw) zal zorgen voor een beperkte toename van afvoer hemelwater en afvalwater.

Deze herontwikkeling kan tijdens de bouwperiode mogelijks een beperkte tijdelijke bemaling betekenen. Het grondwater dat hierbij onttrokken wordt zal zoveel als mogelijk terug in de grond worden ingebracht (buiten de onttrekkingszone). De invloed op de grondwatertafel is hierbij beperkt. Indien er meer dan 3 m wordt uitgegraven, is in het zuidelijk deel van het Clintonpark (zone artikel 2), omwille van de zeer grote gevoeligheid voor grondwaterstroming, een advies nodig van de bevoegde adviesinstantie voor deze uitgraving (VMM).

Site Clintonpark

Uitgangspunten en inrichtingsprincipes

- Aanpassen en aanvullen bestemming aan huidige noden
Het behoud van de huidige bestemming en invulling blijft uiteraard steeds mogelijk, toch dient de huidige bestemming als 'zone voor kantoren' op termijn in vraag worden gesteld. Er dient te worden nagedacht over mogelijke een herbestemming naar zone voor wonen en / of kleinere kantoren.
bouvvolumes dienen evenwel binnen het maximale gabariet van het bestaande geldende BPA te blijven. Het herinrichten van de bestaande kantoorgebouwen naar wonen en of kleinere kantooreenheden is zeker mogelijk. Wanneer gekozen worden voor het oprichten van nieuwe volumes, dienen vanzelfsprekend de voorschriften van het RUP gevolgd te worden.

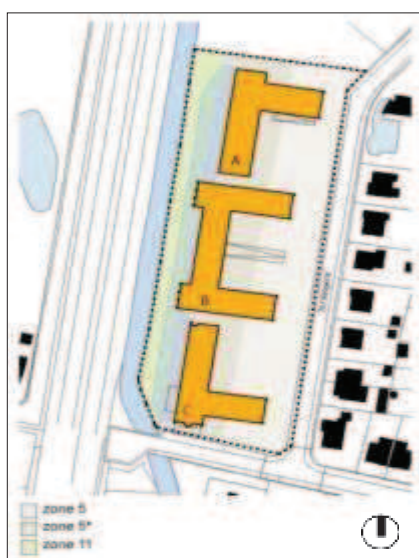
Enkele uitgangspunten worden hierbij naar voor geschoven:

- Een goede akoestische buffering is noodzakelijk om geluidsoverlast op de site en in de aanliggende verkavelingswijk te vermijden
- Er dient voldoende groen op de site te worden geïmplementeerd om een leefbare ontwikkeling te bekomen
- De massieve gebouwen zijn momenteel niet geschikt voor klassieke appartementen, wel kunnen ze gemakkelijk worden herbestemd tot woonlofts.

Het Verkavelingsplan V1036B/1 goedgekeurd 18 mei 1992, wordt voor het gebied dat binnen het plangebied valt geschrapt.

Ontwerpend onderzoek site Clintonpark (zone artikel 2)

- **Bestaande toestand**
De site Clintonpark (zone artikel 2) is in de huidige situatie bebouwd met kantoorgebouwen, zoals weergegeven in onderstaande figuur.
In de studie 'kantorenbehoeftestudie op het grondgebied van Roeselare, bleken zowel de ligging als de aanwezige parkeercapaciteit een minpunt.
Een revitalisering van de gebouwen die kan inspelen op de behoefte naar meer kleine eenheden (circa 100 m²) werd hierin geadviseerd.



Gebouw	FP	BL	V
gebouw A	1090 m ²	3	3270 m ²
gebouw B	1570 m ²	3	4710 m ²
gebouw C	960 m ²	3	2880 m ²
Totaal	3620 m²		10860 m²
Terrein:	13587 m²		
Bezettingsgraad:	27%		
V/T:	0,80		
Parkeercapaciteit	228pl		
	(waarvan 39 ondergronds)		

Figuur 47: bestaande toestand Clintonpark (Bron Stad Roeselare)

Indien een al of niet gedeeltelijke herbestemming aan de orde zou zijn, kan het gebouw getransformeerd worden naar lofts binnen het bestaand volume.

Gezien de parkeerbehoefte voor woningen per m² lager ligt dan voor kantoren kunnen bij een herbestemming naar een woonfunctie de centrale parkeerzones makkelijk worden beperkt en vergroend tot kwalitatieve binnentuinen.



Gebouw	Units / BL	BL	Units
gebouw A	6	3	18
gebouw B	9	3	27
gebouw C	6	3	18
Totaal	21		63

Figuur 48: lofts in gebouwen Clintonpark (Bron Stad Roeselare)

Watertoets

Artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op die de watertoets worden genoemd. De watertoets bestaat erin onderzoek te doen naar de effecten van het project op de waterhuishouding. Schadelijke effecten moeten zoveel mogelijk worden beperkt en, indien dit niet mogelijk is, worden hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

1 Terreintoets

Langs het plangebied loopt de Duivelsbeek. Deze is overwelfd ter hoogte van de Ring (R32). Ter hoogte van de site Ter Reigerie takt een tweede beek aan op de Duivelsbeek. Het betreft hier de Kasteelbeek. Deze laatste is overwelfd tussen de Klokkeputstraat en de Duivelsbeek. Deze beek gaat vanaf hier stroomafwaarts verder richting Mandel.



De Duivelsbeek is geklasseerd als waterloop van 2^{de} categorie (onbevaarbaar)

Figuur 49: waterloop omgeving plangebied (bron Stad Roeselare)

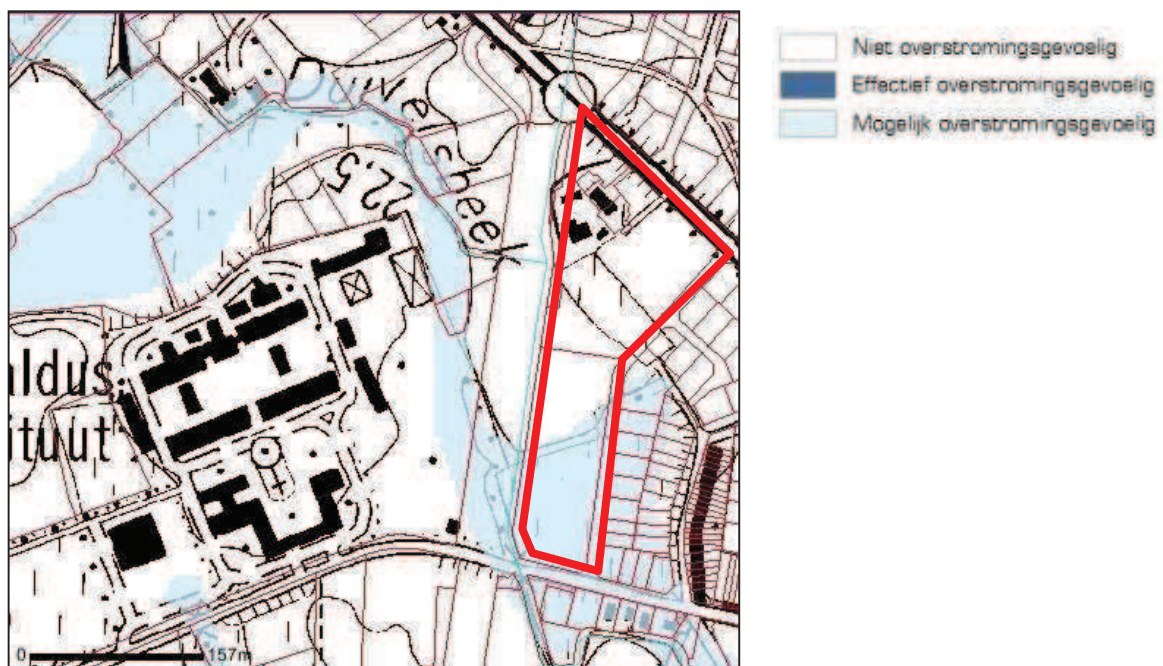
Het plangebied behoort tot het deelbekken van de Mandel-Devebeek dat deel uitmaakt van het Leiebekken. Op 30 januari 2009 sprak de Vlaamse Regering haar definitieve goedkeuring uit over het bekkenbeheerplan. Op 17 november 2009 werd het deelbekkenbeheerplan van de Mandel-Devebeek goedgekeurd. Op 10 september 2010 gaf de Vlaamse Regering goedkeuring aan de herziening van de bekkenbeheerplannen van het IJzerbekken, het bekken van de Brugse Polders, het Leiebekken en het Boven-Scheldebekken in het kader van de aanvulling met de West-Vlaamse deelbekkenbeheerplannen. Vanuit de stad zijn geen acties voorzien op het niveau van het RUP.

Een analyse van de watertoetskaarten (zie volgende pagina's) leert het volgende:

- Binnen het plangebied bevinden zich geen waterwingebieden en beschermingszones type I, II of III, afgebakend volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 27.03.1985 houdende nadere regelingen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones.
- Het plangebied ligt niet in het oppervlaktewaterwingebied. In het plangebied liggen geen waterlopen die moeten voldoen aan de waterkwaliteitsnormen voor water bestemd voor waterproductie.
- Er bevinden zich geen vergunde grondwaterwinningen in de nabije omgeving.
- Het plangebied bevindt zich in een centraal gebied met reeds bestaande aansluiting op het waterzuiveringsstation.

Overstromingsgevoelige gebieden

De watertoetskaarten tonen de zones rond de Duivelsbeek die mogelijk overstromingsgebied zijn. Het zuidelijk deel van het Clintonpark wordt als mogelijk overstromingsgevoelig aangeduid.



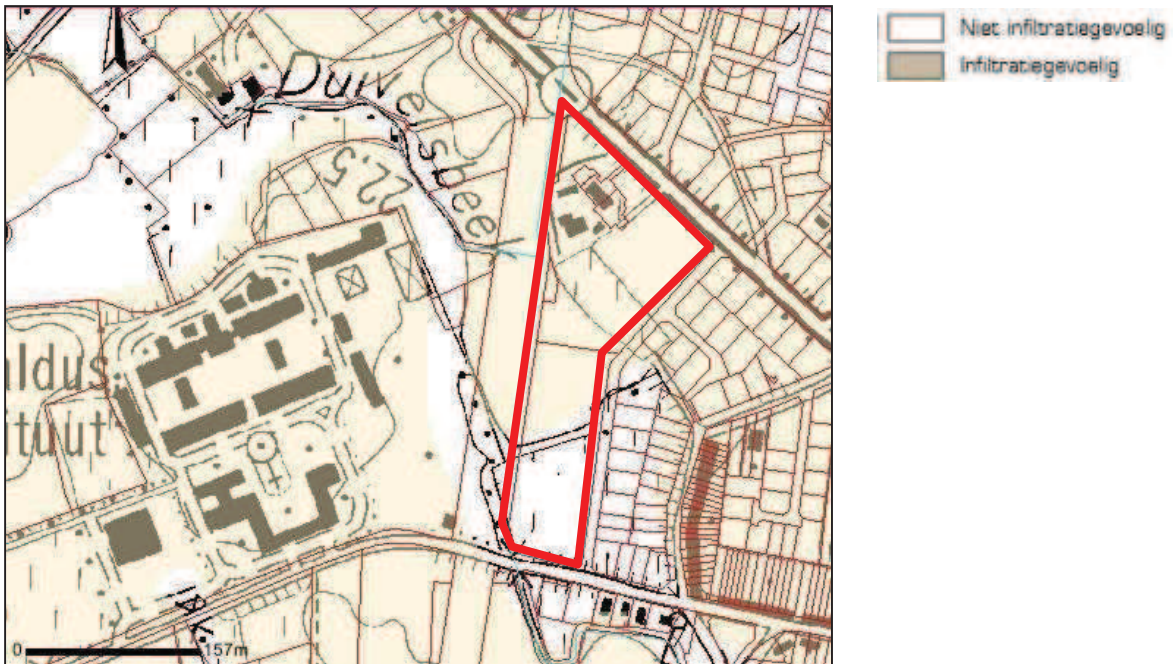
Figuur 50: overstromingskaart (bron AGIV)

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

Het plangebied is voornamelijk gelegen in een zone met een matige gevoeligheid voor grondwaterstroming (type 2). Het zuidelijk deel van het Clintonpark is zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1).

Infiltratiegevoelige bodems

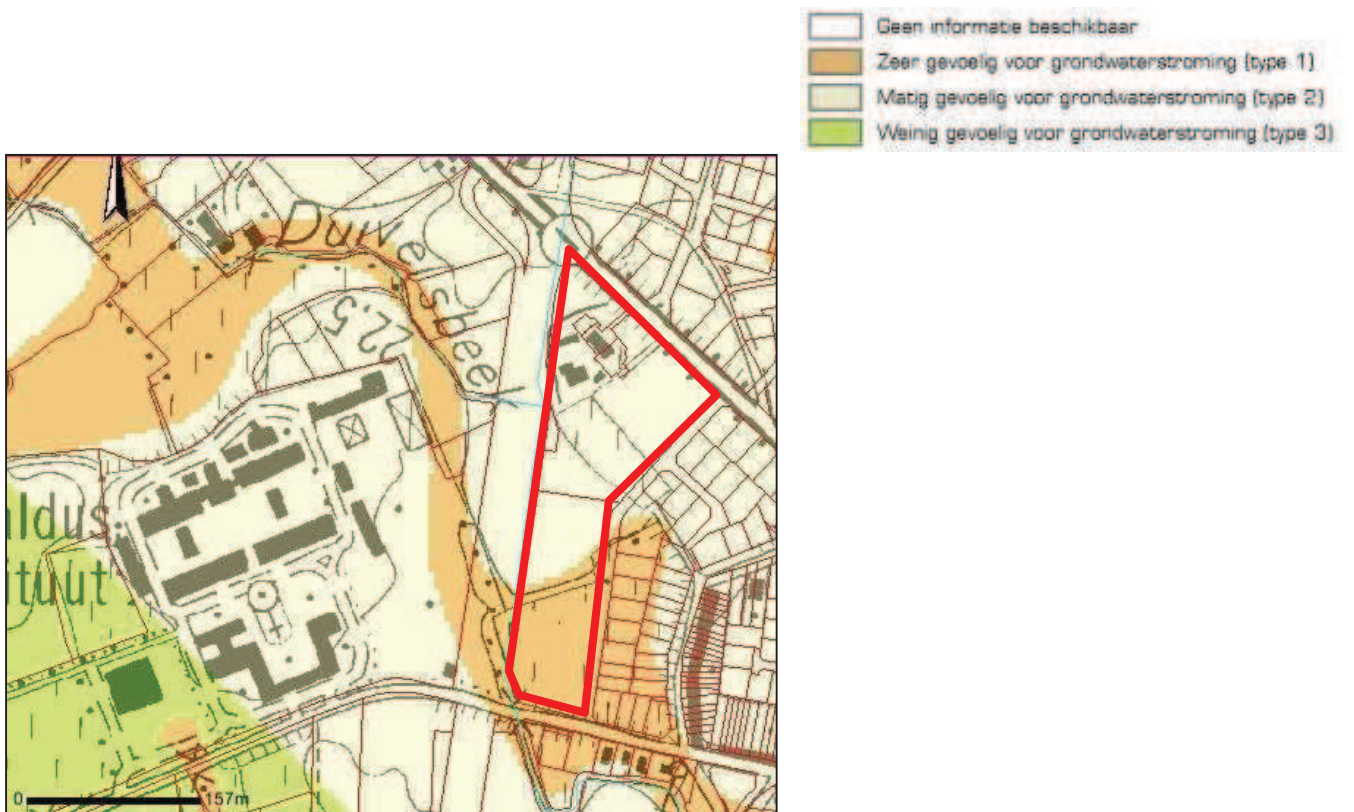
Het volledige plangebied is gevoelig voor infiltratie.



Figuur 51: infiltratie kaart (bron AGIV)

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

Het plangebied is voornamelijk gelegen in een zone met een matige gevoeligheid voor grondwaterstroming (type 2). Het zuidelijk deel van het Clintonpark is zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1).



Figuur 52: grondwaterstromen (bron AGIV)

2 Plantoets

Het RUP zal bijkomende bebouwing en verharding mogelijk maken binnen de zone 1 en 2. Bijgevolg kan binnen deze zones bijkomende ruimte-inname, een hogere hemelwater- en afvalwaterafvoer worden verwacht. De rest van het plangebied blijft zo goed als volledig onbebouwd met onder andere een grote waterpartij en groen.

Bijkomende ruimte-inname en hemelwater en afvalwaterlozing zullen hier eerder beperkt zijn. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het opgevangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (hemelwaterput) en indien dit niet kan, ter plaatse geïnfilteerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd afgevoerd. In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP als in de bouwaanvraag wordt duurzaamheid nagestreefd, zowel naar materiaal, energie, waterhuishouding, etc.

3 Conclusie

Omwille van bovenstaande maatregelen kan worden geoordeeld dat bouwmogelijkheden, gecreëerd met het RUP, geen schadelijk effect op de waterhuishouding zullen hebben.

Veiligheidsrapportering

De dienst VR van het departement LNE-Dienst Veiligheidsrapportering heeft na toetsing beslist dat er geen veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden en dat er voor het aspect externe veiligheid geen verder actie ondernomen dient te worden.

De beslissing was opgenomen in het gunstig advies dat op de plenaire vergadering van de dienst VR werd ontvangen.

1 Milieuscreening

Het decreet en de uitvoeringsbesluiten betreffende de plan-milieueffectrapportage voorzien dat bij de opmaak van ieder RUP moet nagegaan worden of het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieueffecten kan teweegbrengen.

Een aantal plannen zijn van rechtswege plan-MER-plichtig. Dit is voor voorliggend plan niet het geval. Om aan te tonen dat het voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten met zich meebrengt, werd een milieuscreeningsprocedure gevoerd.

De dienst MER heeft een ontheffing voor de opmaak van een plan-MER verleend op 09/06/2015.

2 Conclusies

Discipline	Betekenisvol negatief effect?
De gezondheid en de veiligheid van de mens	Nee, mits het nemen van milderende maatregelen en respecteren specifieke voorschriften
De ruimtelijke ordening	Nee
Biodiversiteit, fauna en flora	Nee,
Water	Nee, mits het nemen van milderende maatregelen en respecteren specifieke voorschriften
Geluid	Nee, mits het nemen van milderende maatregelen en respecteren specifieke voorschriften
Licht	Nee
Stoffelijke goederen	Nee
Cultureel erfgoed	Nee
Landschap	Nee
Gezondheid en veiligheid	Nee
Mobiliteit	Nee

De samenhang tussen de voorgenoemde disciplines is niet in die mate relevant dat ze een aparte beschrijving en beoordeling behoeft ten opzichte van de hoger genoemde effecten. De cumulatieve effecten van de genoemde disciplines zijn immers klein tot onbestaande.

Toch zijn voor sommige disciplines specifieke voorschriften in het RUP opgenomen en milderende maatregelen beschreven:

m.b.t. de gezondheid en de veiligheid van de mens en geluid.

Uit de mer-screening en de bijhorende akoestische studie bleek dat voor het referentieontwerp (masterplan BUR0 II site) op de bestaande begroeide aarden berm van 2 meter hoogte tussen de BUR0 II site en de R32 een geluidsscherm van 3 meter dient te worden geïnstalleerd. In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP is het behoud van de bestaande groenbuffer tussen artikel 1 (zone voor wonen met zorgcomponent) en de ringweg voorzien. Ook her voorzien van geluidswerende schermen en aanplantingen is opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

De maatregelen aan de gebouwen worden reeds worden reeds bepaald door de akoestische norm. Om aan deze algemene regelgeving te voldoen zal de gevelisolatie goed moeten worden gedimensioneerd en het gebruik van ventilatie systeem D en het juist type glas nodig zijn.

Als milderende maatregel kan het toepassen van stille wegdekken in de omgeving van het plangebied de geluidsproductie van het verkeer deels verminderen. Deze maatregel is een suggestie om het plan milieuvriendelijker te maken maar niet noodzakelijk om aanzienlijke negatieve effecten te vermijden.

m.b.t. water

- Er zal een gescheiden riolering worden aangelegd op de site voor de afvoer van hemelwater en afvalwater. De riolering zal worden aangesloten op de bestaande afvalwaterriool in de omgeving.
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het opvangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (hemelwaterput) en indien dit niet kan, ter plaatse geïnfilteerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd afgevoerd.
- De ondergrondse constructies (kelders) in het zuidelijk deel van het plangebied dienen beperkt te worden tot maximaal 50 meter lengte om de bestaande grondwaterstromen in deze zone niet te verstoren.

1 Ruimtebalans – Planbaten/Planschade / Kapitaalschade en gebruikersschade

Een nieuw plan dat een grond een nieuwe of aangepaste bestemming geeft, kan de waarde van die grond beïnvloeden. Planschade, kapitaalschade en gebruikersschade zijn financiële regelingen waarbij de overheid de waardevermindering van gronden als gevolg van een planwijziging vergoedt. Bij de planbatenregeling betaalt de burger een belasting op de meerwaarde die gronden krijgen door een planwijziging.

Overeenkomstig artikel 2.2.2., §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet een ruimtelijk uitvoeringsplan een register bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt aangebracht die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een kapitaal- of gebruikersschadecompensatie. Een grafisch register in die zin is weergegeven op de bijgevoegde kaart

Onderstaande tabel geeft de ruimtebalans weer van het RUP ten opzichte van het vigerende BPA. Het RUP Ter Reigerie heeft een oppervlakte van ca. 4ha 60a 32ca

Gebiedsaanduiding	BPA	RUP
Wonen - subcategorie woongebied	0 ha 52 a 91 ca	2 ha 79 a 09 ca
Bedrijvigheid -	2 ha 26 a 16 ca	0 ha 00 a 00 ca
Overig groen-subcategorie-gemengd openruimtegebied	0 ha 77 a 20 ca	0 ha 77 a 20 ca
lijninfrastructuur	1 ha 04 a 05 ca	1 ha 04 a 05 ca

In uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in voege sinds 1 september 2009 wordt een register opgesteld van de percelen gelegen in het RUP waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding (art. 2.6.1 van de codex), planbatenheffing (art. 2.6.4 van de codex) of een bestemmingswijzigingscompensatie zoals vermeld in het grond- en pandenbeleid (boek 6, titel 2 en 3 van het decreet grond- & pandenbeleid van 27 maart 2009.) De mogelijke planbaten/planschade zijn grafisch weergegeven (zie kaart in bijlage).

In het voorliggende RUP worden geen bestemmingswijzigingscompensatie voorzien. Er worden met andere woorden geen percelen bestemd van de gebiedsaanduiding 'landbouw' of met een bestemming 'agraris gebied' naar een gebiedsaanduiding 'reservaat en natuur', 'bos' of 'overig groen'.

Zie deel IV (grafisch) register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn

2 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden

De voorschriften en bepalingen van het gewestplan Roeselare - Tielt (KB 17 december 1979) binnen de contouren van het RUP worden opgeheven bij de inwerkingtreding van onderhavig gemeentelijk RUP.

De op te heffen bestemming van het gewestplan is woonuitbreidingsgebied.

De voorschriften en bepalingen van het APA van Roeselare (MB 5 april 1990) voor zover gelegen binnen de contouren van het RUP worden opgeheven bij de inwerkingtreding van onderhavig gemeentelijk RUP.

De op te heffen bestemming van het APA is 'algemene woongebieden

De voorschriften en bepalingen van het BPA nr. 4 "Schiervelde"(MB 26 maart 1993).

De op te heffen bestemming van het BPA zijn "open en halfopen bebouwingszone" en "bedrijventerreinzone voor KMO's".

De voorschriften van het Verkavelingsplan V1036B/1 goedgekeurd 18 mei 1992, wordt voor het gebied dat binnen het plangebied valt geschrapd. Het betreft de zone van het Clintonpark (zone artikel 2) binnen het plangebied.

3 Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften

De onderliggende visie en de ruimtelijke uitgangspunten, zoals hiervoor uitvoerig besproken, worden uiteindelijk vertaald in het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften. Hieronder volgt een overzicht van de verschillende zones, met daarbij een korte toelichting.

Het grafisch plan, evenals de stedenbouwkundige voorschriften worden als een apart document bij de toelichtingsnota gebundeld.

