

Provincie West-Vlaanderen
STAD ROESELARE

RUP Ter Walle

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

gedeeltelijke herziening van BPA Schiervelde (MB 26.03.1993)

toelichtingsnota
stedenbouwkundige voorschriften
kaartenbundel

ruimtelijke planners:



Leen Lauwers



Klaas Monkerhey



ROESELARE
IS 'R VOOR JOU

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 14 december 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 Ruimere omgeving	10
2 Plangebied	10
Juridisch bestaande toestand	12
1 Gewestplan	12
2 APA	12
3 BPA nr.4 Schiervelde	13
4 Aangrenzende BPA's – RUP's	14
5 Rooilijnplannen	14
6 Verkavelingsvergunningen	14
7 Buurt en voetwegen	15
8 VEN / IVON-gebieden	15
9 Ramsar, vogelrichtlijn- en habitatrichtlijngebieden	15
10 Beschermden monumenten, landschappen en stads- en dorpsgezichten	15
11 Inventaris onroerend erfgoed	15
Planningscontext	16
1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	16
2 Provinciaal Structuurplan Vlaanderen (PRS)	16
3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Roeselare (GRS)	16
4 Sectorale plannen	19
4.1 Biologische waarderingskaart	19
4.2 Landschapsatlas	19
Doelstelling en opbouw RUP	21
1 Doelstelling	21
2 Reikwijdte en detailleringniveau van het voorgenomen RUP	21
3 Opbouw RUP	21

Watertoets	24
1 Terreintoets	24
2 Plantoets	24
3 Conclusie	24
Milieueffecten	28
1 Milieuscreening	28
2 Conclusies	28
Technische aspecten	29
1 Opheffing geldende voorschriften	29
2 Ruimtebalans	29
3 Register i.f.v. planschade, planbaten of compensaties	30
Planproces	32
1 Beslissing tot opmaak	32
2 Voorontwerp	32
3 Ontwerp	32
4 Definitief plan	32

LIJST MET FIGUREN

Figuur 1: Situering van het plangebied op de topokaart (bron: NGI)	12
Figuur 2: Situering van het plangebied op de orthofoto (bron: AGIV 2012)	12
Figuur 3: Gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17 / 12 / 1979)	13
Figuur 4: APA van Roeselare (BVE dd. 29 / 04 / 1991)	14
Figuur 5: huidig bestemmingsplan.....	14
Figuur 7: Atlas der buurtwegen	19
Figuur 8: Inventaris onroerend ergoed.....	19
Figuur 9: Biologische waarderingskaart	19
Figuur 10: Landschapsatlas	20
Figuur 11: Aanduiding van de erosiegevoelige gebieden	25
Figuur 12: Aanduiding van de grondwaterstromingsgevoelige gebieden	25
Figuur 13: Hellingenkaart	26
Figuur 14: Aanduiding van de infiltratiegevoelige gebieden.....	26
Figuur 15: Aanduiding van de overstromingsgevoelige gebieden	27
Figuur 16: Winterbedkaart	27

LIJST MET BIJLAGEN

BIJLAGE 1: Ontheffing plan-MER-plicht	
BIJLAGE 2: Adviezen op voorontwerp	
BIJLAGE 3: Verslag plenaire vergadering	
BIJLAGE 4: Advies openbaar onderzoek	
BIJLAGE 5: Verslag GECORO (zitting dd 11.05.2016)	

1 Algemeen

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

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

2 Beslissing tot opmaak van het RUP

Het college van Burgemeester en Schepenen besliste op 27.01.2014 om het BPA nr. 4 Schiervelde MB d.d. 26.03.1993

De herziening is in uitvoering van de actie opgenomen in het bindend deel van het GRS Roeselare: "RUP in functie van een gedifferentieerd woonaanbod: aangepast aanbod voor senioren. Woonzorgzones: WZ 2: omgeving Schiervelde (radiale uitbreiding)" (p. 289).

Feitelijk bestaande toestand

Zie plan bestaande toestand.

1 Ruimere omgeving

Het plangebied is gelegen aan de rand van het centrum, ten westen van de kleine ring, meer bepaald de Westlaan (secundaire weg type III) en ten noorden van de Diksmuidsesteenweg (secundaire weg type I) die het centrum van Roeselare met Staden verbindt. En ten oosten van grote ring meer bepaald de R32 (primaire weg type II).

2 Plangebied

Het plangebied wordt begrensd door:

- Ten noorden: Schierveldestraat
- Ten oosten: 't Hoog Stuk
- Ten zuiden: Pantserstraat
- Ten westen: infanteriestraat

Het plangebied is gedeeltelijk bebouwd en wordt op heden ingenomen door:

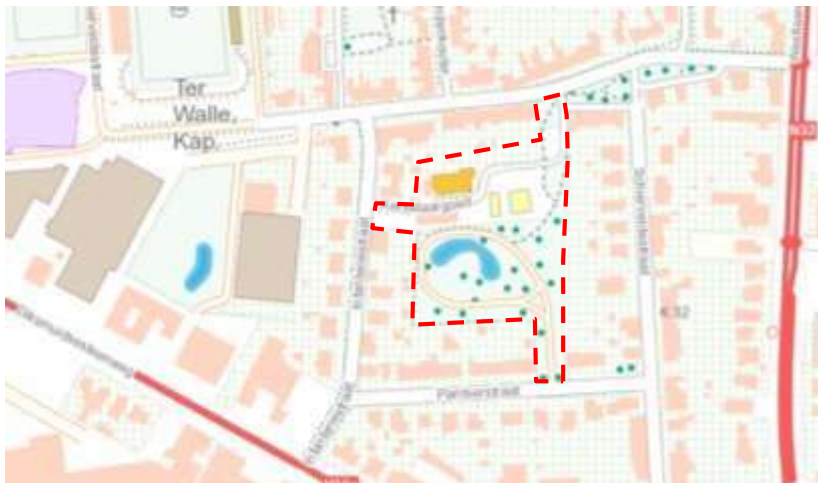
- Dienstencentrum Schiervelde
- Kleuterschool
- Zaal Ter Walle
- Zaal Eglantier
- Openbaar groen

Het gemeentelijk RUP bestrijkt een gebied van 1 ha 62a

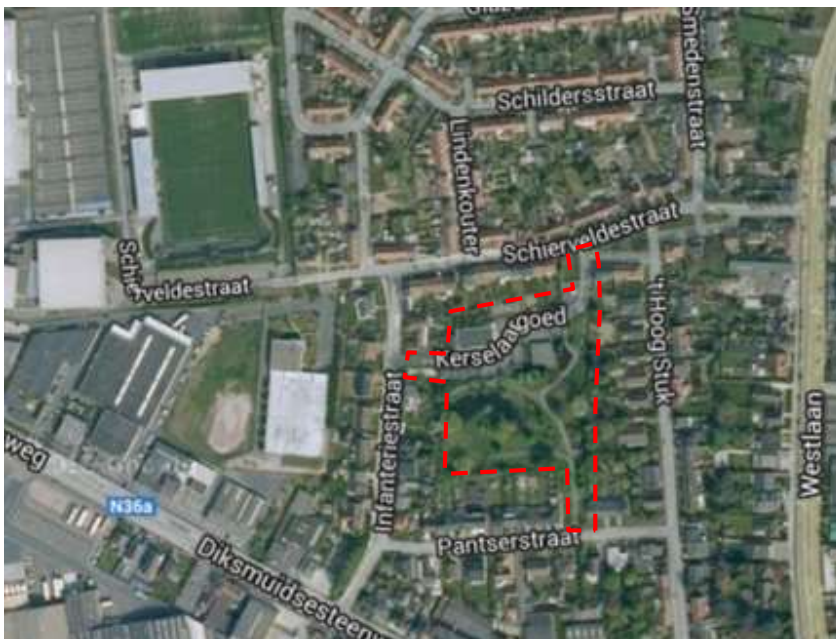
74ca De bestemmingen binnen het RUP zijn:

- Zone voor gemeenschapsvoorzieningen - dienstencentrum
- Zone voor openbaar groen





Figuur 1: Situering van het plangebied op de topokaart (bron: NGI)



Figuur 2: Situering van het plangebied op de orthofoto (bron: AGIV 2012)

1 Gewestplan

Het plangebied is door middel van het gewestplan Roeselare - Tielt (KB 17 / 12 / 1979) volledig bestemd als "woongebied".

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



Figuur 3: Gewestplan nr. 6 Roeselare - Tielt (KB 17 / 12 / 1979)

2 APA

Het plangebied is door middel van het Algemeen Plan van Aanleg (BVE 29 / 04 / 1991) volledig bestemd als "Algemeen woongebied"

Algemeen Woongebied

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

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

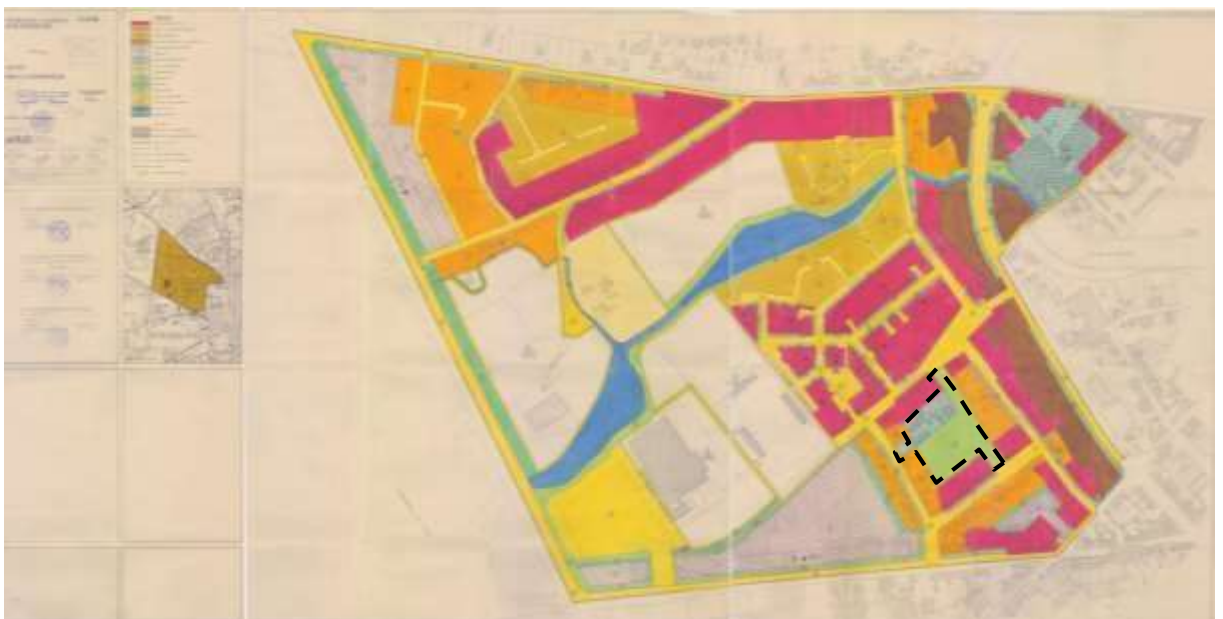
Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving."



Figuur 4: APA van Roeselare (BVE dd. 29/04/1991)

3 BPA nr. 4 Schiervelde

RUP Ter Walle is een gedeeltelijke herziening van het BPA nr. 4 Schiervelde (d.d. 26.03.1993) Het huidige BPA heeft een oppervlakte van 57 ha 60 a 6 ca
Het RUP heeft een oppervlakte van 1 ha 62 a 74 ca



Figuur 5: huidig bestemmingsplan

4 Aangrenzende BPA's – RUP's

BPA Schiervelde grenst, thv. Hoogleedsesteenweg aan BPA nr. 3B Wijk Beekstraat (MB 17.11.1982) en thv. Diksmuidsesteenweg aan BPA: De veiling (MB 05.05.1997) en BPA: Diksmuidsesteenweg - Westlaan (MB 13.07.2011)

Het plangebied grenst niet aan een gewestelijk, provinciaal noch aan een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het plangebied bevindt zich binnen de afbakeningslijn van het gewestelijk RUP Afbakening Regionaal Gebied Roeselare (VI Reg 21.11.2008)