Art. 1 woonzone met zorgcomponent

Deze zone is in het noorden van het plangebied gelegen. De zone grenst in het noorden aan de Hoogleedsesteenweg, in het oosten aan Ter Reigerie. De zone wordt via een groenbuffer gescheiden van de R32. Binnen die zone wordt wonen en zorgwonen met een groen karakter toegestaan, als ook gemeenschapsfuncties. Aanvullend kunnen ook handel, horeca, kantoren en diensten hier een plaats krijgen. Ondergrondse verdiepingen (parking of technische ruimtes) zijn hier toegestaan.

Art. 2 Zone kantoren en wonen

Deze zone is in het zuiden van het plangebied gelegen. De zone grenst in het oosten aan Ter Reigerie en wordt van de R32 gescheiden door een groene bufferstrook. Deze zone kent vandaag een invulling als kantorenzone maar wordt herbestemd naar zone voor kantoorfuncties en/of wonen. Wonen met zorgcomponent is er eveneens mogelijk als aanvulling van het woonzorgproject die op de BURO II site zal worden ontwikkeld. In nevenbestemming zijn ook gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen toegestaan. De inrichtingsvoorschriften verschillen weinig met de voorgaande bepalingen van het BPA Schiervelde. Ondergronds parkeren in deze zone is toegestaan.

Art. 1 Zone voor groenbuffer

De zone vormt een strook tussen de R32 en het overige deel van het plangebied. De strook wordt groen ingevuld met streekeigen beplanting. Ze werkt als visuele en akoestische buffer voor het straatlawaai van de R32. In deze zone is bouwen uitdrukkelijk verboden. Wel zijn werken en handelingen mogelijk aan de voorkomende waterlopen.

1 Beslissing tot opmaak

Het college van Burgemeester en Schepenen besliste op 5 november 2012 tot de opmaak van dit RUP

2 Voorontwerp

Beslissing college van burgemeester en schepenen: 30 maart 2015

Plenaire vergadering: 30 april 2015

Adviserende instanties:

- *Provincie West-Vlaanderen - Deputatie*
- *Ruimte Vlaanderen - Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar*
- *Departement LNE – afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid*
- *Departement LNE – dienst Veiligheidsrapportering*
- *Ruimte Vlaanderen – onroerend erfgoed*
- *De lijn*
- *Departement Mobiliteit en openbare werken*
- *Agentschap Natuur en Bos*
- *Dienst Lokaal waterbeheer - VMM*
- *Wonen West Vlaanderen*
- *Provincie West Vlaanderen, dienst Waterbeheer*

3 Ontwerp

Voorlopige vaststelling gemeenteraad:23.11.2015

Openbaar onderzoek: 15.01.2016 tot en met 14.03.2016

Behandeling adviezen en bezwaren GECORO: 11.05.2016

4 Definitief plan

Definitieve vaststelling gemeenteraad:28.06.2016

BIJLAGE 1: Ontheffing plan-MER-plicht

DEPARTEMENT LEEFMILIEU, NATUUR & ENERGIE

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

Stad Roeselare
Botermarkt 2
8800 Roeselare

uw bericht van

uw kenmerk

ons kenmerk
LNE/MER/SCRPL14181/
2015/

bijlagen

vragen naar / e-mail
Veronique.smeets@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 82 69

datum
05 JUNI 2015

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Ter Reigerie in Roeselare.

Beslissing plan-MER-plicht

volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte,

Met uw mail van 22 mei 2015 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL14181 behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel om de huidige monofunctionele bestemming voor de site BURO II (wonen) en het Clintonpark (kantoren) te verruimen naar een multifunctionele invulling en mix van wonen, zorg en ondersteunende kleinhandel, diensten en kantoren.

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

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. Op 23 april 2015 werd een eerste versie van het screeningsdossier ingediend. Op 20 mei 2015 liet de dienst Mer weten dat er onvoldoende was tegemoetgekomen aan een aantal vragen uit de adviezen. Op 22 mei 2015 werd een aangepaste versie van het screeningsdossier bezorgd. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord of weerlegd in deze versie van het screeningsdossier via een aanpassing van de screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

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

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Opmerkingen die geen betrekking hebben op de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten, maar die een suggestie inhouden om het plan te verbeteren hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

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

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het voorontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis.

We wijzen u er op dat u, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota. Als dit niet het geval is, dient u de screeningsnota aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer om een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP dient minstens de provincie aangeschreven te worden.

Met vriendelijke groet,



Veerle De Coster
Waarnemend diensthoofd Dienst Mer

BIJLAGE 2: Adviezen op voorontwerp

- GECORO Roeselare
- Provincie West-Vlaanderen - Deputatie
- Ruimte Vlaanderen - Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar
- Departement LNE – afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
- Departement LNE – dienst Veiligheidsrapportering
- De lijn
- Departement Mobiliteit en openbare werken
- Agentschap Natuur en Bos
- Dienst Lokaal waterbeheer
- Wonen West Vlaanderen
- Provincie West Vlaanderen, dienst Waterbeheer

VERSLAG VERGADERING GECORO D.D. 08.04.2015

Effectieve leden	X	V	A	Plaatsvervangende leden	X	V	A
Omer Hoorne	x						
Georges Demeyer	x			Anne Tossins			
Lieven Verbanck	x			Dirk Vandewalle			
Peter Hantson			x	Marleen Deforche			x
Patrick Breemersch	x			Caroline Flipsa			
Francis Werbrouck	x			Louis Bril			
Hilde Neiryneck	x			Filip Van Haghe			
André Pieters	x			Bernhard De Muynck			
Veroniek Desender	x			Gery Vanderhaeghe			
Antoinette Verfaille	x			Herlinde Vanwalleghem			
Gilbert Vanspeybrouck	x			Wim Van Coillie			
Philip Beekman	x			Tyno Parmentier			
Laurette Vandekendelaere	x			Dirk Vervisch			
Eric Delzeyne			x	Stefaan Bruwier	x		
Ivan Vancoillie		x		Marc Sambaer			x
Vanessa Degrendele		x		Rina Arteel	x		
Luc Stragier	x			Marc Himpe			
Evelyne Goemaere	x			Barbara Ostyn			
Hilde Dewanckele	x			Jo Vaneckhout			
Wim Carrein	x			Eveline Bossuyt			
Bernard Declerck	x			Wouter Tyberghien			

Secretaris: Leen Lauwers (verontschuldigd)

Stadsbestuur: dhr. K. Declercq, mevr. N. Muylle, dhr. C. Ameye, mevr. Yana Debusschere, dhr. P. Delrue, dhr. K. Monkerhey

Agenda:

- Verslag en terugkoppeling vorige punten
- stedenbouwkundige verordening 'parkeren' – ontwerp voor advies
- RUP Ter Reigerie – voorontwerp voor advies
- Varia

1. verslag en terugkoppeling vorige punten

Opmerking: het verslag vermeldt in de terugkoppeling dat het RUP Transdevo naar aanleiding van de adviesprocedure wordt herwerkt. Wordt het voorontwerp van RUP terug voor advies aan de Gecoro voorgelegd?

- Neen. Het aan de hand van de ingediende adviezen herwerkte RUP verschijnt in juni 2015 voor voorlopige vaststelling op de agenda van de gemeenteraad. Daarna volgt een openbaar onderzoek van 60 dagen. Na het openbaar onderzoek behandelt de Gecoro in het najaar de tijdens het openbaar onderzoek ingediende adviezen en bezwaren.

2. ontwerp stedenbouwkundige verordening 'parkeren'**Procedure**

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) voorziet in art. 2.3.2 §2 VCRO in een procedure om op gemeentelijk niveau gemeentelijke verordeningen op te stellen en goed te keuren;

De procedure van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kent het volgende verloop:
Het college van burgemeester en schepenen dient het ontwerp van verordening voor te leggen aan de gemeenteraad, die ze vaststelt. Daarna wordt advies ingewonnen van de GECORO en van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Na het inwinnen van deze adviezen stelt de gemeenteraad de verordening definitief vast, waarna de Deputatie de gemeentelijke verordening dient goed te keuren binnen een termijn van 60 dagen na ontvangst van de verordening. De verordening treedt in werking 10 dagen na publicatie bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad;

Het college van burgemeester en schepenen keurde in zitting van 9 februari 2015 de stedenbouwkundige verordening 'parkeren' goed. Deze parkeerverordening dient gezien te worden als voorafname van de algemene stedenbouwkundige verordening die momenteel voorbereid wordt en waarvan het ontwerp in de loop van 2015 verwacht wordt.

In zitting van 23 februari 2015 stelde de gemeenteraad het ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "parkeren" vast, ter vervanging van de bestaande indirecte belasting op ontbrekende parkeerplaatsen.

Het gunstige advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar ontving de stad op 26 maart 2015 (geen opmerkingen).

Beschikbare documenten

Ter inzage gelegd en toegelicht in zitting:

- Het ontwerp stedenbouwkundige verordening 'parkeren' met bijlagen – goedgekeurd door de gemeenteraad dd. 23.02.2015.

Bespreking

Yves Denturck, diensthoofd omgevingsvergunningen licht het ontwerp van de stedenbouwkundige verordening toe.

Vragen en opmerkingen

- Stermt de afbakening van de "zone 1" overeen met de afbakening van het kernwinkelgebied?
Antwoord: Neen. De straten zijn gescreend op basis van het bestaande parkeeraanbod en op de mogelijkheid tot het creëren van bijkomende parkeerplaatsen.
Zo behoort bv. de Zuidstraat door haar typologie van appartementen met garages/parkeerplaatsen niet tot de "zone 1" en behoort de Ooststraat door haar typologie van winkels met weinig parkeeraanbod wel tot de "zone 1".
- Wat betekent het begrip 'peststroken' binnen het artikel 7 'lasten'?
Antwoord: Dit is de 'gouden meter' die verkavelaars in handen houden en voor een dure prijs willen verkopen aan andere verkavelaars die willen aansluiten. De verordening wil dergelijke situaties in de toekomst vermijden.
- Op welke woontypologieën zijn de aspecten 'nieuwbouw' en 'herbouw' van toepassing?
Antwoord: Het zijn de definities en de begrippen die in de Vlaamse Codex RO zijn beschreven. De verordening neemt deze letterlijk over.
- De verordening voorziet de aanleg van een zoen- en vroemzone voor kleuter en basisscholen vanaf 5 klassen. Werden deze scholen hiervan op de hoogte gebracht en is dit voor iedere school realiseerbaar?
Antwoord: Dit geldt enkel voor nieuwe aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning. Voor een verkregen vergunning van vóór de goedkeuring van de verordening is dit niet van toepassing. De nieuwe verordening is flexibeler tov het huidige parkeerreglement. Het laat toe dat de stad en de bouwheer samen naar een oplossing zoeken. Het voorzien van parkeerplaatsen op het openbaar domein kan ook een oplossing zijn. Een afwijking is mogelijk indien dit op vlak van de goede ruimtelijke ordening en op vlak van mobiliteit verantwoord is. De huidige 600m-regel volgens het huidige systeem is niet realistisch omdat dit de parkeerproblematiek niet oplost: de huurcontracten voor parkeerplaatsen worden al binnen enkele jaren opgezegd.

- In art. 1.2. onder zone 1, blijkt de huisnummering in de Vlamingstraat (2 t.e.m. 36), Stationsplein (1 t.e.m. 48), Sint-Amandsstraat (1 t.e.m. 159) niet te kloppen met het grafische plan in bijlage 1. Voorstel van aanpassing:
 - Vlamingstraat 1 t.e.m. 15 en 2 tot en met 10.
 - Stationsplein 1 t.e.m. 36
 - Sint-Amandsstraat 1 t.e.m. 99 en 2 t.e.m. 82

Antwoord: Dit wordt nagegaan.

- Wat met individuele fietstrommels in artikel 4.2. (kleine houten of plastieke constructie waar de fiets in opgehangen kan worden) die geplaatst worden in de voortuin in geval van smalle percelen met een beperkte woonoppervlakte? Willen we dit stimuleren?

Antwoord: Neen, zeker niet. We zouden dit best expliciet uitsluiten uit het toepassingsgebied van deze verordening. Zo niet, zouden in bepaalde wijken de weinige ruimte die de voortuinen innemen en die in principe bouwvrij zijn kunnen volgebouwd worden met dergelijke constructies. Dit is zeker de bedoeling niet.

De suggestie is dat individuele fietstrommels (zijnde overdekte en afsluitbare fietsenstalling(en)) in de private voortuinstrook worden uitgesloten als geldige fietsparkeerplaats.

- Volgens art. 6.3. kunnen haakse en schuinparkeerplaatsen nooit rechtstreeks aansluiten op de openbare weg. Dit kan aanleiding geven tot verwarring (bv klassieke oprit staat in feite haaks op de openbare weg en zou bijgevolg niet in aanmerking komen als geldige parkeerplaats).

Antwoord: Dit kan zeker de bedoeling niet zijn. De suggestie is om haakse en schuinparkeerplaatsen die onderbroken worden door een voetpad en of fietspad, vooraleer aan te sluiten op de openbare rijweg of die zich in een woonerf of verkaveling bevinden, wel degelijk worden aanvaard als geldige autoparkeerplaats.

- Volgens het art. 6.C.2. mag de breedte van een oprit ter hoogte van de rooilijn max. 3,5m bedragen. Wordt dit afgetoetst met de stedelijke brandweer die in geval van calamiteiten 4m vraagt om te kunnen doorgang verlenen aan een brandweerwagen?

Antwoord: de suggestie is om aan een oprit ter hoogte van de rooilijn een breedte van max. 4m op te leggen.

- bestaande woningen met een voorgevelbreedte van 7 meter of minder zijn vrijgesteld. Is het de bedoeling dat dit zowel voor auto's als voor fietsen geldt?

Antwoord: dit geldt enkel voor auto's. Er kan gemakkelijker plaats voorzien worden om 2 fietsen te stallen (zoals voorzien in bijlage 2 of 3 van de verordening) in geval van bijvoorbeeld een verbouwing van dergelijke smallere woningen. De suggestie is om bestaande woningen met een voorgevelbreedte van 7 meter of minder van auto's vrij te stellen.

- De verordening legt geen maatregelen op qua materiaalgebruik en beeldkwaliteit.

Antwoord: dit klopt. De stedenbouwkundige verordening 'parkeren' is een voorafname van een algemene stedenbouwkundige verordening die zich nog in ontwerpfase bevindt.

Aspecten als beeldkwaliteit zullen in de algemene verordening voldoende worden belicht.

[De niet-stemgerechtigden verlaten de zitting]

BERAADSLAGING EN STEMMING Ontwerp stedenbouwkundige verordening 'parkeren'

De Gecoro keurt het ontwerp van de stedenbouwkundige verordening goed mits volgende aanpassingen:

- artikel 1. 'toepassingsgebied' - aanpassen huisnummering:
 - Vlamingstraat 1 t.e.m. 15 en 2 tot en met 10;
 - Stationsplein 1 t.e.m. 36;
 - Sint-Amandsstraat 1 t.e.m. 99 en 2 t.e.m. 82.

- artikel 4.2.: individuele fietstrommels (zijnde overdekte en afsluitbare fietsenstalling(en)) in de private voortuinstrook worden uitgesloten als geldige fietsparkeerplaats.
- artikel 6.3. haakse en schuinparkeerplaatsen die onderbroken worden door een voetpad en of fietspad, vooraleer aan te sluiten op de openbare rijweg of die zich in een woonerf of verkaveling bevinden, worden wel degelijk aanvaard als geldige autoparkeerplaats.
- artikel 6.C.2.: de breedte van een oprit mag ter hoogte van de rooilijn max. 4m bedragen.
- artikel 9: de vergunningverlenende overheid stelt bestaande (rij)woningen met een voorgevelbreedte van 7 meter of minder vrij van de toepassing van voorliggende verordening, wat het parkeren van auto's betreft.

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

[De niet-stemgerechtigden vervoegen de zitting]

3. RUP Ter Reigerie voor advies op voorontwerp

Procedure

De adviesprocedure van het voorontwerp RUP Ter Reigerie loopt.

Het advies van de GECORO wordt meegenomen naar de plenaire vergadering van 30 april 2015.

Beschikbare documenten

Ter inzage gelegd en toegelicht in zitting:

- Het voorontwerp RUP Ter Reigerie, bestaande uit toelichtende nota, de stedenbouwkundige voorschriften , kaartenbundel, mer-screening en geluidstudie.

Bespreking

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

Vragen en opmerkingen

- Volgens de toelichtende nota werd in november 2012 beslist om het RUP Ter Reigerie op te maken. Omwille van welke reden werd dit RUP opgemaakt?
Antwoord: op vraag van de eigenaars werd een visie omtrent de site Buro II in de gewenste woonstructuur van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan opgenomen. Het RUP realiseert de visie van het GRS. Het RUP bood ook de kans om de site van het Clintonpark te herdefiniëren.
Het is van belang om een RUP klaar te hebben dat een nieuwe invulling van de site van Buro II mogelijk maakt indien het architectenbureau naar een andere locatie verhuist. Op deze manier wordt leegstand vermeden.
- Omtrent de overdrukzone 'hoogteaccent' in de zone 1 is het begrip '25m gevellingte' niet helemaal duidelijk.
Antwoord: dit begrip wordt in het RUP verduidelijkt.
- Zal er ondergronds worden geparkeerd? Omdat er al een tekort is aan parkeerplaatsen in het Clintonpark is het van belang voldoende parkeerplaatsen te voorzien.
Antwoord: Het RUP legt dit niet op en verbiedt dit niet. Omdat de stedenbouwkundige verordening 'parkeren' een visie omtrent parkeren vastlegt legt het RUP omtrent parkeren geen maatregelen op.
- Het RUP legt geen maximale bouwdieptes op.
Antwoord. Dit klopt. Het is de bedoeling om meer flexibele RUP's op te maken. Een RUP met strikte stedenbouwkundige voorschriften verhindert een ontwikkeling van een alternatieve typologie van gebouwen/architectuur.
- Technische opmerking: de zone 1 is omtrent het toelaten van buurtwinkels strenger dan zone 2. Het is aangewezen om de voorwaarden in zone 1 ook te laten gelden in de zone 2.

Antwoord: dit zal met het RUP worden bekeken.

- Het RUP maakt een privaatieve uitbating van een woonzorgzone mogelijk. Kan dit ook door de overheid?

Antwoord: het RUP maakt een privaatieve en dus geen uitbating door de overheid mogelijk. De stad zal niet in dit project investeren.

- Wat is de bedoeling om een hoogteaccent te voorzien op de hoek Hoogleedsesteenweg-Ring?

Antwoord: de bedoeling is om verdichtingsprojecten op strategisch gelegen zichtlocaties toe te laten. Dergelijke vorm van verdichting moet ook voor seniorenvoorzieningen mogelijk worden gemaakt. Het RUP is hierin flexibel en laat de bouw van een dergelijk verdichtingsproject aan de hand van een hoogteaccent toe. Het uitzicht op de open ruimte ten westen van de ring en de nabijheid van groen en water zijn hier belangrijke troeven. Om verdichting mogelijk te maken moet de piste van de klassieke woningtypologie worden verlaten. Uiteindelijk moeten we af van het klassieke beeld van een 'rusthuis'.

[De niet-stemgerechtigden verlaten de zitting]

BERAADSLAGING EN STEMMING voorontwerp RUP 'Ter Reigerie'

De Gecoro keurt het voorontwerp van het RUP Ter Reigerie goed .

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

[De niet-stemgerechtigden vervoegen de zitting]

4. Varia

Aanbod bedrijvzones

De halfmaandelijke nieuwsbrief van de Provincie West-Vlaanderen 'West-Info' toont aan dat binnen West-Vlaanderen 38% bedrijfsgronden beschikbaar zijn. De stad Oostende zou over een voldoende aanbod beschikken.

Hoe is de situatie in Roeselare omtrent het aanbod van bouwrijpe bedrijfspercelen?

Antwoord: op het grondgebied van de stad zijn volgende bedrijfsgronden beschikbaar:

- Bedrijvzone Roeselare-West – aansnijding op korte termijn mogelijk. Het wegenisdossier verschijnt binnenkort voor goedkeuring op de agenda van de gemeenteraad;
- bedrijfsgronden in privébezit;
- bedrijfsgronden in eigendom van private ontwikkelaars en WWI (bv. bedrijvzones te Beveren waarvan de inrichting werd vastgelegd)
- bedrijfsgronden in 'theoretisch aanbod' (bedrijfsgronden ingesloten door bv. bebouwing).

De stad kreeg in een overleg met de Provinciale Ontwikkeling Maatschappij (POM) de volgende cijfers (update januari 2015) omtrent het aanbod aan lokale bedrijven:

- Bestemd en niet ontwikkeld 15,2 ha
- Bouwrijp 8,6 ha
- Leegstaand aanbod 2,2 ha
- **Totaal 26,0 ha**

De stad geeft de POM de opdracht om de onbenutte bedrijfsgronden te activeren.

Vaak zijn bestemde bedrijvzones door hun huidig gebruik (bv. groenzone) of door hun ligging ten opzichte van de omgeving (bv. omliggende woonwijken) achterhaald. Er zijn plannen om desbetreffende bedrijfsbestemmingen te herbekijken.

Algemene stedenbouwkundige verordening

De Gecoro vraagt om inhoudelijk betrokken te worden tijdens de opmaak van de algemene stedenbouwkundige verordening. In september 2015 zal de Gecoro ter informatieve titel worden gevraagd om input.

Klaas Monkerhey
Waarnemend secretaris



Aan het college van burgemeester en schepenen

P/A
Botermarkt 2
8800 Roeselare

REG. NR. : 2015/... 10404
datum : 29 APR. 2015
DEP. : 50
DIENST : LP

Sint-Andries,
23 april 2015

Betreft:
Voorontwerp gemeentelijk RUP Ter Reigerie (Roeselare)

Contactpersoon:
Els Demeestere

Onze ref.:
EDM/15/0386-14/15/4971
Uw ref.:

Telefoon 050 40 33 46

Fax 050 40 33 76

e-mail:

Bijlagen: -

els.demeestere@west-vlaanderen.be

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.13.§1 van de Vlaamse CODEX Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies uit over voorontwerp gemeentelijke RUP Ter Reigerie. Dit advies wordt toegelicht op de plenaire vergadering dd. 30/04/2015.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

stad Roeselare - gemeentelijk RUP 'Ter Reigerie', voorontwerp dd. 02/04/2015, opgemaakt door stad Roeselare, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het RUP voorziet in een herbestemming van een KMO-zone gelegen in de hoek van de R32 en de Hoogleedsesteenweg naar een zone voor een woon- en woonzorgcampus in een parkomgeving. De gebouwen van het architectenbureau Buro II gelegen in dit gebied krijgen een herbestemming als dienstencentrum, kantoor, horeca en detailhandel.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Roeselare (GRS). Daarnaast worden er inhoudelijke opmerkingen aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Het grafisch plan voor dit RUP is niet volledig doordat het net niet volledig zichtbaar is. De legende en de plancontour is niet volledig. Het is aangewezen het plan op groter formaat aan het RUP toe te voegen zodat het volledig en goed leesbaar is.

De Vlaamse codex ruimtelijke ordening, Art. 2.2.2. §1. 6° stelt oa. dat een ruimtelijk uitvoeringsplan in voorkomend geval een overzicht van de conclusies van het planmilieueffectenrapport, moet bevatten. De conclusies zijn evenwel zeer summier in tabelvorm opgenomen in de toelichtingsnota. Dit wordt best uitgebreid. Voorgestelde milderende maatregelen dienen opgenomen te worden in de toelichtingsnota en maximaal doorvertaald in het plan en de voorschriften. Wat betreft de watertoets wordt verwezen naar een voorgaand hoofdstuk over de

milieueffectenrapportage. Dit is echter niet in het document terug te vinden. De watertoets dient volledig in de toelichtingsnota behandeld te worden.