5 Rooilijnplannen

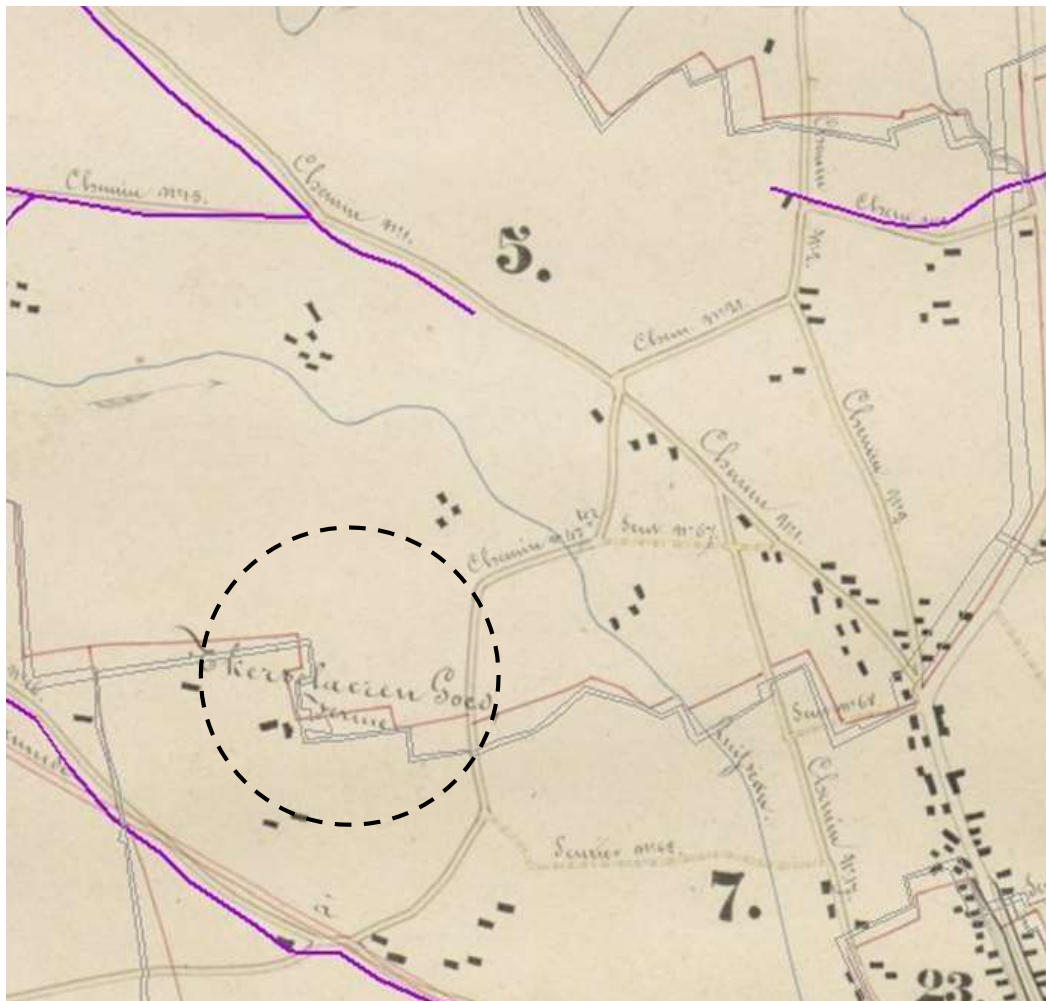
Er zijn geen rooilijnplannen en onteigeningsplannen van tel in de straten grenzend aan RUP Ter Walle.

6 Verkavelingsvergunningen

Binnen het plangebied bevinden zich op heden geen aanvragen tot verkavelingsvergunning.

7 Buurt en voetwegen

In het plangebied zijn geen buurt – en / of voetwegen gelegen.



Figuur 7: Atlas der buurtwegen

8 VEN/IVON-gebieden

In of aansluitend bij het plangebied zijn geen gebieden gevonden die onderdeel uitmaken van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of van het Integraal Verwevings- en Ondersteund Netwerk (IVON).

9 Ramsar, vogelrichtlijn- en habitatrictlijngebieden

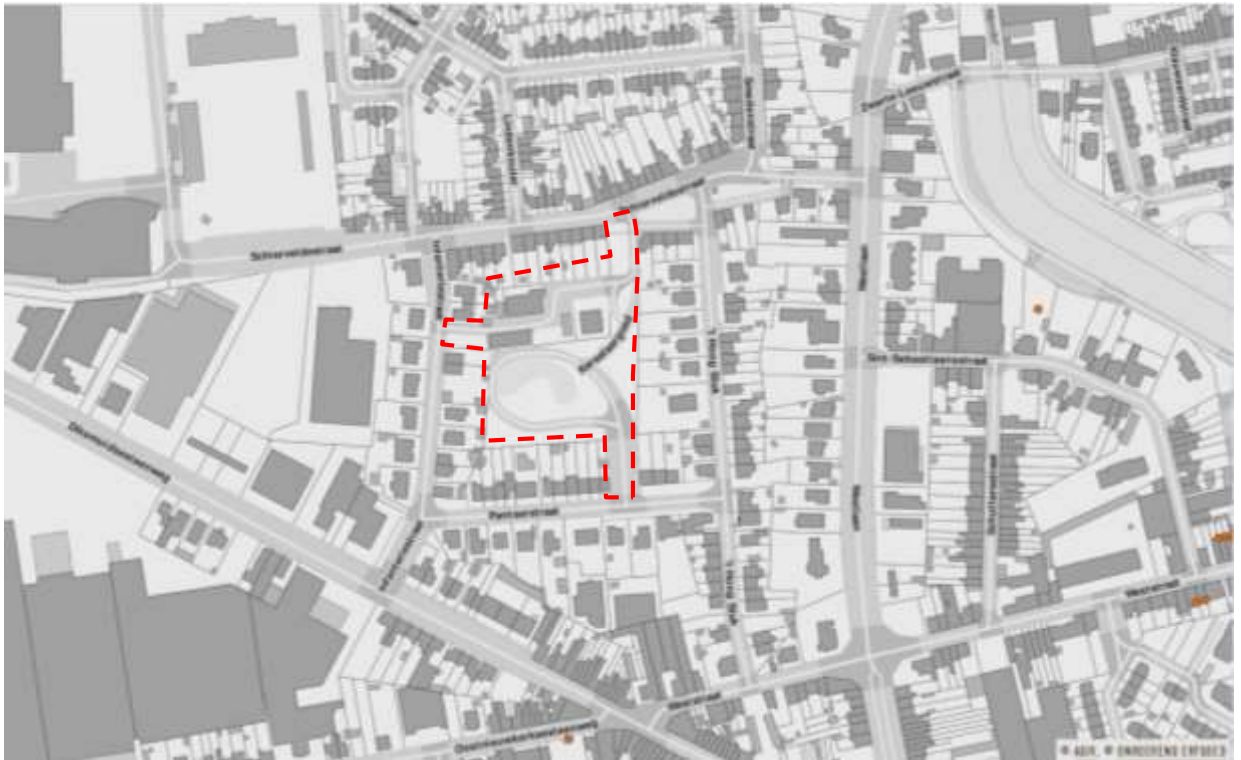
In of aansluitend bij het plangebied zijn geen gebieden gelegen die in het kader van Natura 2000 werden aangeduid als Ramsar-, vogelrichtlijn-, of habitatrictlijngebied.

10 Beschermd monumenten, landschappen en stads- en dorpsgezichten

In of aansluitend bij het plangebied zijn geen beschermde monumenten, landschappen en / of stads- en dorpsgezichten gelegen.

11 Inventaris onroerend erfgoed

Binnen het plangebied is geen pand opgenomen in de Inventaris onroerend erfgoed,



Figuur 8: inventaris onroerend erfgoed (bewaarde relict)

1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), waarvan de tweede herziening door de Vlaamse Regering op 17 december 2010 definitief werd vastgesteld, wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor Vlaanderen aangegeven voor de vier structuurbepalende elementen op Vlaams niveau: stedelijke gebieden en netwerken, buitengebied, economische activiteiten en lijninfrastructuur. Het RSV vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen. Elementen uit het richtinggevend gedeelte en de bindende bepaling werken door op het provinciale en gemeentelijk niveau.