Voor de zones wordt de opmaak van een masterplan, een inrichtingsplan en een beheersplan ingeschreven in de verordenende voorschriften. Alhoewel aangegeven wordt dat deze documenten enkel informatief zijn, worden alle randvoorwaarden voor een kwalitatieve invulling aan deze plannen opgehangen. Op deze manier krijgen de gevraagde plannen teveel een karakter van een bijkomend ordeningsinstrument, wat niet kan (cfr. rechtspraak raad van State). De voorschriften op zich dienen voldoende garanties en rechtszekerheid te bieden om tot een kwalitatieve invulling van de site te komen. Bovendien is het binnen de verordenende voorschriften van een RUP niet mogelijk bijkomende (overleg)procedures op te leggen noodzakelijk voor het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen. Zo is het ook juridisch niet correct aan te geven in de verordenende voorschriften dat de inrichting van de zone in overleg met het stadsbestuur wordt uitgevoerd.

Voor art.2 kan enkel woonzorg toegelaten worden indien bijkomend onderzoek aantoont dat dit kan. Ook dit is het inbrengen van een bijkomende procedure. De voorschriften dienen te bepalen of woonzorg zich er al dan niet kan ontwikkelen.

In de voorschriften worden de minimale afstanden tot de perceelsgrenzen opgenomen. Deze afstanden zijn ook op het grafisch plan weergegeven. Het gaat echter om minimale afstanden, terwijl het op het grafisch plan lijkt te gaan over een verplichte bouwlijn. De grafische aanduidingen op het plan worden best geschrapt omdat ze reeds in voorschriften zijn opgenomen. Hetzelfde geldt voor de toegangen tot de site. Enkel de aanduidingen waaraan voorschriften worden gekoppeld en bijgevolg ook in de legende terug te vinden zijn, kunnen op het grafisch plan behouden blijven om tegenstrijdigheden te vermijden.

Algemeen dient in de voorschriften al het teveel aan info te worden geschrapt. Bijvoorbeeld informatieve elementen, het doel en opzet van een zone, ...

De aanduidingen op het grafisch plan dienen zich binnen de contour van het plangebied te bevinden, gezien er geen uitspraken buiten deze juridische contour kunnen gedaan worden (cfr. open ruimteverbindingen).

Een grondige bijsturing van de voorschriften is bijgevolg noodzakelijk om juridisch correct te zijn en de criteria voor de beoordeling van de vergunning eenduidig verordenend vast te leggen.

Overeenstemming met het PRS-WV

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

De stad Roeselare maakt deel uit van het regionaalstedelijk gebied Roeselare. Binnen dit stedelijk gebied wordt een aanbodbeleid gevoerd voor wonen en werken. Door de verdere inbreiding en verdichting wordt uitvoering gegeven aan het stedelijk gebiedenbeleid.

Binnen het PRS-WV wordt voor de gewenste nederzettingsstructuur gestreefd naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad.

Volgens het PRS-WV dienen voor de Middenruimte waarin Roeselare gelegen is, de dynamische activiteiten gebundeld te worden in de stedelijke gebieden.

Het voorliggend plan is in overeenstemming met het PRS-WV.

Overeenstemming met het GRS Roeselare

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

Het GRS Roeselare wenst:

- het imago van de invalswegen te versterken,
- een gedifferentieerd woonbeleid te voeren met aandacht voor zorg,
- een gepast kantorenbeleid te voeren dat heeft geresulteerd in een kantorenstudie,
- een open ruimteverbinding realiseren ter hoogte van de kruising van de Duivelsbeek met de R32,
- het verder uitbouwen van de lokale beekvalleien.

Binnen voorliggend RUP wordt uitvoering gegeven aan deze opties uit het GRS.

Binnen het GRS Roeselare wordt voor deze site duidelijk aangegeven dat de stad deze site wenst te herbestemmen naar een zone voor wonen. Voor de ontwikkeling van de site dient er rekening te worden gehouden met de intrinsieke kwaliteiten (groenstructuur, waterpartij, historische hoeve,...) en de draagkracht van de plek zelf en anderzijds met de draagkracht en de integratie in de ruimere omgeving.

Voor deze site werd een masterplan opgemaakt dat de intrinsieke kwaliteiten benoemd en hierop verder bouwt. Hierdoor wordt tegemoet gekomen aan deze opties uit het GRS.

De inpassing in de ruimere omgeving komt echter onvoldoende aan bod. Het ontwerpend onderzoek focust op de site zelf en te weinig in relatie met de omgeving. In functie van de ruimtelijke inpassing in de omgeving is dit echter aangewezen. Zo wordt geopteerd om een eyecatcher van 7 bouwlagen te voorzien ter hoogte van het kruispunt van de R32 met de Hoogleedsesteenweg. Het ontbreekt hier aan onderbouwing waarom er tot 7 bouwlagen wordt gegaan op deze plaats: relatie met omgeving, visuele impact, aanknopingspunten GRS, algemene visie op hoogbouw,...

Het is wenselijk dit verder uit te werken om de overeenstemming met het GRS te garanderen.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

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

- algemene bepalingen : de maximale hoogte van een bouwlaag wordt best aangegeven bij de definitie van een bouwlaag en niet bij de bouwhoogte.
- Watertoets: In de eerste alinea wordt de huidige situatie beschreven. Dit is echter geen voorschrift en is niet relevant in het verordenend gedeelte in de voorschriften. Dit dient verplaatst naar de toelichtende kolom of de toelichtingsnota.

Overige opmerkingen kunnen mondeling op de plenaire vergadering worden meegedeeld.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

Sinds 1 september 2010 is er een richtlijn voor de digitale uitwisseling van RUP's. De ontwikkeling van deze richtlijn vloeit voort uit het decreet van 17 juli 2000 houdende het Geografisch Informatie Systeem Vlaanderen. Deze technische richtlijn geeft aan hoe het Vlaamse gewest, de provincies en de gemeenten RUP's uitwisselen onderling en tussen betrokken partijen. Op 6/2/2008 werd door de deputatie een schrijven gericht aan de gemeente. Volgende bemerkingen moeten in dit verband bekeken worden:

Ontbrekende bestanden:

**College van burgemeester en
schepenen**

**Botermarkt 2
8800 ROESELARE**

uw kenmerk

ons kenmerk
2.14/36015/107.1

bijlagen

vragen naar/e-mail

Jan Vanderstraeten
jan.vanderstraeten@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
050 24 82 43

datum

Betreft: ROESELARE, gemeentelijk RUP " Ter Reigerie " : advies plenaire vergadering dd. 30/04/2015

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 30/04/2015 bezorg ik u hierbij mijn advies.

Voor de vergadering zelf laat ik me verontschuldigen.

1. Samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP " Ter Reigerie " beoogt de herbestemming van een site waar nu de nadruk ligt op kantoren naar een woonzone met zorgcomponent en ondersteunende functies.

2. Advies departement RWO conform artikel 2.2.13.

Het plan heeft betrekking op de inrichting van een onderdeel van bestaand woon/werkweefsel binnen het afgebakend regionaalstedelijk gebied Roeselare.

De planopties zijn niet strijdig met het stedelijk gebiedbeleid van RSV en behoeven geen verdere bovenlokale afweging.

4. Algemene conclusie

Het ontwerp RUP "Ter Reigerie" wordt gunstig geadviseerd.

Hoogachtend,

Voor het departement,
ir. Jan Vanderstraeten
gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar



**DEPARTEMENT
MILIEU
NATUUR &
ENERGIE**

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

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

Botermarkt 2
8800 Roeselare

REG. NR. : 2015/	10238	België
datum :	27 APR. 2015	
DEP. :	SO	
DIENST :	R.O.	

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
vragen naar/e-mail		RUP 15-057	1
Patrick Boel		telefoonnummer	datum
patrick.boel@lne.vlaanderen.be		02 553 80 43	02 april 2015

Betreft: Advies over het gemeentelijk RUP " Ter Reigerie " te Roeselare

Geachte heer, mevrouw,

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (LNE) heeft op 23 april 2015 uw adviesvraag ontvangen over het voorontwerp van RUP " Ter Reigerie ". Dat verzoek om advies is intern verspreid bij verschillende afdelingen van LNE.

Wij ontvingen volgende adviezen:

Advies dienst Land en Bodembescherming van de afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen:

Gezien de ligging van het plangebied, binnenzijde ring nabij het centrum van Roeselare, zijn er geen opmerkingen vanuit de afdeling ALBON m.b.t. de aspecten bodembescherming, ondergrond en natuurlijke rijkdommen.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer (dienst Mer) heeft de volgende opmerkingen:

Indien het verplichte onderzoek tot milieueffectrapportage van het voorontwerp van RUP nog niet is opgestart/afgerond, willen we u erop wijzen dat de dienst Mer uiterlijk bij de voorlopige vaststelling van het plan een beslissing genomen moet hebben over de plan-MER-plicht van het RUP. Indien een plan-MER (of ontheffing plan-MER) van toepassing is willen we u erop wijzen dat de dienst Mer uiterlijk bij de voorlopige vaststelling van het plan een goedkeuring moet gegeven hebben over de plan-MER (of ontheffing).

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

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

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

De dienst Mer verontschuldigt zich voor de plenaire vergadering.

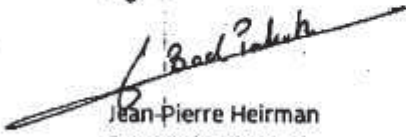
Het departement LNE beveelt sterk aan om elementen die positief zijn voor het leefmilieu en haar omgevingskwaliteit verordenend op te nemen in het plan. Ter inspiratie, zie volgende link op onze website <http://www.lne.be/themas/milieueffectrapportage/extra-informatie/links> en daar gaan naar Maatregelen in functie van omgevingskwaliteit

Het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (afdeling Milieu- Natuur- en Energiebeleid) dat u integraal als bijlage bij deze brief terug kan vinden.

Het Departement LNE verontschuldigt zich voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,

r'o


Jean-Pierre Heirman
Secretaris-generaal
Departement LNE

**DEPARTEMENT
LEEFMILIEU
NATUUR &
ENERGIE**

Ter attentie van de Initiatiefnemer
van het RUP

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

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
vragen naar/e-mail		RUP 15-057	/
Griet Goossens		telefoonnummer	datum
Griet.goossens@ine.vlaanderen.be		02 553 27 21	7/04/2015

Betreft: Advies over het gemeentelijk RUP "Ter Reigerie" te Roeselare (versie 23/3/2015)

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

Ter uitvoering van artikel 12 van de Seveso II-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het advies van de dienst VR heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso II-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

¹ Richtlijn 96/82/EG betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn, omgezet in Belgisch recht via het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de federale Staat, het Vlaams gewest, het Waalse gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16/06/2001) en zijn wijzigingen (B.S. 26/04/2007).

² Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso II-richtlijn.

³ Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

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

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

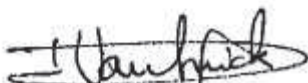
Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst VR⁴ in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn,
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn,
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied aandachtsgebieden gepland zijn, onder andere gebieden met woonfunctie en kwetsbare locaties,
- volgens de gegevens van de dienst VR⁴ binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied één lagedrempel Seveso-inrichting aanwezig is, namelijk *Carpenter Belgium* op circa 1.800 m van het plangebied,
- de dienst VR voldoende elementen in handen heeft om de risico's in te schatten waaraan mensen in de omgeving van deze inrichting blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bij dit bedrijf en te besluiten dat de inplanting van de aandachtsgebieden te verzoenen is met de aanwezigheid van deze Seveso-inrichting.

beslist de dienst VR dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden, en dat er voor wat het aspect externe veiligheid betreft geen verdere actie ondernomen dient te worden.

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

Met vriendelijke groeten,



Paul Van Snick
Algemeen directeur
Afdelingshoofd AMNEB

⁴ Bron: webstek <http://www.lne.be/themas/veiligheidsrapportage/inrichtingen/lijsten>

REG. NR.: 2015/ **10.455**.....
 datum: 30 APR. 2015
 DEP.: **SO**
 DIENST: **RO**

INGEKOMEN
 02.04.2015
 4.002/36015/99.301
 Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen

Aangetekend
 Onroerend Erfgoed
 West-Vlaanderen
 t.v. de heer Koert David
 VAC Jacob van Maerlant
 Koning Albert I-Haan 1.2 bus 92
 8200 BRUGGE

Ruimtelijke Planning

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	Roeselare 30.03.2015
contactpersoon Sofie Coghe	telefoon 051 26 23 27	gem	fax 051 26 23 19
e-mail scoghe@roeselare.be	postregistratie	Alle briefwisseling richten aan het college van burgemeester en schepenen, Botermarkt 2, 8800 Roeselare	

Voorontwerp RUP Ter Reigerie - adviesvraag en uitnodiging plenair overleg

Geachte heer, geachte mevrouw

Volgens artikel 2.2.13. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening leggen we u het voorontwerp van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) Ter Reigerie ter advies voor.



Onderhavig dossier bevat volgende stukken:

- Screeningsnota MER (versie 25.09.2014 - verzoek tot raadpleging loopt)
- Toelichtingsnota
- Stedenbouwkundige voorschriften
- Kaartenbundel (grafisch plan - plan bestaande toestand)
- (grafisch) register plancompensaties

Deze stukken werden ter advies naar de volgende instanties verstuurd:

- Ruimte Vlaanderen - Adviseren en Participeren Lokaal
Koning Albert I-Haan 1.2 bus 91- 8200 BRUGGE
- Provinciebestuur West-Vlaanderen - Deputatie - dienst Ruimtelijke planning
Koning Leopold III-Haan 41 8200 BRUGGE (Sint-Andries)
- GECORO Roeselare
Secretariaat Botermarkt 2 8800 Roeselare
- Departement LNE, afdeling Milieu, Natuur en Energiebeleid
Graaf de Ferrarisgebouw - Koning Albert I-Haan 20 bus 8 - 1000 BRUSSEL
- Onroerend Erfgoed - West-Vlaanderen
VAC Jacob van Maerlant - Koning Albert I-Haan 1.2 bus 92 - 8200 Brugge
- Agentschap Ondernemen West-Vlaanderen
VAC Jacob van Maerlant Koning Albert I-Haan 1.2 bus 31- 8200 BRUGGE (Sint-Michiels)
- Agentschap Wonen Vlaanderen West-Vlaanderen
VAC Jacob van Maerlant

Ruimtelijke Planning
 Botermarkt 2 | 8800 Roeselare | w

 Datum: 27/04/2015  27 APR. 2015

geen bezwaar vanuit standpunt Onroerend Erfgoed


 Provinciaal Directeur, Miek Goossens

- VMM, Afdeling Operationeel Waterbeheer Team Watertoets
Graaf de Ferrarisgebouw Koning Albert II-Haan 20 bus 16 1000 BRUSSEL
- Provinciale dienst waterlopen West-Vlaanderen
Abdijbekerstraat 9 8200 BRUGGE (Sint-Andries)
- Departement MDW
Graaf de Ferrarisgebouw Koning Albert II-Haan 20 bus 2 1000 BRUSSEL
- De Lijn West-Vlaanderen Afdeling Marketing & Communicatie
Nieuwpoortsesteenweg 110 8400 OOSTENDE
- Agentschap voor Natuur en Bos - Provinciale dienst West-Vlaanderen
Koning Albert II-Haan 1/2 bus 74 - 8200 BRUGGE

Met dit schrijven nodigen wij u tevens uit tot de plenaire vergadering op ~~maandag 27~~ ^{donderdag 30}
april 2015 om ~~9u00~~ op het stadhuis - lokaal 4.03 dienst Ruimtelijke Planning.
Graag hadden we uw advies ontvangen uiterlijk op deze vergadering.

14U30


Geert Sintobin
Stadssecretaris




Luc Martens
Burgemeester

Monkerhey Klaas

Van: Coghe Sofie
Verzonden: maandag 27 april 2015 14:08
Aan: Monkerhey Klaas
Onderwerp: FW: RUP Ter Reigerie

Met vriendelijke groeten
Sofie Coghe
Ruimtelijke Planning | 051 26 23 27

Van: Vincent Huart [mailto:Vincent.Huart@delijn.be]
Verzonden: maandag 27 april 2015 13:57
Aan: Coghe Sofie
Onderwerp: RUP Ter Reigerie

Beste

Wat betreft het RUP ter Reigerie is er één kleine opmerking:

- Op pag 17 van de toelichtingsnota: bij het puntje ontsluiting – stadslijn 1 (Station-Leeuwerikstraat-Hallen-Station) gaat via de Hoogleedsesteenweg, de R32 en de Diksmuidsesteenweg naar het centrum...

Indien dit wordt opgenomen heeft De Lijn West-Vlaanderen geen verdere opmerkingen en geeft bijgevolg een positief advies.

Gelieve ons te verontschuldigen op het overleg van 30 april 2015.

Met vriendelijke groeten

Vincent Huart
Mobiliteitsontwikkelaar

De Lijn West-Vlaanderen
Afdeling Mobiliteit & Externe Relaties
Nieuwpoortsesteenweg 110 | 8400 Oostende
tel. +32 (0)59 56 53 24 | gsm +32 (0)498 10 06 54

Een chauffeur die je overal naartoe brengt.

Ontdek al onze tarieven op delijn.be

€1.99

€1.80

SMS-TICKET

De Lijn West-Vlaanderen logo

<http://www.delijn.be/disclaimer/email.htm>

Betreft: Roeselare – RUP 'Ter Reigerie' – verzoek tot raadpleging – gecoördineerd advies

Het Departement Mobiliteit en Openbare Werken formuleert de volgende opmerkingen :

Voorliggend RUP voorziet in een herbestemming van de site BUR0 II (architectenbureau) naar een site voor een multifunctioneel woonzorgcentrum met, bij voorkeur, een ruimtelijke landschappelijke kwaliteit. De nabijgelegen site van het Clintonpark (kantorencomplex) wordt op termijn geleidelijk getransformeerd naar een gemengde bestemming waar naast kantoren ook ruimte is voor wonen.

BUR0 II ontsluit op heden rechtstreeks op de Hoogleedsesteenweg. Het Clintonpark ontsluit via de straat Ter Reigerie richting Hoogleedsesteenweg of Stadenstraat.

De Hoogleedsesteenweg kruist de grote ring van Roeselare, de R32. Op pagina 33 wordt er verwezen naar tellingen uitgevoerd in 2004 in het kader van de opmaak van het streefbeeld voor de R32. Er is sprake van 800 à 900 voertuigen op het avondpiek uur op de Hoogleedsesteenweg en van 1600 voertuigen op de R32.

In september 2012 werd ter hoogte van het kruispunt R32 x Hoogleedsesteenweg echter een nieuwe kruispunttelling gehouden. De cijfers die uit deze telling voortkomen, liggen hoger dan de cijfers uit de telling van 2004. Bij de recente telling is er sprake van een 1150 pae op de Hoogleedsesteenweg en van 2300 pae op de R32.

Bij het verdere verloop van deze procedure wordt dan ook gevraagd om de recente telcijfers te gebruiken. Deze zijn via het agentschap Wegen en Verkeer West – Vlaanderen te bekomen.

Bij de herbestemming van de site BUR0 II wordt geopperd geen ontsluiting meer te voorzien op de Hoogleedsesteenweg omdat deze toegang te dicht bij het kruispunt met de R32 ligt. Deze maatregel kan alleen maar toegejuicht worden. Een ontsluiting via de straat Ter Reigerie is een goed voorstel.

Het toekomstig aantal voertuigbewegingen voor beide sites wordt geschat op basis van Nederlandse kencijfers. In praktijk blijken deze dikwijls aan de hoge kant te liggen. Omdat de inschatting van het huidige aantal voertuigbewegingen ook op basis van deze Nederlandse kencijfers gebeurt, is dit echter geen probleem.

De geplande woonzorgzone zal ongeveer 400 voertuigbewegingen per dag genereren. De appartementen zullen 500 voertuigbewegingen per dag aantrekken. Dit betekent een geschat aantal voertuigbewegingen van 900/dag.

In de huidige toestand (dus met BUR0 II en het Clintonpark) komt dit neer op 1300 voertuigbewegingen per dag. Dit betekent dat de mobiliteitsdruk in de toekomst iets lager zal zijn.

Toch lijkt het ons noodzakelijk om in het verdere verloop van de procedure een beperkte kruispuntanalyse te maken van het kruispunt R32 x

Hoogleedsesteenweg. Hierin dient aangetoond te worden dat de nieuwe ontwikkelingen een vlotte afwikkeling van het kruispunt met de R32 niet in het gedrang brengen.

Tot slot wordt er in het document geopperd om een fietsoversteek over de R32 te voorzien ter hoogte van de Stadenstraat. Gezien het wegbeeld van de R32 (2 x 2 – rijweg met gesloten middenberm waarop een maximum snelheid van 90 km/u toegelaten wordt) lijkt ons dit geen verkeersveilige oplossing. Zo is er iets noordelijker op de R32 aan het kruispunt R32 x Gitsestraat / Honzebrouckstraat op heden een studie lopende om een ongelijkgrondse fietsoversteek te voorzien. Het lijkt ons dan ook niet opportuun om in het kader van een nieuwe ontwikkeling een bijkomende gelijkgrondse fietsoversteek over de R32 te voorzien.

De fietsers van en naar deze site die de R32 moeten dwarsen dienen dit bij voorkeur te doen ter hoogte van het met verkeerslichten geregelde kruispunt van de R32 met de Hoogleedsesteenweg. Het RUP dient dan ook eerder aandacht te besteden aan een veilige fietsoversteek in de Hoogleedsesteenweg zelf en niet over de R32.

De geplande herinrichting zal voor de discipline mobiliteit weinig tot geen negatieve impact hebben op het milieu. Daarom kan er een gunstig advies gegeven worden op voorliggend verzoek tot raadpleging. In de verdere procedure vragen we wel rekening te houden met de hierboven geformuleerde aandachtspunten en / of opmerkingen.

X Voorliggend RUP voorziet in een herbestemming van de site BURO II (architectenbureau) naar een site voor een multifunctioneel woonzorgcentrum met, bij voorkeur, een ruimtelijke landschappelijke kwaliteit. De nabijgelegen site van het Clintonpark (kantorencomplex) wordt op termijn geleidelijk getransformeerd naar een gemengde bestemming waar naast kantoren ook ruimte is voor wonen.

BURO II ontsluit op heden rechtstreeks op de Hoogleedsesteenweg. Het Clintonpark ontsluit via de straat Ter Reigerie richting Hoogleedsesteenweg of Stadenstraat.

De Hoogleedsesteenweg kruist de grote ring van Roeselare, de R32. Op pagina 33 wordt er verwezen naar tellingen uitgevoerd in 2004 in het kader van de opmaak van het streefbeeld voor de R32. Er is sprake van 800 à 900 voertuigen op het avondpiek uur op de Hoogleedsesteenweg en van 1600 voertuigen op de R32.

In september 2012 werd ter hoogte van het kruispunt R32 x Hoogleedsesteenweg echter een nieuwe kruispunttelling gehouden. De cijfers die uit deze telling voortkomen, liggen hoger dan de cijfers uit de telling van 2004. Bij de recente telling is er sprake van een 1150 pae op de Hoogleedsesteenweg en van 2300 pae op de R32.

Bij het verdere verloop van deze procedure wordt dan ook gevraagd om de recente telcijfers te gebruiken. Deze zijn via het agentschap Wegen en Verkeer West – Vlaanderen te bekomen.

Bij de herbestemming van de site BURO II wordt geopperd geen ontsluiting meer te voorzien op de Hoogleedsesteenweg omdat deze toegang te dicht bij het

kruispunt met de R32 ligt. Deze maatregel kan alleen maar toegejuicht worden. Een ontsluiting via de straat Ter Reigerie is een goed voorstel.

Het toekomstig aantal voertuigbewegingen voor beide sites wordt geschat op basis van Nederlandse kencijfers. In praktijk blijken deze dikwijls aan de hoge kant te liggen. Omdat de inschatting van het huidige aantal voertuigbewegingen ook op basis van deze Nederlandse kencijfers gebeurt, is dit echter geen probleem.

De geplande woonzorgzone zal ongeveer 400 voertuigbewegingen per dag genereren. De appartementen zullen 500 voertuigbewegingen per dag aantrekken. Dit betekent een geschat aantal voertuigbewegingen van 900/dag.

In de huidige toestand (dus met BURO II en het Clintonpark) komt dit neer op 1300 voertuigbewegingen per dag. Dit betekent dat de mobiliteitsdruk in de toekomst iets lager zal zijn.

Toch lijkt het ons noodzakelijk om in het verdere verloop van de procedure een beperkte kruispuntanalyse te maken van het kruispunt R32 x Hoogleedsesteenweg. Hierin dient aangetoond te worden dat de nieuwe ontwikkelingen een vlotte afwikkeling van het kruispunt met de R32 niet in het gedrang brengen.