Als uitvoering van de bindende bepalingen van het RSV bakent het Vlaams Gewest Regionaal stedelijke gebieden af in nauw overleg met de provincie en de betrokken gemeenten. Door middel van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Afbakening Regionaal stedelijk Gebied Roeselare werden delen van de gemeenten Roeselare, Izegem en Ingelmunster als stedelijk gebied afgebakend.

Binnen dit stedelijk gebied wordt een aanbodbeleid gevoerd inzake ruimte voor bijkomende woongelegenheden en dit op schaalniveau van het stedelijk gebied. In dit stedelijk gebied bestaat een ruimtelijk, culturele en socio-economische samenhang en verweving tussen de verschillende menselijke activiteiten (wonen, werken, recreëren,...). In deze gebieden wordt een stedelijk - gebied beleid gevoerd waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, maar steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Dit betekent een beleid gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen,) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit.

2 Provinciaal Structuurplan Vlaanderen (PRS)

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West - Vlaanderen is op 12 juni 2001 definitief vastgesteld door de provincieraad. Op 06/03/2002 keurde de minister het PRS goed. Op 22 april 2010 heeft de deputatie beslist om het provinciaal ruimtelijk structuurplan in herziening te stellen.

De decretale procedure van deze herziening is intussen opgestart.

Op 28 juni 2012 heeft de provincieraad het addendum van het provinciaal ruimtelijk structuurplan voorlopig vastgesteld. Dit addendum werd onderworpen aan een openbaar onderzoek dat doorging van 17 oktober 2012 tot en met 14 januari 2013. De herziening van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan is ondertussen goedgekeurd op 14 februari 2014.

De visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling geschetst in het PRS sluit aan bij het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en geeft een nadere uitwerking en invulling aan de elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. De bindende bepalingen vormen het kader voor de maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren.

Op vlak van gewenste woonstructuur behoort Roeselare tot het 'stedelijk netwerk regio Kortrijk'. De stad Roeselare behoort volgens de gebiedsgerichte benadering in het PRS tot de 'Middenruimte'. Deze Middenruimte omvat de stedelijke gebieden Roeselare, Tielt en Torhout. De volgende beleidsactiviteiten worden voor deze deelruimte gedefinieerd: Dynamische activiteiten concentreren in de stedelijke gebieden Versterken van de stedelijke gebieden met extra aandacht voor zoeklocaties voor openluchtrecreatieve groene domeinen

- Vermijden van bebouwing op structurerende reliëfcomponenten
- Uitbouwen van een multifunctioneel kanaal
- Aanhaken van de R 32
- Verlaten spoorwegbermen en beekvalleien laten fungeren als 'natuurlijke aders'

3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Roeselare (GRS)

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de stad werd door de gemeenteraad van 7 mei 2012 definitief vastgesteld en door de deputatie gedeeltelijk goedgekeurd op 2 augustus 2012.

Gewenste woonstructuur – beleidsdoelstellingen (p157-158)

De stad wenst zich verder te ontwikkelen als een stad die aantrekkelijk is voor wonen. Dit impliceert zowel een gedifferentieerd aanbod als een aangename / leefbare woonomgeving. Een aantrekkelijke woonomgeving wordt eveneens bepaald door een uitgebreid en kwalitatief aanbod aan voorzieningen. Naast het verzorgen van het woningaanbod is er de zorg voor de (beeld)kwaliteit van en de leefbaarheid binnen de woonomgeving. Het omvat zowel de aanpak van de publieke ruimte, het inbrengen van groenvoorzieningen, het verhogen van de verkeersveiligheid en - leefbaarheid, aandacht voor beschermde en niet beschermde gebouwen, ... Er wordt aandacht besteed aan de harmonie tussen de woonfunctie en andere, al dan niet stedelijke, functies. Bij disharmonie kan onderzocht worden in welke mate de aanleg van een groene buffer mogelijk / noodzakelijk is. Een aantrekkelijke woonomgeving impliceert eveneens een gedifferentieerd aanbod aan voorzieningen. Als centrumstad bezit de stad Roeselare over een goed uitgebouwd onderwijsnet, over talrijke administraties, uitgebreide diensten in de zorgsector, cultureel - recreatieve voorzieningen, ... Hierdoor fungeert de stad Roeselare eveneens als belangrijke werkgever. Deze diensten bevinden zich voor het grootste gedeelte binnen de R32 / N36. De stad wil deze voorzieningen op peil houden en versterken. Vragen tot uitbreiding of inplanting van nieuwe voorzieningen gebeuren na afweging tussen de kenmerken, de vestigingsvoorwaarden en de eigenschappen en de draagkracht van de locatie. Voor bezoekersintensieve voorzieningen is een goede bereikbaarheid voor het openbaar vervoer, voldoende parkeervoorzieningen en een vlotte verkeersafwikkeling noodzakelijk.

3.4.3. Aangepast aanbod voor senioren (p. 168)

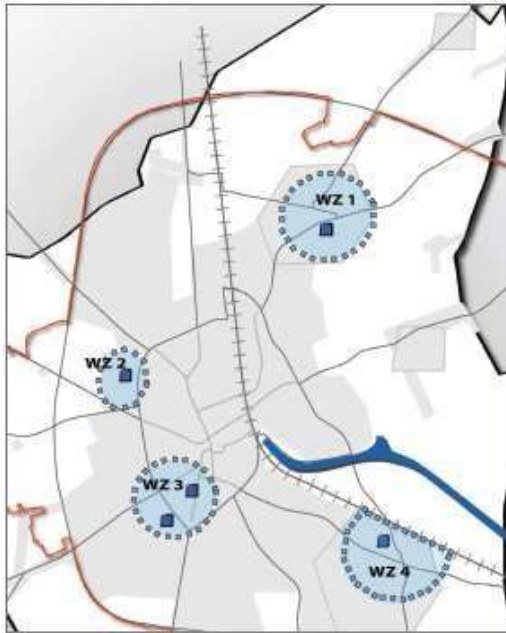
Gezien het stijgend aantal senioren zal de vraag naar aangepaste woongelegenheden toenemen. Naast inspanningen om de bestaande woningen aan te passen aan de noden van deze doelgroep en de bouw van een nieuw OCMW - rusthuis en aanleunwoningen te Zilverberg worden in het stedelijk weefsel woonzorgzones uitgebouwd. Deze ruimtelijke en beleidsmatige keuze dient de stad aantrekkelijk te maken voor senioren én ander bevolkingsgroepen die een goed uitgerust voorzieningenaanbod/beschutte woonomgeving kunnen appreciëren of noodzaken. Een gezonde mix is het uitgangspunt. In Rumbek nam een promotor initiatief om een privaat woonzorgcentrum te bouwen. Daarnaast plannen een aantal privé-investeerders bijkomende zorgflats voor zorgbehoevenden. 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 types 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. kangoeroe wonen, duplex wonen), horen er thuis. Binnen een woonzorgzone wordt gestreefd naar een ruim aanbod aan levenslange¹ 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. Ook binnen het Hart, Rumbek en Beveren is het wenselijk dat kleine woonentiteiten als levenslange woning worden uitgebouwd. De stad kan hierbij stimulerend (vb. verhoogde premie) en regisserend optreden. Bij het uitwerken van een woonzorgzone dienen voldoende mogelijkheden aanwezig te zijn voor ondermeer 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 (vb. bij mogelijke heroriëntering van zorgprogramma's of van de infrastructuur van het Stedelijk Ziekenhuis Brugsesteenweg, nabij nieuw OCMW-rusthuis te Zilverberg, stationsomgeving, ...).