Tot slot wordt er in het document geopperd om een fietsoversteek over de R32 te voorzien ter hoogte van de Stadenstraat. Gezien het wegbeeld van de R32 (2 x 2 - rijweg met gesloten middenberm waarop een maximum snelheid van 90 km/u toegelaten wordt) lijkt ons dit geen verkeersveilige oplossing. Zo is er iets noordelijker op de R32 aan het kruispunt R32 x Gitsestraat / Honzebrouckstraat op heden een studie lopende om een ongelijkgrondse fietsoversteek te voorzien. Het lijkt ons dan ook niet opportuun om in het kader van een nieuwe ontwikkeling een bijkomende gelijkgrondse fietsoversteek over de R32 te voorzien.

De fietsers van en naar deze site die de R32 moeten dwarsen dienen dit bij voorkeur te doen ter hoogte van het met verkeerslichten geregelde kruispunt van de R32 met de Hoogleedsesteenweg. Het RUP dient dan ook eerder aandacht te besteden aan een veilige fietsoversteek in de Hoogleedsesteenweg zelf en niet over de R32.

De geplande herinrichting zal voor de discipline mobiliteit weinig tot geen negatieve impact hebben op het milieu. Daarom kan er een gunstig advies gegeven worden op voorliggend verzoek tot raadpleging. In de verdere procedure vragen we wel rekening te houden met de hierboven geformuleerde aandachtspunten en / of opmerkingen.



College van Burgemeester en Schepenen
Botermarkt 2
8800 Roeselare

uw kenmerk
RUP Ter Reigerie

ons kenmerk
AVES/15-01299

bijlagen

vragen naar / e-mail
Indra Lamoot
aves.wvl.anb@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
050 24 77 82

datum
28 APR. 2015

- Betreft:
1. 'Verzoek tot raadpleging' in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage van een plan of programma
 - Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.) zoals recent aangepast door het decreet van 27 april 2007; en
 - Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's ("Plan-m.e.r.-besluit")
 - RUP 'Ter Reigerie' te Roeselare
 2. Voorontwerp gemeentelijk RUP 'Ter Reigerie' te Roeselare – plenaire vergadering

Geachte,

1. Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft de screeningsnota doorgenomen.

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft het bovenvermelde plan onderzocht in het kader van de natuurtoets¹ en de verscherpte natuurtoets² en verklaart zich akkoord met de conclusie dat het plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieueffecten met betrekking tot het aspect natuur en verklaart zich bijgevolg akkoord met het verlenen van een ontheffing met betrekking tot de plan-MER plicht.

2. Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft het voorontwerp van het gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Ter Reigerie doorgenomen.

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft geen opmerking of bezwaren op het voorliggend RUP. Op heden wil het Agentschap al mededelen dat in het geval een bouwproject leidt tot ontbossing een boscompensatievoorstel onderdeel dient te zijn van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag met boscompensatievoorstel dient ter advies aan het Agentschap voor Natuur en Bos overgemaakt te worden.

¹ art. 16 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, incl. naderhand aangebrachte wijzigingen.

² arts. 26bis en 36ter, zelfde decreet.



We wensen ons te verontschuldigen voor de plenaire vergadering van 30 april 2015.

Met vriendelijke groeten,

A handwritten signature in black ink, consisting of a long, sweeping horizontal line that curves upwards at the left end and downwards at the right end, ending in a small hook.

Voor de Provinciaal directeur,
ir. Danny Maddelein
Celverantwoordelijke Beleidsuitvoering

College van Burgemeester en Schepenen
Botermarkt 2
8800 Roeselare

REG. NR.: 2015/... 2684

datum: 15 APR. 2015.

DEP.: 50

DIENST: R0 13 APR. 2015

uw kenmerk

ons kenmerk
WT 2015 R 0044

dossier behandeld door
Bram Vogels

contact via
b.vogels@vmm.be
Tel. (02)553 21 11

Advies ruimtelijke uitvoeringsplan "Ter Reigerie"
Aanvrager: gemeentebestuur

Geachte

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

De percelen zoals aangegeven in het RUP, zijn volgens de watertoetskaarten voor een klein deel mogelijk overstromingsgevoelig. Mogelijke schadelijke effecten zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van grondwater en de wijziging in grondwaterstroming.

Voor de advisering van RUP's verwijzen we naar het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001 tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen en meer bepaald naar het wijzigingsbesluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 houdende aanwijzing van de adviesinstanties voor het watersysteem bij voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen en gemeentelijke plannen van aanleg. Na deze wijziging dient volgens art. 2, 12° van het aangepaste besluit de VMM advies te geven als:

- a) er onbevaarbare waterlopen van eerste categorie gelegen zijn binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan;
- b) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan geheel of ten dele gelegen zijn binnen de met die waterlopen verbonden overstromingsgebieden die op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen aangegeven zijn;
- c) ...
- d) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, gelegen zijn binnen waterwingebieden en beschermingszones type I, II en III, afgebakend volgens het besluit van de Vlaamse regering van 27 maart 1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones;
- e) er oppervlaktewater voor oppervlaktewaterwinning bestemd voor drinkwaterproductie gelegen is binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan;
- f) het uitvoeringsplan betrekking heeft op nieuwe infrastructuur die gevolgen hebben op de behandeling, de collectorisering en de zulvering van afvalwaters;
- g) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, geheel of ten dele afstromen naar een onbevaarbare waterloop van eerste categorie en geheel of ten dele in effectief overstromingsgevoelig gebied op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden in bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;

tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;

- h) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, geheel of ten dele gelegen zijn in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden in bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid en voor zover binnen het plan een oppervlakte van meer dan 1 ha een bestemming als woongebied, industriegebied, bedrijventerrein, recreatiegebied, gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, gebied voor wegeninfrastructuur of gebied voor spoorweginfrastructuur verkrijgt in afwijking van de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen;

Geen enkele van deze gevallen is hier van toepassing. De VMM afdeling Operationeel Waterbeheer is bijgevolg niet bevoegd om advies te geven over dit dossier.

Hoogachtend



Kris Van den Belt

Kris Van den Belt

Diensthofid Dienst Lokaal Waterbeheer

Visie Wonen-Vlaanderen

Gezien de ligging binnen het afgebakend stedelijk gebied en het feit dat het gebied aansluit op bestaande woonwijken die ontsloten zijn door openbaar vervoer en voldoende basisvoorzieningen herbergen, is een ontwikkeling wonen en/of woonzorg een verantwoorde optie.

De verordenende voorschriften laten vrij hoge bebouwing toe (hoogteaccent, vierde bouwlaag op het bestaande kantoorgebouw, overal 3 bouwlagen). Dit kan leiden tot een zeer grote toename van het aantal woongelegenheden. We pleiten er dan ook voor de overblijvende tussenliggende onbebouwde zones te maximaliseren ivv voldoende (groene) ruimte voor spel en ontmoeting en de toegelaten verhardingen verder te beperken (nu voorzien tot maximum een derde van de niet bebouwde oppervlakte). Het lijkt ons belangrijk minstens het parkeren te groeperen en verordenend te koppelen aan de voorziene zone voor wegenis (en Ter Reigere) om de woonzone (art. 1) maximaal te vrijwaren van autoverkeer. Een parkachtige inrichting van deze zone lijkt ons aangewezen (zoals gesuggereerd in het masterplan dat opgenomen is in de beschrijvende nota). Een globaal masterplan vereisen voor de ontwikkeling van deze site is alvast een belangrijk instrument.

Advies Wonen-Vlaanderen

Het advies van wonen Vlaanderen luidt positief. We suggereren verdergaande verordenende voorschriften ivv het parkeren en het beperken van verharding in de zone voor wonen (art 1).

Gelieve Wonen-Vlaanderen te verontschuldigen voor de plenaire vergadering van 30 april 2015

Oprechte groeten

Pieter Van Vlaenderen
Directeur Wonen West-Vlaanderen

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

Sint Andries,

Betreft: ROESELARE

Contactpersoon:

1048/20 5/0
30.03.2015

9

entelij elij
a ' e eig rie
- erse 15)

Vital Steen
T 050 40 33 67
F 050 40 71 01
G 0475 90 67 66
E vital.steen@west-vlaanderen.be

Bijlagen: 1. Uittrek Atlas van de waterlopen (overstroingsgeologisch)
2. Uittrek Atlas van de waterlopen (infiltratieologisch)

ADVIES m.b.t. DE WATERTOETS

WET BETREFFENDE DE ONBEVAARBARE WATERLOPEN van 28 december 1967
(B.S. van 26 maart 1968)

**BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING 5 JULI 2013 – GEWESTELIJKE
STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING INZAKE HEMELWATERPUTTEN,
INFILTRATIEVOORZIENINGEN, BUFFERVOORZIENINGEN EN GESCEIDEN LOZING VAN
AFVALWATER EN HEMELWATER.**
(B.S. van 8 oktober 2013)

DECREET INTEGRAAL WATERBELEID van 18 juli 2003
(B.S. van 14 november 2003)

UITVOERINGSBESLUIT van de VLAAMSE REGERING van 20 juli 2006
(B.S. 1 november 2006)

**DECREET WIJZIGING WET OP ONBEVAARBARE WATERLOPEN INZAKE MACHTIGINGEN van
23 maart 2012**
(B.S. 30 april 2012)

**DECREET WIJZIGING VAN DIVERSE BEPALINGEN VAN HET DECREET BETREFFENDE
INTEGRAAL WATERBELEID van 19 juli 2013**
(B.S. 01 oktober 2013)

Het uitvoeringsbesluit (art. 5 § 1) van de Vlaamse regering bepaalt de adviesinstantie die overeenkomstig artikel 8 § 3, van het DIWB advies dient uit te brengen over vergunningsaanvragen.
... de provincie als de vergunningsplichtige activiteit waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft, plaatsvindt in of in de nabijheid van een onbevaarbare waterloop van tweede categorie, die onder hun respectievelijk beheer valt, dan wel het oppervlaktewater in kwestie in die waterloop wordt verzameld;

Artikel 13 van hoofdstuk 6 van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening hemelwater (5 juli 2013 – B.S. 8 okt. 2013) biedt het vergunningverlenende bestuursorgaan afwijkingsmogelijkheden.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan bij de beoordeling van de aanvraag in uitzonderlijke gevallen afwijkingen toestaan van de verplichtingen van dit besluit als dat om specifieke redenen met betrekking tot de mogelijkheden van hergebruik of plaatselijke terrein kenmerken verantwoord of noodzakelijk is; ..

Geachte,

In uw schrijven van 30 maart 2015 stuurde u een uitnodiging voor de plenaire vergadering op donderdag 30 april 2015 om 14u30 met betrekking tot bovenvermeld onderwerp. Via deze wenst de Provinciale Dienst Waterlopen zich voor het overleg te verontschuldigen.

Beschrijving van het GRUP

Het GRUP 'Ter Reigerle' betreft een gedeeltelijke herziening van het bestaande BPA Schlervelde (zone voor bedrijven en KMO's en een zone voor open bebouwing). Gezien de toenmalige en huidige bestemmingsplannen een intensieve bebouwing toelieten bleef de hoeve van Ter Reigerle opvallend onbebouwd.

Gezien anno 2014 in heel Vlaanderen een grote behoefte bestaat aan alternatieve woonvormen voor de ouder wordende bevolking, is men opzoek naar voldoende grote, goed ontsloten sites, met bij voorkeur een ruimtelijke landschappelijke kwaliteit. De site Ter Reigerle voldoet ruim aan de criteria.

De zoektocht naar woonzorgzones en de herbestemming van de BURO II site naar wonen is opgenomen in de visie van het GRS.

De Provinciale Dienst Waterlopen stelt dat het RUP voor een aantal zones (vnl. 'Wonen') binnen het plangebied aanleiding geeft tot belangrijke uitbreidingen van bebouwing en verharding.

Na onderzoek van de toegestuurde documenten blijkt dat:

De geklasseerde waterloop WL.7.27. 'DUIVELSBEEK', 2e categorie, gelegen is in het westelijk deel van het plangebied. Dit deel van de waterloop in het plangebied heeft een open profiel.

De geklasseerde waterloop WL.7.27.1. 'KASTEELBEEK', 2e categorie, gelegen is in het oostelijk deel van het plangebied met aansluiting op de Duivelsbeek. Dit deel van de waterloop in het plangebied is volledig overwelfd.

Verder blijkt:

- Een deel van het plangebied wordt aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig (zie kaart watertoets in bijlage).
Het plangebied ligt ca. 400 m opwaarts de waterloop WL.7. 'Mandel'. De vallei van deze waterloop is effectief overstromingsgevoelig.



Opmerkingen

Met betrekking tot de watertoets

- De waterlopen 'Dulvelsbeek' WL.7.27. en Kasteelbeek' WL.7.27.1. vallen onder het beheer van de Provincie West-Vlaanderen.
- De terreinkennis leert dat het plangebied opwaarts het effectief overstromingsgevoelig gebied van de waterloop 'Mandel' WL.7. gelegen is. Sinds 1 januari 2011 wordt opwaarts of in dergelijke kritieke afwateringsgebieden **een vertraagde afvoer van maximum 5 liter per seconde per hectare verharde oppervlakte met een bijkomende nuttige buffercapaciteit van minimaal 410 m³ (onder de vorm van een collectieve open buffer) opgelegd.**

In het GRUP Ter Reigerie wordt in Deel II – Stedenbouwkundige voorschriften onder 0.2.5 watertoets enkel verwezen naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. De bovenvermelde voorwaarden van 410 m³/ha aan buffercapaciteit en van 5 l/s/ha m.b.t. de maximale vertraagde afvoer staan niet vermeld in het GRUP

- Bij aanleg van verharde oppervlakten, zoals parkings en inritten worden in functie van een maximale infiltratie van regenwater bij voorkeur waterdoorlatende materialen gebruikt. Het GRUP zorgt daarom bij voorkeur voor voldoende onverharde randzones of legt een maximaal verhardingspercentage op, zodat infiltratie van afstromend hemelwater mogelijk blijft.
- Eveneens wordt de aandacht gevestigd op het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 (B.S. 08.10.2013) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en geschieden lozing van afvalwater en hemelwater. Waterlopen, grachten en buffervoorzieningen worden bij voorkeur in open profiel aangelegd. Bij het aanleggen van buffervoorzieningen moet voldoende rekening gehouden worden met de (voorjaars)grondwaterstand (het volume ingenomen door grondwater is immers niet meer beschikbaar voor de berging van hemelwater).
- De bestaande afwatering van de omliggende percelen dient gegarandeerd te blijven.

Met betrekking tot de waterloop

Volgens art. 17 van de wet op de 'Onbevaarbare Waterlopen', daterend van 28 december 1967, zijn de aangelanden, gebruikers en eigenaars van kunstwerken, verplicht doorgang te verlenen, de nodige materialen, gereedschap en werktuigen voor de uitvoering van werken te laten plaatsen, en ook producten die voortkomen van de ruimingswerken binnen een 5 meterstrook vanaf de oever te aanvaarden.

Ook in art. 6 van het decreet van Het Vlaams Parlement van 19 juli 2013 tot wijziging van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het "Integraal waterbeleid" worden de onderhoudsstrook en de rechten en plichten van de aangelanden naast de waterloop uitgebreid beschreven.

1) Vrije strook 5 m

Langs de waterloop dient in alle omstandigheden vanaf de oeverrand (open profiel) of vanaf de rand van de overwelling (gesloten profiel) steeds een vijf meter brede strook volledig vrij te blijven van elke bebouwing en aanplantingen (rekening houdend met de te verwachten volume van de aanplantingen) zodat de toegang tot de waterloop onder meer voor personen en materieel bij uitvoering van werken aan deze waterloop altijd is verzekerd. Ook opslag of tijdelijke opslag mag niet in de 5m-strook (indien van toepassing).

2) Afrasteringen

De afrasteringen in de langsrichting van de beek dienen geplaatst op

- ofwel 0,50 m. landinwaarts vanaf de kruin van de oever van de waterlopen maximaal 1,50 m. hoog
- ofwel 5 m. landinwaarts vanaf de kruin van de waterloop

Bij afrasteringen in de dwarsrichting ten opzichte van de waterloop dienen de nodige voorzieningen getroffen om een vrije doorgang binnen de 5 m. strook mogelijk te maken door middel van een opening of een poort met een minimum breedte van 4 m.

3) Onderhoudslast

De bestaande erfdienstbaarheid met betrekking tot de onderhoudslast van de waterloop blijft behouden.

De provincie kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor eventuele schade aan de verharding aangelegd binnen de 5m strook t.g.v. onderhoudswerken aan de waterloop.

De provincie kan niet instaan voor de kosten voor het verwijderen van maal- en ruimingsspecie die normaal binnen de 5m-strook mag worden gededoneerd.

4) Grondbewerkingen

Het bewerken van de grond gelegen langs een ingeschreven waterloop mag slechts vanop een afstand van 1 m vanaf de taludinsteek van de waterloop.

5) Heraanplanting

Bij heraanplantingen langs de betrokken waterloop dienen de bomen, omwille van het mechanisch onderhoud van de waterloop, min. 8 meter van elkaar te staan, geplant op 1 m landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop. De bestaande bomen mogen niet ontworteld worden om schade aan het talud te voorkomen.



WE:

de gedreven provincie

Dienst Waterlopen

Met betrekking tot de machtiging

Volgens de Wet op onbevaarbare waterlopen (28 december 1967) kunnen buitengewone werken van verbetering of wijziging aan onbevaarbare waterlopen van de tweede categorie slechts uitgevoerd worden nadat een machtiging van de bestendige deputatie van de provincie/een gunstig advies in het kader van de stedenbouwkundige vergunning is bekomen.

Concreet betekent dit dat men, mocht dit wenselijk zijn cf. de verordenende voorschriften rond integraal waterbeheer, bij inrichting van de waterlopen WL.7.27. 'DUIVELSBEEK' en WL.7.27.1. 'KASTEELBEEK' de regelgeving ter zake dient te respecteren.

Advies Dienst Waterlopen met betrekking tot de watertoets en de waterlopen:

Het advies voor deze stedenbouwkundige aanvraag is **VOORWAARDELIJK GUNSTIG**. Er moet rekening gehouden worden met:

- Voor de ontwikkeling van de site dient rekening gehouden te worden met volgende voorwaarde: **Opwaarts het kritieke afwateringsgebied van de Mandel geldt een vertraagde afvoer van maximum 5 liter per seconde per hectare verharde oppervlakte met een bijkomende nuttige buffercapaciteit van minimaal 410 m³.**

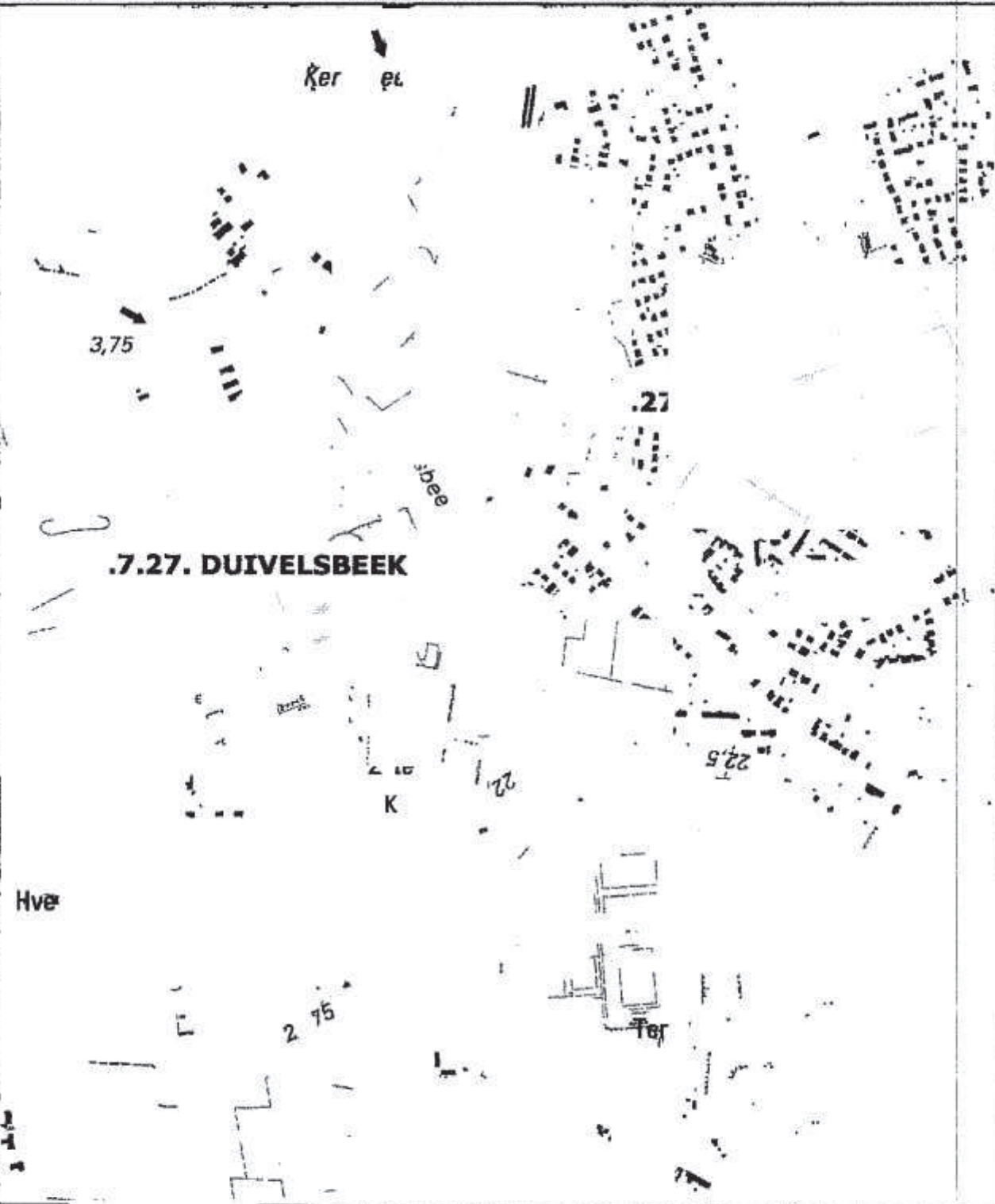
Enkel als aan bovenstaande voorwaarden is voldaan, zijn er geen schadelijke effecten te verwachten op het bestaande watersysteem.

Hoogachtend,

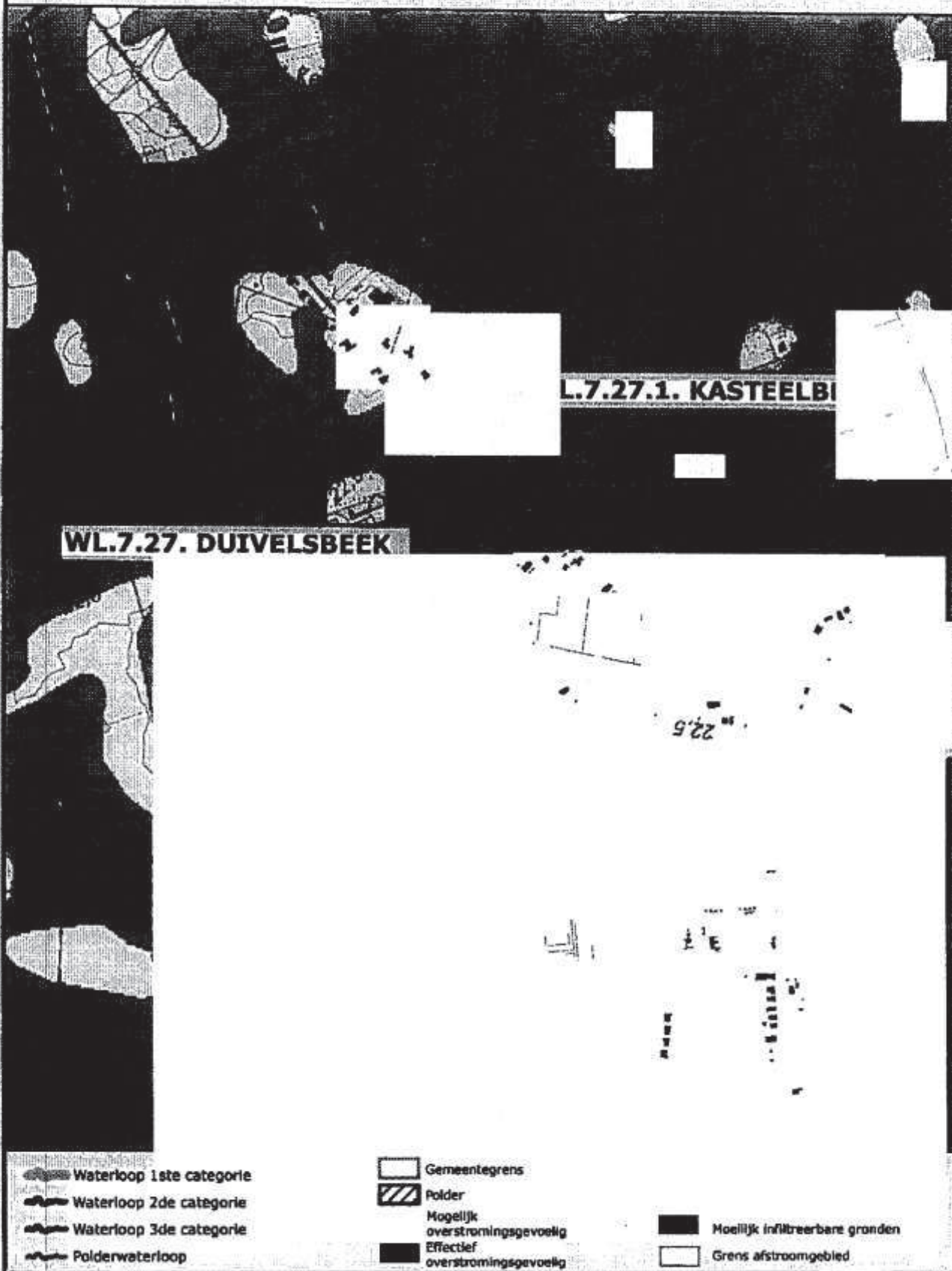
Namens de deputatie,

De directeur,

Ing. Jan Vandecavey



Waterloop 1ste categorie	Gemeentegrens	Polder	Moeilijk infiltrerbare gronden
Waterloop 2de categorie	Mogelijk overstromingsgevoelig	Effectief overstromingsgevoelig	Grens afstroomgebied
Waterloop 3de categorie			
Polderwaterloop			



BIJLAGE 3: Verslag plenaire vergadering

Verslag plenaire vergadering

voorontwerp RUP Ter Reigerie

30.04.2015 stadhuis Roeselare

A / Aanwezig

- Kris Declercq schepen ruimtelijke planning stad Roeselare
- Leen Lauwers dienst ruimtelijke planning - ruimtelijke planner
- Klaas Monkerhey dienst ruimtelijke planning - ruimtelijke planner
- Els Demeestere Provincie West-Vlaanderen

Verontschuldigd:

- Nathalie Muylle schepen vergunningen stad Roeselare
- Verhulst Kelly stedenbouwkundig ambtenaar stad Roeselare
- Didier Pillaert departementshoofd stadsontwikkeling
- Jan Vanderstraeten gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar
- Departement LNE – secretariaat-generaal & dienst veiligheidsrapportage
- Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen
- De Lijn
- ANB
- Onroerend Erfgoed
- Provinciale dienst waterlopen
- VMM
- Agentschap ondernemen
- Departement MOW
- Agentschap

wonen **B / Adviezen**

nr	adviesinstantie	Advies
1	GECORO	08.04.2015: GUNSTIG
2	Provincie West-Vlaanderen	29.04.2015: GUNSTIG mits
3	Ruimte Vlaanderen	29.04.2015: GUNSTIG
4	Departement LNE – secretariaat-generaal	27.04.2015: GUNSTIG indien
5	Departement LNE – dienst veiligheidsrapportering	27.04.2015: GUNSTIG
6	Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen	30.04.2015 GUNSTIG
7	De Lijn West-Vlaanderen	11.02.2015: GUNSTIG
8	Departement MOW	23.04.2015 GUNSTIG mits
9	ANB	29.04.2015 GUNSTIG
10	VMM	15.04.2015 GUNSTIG
11	Agentschap Ondernemen	Geen advies ontvangen
12	Agentschap Wonen	29.04.2015 GUNSTIG mits
13	Provinciale dienst waterlopen	30.04.2015 GUNSTIG mits

(zie volledige adviezen in bijlage)

C / Bespreking van de adviezen

De inhoud van de ontvangen adviezen werd overlopen en volgende afspraken werden gemaakt:

Het voorontwerp RUP Ter Reigerie werd gunstig beoordeeld met 18 stemmen voor, 0 stemmen tegen en 0 onthoudingen.

De Gecoro formuleerde de opmerkingen dat het artikel 1 omtrent het toelaten van buurtwinkels strenger is dan in het artikel 2. Het is aangewezen om de voorwaarden in het artikel 1 ook te laten gelden in het artikel 2. Dit zou met het RUP bekeken worden.

1/ Juridische aspecten van het RUP

- *Het is aangewezen om het grafisch plan op een groter formaat aan het RUP toe te voegen. Het grafisch plan is momenteel niet volledig waardoor het niet helemaal zichtbaar is. De legende en de plancontour is niet volledig.*

Het grafisch plan wordt op een groter formaat aan het RUP toegevoegd.

- *De link ontbreekt tussen het RUP en de Mer-screening. De conclusies en de voorgestelde milderende maatregelen vanuit de Mer-screening dienen overgenomen te worden in de toelichtingsnota. De voorgestelde milderende maatregelen vanuit de Mer-screening dienen maximaal te worden doorvertaald in het plan en in de stedenbouwkundige voorschriften.*

De toelichtingsnota, het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften worden aangevuld.

- *Omtrent de watertoets wordt in de toelichtende nota verwezen naar een voorafgaand hoofdstuk omtrent milieueffectenrapportage. Dit is niet in het document terug te vinden. De watertoets dient volledig in de toelichtingsnota behandeld te worden.*

De toelichtende nota wordt met de watertoets aangevuld.

- *De doelstelling van de opmaak van een masterplan en een inrichtingsplan is niet helemaal duidelijk.*

Een masterplan bestudeert de impact van het project op de omgeving (bv. afstemming op aangrenzende zones van het RUP, de mobiliteit, het omliggende stedelijke weefsel...). Een masterplan moet bv. verduidelijken dat het project een kwalitatieve verbetering betekent voor het woonweefsel en bv. verduidelijken dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving door het project niet in het gedrang komt.

Een inrichtingsplan is een onderdeel van het masterplan. Het beperkt zich tot het formuleren van een toekomstvisie omtrent één specifieke zone van het RUP waarbinnen een aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend. Het inrichtingsplan is een informatief document dat bij de stedenbouwkundige vergunning wordt gevoegd.

- *Alle randvoorwaarden omtrent een kwalitatieve invulling worden aan de informatieve documenten nl.: een masterplan, een inrichtingsplan en een beheersplan opgehangen. Op deze manier krijgen de gevraagde plannen teveel een karakter van een bijkomend ordeningsinstrument wat cfr. rechtspraak door de Raad Van State niet kan. De stedenbouwkundige voorschriften dienen op zich voldoende garanties en rechtszekerheid te bieden om tot een kwalitatieve invulling van de site te komen.*

Een mogelijkheid is om in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften specifieke randvoorwaarden op te nemen waaraan een masterplan en een inrichtingsplan minimaal moeten voldoen.

Op 22.04.2014 ging het College van Burgemeester en Schepenen principiële akkoord met het masterplan omtrent de site Buroll en de site Clintonpark, mits rekening te houden met bepaalde punten van advies ikv de opmaak van het RUP.

Op 12.08.2014 ging het College van Burgemeester en Schepenen in het kader van hetzelfde masterplan mits bepaalde voorwaarden akkoord met een hoogteaccent op de hoek van de Ring-Hoogleedsesteenweg.

De elementen uit dit principiële goedgekeurd masterplan en de punten van advies ikv de opmaak van het RUP kunnen als randvoorwaarden bij het masterplan en het inrichtingsplan worden bepaald.

- *Het via stedenbouwkundige voorschriften opleggen van bijkomende (overleg)procedures noodzakelijk voor het afleveren van de stedenbouwkundige vergunningen is juridisch niet correct. Zo is het juridisch niet correct om in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften aan te geven dat de inrichting van de zone in overleg met het stadsbestuur wordt uitgevoerd.*

In de stedenbouwkundige voorschriften van de artikelen 1 en 2 worden onder 'inrichting en beheer' – 'globaal masterplan en inrichtingsplan' de volgende bepaling geschrappt: "De inrichting van deze zone wordt uitgevoerd in overleg met het stadsbestuur".

- *Het is juridisch niet correct om in het artikel 2 enkel woonzorg toe te laten indien bijkomend onderzoek aantoont dat dit kan. Dit is ook het inbrengen van een bijkomende procedure. De stedenbouwkundige voorschriften dienen te bepalen of woonzorg zich er al dan niet kan ontwikkelen.*

In de stedenbouwkundige voorschriften van het artikel 2 wordt onder 'bestemming' de bepaling: "Woonzorg kan enkel met de site van het Clintonpark worden uitgebreid indien men (op langere termijn) via onderzoek kan aantonen dat naast de site BURO II (die dan als een volwaardige woonzorgzone functioneert) er een bijkomend aanbod kan."

geschrappt en vervangen door de bepaling dat woonzorg in het artikel 2 enkel is toegelaten vanaf het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning voor het realiseren van een woonzorgcentrum in het artikel 1. In de toelichtende kolom wordt verduidelijkt dat deze bepaling bedoeld is om de woonzorgzone op een goede manier te laten functioneren.

- *De minimale afstanden tot de perceelgrenzen zijn cfr. de stedenbouwkundige voorschriften ook aangeduid op het grafisch plan maar dan als een verplichte bouwlijn. Deze grafische aanduidingen op het plan schrappen omdat ze reeds in de stedenbouwkundige voorschriften zijn beschreven. Dit is idem voor de op het grafisch plan aangeduide toegangen tot de site. Om tegenstrijdigheden te vermijden mogen de aanduidingen waaraan stedenbouwkundige voorschriften zijn gekoppeld en die in de legende staan worden behouden op het grafisch plan.*

De aanduidingen van de bouwlijnen en de toegangen tot de zones worden uit het grafische plan geschrappt en worden als voorwaarde in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen.

- *Schrappen van teveel info uit de stedenbouwkundige voorschriften (bv. informatieve elementen, doel en opzet van een zone...). Zo is bv. de bedoeling van de overdrukzone 'openruimteverbinding' in het artikel 1 niet helemaal duidelijk. Een verdere verduidelijking is nodig om aan te tonen dat deze openruimteverbindingen bv. al of niet fysiek zijn, een al of niet groen karakter moeten hebben, toegankelijk zijn of niet, of er doorzichten moeten zijn of niet ...*

Het teveel aan informatie wordt uit de niet verordenende kolom geschrappt.

Het 'doel en opzet' per artikel wordt naar de toelichtende kolom verplaatst. Het 'doel en opzet' wordt uitgebreider herschreven vertrekkende vanuit de bepalingen van het principieel goedgekeurde masterplan door het College van Burgemeester en Schepenen op 22.04.2014 en op 12.08.2014.

- *Aanduidingen op het grafisch plan (zie artikel.1.6.) dienen zich te bevinden binnen de contour van het plangebied omdat er geen uitspraken buiten deze juridische contour kunnen gedaan worden.*

Art. 1.6. van het grafisch plan wordt aangepast.

- *De stedenbouwkundige voorschriften van het artikel 1 laten een maximale terreinbezetting toe van 35%. Het is aan de hand van dit toegelaten percentage niet duidelijk of de opgelegde openruimteverbindingen langs de straat ter Reigerie kunnen behouden worden of niet.*

Het RUP wordt hierin verduidelijkt.

- *De principes vanuit het opgemaakte masterplan zijn niet voldoende vertaald in het RUP zoals behoud waterpartij, maximale bouwdiepte, privacy en bezonning...*
(Zie voorstel opleggen van randvoorwaarden bij opmaak masterplan en inrichtingsplan).
- *In de stedenbouwkundige voorschriften van het artikel 2 ontbreekt de visie betreffende de mogelijkheid tot het bouwen van nieuwe gebouwen al dan niet ter vervanging van bestaande gebouwen.*
Het RUP wordt met deze visie aangevuld.
- *Volgens de bestemmingsvoorschriften van het artikel 2 wordt de mogelijkheid tot differentiatie in woontypologie beperkt omdat enkel wonen onder de vorm van meersgezinswoningen en gestapelde woningen zijn toegelaten.*
De stedenbouwkundige voorschriften worden aangepast zodat meer differentiatie in woontypologie mogelijk is.
- *In de bestemmingsvoorschriften van het artikel 2 dient 'woonzorg' te worden geschrapt gelet dat woonzorg in het artikel 2 enkel kan indien een stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd voor het realiseren van een woonzorgcentrum in het artikel 1.*
Dit wordt uit de stedenbouwkundige voorschriften geschrapt.
- *De stedenbouwkundige voorschriften omtrent bouwhoogte dienen zowel in artikel 1 als in artikel 2 gelijkaardig te zijn.*
Het RUP wordt aangepast.
- *De stedenbouwkundige voorschriften van het artikel 2 dienen omtrent inplanting ten opzichte van de zonegrenzen en niet ten opzichte van de opgeheven straatnamen worden bepaald .*
Het RUP wordt aangepast.
- *De stedenbouwkundige voorschriften van het artikel 2 bepalen in vergelijking met het artikel 1 geen bezettingspercentage. In het artikel 2 gelden enkel de afstanden tot de zonegrenzen en het percentage van minimaal 10% gemeenschapsgroen.*
Dit wordt met het RUP bekeken.
- *Het opgelegde percentage van minimaal 10% gemeenschapsgroen in het artikel 2 is te laag.*
Momenteel legt de stad bij verkavelingen een percentage op van minimaal 10% gemeenschapsgroen. Dit percentage werd in het RUP overgenomen. Omwille van het behoud/voorzien van de bufferzone (artikel 3) en de overdrukzone 'openruimtezone' in het artikel 1 wordt het percentage van 10% als voldoende geacht.
- *Het departement MOW vraagt in hun advies (zie verder) naar de recente telcijfers op het kruispunt Hoogleedsesteenweg-ring en acht een beperkte kruispuntanalyse van het kruispunt R32/Hoogleedsesteenweg als noodzakelijk. De gevraagde gegevens dienen in de toelichtingsnota worden opgenomen.*
De toelichtende nota van het RUP wordt met deze gegevens aangevuld.

2/ Overeenstemming met het PRS-WV

Voorliggend plan is in overeenstemming met het PRS-WVL

3/ Overeenstemming met het GRS Roeselare

Inpassing in de ruimere omgeving komt onvoldoende aan bod. Het ontwerp onderzoek focust op de site zelf en is te weinig in relatie met de omgeving. Dit is aangewezen in functie van ruimtelijke inpassing. Hoogte van eyecatcher van 7 bouwlagen is te weinig onderbouwd: relatie met omgeving, visuele impact, aanknopingspunten GRS, algemene visie op hoogbouw...

De inpassing van het project ten opzichte van de omgeving wordt in het ontwerp onderzoek verder aangevuld. Zie ook voorstel omtrent opleggen van randvoorwaarden bij opmaak masterplan en inrichtingsplan.

Het College van Burgemeester en Schepenen ging op 12 augustus 2014 in het kader van de opmaak van het masterplan reeds akkoord met een toren mits volgende voorwaarden:

- max. bouwhoogte van 7 bouwlagen (of max.23 meter);
- een gabariet tov de perceelgrens overkant Hoogleedsesteenweg (zie profiel);
- een beperking van het zicht richting wijk Klokkeput door het enkel toelaten van ramen van slaapkamers in de gevel + het afschermen van het zicht vanop de terrassen.

De voorwaarden omtrent de toren worden in het RUP overgenomen.

Een mogelijke optie van een achteruitbouw van de toren wordt in het RUP onderzocht.

4/ Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

- *Bij algemene bepalingen: maximale hoogte van een bouwlaag best aangeven bij de definitie van een bouwlaag en niet bij de bouwhoogte.*
Dit wordt aangepast.
- *Watertoets: eerste alinea beschrijft de huidige situatie en is geen voorschrift en is niet relevant. Dit dient verplaatst te worden naar de toelichtende kolom of in de toelichtingsnota.*
Dit wordt verplaatst naar de toelichtende kolom.
- *Tekstuele aanpassingen:*

- *artikel 1 - 'bestemming'. "Aanvullende en ondersteunende nevenfuncties zoals kantoren, buurtwinkels, horeca en diensten zijn **gewenst toegelaten** voor...";*
- *stedenbouwkundig voorschrift schrappen in artikel 1 'bestemming': "Alle inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten niet voldoen aan het RUP en daar bovenop de draagkracht van de woonomgeving overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving aantasten, zijn verboden."*
- *Artikel 1 - 'inrichting en beheer' - 'globaal masterplan en inrichtingsplan': "de totale herinrichting van ~~deze zone~~ **de zone 1** dient door...";*
- *Niet "site Buroll" of "Clintonpark" maar de artikelen van het RUP gebruiken.*

Dit wordt aangepast.

5/ Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

De contourenkaart wordt niet weergegeven.

Dit wordt aangevuld.

3 Ruimte Vlaanderen

GUNSTIG

1/ Samenvatting van het dossier

Geen opmerkingen 2/

Vormvereisten RUP

Geen opmerkingen 3/

Advies departement RWO

Geen opmerkingen

4 Departement LNE - secretariaat-generaal

GUNSTIG indien

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

De dienst MER (Milieueffectrapportagebeheer) heeft volgende opmerkingen:

- *Rekening houden met timing beslissing plan-MER-plicht (desgevallend beslissing plan-MER): uiterlijk bij voorlopige vaststelling van het RUP.*

Op 23.04.2015 werd de aanvraag tot ontheffing ingediend. Volgens de dienst MER wordt de beslissing meegedeeld uiterlijk op 25 mei 2015.

- De milieumaatregelen, opgenomen in de milieubeoordeling, dienen in zoverre dit nog niet is maximaal opgenomen te worden in het plan en minimaal verschoven naar het projectniveau of flankerend beleid.

De voorschriften zijn niet beperkend ten aanzien van dergelijke maatregelen.

- Wijzigingen nav plenaire vergadering, openbaar onderzoek of andere redenen: nagaan of de betreffende wijzigingen voldoende gevat zijn in de milieubeoordelingsprocedure, zo niet: aanpassing van advies vragen.

Hiermee wordt rekening gehouden indien dergelijke wijzigingen zich zouden voordoen. Wij beschouwen voorliggend plan, en met de aanpassingen zoals besproken tijdens de plenaire vergadering, als 'niet gewijzigd' tov het plan waarop de screeningsbeslissing werd genomen.

5 Departement LNE – dienst Veiligheidsrapportering	GUNSTIG
--	---------

De dienst VR stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' niet behandeld is in het voorontwerp van RUP. De dienst VR beslist nav een toetsing dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden en dat er voor het aspect externe veiligheid geen verdere actie ondernomen dient te worden.

Het aspect 'interne veiligheid' wordt aan de toelichtende nota toegevoegd.

6 Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen	GUNSTIG
---------------------------------------	---------

Geen opmerkingen.

7 De Lijn	GUNSTIG
-------------	---------

- Gunstig.
- Eén opmerking omtrent 'ontsluiting' op p. 17 van de toelichtingsnota. Aanpassen zin: "Door stadslijnen: lijn 1 (Station – Leeuwerikstraat – Hallen –Station) gaat via de R32 en de Hoogleedsesteenweg naar het centrum van Roeselare." door: "Door stadslijnen: lijn 1 (Station – Leeuwerikstraat – Hallen - Station) gaat via **de Hoogleedsesteenweg, de R32 en de Diksmuidsesteenweg** naar het centrum van Roeselare." Dit wordt in de toelichtende nota aangepast.

8 MOW	GUNSTIG mits
---------	--------------

Advies is idem het advies in het kader van de merscreeningsprocedure:

- *Vraag om gebruik van recente telcijfers op het kruispunt Hoogleedsesteenweg-ring en noodzakelijk om een beperkte kruispuntanalyse te maken van het kruispunt R32/Hoogleedsesteenweg.*

Dit werd in de Mer-screening aangevuld op p. 32: volgens tellingen uit 2012 bedraagt het aantal voertuigen op de Hoogleedsesteenweg bijna 1000 pae tijdens de ochtendspits en bijna 1100 op het avondpiek uur (beide richtingen samen). Op de R32 loopt dit op tot bijna 2000 's ochtends en meer dan 2.300 pae 's avonds. Het zwaar vrachtverkeer is prominent aanwezig op de R32 (ca. 10%), op de Hoogleedsesteenweg is het verwaarloosbaar.

- *Fietsdoorsteek over de R32 ter hoogte van de Stadenstraat is gezien het wegbeeld van de R32 geen verkeersveilige oplossing. Aangezien een studie loopt voor een fietsdoorsteek ter hoogte van ring-Honzebrouckstraat is een bijkomende fietsdoorsteek niet opportuun. Het RUP dient eerder aandacht te besteden aan een veilige fietsdoorsteek in de Hoogleedsesteenweg en niet over de R32.*

De visie van het GRS selecteert de Duivelsbeek als een lokale beek. De Duivelsbeek biedt cfr. het GRS mogelijkheden om te fungeren als drager van een lineair groenelement en als versterking van het recreatief netwerk ten noorden van Roeselare. Het GRS spreekt hier in het algemeen over en vermeldt niet specifiek dat er een doorsteek over de ring ter hoogte van de Stadenstraat moet komen.

9 ANB	GUNSTIG
---------	---------

Geen opmerkingen op het RUP.

10 VMM	GUNSTIG
----------	---------

Geen opmerkingen op het RUP.

11 Agentschap ondernemen	GEEN ADVIES ONTVANGEN
----------------------------	-----------------------

Geen advies ontvangen.

12 Agentschap wonen	GUNSTIG mits
-----------------------	--------------

- *Vraag om maximalisatie overblijvende tussenliggende onbebouwde zones in functie van voldoende (groene) ruimte voor spel en ontmoetingen en de toegelaten verhardingen verder te beperken (nu voorzien tot maximum één derde van de niet bebouwde oppervlakte).*

Het RUP garandeert door middel van overdrukzones in het artikel 1 het behoud van de waterpartij en openruimteverbindingen richting de straat 'Ter Reigerie'. Het voorziet in het artikel 2 minimaal 10% gemeenschapsgroen en het behoudt in het artikel 3 de bestaande buffer ten opzichte van de ring.

- *Minstens het parkeren groeperen en verordenend koppelen aan de voorziene zone voor wegenis om de woonzone maximaal te vrijwaren van autoverkeer.*

Binnen het RUP wordt een bepaling geformuleerd waarbij de woonzone maximaal van autoverkeer wordt gevrijwaard.

- *Parkachtige inrichting van deze zone is aangewezen zoals gesuggereerd in het masterplan in de beschrijvende nota.*

Dit wordt met het RUP meegenomen.

- *Een globaal masterplan is vereist.*

Dit wordt met het RUP bekeken.

13 Provinciale dienst waterlopen	GUNSTIG mits
------------------------------------	--------------

Voor de ontwikkeling van de site dient rekening gehouden te worden met volgende voorwaarde: opwaarts het kritieke afwateringsgebied van de Mandel geldt een vertraagde afvoer van maximum 5 liter per seconde per hectare verharde oppervlakte met een bijkomende nuttige buffercapaciteit van minimaal 410m³.

Dergelijk advies wordt meegegeven tijdens de procedure omtrent het behandelen van de ingediende aanvraag van stedenbouwkundige vergunning.

D/ Vervolg proces

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

Voor verslag:

Klaas Monkerhey - dienst Ruimtelijke Planning stad Roeselare

BIJLAGE 4: Besluit gemeenteraad voorlopige vaststelling

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN 23 NOVEMBER 2015.