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 (Rumbek)

Het lokaal dienstencentrum in de Schierveldestraat vormt het knooppunt van de woonzorgzone WZ 2.

[1 Levenslange woongelegenheden zijn woongelegenheden die dusdanig flexibel en aanpasbaar zijn dat ze kunnen meegroeien met de veranderende behoeften van de individuele bewoner gedurende zijn levensloop.]



Gewenste verkeersstructuur (p213-216)

Het provincie selecteerde de Westlaan als een secundaire weg III.

Secundaire wegen III hebben een belangrijke verbindende functie voor het openbaar vervoer en het fietsverkeer op lokaal en bovenlokaal niveau. Daarnaast hebben ze ook een toegang gevende functie. De stad selecteerde de Diksmuidsesteenweg als een secundaire weg type II. De overige wegen in het plangebied van het RUP werden als een lokale weg type III geselecteerd.

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. 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 zijn invalswegen van 2e orde. Deze invalswegen penetreren vanuit de open ruimte doorheen de Radiale Uitbreidingen tot in het Hart van de stad. Deze assen worden gekenmerkt door een verweving van wonen en andere stedelijke functies. Er wordt gestreefd naar een vlotte maar ook verkeersveilige inrichting van deze invalswegen. In functie van de verkeersleefbaarheid dienen aangepaste ingrepen in het openbaar domein te gebeuren naar mate het verblijfskarakter meer tot uiting komt. Gezien hun strategische waarde als visitekaartje tot de stad wordt de beeldkwaliteit bewaakt.

Radiale woonuitbreidingen (p159)

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 binnen gebieden, onbebouwde percelen langs uitgeruste weg of in goedgekeurde verkavelingen en het bijkomend aanbod Gitsestraat en Maria's Linde.

Handelsapparaat (p185)

De stad heeft nood aan een allesomvattend plan/visie voor het handelsapparaat, dit zowel binnen het stedelijk weefsel als in de open ruimte. Zo kunnen ingrepen/ontwikkelingen in de radiale uitbreidingen hun invloed hebben op het kernwinkelgebied en visa versa. Een goed uitgebouwd handelsapparaat moet beantwoorden aan de behoefte tot recreatief en tot funshoppen.

Eveneens moet er, gezien de centrumfunctie van Roeselare, ruimte zijn voor volumineuze handel. De complementariteit tussen de handelszaken in de binnenstad en deze aan de rand kan als een verrijking voor de stad worden beschouwd.

Nieuwe winkels(centra) moeten doordacht ingeplant worden in relatie met de bestaande handelszaken. Deze afweging is uitermate belangrijk om de vraag en het aanbod op elkaar afgestemd te houden en aldus leegstand - met als gevolg een onaantrekkelijk winkelapparaat te vermijden.

Economische activiteiten vermengd met het woonweefsel (p194)

Het stedelijk weefsel wordt gekenmerkt door economische activiteiten verweven met de (vaak dichtbebouwde)woonomgeving.

Deze activiteiten kunnen behouden blijven en beperkt uitbreiden voor zover ze de draagkracht van de omgeving en de leefbaarheid van de woonomgeving niet overschrijden. De aard van de woonomgeving (geconcentreerd versus verweven met andere activiteiten) vormt een belangrijk criterium bij de beoordeling tot uitbreiding.

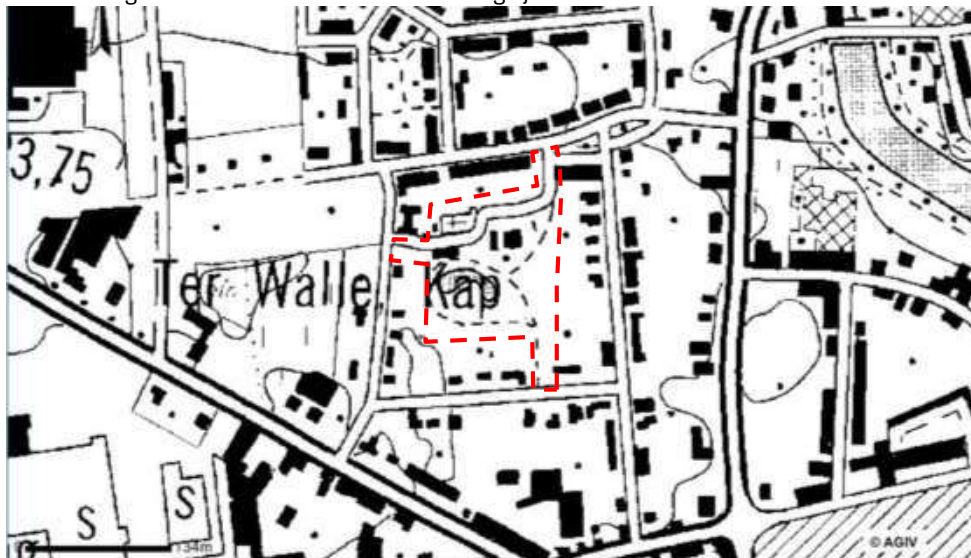
Een welomlijnd kernwinkelgebied (p199-200)

Commerciële activiteiten dienen zoveel mogelijk in het kernwinkelgebied of in de nabije omgeving ervan geïntegreerd te worden. Het plangebied van RUP Ter Walle behoort niet tot het kernwinkelgebied. Het kernwinkelgebied moet een welomlijnd en sterk samenhangend gebied vormen en dient in haar totaliteit te worden versterkt. Dit heeft zowel betrekking op een doordacht beleid ten aanzien van inplanting van nieuwe handelspanden, wonen boven winkels, ... als op het versterken van de beleveniswaarde en recreatieve uitstraling (fun-shoppen) van het gebied. Binnen dit kernwinkelgebied worden mogelijkheden geboden om de handelsactiviteiten te versterken. Hiertoe kan een planinitiatief genomen worden (vb. voorzien in een hoger aandeel aan handelsactiviteiten).

4 Sectorale plannen

4.1 Biologische waarderingskaart

Het plangebied en zijn onmiddellijke omgeving wordt aangeduid als biologisch minder waardevol en bevat ook geen elementen met een belangrijke faunistische waarde.



Figuur 9: biologische waarderingskaart (versie 2, 09/2010)

4.2 Landschapsatlas

In of aansluitend bij het plangebied zijn geen ankerplaatsen en/of relictzones gelegen. In het plangebied is geen lijnrelict gelegen. Het plangebied behoort tot het traditioneel landschap van de 'stedelijke gebieden en havengebieden'. Het plangebied behoort niet tot een gebied dat is aangeduid binnen het regionaal landschap.



Figuur 10: Landschapsatlas

1 Doelstelling

Gezien het stijgend aantal senioren zal de vraag naar aangepaste woonegelegenheden toenemen. Omgeving Schiervelde is opgenomen in de selectie van woonzorgzones. Het lokaal dienstencentrum in de Schierveldestraat vormt het knooppunt van de woonzorgzone WZ 2 (p. 168 GRS). Met het huidige BPA nr. 4 Schiervelde is er geen mogelijkheid om op de site van de voormalige kleuterschool een achttal satelliet assistentiewoningen (een onderdeel van het woonzorgcentrum 'De Regenboog') te bouwen met een bouwhoogte van 3 bouwlagen. Er zijn in dit BPA beperkte stedenbouwkundige voorschriften, waaronder het aantal bouwlagen en de functie van gebouwen. Dit omdat dergelijke zone specifiek voor diensten en niet voor wonen is bedoeld. Het creëren van uitbreidingsmogelijkheden voor 'VZW De Regenboog' op zone 7 (gemeenschapsvoorzieningen – dienstencentrum) is enkel mogelijk met een gedeeltelijke herziening van het BPA nr. 4 Schiervelde door het opmaken van een gemeentelijk RUP Ter Walle. De herziening is conform met de visie van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Het plaatsen van assistentiewoningen op deze locatie is complementair met de aanwezig functies op de site (waaronder het ontmoetingscentrum Schiervelde)

De doelstellingen van de opmaak van RUP Ter Walle zijn:

- Herdefiniëren van de stedenbouwkundige voorschriften en bestemming van zone 7 (gemeenschapsvoorzieningen - dienstencentrum) met als doel de afbraak van de voormalige kleuterschool en de nieuwbouw van 8 satelliet assistentiewoningen voor VZW de Regenboog. Concreet betekent dit bv een aanpassing van het aantal bouwlagen (2 in het huidige BPA), rekening houdend met de schaal van de omgeving en de afstand tot perceelsgrenzen.
- Actualiseren van de stedenbouwkundige voorschriften en bestemmingsmogelijkheden voor de andere zones zodat deze beantwoorden aan de huidige maatschappelijke noden.
- Verder zijn de aanpassingen van technische aard, nl het vervangen van de huidige voorschriften in tabelvorm door gemakkelijker leesbare teksten voor alle zones.

2 Reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen RUP

Het voorgenomen gemeentelijk RUP vormt een kader voor het aanvragen van een bouwaanvraag. De kwaliteitseisen worden gedetailleerd tot op perceelsniveau. Alle nieuw op te richten constructies dienen te voldoen aan de meest beperkende voorwaarden van deze bepalingen van het gemeentelijk RUP.

De stedenbouwkundige voorschriften bevatten volgende items:

- Bepalen van voorschriften omtrent architecturale en ruimtelijke kwaliteit
- Bebouwingstype, inplantingsvoorwaarden
- Bepalen van maximale bouwdieptes en bouwhoogtes, dakvorm, ...

3 Opbouw RUP

Het RUP bevat volgende bestemmingszones:

- Zone 1: 'gemeenschapsvoorzieningen';
- Zone 2: zone voor 'openbaar groen'.
- Ontsluiting (indicatieve aanduiding)

Fotoreportage



Kleuterschool



Openbare groenzone



Ontmoetingscentrum, Schiervelde



Ontmoetingsruimte, Schiervelde



Zaal Ter Walle,



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

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

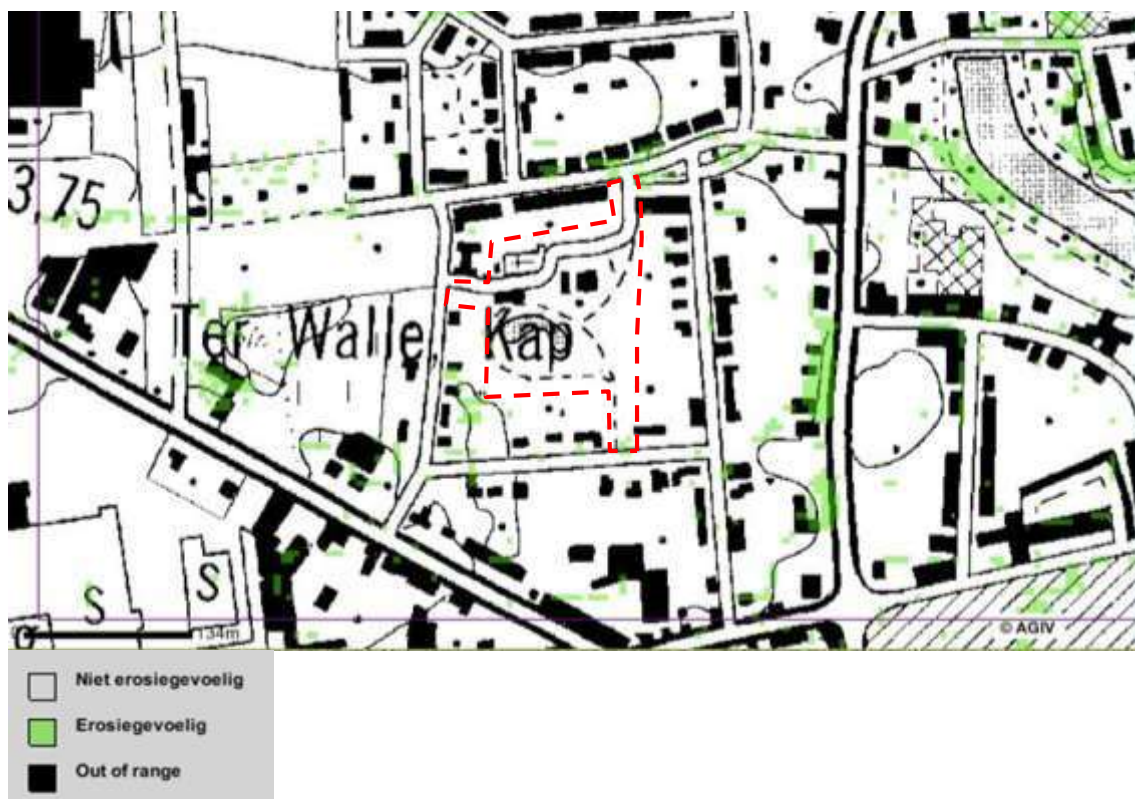
- Het plangebied is niet erosiegevoelig.
- Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming.
- Het plangebied kent weinig hellingen.
- Het plangebied is volledig infiltratiegevoelig.
- Het plangebied is volledig niet overstromingsgevoelig.
- Het plangebied behoort niet tot de winterbedding van een waterloop.