Aanwezig:

37 raadsleden

Luc Martens: burgemeester

Bart Wenes: voorzitter gemeenteraad

Michèle Hostekint, Filiep Bouckennooghe, Griet Coppé, Henk Kindt, Nathalie Muylle, Kris Declercq, José Debels en Marc Vanwalleghem, schepenen;

Frans Dochy, Dirk Lievens, Filip Deforche, Frederik Declercq, Geert Huyghe, Ria Vanzieleghem, Annelies Carron, Tania Feys, Cyriel Ameye, Brecht Vermeulen, Mieke Van Hootegem, Justine Pillaert, Siska Rommel, Daniel Vanden Berghe, Bart De Meulenaer, Lien Vuylsteke, Filiep Manhaeve, Trees Verduyn-Coffyn, Francis Reynaert, Lieve Lombaert, Maxim Dewaerdt, Gerdi Casier, Frederik Nuytten, Leen Sercu, Immanuel De Reuse, Yana Debusschere en Stefaan Van Coillie raadsleden.

Geert Depondt, DCMW-voorzitter-schepen: met raadgevende stem.

Geert Sintobin, stadssecretaris.

AGENDAPUNT nr. 23

Voorontwerp Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) "Ter Reigerie" - voorlopige vaststelling.

DE GEMEENTERAAD:

Het BPA Schiervelde werd bij MB van 26.03.1993 goedgekeurd.

Het college van burgemeester en schepenen (CBS) besliste in zitting van 05.11.2012 om dit BPA gedeeltelijk te herzien bij de opmaak van RUP Ter Reigerie.

De opmaak van het RUP Ter Reigerie:

- Vertaalt de principes van het masterplan opgemaakt door BURD II (princiieel akkoord CBS op 22 april 2014 en op 12 augustus 2014).
- Herziet gedeeltelijk het BPA Schiervelde (MB 26.03.1993) omdat de principes van het masterplan door de huidige BPA-bestemming (deels open- en halfopen bebouwingszone en deels bedrijvenzone voor kmo's) niet kan worden vergund. Een bestemmingswijziging via een RUP is nodig.
- Is conform met de visie van de gewenste woonstructuur van het GRS dat in de uitbouw van een aangepast patrimonium voorziet voor senioren en specifiek op de site van BURD II (site ring-Hoogleedsesteenweg) woonontwikkelingen mogelijk maakt.
- Is conform met de resultaten van de kantorenstudie dd.11.02.2013.

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

De aanleiding voor de gedeeltelijke herziening van het BPA Schiervelde is:

- de visie van het GRS in het richtinggevend deel op p.173. Het betreft een visie om wonen te voorzien ter hoogte van de site Ring-Hoogleedsesteenweg met behoud van de bestaande structuren nl. (historische hoeve met architectuurbureau, waterpartij en groenstructuren).
- het resultaat van de kantorenstudie dd.11.02.2013 als uitvoering van één van de acties en maatregelen van het bindend deel van het GRS. Voor kantoren is de locatie Clintonpark minder goed bereikbaar door verdere ligging van de E403, een tekort aan

- parkeerplaatsen, verouderde infrastructuur en nood aan revitalisering. De studie beoordeelt het Clintonpark als inzetbaar voor kleinere kantoorruimtes van 100m².
- het masterplan dat voor de site BURD II en het Clintonpark werd opgemaakt en principieel werd goedgekeurd op 22 april 2014 en op 12 augustus 2014 door het College van Burgemeester en Schepenen.

Het RUP omvat de terreinen van het architectuurbureau BURD II en de site Clintonpark.

- Site BURD II: een diversiteit van wonen wordt voorzien op de site BURD II (wonen, wonen met zorgcomponent, levensbestendig wonen en zorg wonen + aanvullende en ondersteunende nevenfuncties zoals kantoren, buurtwinkels horeca en diensten). De bouwhoogte wordt beperkt tot maximaal 3 bouwlagen en een achteruitgeschoven vierde bouwlaag. Een hoogteaccent van 7 bouwlagen markeert de hoek van ring en de Hoogleedsesteenweg en versterkt hierbij de stedelijke skyline van de stad. Het hoogteaccent garandeert de privacy van de omliggende wijk Klokkeput door vanaf de 5^{de} bouwlaag de terrassen te richten naar de eigen zone en de terrassen richting de wijk af te schermen. Buurtwinkels worden enkel toegelaten langs de Hoogleedsesteenweg met een beperking tot 3 eenheden van max. 200m² handelsruimte. De bestaande groenstructuren zoals de centrale vijver, de groenbuffer langs de ring... worden maximaal behouden. Omtrent gebouwen wordt een maximale bezettingspercentage van 35% opgelegd. Visuele doorzichten van en naar de site worden voorzien.
- Site Clintonpark: kantoren op de site Clintonpark blijven mogelijk. Een omzetting naar gedifferentieerd wonen is mogelijk. Woonzorg op het Clintonpark is toegelaten nadat op de site BURD II een stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd en de gebouwen zijn voltooid voor het realiseren van een project voor "woonzone met zorgcomponent". Buurtwinkels zijn toegelaten met een beperking tot 3 eenheden van max. 200m² handelsruimte. Nieuwbouw ter vervanging van de bestaande gebouwen is mogelijk. De maximale toegelaten bouwhoogte van 2 en gedeeltelijk 3 bouwlagen conform het huidig BPA Schiervelde blijven behouden. Omtrent gebouwen wordt een maximale bezettingspercentage van 40% opgelegd.

RUP Ter Reigerie kwam in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectenrapportage.

Volgens het decreet van 27 april 2007 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectenrapportage over plannen en programma's werd een screeningsnota opgemaakt en met een verzoek tot raadpleging aan de dienst MER voorgelegd.

In de brief van 9 juni 2015 besliste de dienst Milieueffectrapportagebeheer van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie dat het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) "Ter Reigerie" geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Het voorontwerp werd voor advies voorgelegd aan de GECORO op 08.04.2015 en aan de bevoegde instanties overgemaakt.

Naar aanleiding van de uitgebrachte adviezen en de bespreking ervan op de plenaire vergadering op 30.04.2015, werd het RUP "Ter Reigerie" aangepast.

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

Gehoord het college van burgemeester en schepenen in hun verslag;

BESLUIT, met algemene stemmen – 3 onthoudingen (Filip Deforche, Cyriel Ameye en Immanuel de Reuse).

Enig artikel: Het ontwerp RUP "Ter Reigerie" wordt voorlopig vastgesteld.

Aldus gedaan in openbare zitting van 23 november 2015

(get)Geert Sintobin
Stadssecretaris

(get)Bart Wenes
Voorzitter gemeenteraad

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL:

Geert Sintobin
Stadssecretaris



Luc Martens
Burgemeester

BIJLAGE 5: Adviezen openbaar onderzoek

AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Botermarkt 2
8800 Roeselare

Sint-Andries,
28/01/2016

Betreft:
Ontwerp gemeentelijk RUP Ter Reigerie

Contactpersoon:
Evi Lefevere

Onze ref.:
ELFV/16/0065-14/15/4971
Uw ref.:

Telefoon 050 40 35 43

Fax 050 40 33 76

e-mail:

Bijlagen: -

evi.lefevere@west-vlaanderen.be

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Ter Reigerie. Dit RUP werd op 23/11/2015 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Roeselare. Het openbaar onderzoek loopt van 15/01/2016 tot 14/03/2016.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

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

Het RUP voorziet in een herbestemming van een KMO-zone gelegen in de hoek van de R32 en de Hoogleedssesteenweg naar een zone voor een woon- en woonzorgcampus in een parkomgeving. De gebouwen van het architectenbureau Buro II gelegen in dit gebied krijgen een herbestemming als dienstencentrum, kantoor, horeca en detailhandel.

Conform artikel 2.2.14.§4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies inzake de overeenstemming van het ontwerp RUP met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV) en de provinciale RUP's. Het RUP wordt tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.14§5 VCRO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen en behandeld.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Verder vragen volgende juridische aandachtspunten bijzondere aandacht:

- De voorgestelde milderende maatregelen*, uit het planmilieueffectenrapport, dienen maximaal doorvertaald te worden in het plan en de voorschriften.

* Voorgestelde milderende maatregelen:

- installeren geluidsscherm van 3 meter op de bestaande en begroeide aarden berm;
 - beperking van de ondergrondse constructies in het zuidelijk deel van het plangebied.
- In de voorschriften van artikel 2 staat te lezen dat woonzorg enkel is toegestaan na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning en het voltooiën van de gebouwen voor het realiseren van een project '*voor woonzone met zorgcomponent*', in artikel 1.

Dit voorschrift is juridisch niet sluitend. In het kader van rechtszekerheid dient dit voorschrift duidelijker geformuleerd te worden.

Overeenstemming met het PRS-WV

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

Binnen het PRS-WV wordt voor de gewenste nederzettingsstructuur gestreefd naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad.

Volgens het PRS-WV dienen voor de Middenruimte waarin Roeselare gelegen is, de dynamische activiteiten gebundeld te worden in de stedelijke gebieden.

Het voorliggend plan is in overeenstemming met het PRS-WV.

Overeenstemming met het GRS Roeselare

Ingevolge artikel 2.2.13.§2 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Roeselare is goedgekeurd op 02/08/2012.

Het GRS Roeselare wenst:

- het imago van de invalswegen te versterken,
- een gedifferentieerd woonbeleid te voeren met aandacht voor zorg,
- een gepast kantorenbeleid te voeren dat heeft geresulteerd in een kantorenstudie,
- een open ruimteverbinding realiseren ter hoogte van de kruising van de Duivelsbeek met de R32,
- het verder uitbouwen van de lokale beekvalleien.

Binnen voorliggend RUP wordt uitvoering gegeven aan deze opties uit het GRS.

Binnen het GRS Roeselare wordt voor deze site duidelijk aangegeven dat de stad deze site wenst te herbestemmen naar een zone voor wonen. Voor de ontwikkeling van de site dient er rekening te worden gehouden met de intrinsieke kwaliteiten (groenstructuur, waterpartij, historische hoeve,...) en de draagkracht van de plek zelf en anderzijds met de draagkracht en de integratie in de ruimere omgeving.

Voor deze site werd een masterplan opgemaakt dat de intrinsieke kwaliteiten benoemd en hierop verder bouwt. Hierdoor wordt tegemoet gekomen aan deze opties uit het GRS.

Het RUP is in overeenstemming met het GRS.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

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

- Enkele stedenbouwkundige voorschriften spreken elkaar tegen. Onder de algemene definities wordt gesproken over de gabarietregel. De gabarietregel wordt als volgt uitgeschreven: *'de minimum afstand tot de zonegrens is gelijk aan de hoogte tot de kroonlijst'*. Echter wordt verder in de voorschriften gesteld dat ten opzichte van de zonegrens zijde zone artikel 3 kan gebouwd worden tot op de zonegrens.

Het is wenselijk om alle voorschriften te screenen op hun consistentie.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

Sinds 1 september 2010 is er een richtlijn voor de digitale uitwisseling van RUP's. De ontwikkeling van deze richtlijn vloeit voort uit het decreet van 17 juli 2000 houdende het Geografisch Informatie Systeem Vlaanderen. Deze technische richtlijn geeft aan hoe het Vlaamse gewest, de provincies en de gemeenten RUP's uitwisselen onderling en tussen betrokken partijen. Op 6/2/2008 werd door de deputatie een schrijven gericht aan de gemeente. Volgende bemerkingen moeten in dit verband bekeken worden:

Ontbrekende bestanden:

RUP_36015_214_00008_00001_sv_pdf,_html,_xml;
RUP_36015_214_00008_00001_tn.pdf/html/xml;

Opmerkingen:

Meer informatie vindt u op volgende linken:

<http://rwo.vlaanderen.be/nlapps/docs/default.asp?lang=NL-RUPForum&fid=107&lang=NL-RUPForum>

http://www.agiv.be/gis/downloads/?dt_id=12&dt_ti=Technische%20aanbevelingen

Aanbeveling: Sinds december 2014 is er een richtlijn voor digitale uitwisseling van stedenbouwkundige informatie. Deze richtlijn vervangt versie 2.3 van de 'richtlijn voor digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen' van 1 september 2010, versie 2.0 van de 'richtlijn voor de digitale uitwisseling van gegevens betreffende het plannenregister' van 15 maart 2011 en versie 2.0 van de 'richtlijn voor digitale uitwisseling betreffende planbaten, planschade, kapitaalschade en gebruikersschade' van 15 maart. Meer informatie vindt u op volgende link:

<http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Infoopmaat/Ambtenaar/DigitaleUitwisseling/DSIplatform>

Besluit

Het gemeentelijk RUP Ter Reigerie, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

- voldoen aan de juridische vormvereisten.

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


Hoogachtend,

Namens de deputatie:

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

De gedeputeerde,
(get.) Franky De Block

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



Zitting deputatie dd. 28/01/2016

VERSLAG VERGADERING GECORO D.D. 11.05.2016

Effectieve leden	X	V	A	Plaatsvervangende leden	X	V	A
Omer Hoorne	x						
Georges Demeyer	x			Anne Tossins			
Lieven Verbanck	x			Dirk Vandewalle			
Peter Hantson		x		Marleen Deforche	x		
Patrick Breemersch		x		Caroline Flips		x	
Francis Werbrouck	x			Louis Brii			
Hilde Nairyck	x			Filip Van Heghe			
André Pieters	x			Bernhard De Muyck			
Veroniek Desender	x			Gery Vanderhaeghe			
Herlinde Vanwalleghem	x			Brigitte Depoorter			
Wim Van Coillie	x			Gorik Dachy			
Philip Beekman	x			Tyno Parmentier			
Laurette Vandekendelaere	x			Dirk Vervisch			
Eric Dalzèyne	x			Stefaan Bruwier			
Ivan Vancoillie	x			Marc Sambaer			
Vanessa Degrendele	x			Rina Arteel			
Luc Stragier	x			Marc Himpe			
Evelyne Goernaere	x			Barbara Ostyn			
Hilde Dewanckele		x		Jo Vaneckhout	x		
Wim Carrein	x			Eveline Bossuyt			
Bernard Declerck	x			Wouter Tyberghien			

Secretaris: Leen Lauwers

Stadsbestuur: mevr. N. Muylle, dhr. C. Ameye, mevr. L. Sercu, dhr. F. Nuytten, dhr. P. Delrue, dhr. K. Monkerhey

Agenda

- Verslag en terugkoppeling vorige punten
- Stedenbouwkundige verordening – voor advies
- RUP Ter Walle – voor behandeling van bezwaren en adviezen openbaar onderzoek
- RUP Ter Reigerie – voor behandeling van bezwaren en adviezen openbaar onderzoek
- Varia

1. verslag en terugkoppeling vorige punten

Opmerkingen

Geen

2. agendapunt Stedenbouwkundige verordening – voor advies

Procedure

- 23 mei 2016: eerste vaststelling door de Gemeenteraad;
- mei/juni 2016: inwinnen formele adviezen GECORO en gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar;
- september 2016: definitieve vaststelling door de Gemeenteraad;
- november 2016: goedkeuring door de Deputatie;
- december 2016: vaststelling verordening in Belgisch Staatsblad en inwerkingtreding.

Beschikbare documenten

Ter inzage gelegd en toegelicht in zitting:

- De stedenbouwkundige verordening.

Bespreking

Yves Denturck, diensthoofd stedenbouw en jurist licht de inhoud toe.

Vragen en opmerkingen:

- Zijn er ook bepalingen voor spandoeken aan gevels?
Antwoord: Ja, dit is opgenomen bij artikel 8, zaakgebonden en niet-zaakgebonden publiciteit.
- Is de bepaling voor de nachtwinkels ook voor de bestaande? En hoe wordt omgegaan met achterkanten van frigo's bij dagwinkels?
Antwoord: de verordening is van toepassing bij de beoordeling van nieuwe aanvragen en aanvragen voor verbouwingen. Voor dagwinkels is het niet in de verordening opgenomen, maar wordt dit via de voorwaarden in de vergunning opgenomen.

[De niet-stemgerechtigden verlaten de zitting]

BERAADSLAGING EN STEMMING – Stedenbouwkundige verordening – voor advies

De gecoro gaat akkoord met de stedenbouwkundige verordening. Bijkomende wordt geadviseerd om:

- 1/ een bijkomende bepaling op te nemen om percelen tov het openbaar domein af te schermten om de visuele hinder te beperken. Dit kan zijn in geval van slooping, waarbij de werken voor de nieuwbouw nog niet worden gestart.
- 2/ een realistische schets op te nemen voor de keermuur. De huidige tekening is niet duidelijk en er wordt voorgesteld om thv de perceelsgrens eerst een stuk plat op te nemen.
- 3/ op technisch vlak te onderzoeken of de bepaling op pagina 55 (laatste punt bij punt 1 over de vloei diepte van de huisaansluitingen) dit niet voor problemen zorgt.

Stemming: Voor: 20; Tegen: 0; Onthouding: 0

[De niet-stemgerechtigden vervoegen de zitting]

3. agendapunt RUP Ter Walle – behandeling resultaat openbaar onderzoek

Procedure

Het ontwerp RUP Ter Walle lag in openbaar onderzoek van 15 januari 2016 tot en met 14 maart 2016.

De bezwaren en adviezen dienen door de gecoro te worden behandeld. Het advies van de gecoro wordt vervolgens overgemaakt aan de gemeenteraad, zodat het RUP Ter Walle definitief vastgesteld kan worden.

Beschikbare documenten

Ter inzage gelegd en toegelicht in zitting:

- Het ontwerp RUP Ter Walle, bestaande uit:
 - toelichtende nota,
 - de stedenbouwkundige voorschriften,
 - kaartenbundel.

- De mer-screeningsnota.
- 1 advies:
 - Provincie West-Vlaanderen, deputatie – gunstig.
 - Ruimte Vlaanderen maakte geen advies over.
- 5 bezwaren (alle ontvankelijk): B1, B2, B3, B4 en B5.
- Synthese

Bespreking

Klaas Monkerhey, stafmedewerker en ruimtelijk planner licht de inhoud van het advies en van de bezwaren toe.

1. Adviezen

1.1. Advies Provincie

Inhoud

Gunstig en geen opmerkingen.

2. Bezwaren

De bezwaarelementen die op de inhoud van het RUP betrekking hebben worden thematisch als volgt gegroepeerd:

2.1. Thema 1: het optrekken van het aantal bouwlagen van 2 naar 3 met maximale bouwhoogte van 9,5m (B1, B2, B3, B4 en B5)

Elementen

- Niet verenigbaar met hoogte bebouwing rond het RUP (woningen langs 't Hoog Stuk (één bouwlaag + zadeldak) en woningen langs Schierveldestraat 2 bouwlagen + zadeldak). 3 volle bouwlagen is bijna het drievoudige dan het huidige gebouw. Onmiddellijke omgeving niet geschikt voor appartementisering.
Schaduw, visuele breuk en het kwijtraken van de (avond)zon op terras/in huis, afbreuk aan groene karakter en geen privacy door inkijk en verdwijnen natuurlijk uitzicht. Vraag tot lager gebouw van ongeveer 6 - 6,5 meter/2 bouwlagen door de twee bestaande gebouwen (oud schoolgebouw + repetitielokaal Gildemuziek) en de beperkte vrije ruimte ertussen tot een nieuwbouw samen te voegen met twee bouwlagen. Dit voorstel sluit perfect aan bij de twee bouwlagen van het Dienstencentrum.
- Het bestaande dienstencentrum met een hoogte van 6m is al een afbreuk aan het natuurlijk uitzicht.

Overweging

- Binnen het stedelijk gebied wordt gestreefd naar een gemiddelde dichtheid van minimum 25 wooneenheden per ha. Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) van de stad toont aan dat de stad op diverse locaties over bepaalde potenties beschikt om de stedelijke dichtheid op te trekken.
De aanwezigheid/nabijheid van het bestaande park Ter Walle is dé potentie om 'slim' te verdichten en is dus dé motivatie om een derde bouwlaag te voorzien. Met een derde

bouwlaag kunnen meer assistentiewoningen in de nabijheid van het park worden gebouwd én naar het zuiden worden gericht wat de woon- en leef kwaliteit bevordert. De derde bouwlaag maakt ook een hoger aanbod mogelijk aan ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen in de nabijheid van het park, voor de wijk of in functie van de assistentiewoningen.

- b. De huidige bestemming van het BPA laat maximaal 2 bouwlagen toe van 3 meter. Het dienstencentrum met een hoogte van 6m werd conform het huidige BPA gebouwd.

2.2. Thema 2: inplanting assistentiewoningen (B2, B3 en B4)

Elementen

- a. Té dicht van tuinen van woningen langs 't Hoog Stuk.
- b. Géén optimaal genot van de openbare groenzone. Voorstel inplanting in westelijkere richting (richting de zaal Ter Walle). Voordeel: minder inkijk en schaduw in tuinen, wijder zicht op het park vanuit de assistentiewoningen en mogelijkheid tot herstel zicht vanuit de tuinen van woningen 't Hoog stuk door mogelijke aanplant van bomen aan de oostzijde van de assistentiewoningen.
- c. Géén ramen in de bovenste bouwlaag in de richting van de tuinen van de woningen 't Hoog Stuk.

Overweging

- a. Volgens het RUP liggen de assistentiewoningen op een aanvaardbare afstand ten opzichte van de achtertuinen van de woningen langs het 't Hoog Stuk. De afstand tussen het gebouw en de achtertuinen van de woningen langs het Hoog Stuk bedraagt 24 meter (minimale afstand van 3 meter tov grens zone 1 'gemeenschapsvoorzieningen' + breedte van 21 meter van de zone 2 'openbaar groen').
In de zone 2 is het mogelijk om extra groen aan te planten in functie van het beperken van het zicht vanuit de assistentiewoningen richting de achtertuinen.
In het RUP kan een bepaling worden opgenomen waarbij de ramen van de leef vertrekken en de terrassen enkel in zuidelijke richting worden toegelaten en dus niet in de richting van de woningen langs 't Hoog Stuk.
- b. Op vandaag zijn de gebouwen in de zone 1 gebruikt in functie van de wijk (bv. voor bijeenkomsten van verenigingen en dienstencentrum). Enkel het schoolgebouw in de zuidoosthoek van de zone 1 staat leeg en biedt volgens het GRS een potentie voor een nieuwe invulling. Het RUP beperkt de assistentiewoningen tot 1/3 van de zone om het voortbestaan van de bestaande gemeenschapsfuncties te garanderen. Dit vermijdt een totale verdringing van gemeenschapsvoorzieningen door assistentiewoningen.
Het RUP bepaalt de exacte inplanting van assistentiewoningen in het zuidoosten van de zone 1 omdat zich daar het leegstaande schoolgebouw bevindt. De oppervlakte van het schoolgebouw en bijhorende speelplaats bedraagt ongeveer 1/3 van de zone 1.
- c. Bij het beoordelen van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen wordt rekening gehouden met de bepalingen van het burgerlijk wetboek, inzake lichten en zichten.

2.3. Thema 3: behoud groen karakter in de zone 2 (B2 en B5)

Elementen

Mogelijkheid schrappen in stedenbouwkundige voorschriften om andere werken aan te brengen die de wijkrecreatie (o.a. kleine nutsgebouwtjes) bevorderen. Er is geen enige vorm van beperking noch van omvang van deze 'andere werken' bepaald. Behoud karakter park met veel groen, beperkte verharding en geen bebouwing. De zone 1 'gemeenschapsvoorzieningen' is ruim genoeg om deze 'andere werken' en ruimere of grotere vorm van recreatie te herbergen. Nutsgebouw ivv recreatie kan perfect op de zone 1 worden voorzien. Niet de bedoeling om een doorgedreven recreatie te voorzien in de zone 2.

Overweging

Omdat de zone 1 'gemeenschapsvoorzieningen' over voldoende ruimte beschikt en om het voortbestaan van het groene karakter van de zone 2 (het park) te vrijwaren wordt de bepaling in de zone 2 die alle andere werken die de wijkrecreatie (o.a. kleine nutsgebouwtjes) toelaat geschrapt.

2.4. Thema 4: onduidelijkheid gemeenschapsvoorzieningen - karakter assistentiewoningen (B4)

Elementen

- a. vraag over karakter/begrip assistentiewoningen gezien afzonderlijke en ondergeschikte aanduiding - wat wordt hieronder verstaan? Vraag tot nadere definitie van assistentiewoningen.
- b. Rup verduidelijkt geen minimumvereisten aan wat een assistentiewoning moet voldoen -> deur opengezet voor misbruik.
- c. Gebrek aan voorschriften laat mogelijkheid tot het bouwen van gewone appartementen (en geen assistentiewoningen) toe waarbij een minimum aan diensten wordt aangeboden.