2 Plantoets

Het RUP zal de afbraak van de kleuterschool en de nieuwbouw van satelliet assistentiewoningen voor VZW De Regenboog mogelijk maken binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen – dienstencentrum Bijgevolg kan binnen deze zone bijkomende ruimte-inname, een hogere hemelwater- en afvalwaterafvoer worden verwacht. De rest van het plangebied is reeds gedeeltelijk bebouwd met gemeenschapsvoorzieningen en openbaar groen. Er worden geen bijkomende gebieden voor ontwikkeling aangesneden. Bijkomende ruimte-inname en hemelwater en afvalwaterlozing zullen hier eerder beperkt tot onbestaande 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 geïnfiltreerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd afgevoerd. In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP als in de bouw aanvraag wordt duurzaamheid nagestreefd, zowel naar materiaal, energie, waterhuishouding, etc.

3 Conclusie

Omwille van bovenstaande maatregelen kan worden geoordeeld dat nieuwbouw van 8 satelliet assistentiewoningen met een bouwhoogte van 3 bouwlagen geen schadelijk effect op de waterhuishouding zullen hebben.



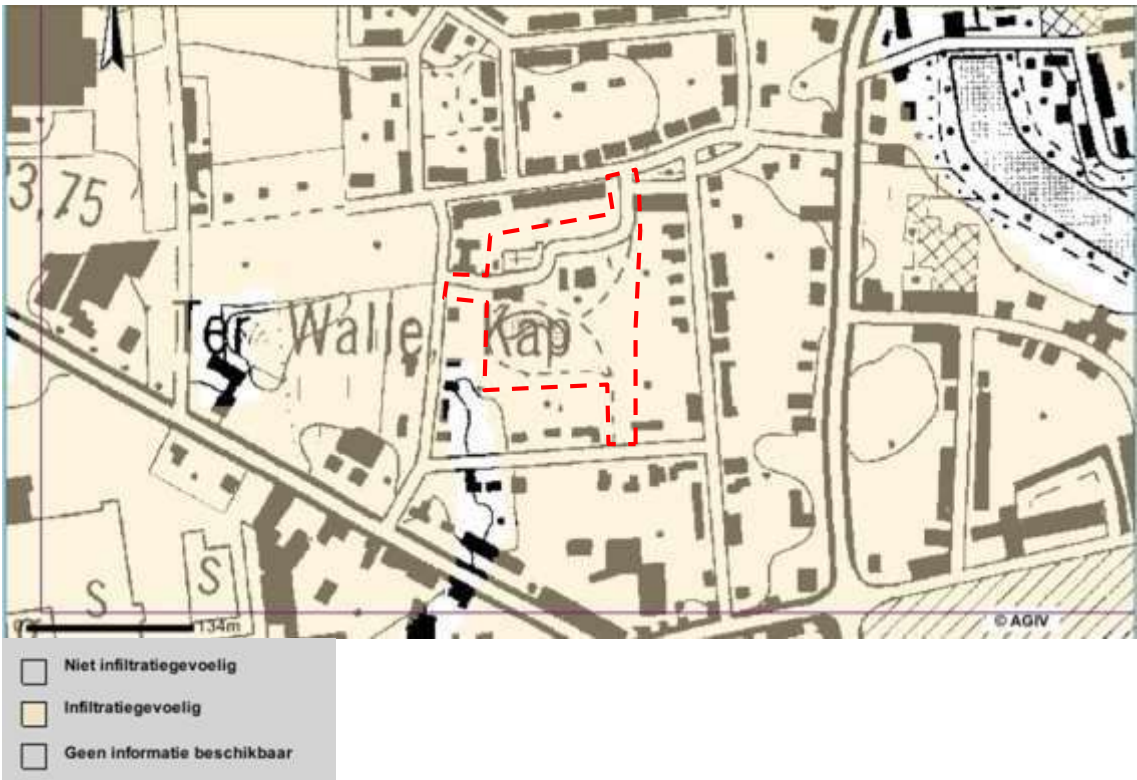
Figuur 11: Aanduiding van de erosiegevoelige gebieden



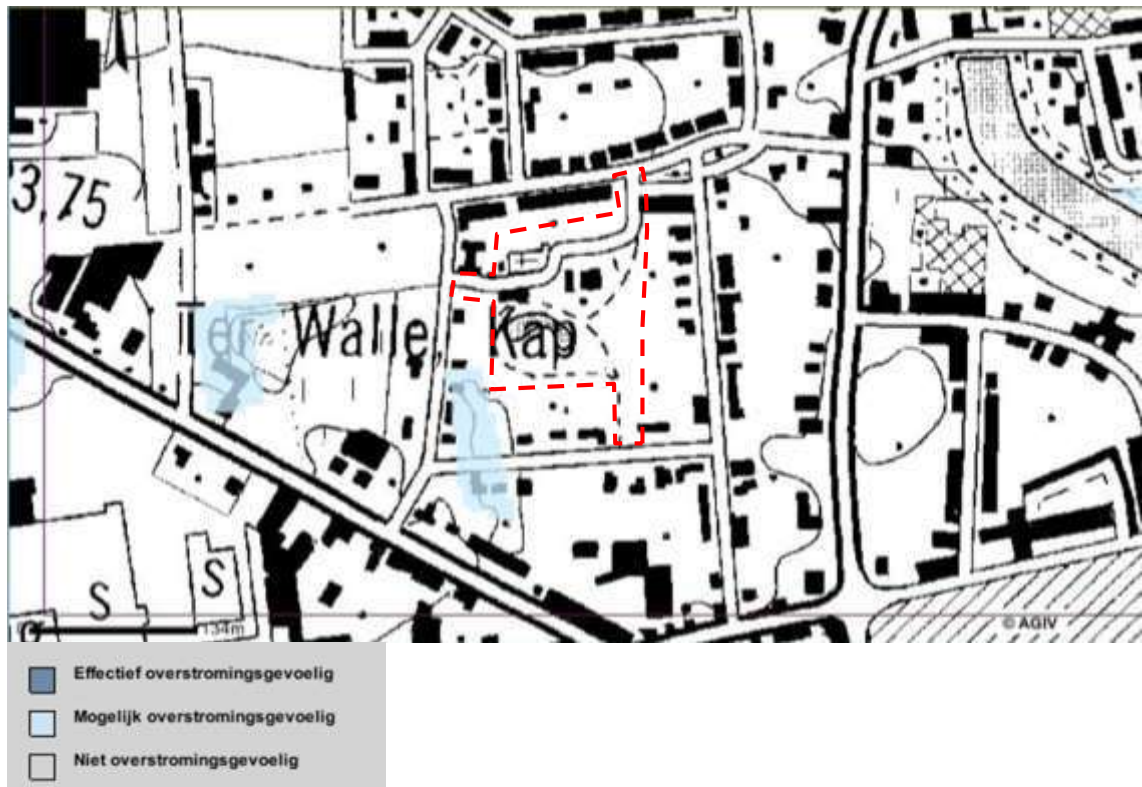
Figuur 12: Aanduiding van de grondwaterstromingsgevoelige gebieden