Overweging

- a. Definitie assistentiewoning is beschreven in de leidraad 'hoe omgaan met assistentiewoningen' van januari 2014 en in het artikel 33 van het woonzorgdecreet van 13 maart 2009.
- b. De minimumvereisten aan wat een assistentiewoning moet voldoen is opgelegd in de 'leidraad hoe omgaan met assistentiewoningen' en in het woonzorgdecreet van 19 maart 2009. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die na de vankrachtwording van het rup zal worden ingediend zal aan deze bepalingen worden getoetst. Eén van de minimumvereisten, beschreven in de leidraad 'hoe omgaan met assistentiewoningen' bepaalt het voorzien van voldoende ruimte voor ontmoeting. Dit werd reeds in het RUP vertaald met de bepaling dat de verschillende functies binnen deze zone 1 functioneel geheel dienen te vormen.
- c. Het RUP laat enkel assistentiewoningen en dus géén appartementen toe.

2.5. Thema 5: te kort aan parkeerplaatsen (B4)

Elementen

- a. Onderzoek mobiliteitsaspecten ontoereikend in toelichtingsnota. Enkel beperkt tot verwijzing naar plan-MER ontheffingsdossier.
- b. Géén enkel stedenbouwkundig voorschrift om de mobiliteit te garanderen.

- c. In mer-ontheffingsdossier:
- zijn mobiliteitseffecten summier onderzocht. Er zijn geen tellingen van voertuigbewegingen uitgevoerd. Aftoetsen van beoogde situatie met de bestaande is een raadsel.
 - Enkel onderzoek verkeersgeneratie van toekomstige assistentiewoningen en niet van reeds aanwezige gemeenschapsvoorzieningen.
- d. Op vandaag parkeren bezoekers van het dienstencentrum op de oude speelplaats van de school. De speelplaats is niet toereikend. Het parkeren op de speelplaats zal verdwijnen met de goedkeuring van het RUP. Vaak parkeren bezoekers van het dienstencentrum zich in de Infanteriestraat wegens gebrek aan parking op eigen terrein. Niet duidelijk waar de bezoekers van het dienstencentrum hun wagen moeten parkeren als de parkeermogelijkheid op de speelplaats wegvalt.

Overweging

- a. de toelichtingsnota van het RUP verduidelijkt op p. 28 dat er geen aanzienlijke mobiliteitseffecten te verwachten zijn. De conclusie baseert zich op de mer-screening waar het mobiliteitseffect werd onderzocht.
De mer-screening verduidelijkt op p.22:
- dat de bouw van de 8 assistentiewoningen enkele extra parkeerplaatsen zullen genereren en dat er eveneens rekening dient worden gehouden met enkele extra parkeerplaatsen voor maaltijden aan huis, verpleging... .
 - dat het bouwen van assistentiewoningen bijkomende verkeersbewegingen zal genereren, zij het eerder beperkt door het beperkt aantal senioren en hulpverlenend personeel.
 - dat er beperkt openbaar vervoer aanwezig is (bushaltes).
 - dat er bij benadering 8 parkeerplaatsen voorzien zijn. Dit brengt +/- 8 auto's met zich mee. Dit zorgt dus ongeveer voor een 15tal vervoersbewegingen per dag.
- b. Gezien de kleinschaligheid formuleert het RUP géén uitspraak over het mobiliteitsaspect. Reden: de stad beschikt over een gemeentelijke stedenbouwkundige parkeerverordening die per assistentiewoning 0,5 parkeerplaatsen oplegt. Verder bevindt het project zich langs een bestaande verkeerskundige situatie die met het RUP niet wordt gewijzigd.
- c. Idem als bij a. Het is een kleinschalig project van assistentie woningen waarbij de impact op vlak van mobiliteit nihil is.
Het RUP laat de bestaande gemeenschapsfuncties ongewijzigd. Met deze reden werd dan ook geen onderzoek gevoerd naar de verkeersgeneraties van de bestaande gemeenschapsvoorzieningen.
- d. De leegstaande speelplaats functioneert op vandaag tijdelijk als parking in afwachting van de nieuwe invulling van de leegstaande school. Toen de school in gebruik was kon de speelplaats toen ook niet als parking ifv van de gemeenschapsvoorzieningen worden gebruikt.

2.6. Thema 6: in- en uitrit in de zone 2 op Infanteriestraat (B4)

Elementen

- a. Aanduiding is louter symbolisch. Onduidelijke stedenbouwkundige voorschriften inzake ontsluiting. Vage voorschriften in strijd met gelijkheidsbeginsel.
- b. Aangeduide inrit kan maar liefst 10m verschuiven en dit op een perceel dat nog geen 25m breed is.

Overweging

- a. Het RUP garandeert het behoud van de toegangsweg van de Schierveldestraat naar de zone 1 en duidt dit in de zone 2 van het RUP aan met een overdruk. De overdruk betekent een bijkomende mogelijkheid in de zone 2 'zone voor openbaar groen'.
- b. Het RUP maakt het mogelijk om deze toegangsweg te verleggen bij een eventuele heraanleg. Hierbij kan deze weg max. 10 verschuiven.

2.7. Thema 7: RUP is actor gebonden (B4)

Elementen

- a. RUP is opgemaakt voor uitbreidingsmogelijkheden voor één bepaalde begunstigde waarvan naam werd vernoemd. Voorschriften opgemaakt in functie van het project.
- b. Beperkte contouren versterken het actor gebonden karakter van het RUP.

Overweging

- a. Het RUP voorziet uitbreidingsmogelijkheden in functie van de gemeenschap (ouderen) en realiseert ook de visie van het GRS waarbij voorzieningen voor ouderen dient te worden voorzien in combinatie met het dienstencentrum Schiervelde en met de nabijheid van groen. Het realiseert de visie van het GRS waarbij de omgeving Schiervelde als een woonzorgzone werd geselecteerd. Bijgevolg gaat het om een VZW 'De Regenboog'.
- b. Reden beperking contour: het RUP betreft een aanpassing van een klein deel van het BPA Schiervelde. Voor het overige deel van het BPA Schiervelde zijn geen wijzigingen nodig met als gevolg dat ook niet het volledig plan moet worden herzien. Het RUP houdt slechts een kleine wijziging in.

Vragen/opmerkingen :

Geen

[De niet-stemgerechtigden verlaten de zitting]

BERAADSLAGING EN STEMMING – bezwaren RUP Ter Walle

Thema 1: het optrekken van het aantal bouwlagen van 2 naar 3 met maximale bouwhoogte van 9,5m

De gecoro adviseert de bezwaarelementen mbt dit thema niet gegrond.

Stemming: Voor: 20; Tegen: 0; Onthouding: 0

Thema 2: inplanting assistentiewoningen

De gecoro adviseert de bezwaarelementen mbt dit thema gegrond.

Er wordt een stedenbouwkundige toetsing en een technisch onderzoek gevraagd om de assistentiewoningen op te schuiven naar het westen, zodat de privacy kan gegarandeerd blijven.

Een suggestie wordt gedaan om een toegevoegde waarde via de omgevingsaanleg te bekomen, dmv bv. aanplant van bomen.

Stemming: Voor: 20; Tegen: 0; Onthouding: 0

Thema 3: behoud groen karakter in de zone 2

De gecoro adviseert de bezwaarelementen mbt dit thema gegrond.

De bepaling in de stedenbouwkundige voorschriften van de zone 2: "*alle andere werken die de recreatie (oa. kleine nutsgebouwtjes) bevorderen*" wordt gevraagd om te schrappen.

Stemming: Voor: 20; Tegen: 0; Onthouding: 0

Thema 4: onduidelijkheid gemeenschapsvoorzieningen - karakter assistentiewoningen

De gecoro adviseert de bezwaarelementen mbt dit thema niet gegrond. Het begrip assistentiewoningen wordt gevraagd om te verduidelijken.

Stemming: Voor: 20; Tegen: 0; Onthouding: 0

Thema 5: te kort aan parkeerplaatsen

De gecoro adviseert de bezwaarelementen mbt dit thema niet gegrond.

Stemming: Voor: 20; Tegen: 0; Onthouding: 0

Thema 6: in- en uitrit in de zone 2 op Schierveldestraat

De gecoro adviseert de bezwaarelementen mbt dit thema gegrond.

Voorgesteld wordt om de breedte van de weg te beperken tot 10 meter en om thv de Schierveldestraat de (bestaande) aansluiting te behouden en aldus vast te leggen.

Stemming: Voor: 20; Tegen: 0; Onthouding: 0

Thema 7: RUP is actor gebonden

De gecoro adviseert de bezwaarelementen mbt dit thema niet gegrond.

Stemming: Voor: 20; Tegen: 0; Onthouding: 0

[De niet-stemgerechtigden vervoegen de zitting]

4. agendapunt RUP Ter Reigerie – behandeling resultaat openbaar onderzoek

Procedure

Het ontwerp RUP Ter Reigerie lag in openbaar onderzoek van 15 januari 2016 tot en met 14 maart 2016.

De bezwaren en adviezen dienen door de gecoro te worden behandeld. Het advies van de gecoro wordt vervolgens overgemaakt aan de gemeenteraad, zodat het RUP Ter Walle definitief vastgesteld kan worden.

Beschikbare documenten

Ter inzage gelegd en toegelicht in zitting:

- Het ontwerp RUP Ter Reigerie, bestaande uit:
 - toelichtende nota,
 - de stedenbouwkundige voorschriften,
 - kaartenbundel,
 - Grafisch register.
- De mer-screeningsnota.
- 1 advies:
 - Provincie West-Vlaanderen, deputatie – voorwaardelijk gunstig.
 - Ruimte Vlaanderen maakte geen advies over.
- 3 bezwaren (alle ontvankelijk): B1, B2 en B3.
- Synthese

Bespreking

Klaas Monkerhey, stafmedewerker en ruimtelijk planner licht de inhoud van het advies en van de bezwaren toe.

1. Adviezen

1.1. Voorwaardelijk gunstig advies van de provincie:

Inhoud

- a. Maximaal doorvertalen milderende maatregelen vanuit planmilieueffecten rapportage in plan en voorschriften.
 - installeren van geluidsscherm van 3 meter op bestaande en begroeide aarden berm.
 - beperking van de ondergrondse constructies in het zuidelijk deel van het plangebied.
- b. Correcte voorschriften
 - Stedenbouwkundig voorschrift in artikel 2: "Woonzorg is enkel toegelaten na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning en het voltooiën van de gebouwen voor het realiseren van een project 'voor woonzone met zorgcomponent', in artikel 1." is juridisch niet sluitend. In kader van rechtszekerheid dient dit voorschrift duidelijker geformuleerd te worden.
 - De algemene bepaling 'gabarietregel' in de algemene bepalingen is in strijd met het stedenbouwkundig voorschrift van het artikel 1 en 2 waarbij op de zonegrens met het artikel 3 kan worden gebouwd.

Overweging

- a.
 - De mer-screening voorziet op p.12 en op p.29 een geluidswerend scherm als milderende maatregel. Gezien dit een milderende maatregel is dient het RUP de aanleg van een geluidsscherm verplicht op te leggen.
 - De mer-screening vermeld op p.28 als milderende maatregel dat de ondergrondse constructies (kelders) in het zuidelijk deel van het plangebied dienen beperkt te worden tot maximaal 50 meter lengte om de bestaande grondwaterstromen in deze zone niet te verstoren. Gezien dit een milderende maatregel is dient het RUP dit verplicht op te leggen.
- b.
 - In de versie van de plenaire vergadering van 30 april 2015 werd woonzorg in het artikel 2 als volgt toegelaten: "*Woonzorg kan enkel met de site van het Clintonpark worden uitgebreid indien men (op langere termijn) via onderzoek kan aantonen dat naast de site BURD II (die dan als een volwaardige woonzorgzone functioneert) er een bijkomend aanbod kan.*". Volgens de Provincie is het juridisch niet correct om woonzorg pas toe te laten indien bijkomend onderzoek aantoont dat dit kan. Dit is een bijkomende procedure. In het ontwerp RUP werd een juridisch correctere bepaling geformuleerd. Gezien deze nog altijd niet als juridisch correct wordt beschouwd wordt een juridisch correctere bepaling uitgewerkt.
 - Het RUP legt de inplanting van de gebouwen tov de zonegrenzen en de maximale bouwhoogte specifiek vast waardoor de bepaling van de gabarietregel overbodig is. De gabarietregel komt niet voor in de stedenbouwkundige voorschriften en enkel bij de definities.

Vragen/opmerkingen:

Geen

2. Bezwaren

2.1. Thema 1: hoogteaccent in artikel 1 (B2-B3)

Elementen

- a. Bouwhoogte van 7 lagen is niet in verhouding met de Hoogleedsesteenweg die cfr. het GRS als een tweede invalsweg is aangeduid. Accent voorzien langs invalswegen eerste orde en niet langs invalswegen 2^{de} orde.
- b. Inkijk op burens – lamellen voor alle ramen en terrassen bieden geen realistische oplossing naar inkijk burens – bieden enkel randvoorwaarden die strijdig zijn met kwalitatief wonen voor deze assistentie appartementen van het WZC.
- c. Gebouw van 23m hoog zal zon wegnemen bij de burens (vooral in winter en tussenseizoen).
- d. 7 bouwlagen is te dominerend en niet in evenwicht tov de rest van het project en de huidige bouwhoogtes van de omliggende woningen (1 bouwlaag + dak).
- e. 5 bouwlagen is al een voldoende effect en meer evenwicht. Méér in verhouding met het kantoor van Buro II en de hoevegebouwen en de vierde bouwlaag die op het kantoor mogelijk is.

Overweging

- a-e. Het RUP realiseert met het hoogteaccent de volgende visies van het GRS:
- de 'grote ring als drager' en wil hiermee de beeldkwaliteit van de grote ring versterken door kwalitatieve architectuur. Die als een herkenningspunt fungeert langs de grote ring.
 - de 'imagoversterking van de invalswegen'
 - aandacht om de stedelijke skyline te versterken
- Het RUP houdt rekening met de randvoorwaarden van het masterplan die over het hoekaccent bepaalde voorwaarden heeft bepaald (zie besluit CBS 12.08.2014).
- De maximale bouwhoogtes en gevellengtes vanuit het masterplan werden in het RUP vertaald drv max aantal bouwlagen en een maximaal bouwkader.
 - De privacy van de omliggende wijk de Klokkeput werd in de sv gegarandeerd door vanaf de vijfde bouwlaag het zicht naar de wijk te beperken door de terrassen te richten naar de eigen zone en af te schermen richting de wijk.

2.2. Thema 2: de bestemmingswijziging wordt in vraag gesteld (B1)

Elementen

- a. Een correct en goed instrument is belangrijk voor de toekomst van deze plaats en de wijk.
- b. Is de locatie voor een woonzorgcentrum geschikt gezien de verre ligging van het centrum en de onvoldoende bereikbaarheid met het openbaar vervoer?
- c. Vreemde voorwaarde om woonzorg in artikel 2 mogelijk te maken pas nadat woonzorg in artikel 1 is gerealiseerd.

Overweging

- a. Een RUP is hét instrument om de toekomstvisie voor dit gebied te bepalen.
- b. Het GRS selecteert diverse locaties voor woonzorgcentra. Deze selectie is niet limitatief. In de nabije omgeving van het RUP is een bushalte met vlotte busverbinding van en naar het centrum.
- c. Dit stedenbouwkundig voorschrift werd voorzien omdat in het artikel 1 van het RUP al een aanzienlijk aanbod aan woonzorg mogelijk wordt gemaakt. Indien de woonzorgzone in artikel

1 volledig is gerealiseerd en in gebruik is genomen en een bijkomend aanbod noodzakelijk is dan kan in artikel 2 ook woonzorg worden gerealiseerd.

2.3. Thema 3: doorstroming Hoogleedsesteenweg en vrees bijkomende mobiliteitsdruk vanuit omgeving (B1, B2 en B3)

Elementen

- a. Niet aangewezen om Hoogleedsesteenweg te bevorderen als voorkeursweg owv aanwezige mobiliteitsproblemen.
- b. Blokkering autoverkeer in functie van het RUP/in Ter Reigerie door mobiliteitsproblemen op Hoogleedsesteenweg. Moeilijk om vanuit Ter Reigerie de Hoogleedsesteenweg over te steken. Sluipverkeer in Stadenstraat en Edmond de Leyestraat als gevolg.
- c. De bewegwijzering 'vlotte handelsroute' via de Hoogleedsesteenweg heeft verkeer sterk verhoogd.
- d. De Diksmuidesteenweg en Oostnieuwkerksesteenweg als dé ontsluitingswegen gebruiken (breder profiel, sluiten aan op ring met brede kruispunten, betere opvangcapaciteit, leidt recht naar stadsparking, meer KMO en baanwinkels). Ontsluiting stad via Hoogleedsesteenweg is slechte keuze (is een woonstraat met enkel lokale winkels en ontsluit diverse woonwijken).
- e. Stelling dat de verkeerssituatie zal verbeteren is niet correct gezien steeds bijkomende verkeersproblemen.
- f. Door bijkomende activiteiten in Clintonpark meer autobewegingen.
- g. Vrees voor bijkomende druk door ontwikkeling omgeving Schiervelde (nieuw zwembad aanvullend op bestaande sportinfrastructuur en hallen, dreiging vooruitschrijdende belasting voetbalcomplex).
- h. De voorziene 200 nieuwe parkeerplaatsen binnen de site Buro II zijn enkel via één uitweg op Ter Reigerie te bereiken op 30m van een nu al overbelaste Hoogleedsesteenweg.
- i. 2de ontsluiting op site Buro II recht tegenover de zijstraat van Ter Reigerie is slecht gepland owv gevaarlijke bocht waarin al ongelukken zijn gebeurd. Gevaarlijk uitrijden op oprit bewoners overkant. Uitrijden kan enkel mits overrijden van voetpaden en oprit van de woningen aan de overkant en gebeurt al door de gebruikers van het Clintonpark.

Overweging

a-i. Dit mobiliteitsprobleem is afkomstig van activiteiten buiten de contouren van het RUP en is een reeds bestaand probleem. Voor deze verkeersproblemen biedt het RUP geen oplossing/visie en dient met een ander instrument naar een oplossing te worden gezocht. Het RUP houdt rekening met het doorgaand verkeer op de Hoogleedsesteenweg en laat hierbij enkel een in- en uitrit toe via de straat Ter Reigerie en niet via de Hoogleedsesteenweg. Enkel de bestaande in- en uitrit aan de Hoogleedsesteenweg kan in functie van het bestaande kantoorgebouw behouden worden.

De mogelijkheid tot omschakeling naar wonen op de site Clintonpark vergt minder autoverkeer in de straat Ter Reigerie en dus ook van en naar de Hoogleedsesteenweg (zie Nederlandse kencijfers per-screening p.35).

Het RUP voorziet in de site Clintonpark (artikel 2) een omschakeling naar wonen wat minder autobewegingen per dag betekent (zie Nederlandse kencijfers in de mer-screening p. 35 waarbij het huidige Clintonpark ca. 800 tot 1200 voertuigbewegingen per dag genereert en wonen ca. 400 tot 500 en woonzorg ca. 260 tot 400 per dag).

De opmerking over bijkomende druk omwille van de site Schiervelde is niet relevant, omwille van het feit dat men in die richting geen verkeer doorlaat.

2.4. Thema 4: bijkomende parkeerdruk (B1, B2 en B3)

Elementen

Bijkomende parkeerdruk door aantal nieuwe mogelijkheden op site Clintonpark. Op vandaag reeds parkeerdruk door activiteiten Clintonpark en Buro II. De 60 tal wagens van de werknemers van Buro II parkeren in Hoogleedsestaenweg, in ter Reigerie en in de wijk. De 25 bovengrondse parkeerplaatsen zijn voor de werknemers van Buro II ontoereikend. Het parkeerprobleem zal nog toenemen omdat het RUP een vierde bouwlaag toelaat op de kantoren van Buro II.

Omschakeling kantoren op site Clintonpark naar wonen vergt minder parkeerplaatsen omdat ze zullen worden vervangen door tuinen.

Parkeerplaatsen onder Clintonpark zouden niet bruikbaar zijn en is dé reden tot overlast, enkel mogelijk voor kleine wagens. Bij omvormen naar wonen zal dit probleem blijven. De grootschaligheid heeft impact op de buurt op vlak van mobiliteit.

Overweging

Met de gemeentelijke parkeerverordening zal genoeg parking worden voorzien (1 per appartement). Wonen heeft bijgevolg minder parkeerplaatsen nodig dan kantoren. Bij omvorming naar wonen kan de inrichting van de parkeerkelders van het Clintonpark worden herbekeken.

2.5. Thema 5: vraag lagere bouwhoogte in artikel 1 (B2 en B3)

Elementen

- a. In plaats van drie bouwlagen een bouwhoogte van twee bouwlagen en de derde bouwlaag pas vanaf 30m vanuit de hoek Hoogleedsesteenweg - Ter Reigerie.
- b. Zelfde richtlijnen toepassen als in artikel 2 (Clintonpark) 2 bouwlagen en een dakverdiep met een oppervlakte van max. 60% van onderliggende opp. en een derde bouwlaag op 30m van de zonegrens thv Ter Reigerie.
- c. Bouwhoogte niet in verhouding met gabarieten in ter Reigerie en overtreft de hoogte van de huidige bomen.
- d. Problemen inzake zichten, privacy en bezonning, schaduw vanaf +/- 16u tot in de avond.
- e. Lagere bouwhoogte vergt minder parkeer- en mobiliteitsdruk.
- f. Het dakvolume kan uit twee lagen bestaan gezien de vrije dakvorm en zolang het binnen de 45° blijft.

Overweging

a-e. De toegelaten maximale bouwhoogte in het artikel 1 wordt afgetoetst met de maximale toegelaten bouwhoogte in het artikel 2.

f. De dak verdiepen en dak volumes worden tot 1 bouwlaag beperkt.

2.6. Thema 6: groen verdwijnt in artikel 1 (B1, B2 en B3)

Elementen

- a. Enkel behoud vijver en groenbuffer langs ring omdat de vijver niet kan worden bebouwd en omdat de groenbuffer langs de ring omwille van de geluidsoverlast niet interessant is om te wonen. De groenbuffer langs de ring wordt behouden owv het tegengaan van de verkeerslawaaï van de ring.

- b. Maximaal behoud van de landschappelijke groenstructuur als uitgangspunt. Het RUP is eerder een optimalisatie van de bouw mogelijkheden en niet van het groen.
- c. Bestaand groen langs de Hoogleedsesteenweg en Ter Reigerie is in de toelichtingsnota op p. 43 en 45 niet aangeduid.
- d. Heraanleg groen dient beter omschreven te worden met aantal opgelegde grotere bomen en groene aanplantingen.
- e. Géén garantie tot groene heraanleg in bouwrijpe zones. In de bouwrijpe zone langs Ter Reigerie wordt deze onbebouwde zone ingevuld met rijwegen en parkings. Vraag om zelfde groeninrichting cfr. het Clintonpark.
- f. Effect op fauna en flora werd niet vermeld.

Overweging

a.-e. Omtrent het behoud van het bestaande groen voorziet het ontwerp-RUP in de stedenbouwkundige voorschriften van het artikel 1 de volgende bepalingen:

- Het inrichtingsplan, horende bij het indienen van een stedenbouwkundige vergunning, legt randvoorwaarden op tot behoud en/of integratie van de bestaande waterpartij en het maximaal behoud van de groene omkadering/buffer van de desbetreffende zone.
 - De terreinbezetting wordt beperkt tot 35%.
 - De verhardingen tussen de zonegrens met de Ter Reigerie en de voorbouwlijn worden beperkt tot maximaal 1/3 van de oppervlakte.
 - Behoud bestaande vijver door overdrukzone 'Openruimtezone' en het bouwrijf houden ervan.
 - Het opleggen van twee bouwrijpe openruimteverbindingen in Ter Reigerie met een verplicht groen karakter en met een minimale breedte van 7m en met een gemiddelde breedte van 12 meter.
 - De benadering naar groenvulling wordt in het artikel 1 anders bekeken dan in artikel 2.
- f. Volgens de Mer-screening is er geen negatief effect op de fauna en flora.

2.7. Thema 7: open ruimteverbindingen in artikel 1 te beperkt (B1, B2 en B3)

Elementen

- a. De geselecteerde openruimteverbinding (dwarsing Duivelsbeek) in het GRS wordt niet gecreëerd -> enkel behoud groene berm langs ring en beperkte doorkijken in gebouwen langs Hoogleedsesteenweg en ter Reigerie. Opgelegde afmetingen beantwoorden niet aan de doelstelling om er een groen karakter aan te geven. Ze moeten zorgen voor een doorzicht vanaf de aanpalende woonstraat.
- b. Aantal openruimteverbindingen niet beperken tot 2.
- c. Aangewezen om ook langs de Hoogleedsesteenweg een aantal open verbindingen te realiseren en ook ten aanzien van de kantoren van Buro II.
- a. Vervalst beeld in openingen/doorkijken in de gebouwen naar achterliggende wijk door deze weer te geven vanaf de vierde en minder dense bouwlaag -> openingen in lange muur zijn beperkt tot 3. Realiseert niet voldoende de visie van grs betreffende openruimteverbinding.

Overweging

De volgens het GRS geselecteerde openruimteverbinding 'Duivelsbeek-R32' voorziet een openruimteverbinding in west-oostelijke richting, nl. vanuit het open landschap over de ring tot in het plangebied en tot aan de ter Reigerie. De oriëntatie van deze openruimteverbinding werd dan ook doorvertaald in het RUP door 2 openruimteverbindingen richting Ter Reigerie te voorzien. Ter hoogte van de Hoogleedsesteenweg werden geen openruimteverbindingen voorzien gezien deze niet in west-oostelijke richting liggen.

2.8. Thema 8: niet akkoord met het projectvoorstel conform p.43-53 van de toelichtingsnota van het RUP (B1, B2 en B3)

Elementen

- a. Schaal van bebouwing en typologie wijken af van opgelegde schaal en typologie van omliggende wijk – geen bepaling van het aantal woningen.
- b. Terreinbezetting van 35% in artikel 1 is te hoog gezien de vijver en de groenbuffer langs de ring en de bouwrijpe zones al een aanzienlijk deel van het artikel 1 innemen -> terreinbezetting komt dan neer op meer dan 80%. Dit betekent een totale lintbebouwing.
- c. Vraag tot grotere bouwafstanden ivv behoud groen karakter. Minimale bouwafstanden van 6m tov Hoogleedsesteenweg, van 12m tov Ter Reigerie zijn niet voldoende om een herstel met bomen uit te voeren. Is de afstand van 8m ten opzichte van Clintonpark voldoende om inkijk te vermijden? Meer onderbrekingen in gevels om het groene beeld fatsoenlijk te herstellen.
- d. De beelden van het masterplan/projectvoorstel kunnen verschillen met de effectieve bouwplannen. Er zijn maximale rendementen. Het masterplan valt groot uit ten opzichte van de draagkracht van het terrein. Een meer kwalitatief masterplan wordt gevraagd met een onderbroken bebouwing en ontworpen op de schaal van de site. Omdat fasering mogelijk is wordt voorgesteld om met kleinschaligere bebouwing te werken om de wijk niet met jarenlange werfomstandigheden te confronteren. Het programma is te dominant (60 aanleunappartementen en 69 RVT-kamers) en is niet op schaal van de omgeving. De panden van woonzorgcentrum langs Hoogleedsesteenweg steekt de hoeve op de inventaris van het bouwkundig erfgoed weg. Hoeve enkel zichtbaar via onderdoorgang WZC. Een meer respectabele afstand wordt gevraagd.

Overweging

- a. Met het RUP wordt in het artikel 1 geen minimum en maximum dichtheid opgelegd, maar worden wel de bouw mogelijkheden gedefinieerd met terreinbezetting, bouwafstanden en hoogtes.
- b. De maximale terreinbezetting van 35% is enkel van toepassing binnen het artikel 1. Deze is niet van toepassing op de groenbuffer langs de ring omdat dit een apart artikel is. De totale oppervlakte van het artikel 1 bedraagt ca. 17000m². Met een max. terreinbezetting van 35% komt dit neer met een maximaal te bebouwen oppervlakte van ca. 5950m². Dit is net iets meer dan 1/3 van de totale oppervlakte van de zone 1 en betekent dus geen totale bezetting van het artikel 1. Van deze oppervlakte van 5950m² is al een deel ingenomen door de oppervlakte van het bestaande architectenbureau. Gezien de ligging van de overdrukzone 'openruimtezone' zal deze niet-bebouwde ruimte centraal liggen en de bebouwing zich langs de randen van het artikel 1 bevinden (Hoogleedsesteenweg, Ter Reigerie en het Clintonpark).
Een terreinbezetting van 35% komt bijgevolg overeen met een gelijkaardig bezettingspercentage in het artikel 2 van 40%.
- c. Het RUP voorziet in het artikel 1 ten opzichte van de zonegrens met de Ter Reigerie een bouwrijpe afstand van 12 m en ten opzichte van de Hoogleedsesteenweg een bouwrijpe afstand van 6 meter. De bouwrijpe afstand van 12 m thv de Ter Reigerie is groter dan de bouwrijpe afstand van de woningen aan de overkant van de Ter Reigerie. Gezien het bredere profiel van de Hoogleedsesteenweg wordt een bouwrijpe afstand van 6 meter als aanvaardbaar gezien.

- d. Het projectvoorstel/masterplan is een voorstel van mogelijke invulling. Gezien dit een voorstel is maakt dit geen deel uit van het RUP. De stedenbouwkundige voorschriften van het artikel 1 van het RUP legt bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning de opmaak van een masterplan en een inrichtingsplan op. Dit masterplan en inrichtingsplan moet nog worden opgemaakt.

2.9. Thema 9 communicatie (B1)

Elementen

- a) Late inlichting, plotse beslissingen, bevolking werd niet betrokken.
b) op de hoogte blijven van de evolutie/ van de werkelijke realisatie/mogelijkheid tot evaluatie van de specifieke realisatie en niet van het voorstel.

Overweging

- a) De aankondiging van het openbaar onderzoek gebeurde conform het art. 2.2.14. §1. en §.2 van de Vlaamse Codex RO waarbij:

- het openbaar onderzoek binnen dertig dagen na de voorlopige vaststelling minstens werd aangekondigd via :
 - 1° aanplakking in de gemeente;
 - 2° een bericht in het Belgisch Staatsblad en in ten minste drie dagbladen die in de provincie worden verspreid;
 - 3° een bericht op de website van de gemeente.
- de aankondiging van het o.o. minstens het volgende info omvatte:
 - 1° waar het ontwerp ter inzage ligt;
 - 2° de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek;
 - 3° het adres waarop de aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening gerichte adviezen, opmerkingen en bezwaren, dienen toe te komen of kunnen worden afgegeven.

Bijkomend informeerde de stad de bevolking via een infomoment op 1 februari 2016.

De eigenaars met percelen binnen de contouren van het RUP werden ook per brief over het openbaar onderzoek op de hoogte gebracht.

- b) Na de vankrachtwording van het RUP kan een stedenbouwkundige aanvraag worden ingediend. De stad dient na te gaan of dit voorstel al of niet conform is met het RUP. In de fase van de stedenbouwkundige vergunning kan de bevolking opnieuw worden betrokken.

2.10. Thema 10: niet akkoord met verplichting tot woonzorg in omliggende wijken (B1)

Elementen

Niet akkoord dat het RUP in de toelichtende nota een uitspraak formuleert over de toekomst van de omliggende wijk – nl. mogelijkheid tot kangoeroewoningen. Wat is hiervan de betekenis/bedoeling? Wat is daarvan de invloed op financiële waarde van de privé-eigendommen? Beschadigende stempel op privé-eigendommen.

Overweging

Het RUP formuleert géén uitspraak over de toekomstige ontwikkeling van de omliggende wijken. Volgens bepaalde zinnen in de toelichtende tekst op p. 43: "*Op lange termijn dienen de bestaande éénsgezinswoningen in de aanliggende wijken eenvoudig te kunnen getransformeerd worden naar bijvoorbeeld kangoeroewoningen*" en "*Daarom moeten deze bestaande woningen op een vlotte manier aangepast kunnen worden*" lijkt dat woonzorg (kangoeroewoningen) in de omliggende wijk een verplichting is.

Vragen/opmerkingen:

- Het percentage terreinbezetting van 35% is dit voor de bebouwing en verhardingen? Dit is verschillend tov de 27% footprint van de gebouwen Clintonpark, waar sprake is van 40% incl. verhardingen. De motivatie om dit hard te maken is twijfelachtig.

Antwoord: de cijfers worden nagegaan. (update: De 35% heeft enkel betrekking op de bebouwing evenzo voor de 40% site Clinton. In de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften worden deze percentages verduidelijkt weergegeven, nl. *"De huidige terreinbezetting van art. 2 circa 30% meet. Uit het ontwerpend onderzoek blijkt dat dit kan worden opgetrokken tot 40% zonder dat de ruimtelijke draagkracht wordt overstegen."*)

[De niet-stemgerechtigden verlaten de zitting]

BERAADSLAGING EN STEMMING - adviezen, bezwaren, opmerkingen RUP Ter Reigerie
--

A. Voorwaardelijk gunstig advies provincie

- **Maximaal doorvertalen milderende maatregelen vanuit planmilieueffecten rapportage in plan en voorschriften.**
De gecoro volgt het advies van de provincie.
Er wordt gevraagd om in het artikel 3 de aanleg van een geluidsschermbepaling te voegen en om een algemeen stedenbouwkundig voorschrift toe te voegen dat ondergrondse constructies (kelders) in het zuidelijk deel van het plangebied dienen beperkt te worden tot maximaal 50 meter lengte om de bestaande grondwaterstromen niet te verstoren.
- **Correcte voorschriften.**
De gecoro volgt het advies van de provincie.
Er wordt gevraagd om:
 - in het artikel 2 het stedenbouwkundig voorschrift omtrent woonzorg te schrappen.
Reden: het is op planologisch vlak niet logisch om woonzorg in een bepaald gebied (hier artikel 2) volledig afhankelijk te maken van het al of niet realiseren van woonzorg in een aanpalend gebied (hier het artikel 1). Het schrappen van deze bepaling sluit woonzorg in het artikel 2 niet uit gezien wonen is toegelaten en gestreefd wordt naar een differentiatie in woontypologie.
 - De algemene bepaling 'gabarietregel' uit de stedenbouwkundige voorschriften te schrappen.

Stemming: Voor: 20; Tegen: 0; Onthouding: 0

B. Bezwaren

- **Thema 1: hoogteaccent in artikel 1**
De gecoro adviseert de bezwaarelementen m.b.t. dit thema gegrond.
Er wordt gevraagd om de bouwhoogte van het hoogteaccent te verlagen naar 5 bouwlagen en om het stedenbouwkundig voorschrift: *"Vanaf de 5^e bouwlaag van het hoekaccent, dienen de terrassen zich te richten naar de eigen zone en dienen ze zich af te schermen richting de wijk Klokkeput"* te vervangen door *"bij de stedenbouwkundige aanvraag wordt het voorstel van hoogteaccent getoetst met de privacy, inblik en lichtinval van de omliggende woningen met tuinen."*
Stemming: Voor: 15; Tegen: 3; Onthouding: 2
- **Thema 2: de bestemmingswijziging wordt in vraag gesteld**
De gecoro adviseert de bezwaarelementen m.b.t. dit thema niet gegrond.
Stemming: Voor: 20; Tegen: 0; Onthouding: 0
- **Thema 3: doorstroming Hoogleedsesteenweg en vrees bijkomende mobiliteitsdruk vanuit omgeving**
De gecoro adviseert de bezwaarelementen m.b.t. dit thema gegrond.

De gecoro uit haar bekommernis over de ontsluiting en de bijkomende mobiliteitsdruk. Het mobiliteitsverhaal moet duidelijk worden opgenomen. De mer-screening is hierover te summier. Wat is de impact en dit niet louter op basis van het beoogde project. Concrete cijfers kan leiden tot het terugschroeven van het bouwprogramma.
Stemming: Voor: 19; Tegen: 0; Onthouding: 1

- Thema 4: bijkomende parkeerdruk

De gecoro adviseert de bezwaarelementen m.b.t. dit thema niet gegrond.
Stemming: Voor: 13; Tegen: 4; Onthouding: 3

- Thema 5: vraag lagere bouwhoogte in artikel 1

De gecoro adviseert de bezwaarelementen m.b.t. dit thema gegrond.
Er wordt gevraagd om:

- het stedenbouwkundig voorschrift in het artikel 1: *"De maximale bouwhoogte bedraagt 3 volledige bouwlagen en een dakvolume tenzij anders vermeld op het grafisch plan"* te vervangen door: *"de maximale bouwhoogte bedraagt 2 volledige bouwlagen en een dakvolume. Vanaf een afstand van 30 meter t.o.v. de zonegrens aan de zijde van Ter Reigerie is een bouwhoogte van 3 bouwlagen en een dakvolume toegelaten"*.
- in het artikel 1 de dak verdiepen of dak volumes te beperken tot maximaal één bouwlaag.
- Stemming: Voor: 13; Tegen: 2; Onthouding: 5

- Thema 6: groen verdwijnt in artikel 1

De gecoro adviseert de bezwaarelementen m.b.t. dit thema deels gegrond.
Er wordt gevraagd om:

- In het artikel 1 een stedenbouwkundig voorschrift toe te voegen dat een aanplant van een haag verplicht op de zonegrens van het artikel 1 en langs de Hoogleedsesteenweg, Ter Reigerie en met het artikel 2. Dit garandeert het behoud van de bestaande haag en garandeert een heraanplant bij beschadiging of sterfte.
Stemming: Voor: 17; Tegen: 3; Onthouding: 0
- De randvoorwaarden die het inrichtingsplan in het artikel 1 oplegt tot behoud en/of integratie van de bestaande waterpartij en het maximaal behoud van de groene omkadering/buffer van de desbetreffende zone nader te omschrijven.
Stemming: Voor: 20; Tegen: 0; Onthouding: 0
- In het artikel 1 een achterste bouwlijn vast te leggen op bijvoorbeeld 32 meter ten opzichte van de zonegrens met Ter Reigerie en op bijvoorbeeld 26 meter ten opzichte van de zonegrens met de Hoogleedsesteenweg zodat een gebouw mogelijk is van ca. 20 meter breed.
Stemming: Voor: 4; Tegen: 9; Onthouding: 7

- Thema 7: open ruimtEVERBINDINGEN in artikel 1 te beperkt

De gecoro adviseert de bezwaarelementen m.b.t. dit thema gegrond.
Er wordt gevraagd om een bredere openruimteverbindingen op te leggen.
Stemming: Voor: 14; Tegen: 2; Onthouding: 4

- Thema 8: niet akkoord met het projectvoorstel conform p.43-53 van de toelichtingsnota van het RUP

De gecoro adviseert de bezwaarelementen m.b.t. dit thema niet gegrond. Er wordt gevraagd om de presentatiebeelden van het masterplan uit de toelichtingsnota te schrappen.
Stemming: Voor: 15; Tegen: 0; Onthouding: 5

- Thema 9 communicatie
De gecoro adviseert de bezwaarelementen m.b.t. dit thema niet gegrond.
Stemming: Voor: 20; Tegen: 0; Onthouding: 0
- Thema 10: niet akkoord met verplichting tot woonzorg in omliggende wijken
De gecoro adviseert de bezwaarelementen m.b.t. dit thema gegrond.
Er wordt gevraagd om de passage op p. 43 van de toelichtende nota dat woonzorg oplegt in de omliggende wijk te schrappen.
Stemming: Voor: 20; Tegen: 0; Onthouding: 0

Varia

Er wordt gevraagd om de beide dossiers naiv het advies op een volgende gecoro-zitting terug te koppelen.



Leen Lauwers
Secretaris

BIJLAGE 7: Besluit Gemeenteraad definitieve vaststelling 28.06.2016

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN 28 JUNI 2016

Aanwezig:

36 raadsleden

Kris Declercq: burgemeester;

Dirk Lievens: voorzitter gemeenteraad;

Michèle Hostekint, Filiep Bouckenoghe, Griet Coppé, Henk Kindt, Nathalie Muylle, José Debels, Marc Vanwalleghem, Bart Wenes; schepenen;

Frans Dochy, Luc Martens, Filip Deforche, Frederik Declercq, Geert Huyghe, Ria Vanzieleghem,

Annelies Carron, Tania Feys, Cyriel Ameye, Brecht Vermeulen, Mieke Van Hootegem, Justine

Pillaert, Siska Rommel, Daniel Vanden Berghe, Bart De Meulenaer, Lien Vuylsteke, Filiep

Manhaeve, Trees Verduyn-Coffyn, Francis Reynaert, Lieve Lombaert, Maxim Deweerdt, Gerdi

Casier, Frederik Nuytten, Leen Sercu, Immanuel De Reuse, Stefaan Van Coillie en Steven

Dewitte: raadsleden;

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

Geert Sintobin: stadssecretaris

AGENDAPUNT nr. 4b)

RUP Ter Reigerie - definitieve vaststelling.

DE GEMEENTERAAD:

Het BPA Schiervelde werd bij MB van 26.03.1993 goedgekeurd. Het college van burgemeester en schepenen besliste in zitting van 05.11.2012 om dit BPA gedeeltelijk te herzien bij de opmaak van RUP Ter Reigerie;

Het RUP Ter Reigerie heeft de volgende doelstelling:

- het realiseert de visie van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan:
 - dat wonen voorziet ter hoogte van de site Buro II op de hoek van de Ring-Hoogleedsesteenweg met behoud van de bestaande structuren nl. (historische hoeve met architectuurbureau, waterpartij en groen).
 - dat voldoende aanbod aan huisvesting wil voorzien voor senioren.
- het voorziet op de site Clintonpark naast kantoren ook wonen. Hiermee wordt rekening gehouden met het resultaat van de kantorenstudie d.d.11.02.2013 waarbij het kantorencomplex Clintonpark als volgt werd beoordeeld:
 - minder goed bereikbaar door verdere ligging van de E403;
 - een tekort aan parkeerplaatsen;
 - een verouderde infrastructuur verouderd;
 - nood aan revitalisering;
 - als inzetbaar voor kleinere kantoorruimtes van 100m²;

De dienst milieueffectenrapportagebeheer besliste in de brief van 9 juni 2015 dat de opmaak van een Plan-MER niet nodig is;

De GECORO bracht op 08.04.2015 een advies uit;

Op 30.04.2015 werd een plenaire vergadering georganiseerd;

De gemeenteraad stelde het ontwerp-RUP voorlopig vast op 23.11.2015;

Het openbaar onderzoek van het RUP liep van 15.01.2016 tot en met 14.03.2016. Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek werden drie bezwaarschriften en één advies ontvangen. Op 1.02.2016 werd een infomoment voor de bevolking georganiseerd. De ontvangen adviezen en bezwaren werden in zitting van de GECORO behandeld op

11.05.2016;

Het RUP werd aan de hand van het advies van de GECORO aangepast;
Eén advies van de Gecoro werd niet gevolgd. Het betreft het advies om geen achterste bouwlijn vast te leggen op bijvoorbeeld 32 meter ten opzichte van de zonegrens met Ter Reigerie en op bijvoorbeeld 26 meter ten opzichte van de zonegrens met de Hoogleedsesteenweg om een gebouw mogelijk te maken van ca. 20 meter breed;

De reden tot het niet volgen van dit advies van de Gecoro is het tegemoetkomen aan de ingediende bezwaren waarbij:

- wordt opgemerkt dat het behoud van het landschappelijk karakter in artikel 1 zich enkel beperkt tot de vijver en de groenbuffer langs de ring;
- wordt gevraagd om grotere bouwafstanden te voorzien tot de zonegrens om het groen karakter te behouden.

Het RUP wordt als volgt aangepast:

- In de algemene bepalingen wordt het begrip 'gabarietregel' geschrapt en wordt een algemene bepaling omtrent de watertoets toegevoegd dat de aanleg van de ondergrondse constructies beperkt in het zuidelijk deel van het plangebied;
- In artikel 1 wordt de opmaak van een mobiliteitsstudie opgelegd bij het inrichtingsplan dat bij de stedenbouwkundige aanvraag moet worden ingediend;
- In artikel 1 wordt aan het inrichtingsplan een aantal bijkomende randvoorwaarden opgelegd: Dit zijn een hoogstaande landschapsarchitecturale overgang van de vijver naar de gebouwen, het maximaal behoud van de bestaande haag en het maximaal behoud/herintegratie van het bestaande groen in de bouwrijpe stroken ten opzichte van Ter Reigerie, de Hoogleedsesteenweg en artikel 2;
- In artikel 1 worden ten opzichte van de zonegrens met Ter Reigerie en artikel 2 een achteruitbouwstrook vastgelegd;
- In artikel 1 wordt de bouwhoogte langs Ter Reigerie verlaagd van 3 naar 2 bouwlagen;
- In artikel 1 wordt het hoogteaccent verlaagd van 7 naar 5 bouwlagen;
- In artikel 1 wordt de breedte van de open ruimteverbindingen verbreed naar minimum 12 meter;
- In artikel 2 wordt de bepaling omtrent woonzorg geschrapt gezien de juridische onzekerheid ervan;
- In artikel 2 wordt de opmaak van een mobiliteitsstudie opgelegd bij het inrichtingsplan dat bij de stedenbouwkundige aanvraag moet worden ingediend;

Het RUP vervangt voor de delen van het plangebied het Gewestplan Roeselare-Tielt, goedgekeurd bij KB van 17.12.1979 en latere wijzigingen en het Algemeen Plan van Aanleg van Roeselare, goedgekeurd bij MB van 29.04.1991.

Binnen de contouren van het RUP ligt deels de verkaveling V1036B/1. Met het RUP wordt dit deel van de verkaveling opgeheven;

Gelet op het decreet van 27 april 2007 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectenrapportage over plannen en programma's;

Gelet op artikel 2.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO);

BESLUIT, met algemene stemmen:

Artikel 1:

Het RUP Ter Reigerie wordt definitief vastgesteld met volgende aanpassingen:

In de algemene bepalingen wordt het begrip 'gabarietregel' geschrapt en

wordt een algemene bepaling omtrent de watertoets toegevoegd dat de aanleg van de ondergrondse constructies beperkt in het zuidelijk deel van het plangebied;

- In het artikel 1 wordt de opmaak van een mobiliteitsstudie opgelegd bij het inrichtingsplan dat bij de stedenbouwkundige aanvraag moet worden ingediend;
- In het artikel 1 wordt aan het inrichtingsplan een aantal bijkomende randvoorwaarden opgelegd: Dit zijn een hoogstaande landschapsarchitecturale overgang van de vijver naar de gebouwen, het maximaal behoud van de bestaande haag en het maximaal behoud/herintegratie van het bestaande groen in de bouwrijne stroken ten opzichte van Ter Reigerie, de Hoogleedsesteenweg en artikel 2;
- In artikel 1 worden ten opzichte van de zonegrens met Ter Reigerie en artikel 2 een achteruitbouwstrook vastgelegd;
- In artikel 1 wordt de bouwhoogte langs Ter Reigerie verlaagd van 3 naar 2 bouwlagen;
- In artikel 1 wordt het hoogteaccent verlaagd van 7 naar 5 bouwlagen;
- In artikel 1 wordt de breedte van de open ruimteverbindingen verbreed naar minimum 12 meter;
- In artikel 2 wordt de bepaling omtrent woonzorg geschrapt gezien de juridische onzekerheid ervan;
- In artikel 2 wordt de opmaak van een mobiliteitsstudie opgelegd bij het inrichtingsplan dat bij de stedenbouwkundige aanvraag moet worden ingediend.
- In de toelichtende nota worden de beelden die naar het masterplan verwijzen geschrapt.

Aldus gedaan in openbare zitting van 28 juni 2016.

Geert Sintobin
Stadssecretaris

Dirk Lievens
Voorzitter gemeenteraad

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

Krachtens artikel 126 van de nieuwe gemeentewet



Klaas Monkerhey
stafmedewerker