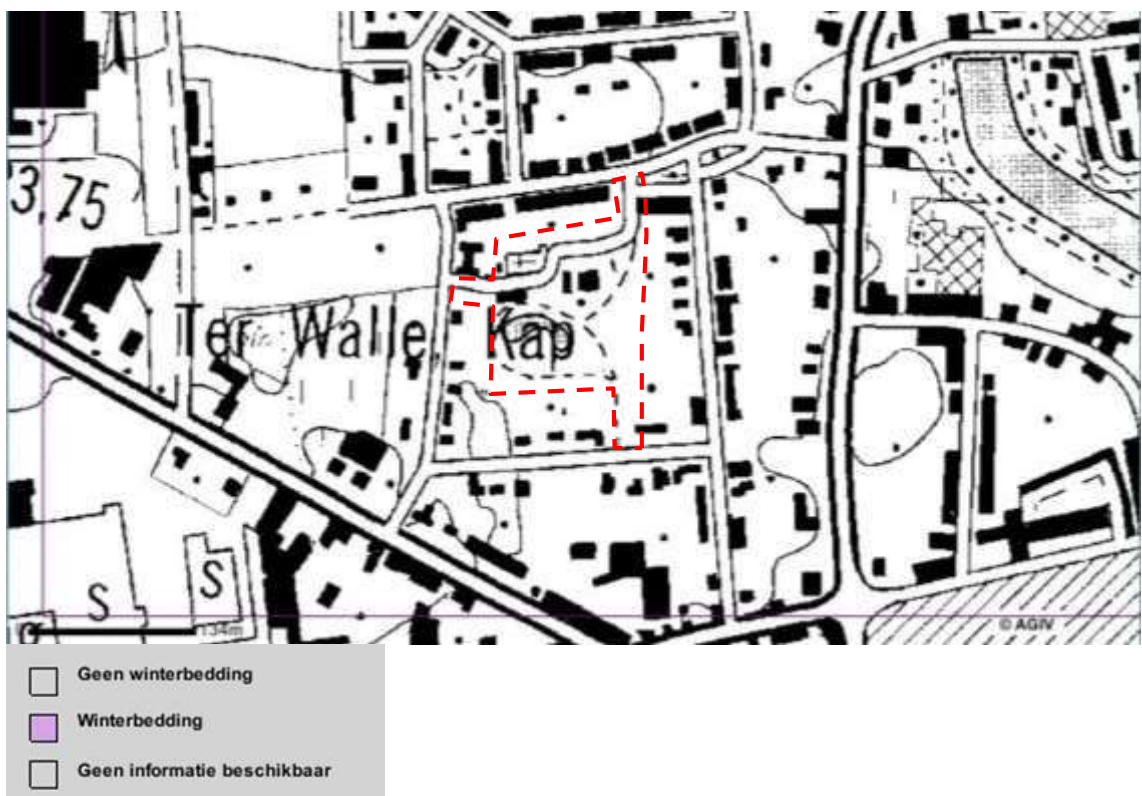
Figuur 13: Hellingenkaart



Figuur 14: Aanduiding van de infiltratiegevoelige gebieden



Figuur 15: Aanduiding van de overstromingsgevoelige gebieden (2011)



Figuur 16: Winterbedkaart

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 11.05.2015.

2 Conclusies

Discipline	Betekenisvol negatief effect?
Gezondheid en veiligheid van de mens	nee
Ruimtelijke ordening	nee
Biodiversiteit, fauna en flora	nee
Energie- en grondstoffenvoorraad	nee
Bodem	nee
Water	nee
Atmosfeer en klimatologische factoren	nee
Geluid	nee
Licht	nee
Stoffelijke goederen, cultureel erfgoed en het landschap	nee
Mobiliteit	nee

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

1 Opheffing geldende voorschriften

De voorschriften van BPA Schiervelde goedgekeurd op 26/03/1993, Bestemmingsnummers 7 en 12 zullen aangepast worden in het nieuwe RUP.

2 Ruimtebalans

De zones van het huidig BPA worden onderverdeeld in volgende categorisering: Categorie wonen:

- Zone 1: gesloten bebouwing - zone
- Zone 2: open- en halfopen bebouwingszone
- Zone 3: nieuwbouw woonzone

Categorie bedrijvigheid:

- Zone 4: zone voor handel en tertiaire bestemming
- Zone 5: bedrijventerrein zone voor KMO's
- Zone 6: garagezone

Categorie gemeenschaps- en nutsvoorzieningen:

- Zone 7: gemeenschapsvoorzieningen

Categorie recreatie:

- Zone 8: sport- en recreatiezone
- Zone 9: kinderboerderijzone

Categorie overig groen en reservaat en natuur:

- Zone 10: bouwrijpe zone
- Zone 11: bufferzone
- Zone 12: openbaar groen

Categorie wegeninfrastructuur:

- Zone 13: wegenis en pleingehelen
- Zone 14: op termijn te plannen wegenis

Categorie water:

- Zone 15: zone voor water
- Zone 16: overbruggingszone

De zone uit het APA (binnen contour RUP) –omvat volgende categorie:

Categorie wonen:

- Algemeen woongebied

Het RUP omvat volgende bestemmingszones:

- Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en dienstencentrum
- Zone voor openbaar groen

RUP TER WALLE		BPA SCHIERVELDE	
zonerings	oppervlakte [ha]	oppervlakte [ha]	bestemmingscategorieën
zone voor 'gemeenschapsvoorzieningen'	0,48	0,48	zone 7D
zone voor openbaar groen	1,15	1,15	zone 12
	1,63	1,63	

3 Register i.f.v. planschade, planbaten of compensaties

Volgens art. 2.2.2 van de Codex Ruimtelijke Ordening dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in art. 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of 3 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling voor de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1 en volgende van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut. De opname van percelen in dit register houdt niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Planbaten

De bestemmingswijziging van de categorie "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen" naar de categorie gemeenschapsvoorzieningen en ondergeschikt assistentiewoningen (wonen) kan in aanmerking komen voor een planbatenheffing.

Planschade

Er worden geen bestemmingswijzigingen doorgevoerd die ertoe kunnen leiden dat een planschadeheffing verschuldigd is.

Kapitaalschade / Gebruikersschade

Er worden geen bestemmingswijzigingen doorgevoerd die aanleidingen kunnen geven tot een kapitaalschade of gebruikersschade.

1 Beslissing tot opmaak

Het college van Burgemeester en Schepenen besliste op 27.01.2014 om het BPA nr. 4 Schiervelde gedeeltelijk te herzien (goedgekeurd bij MB van (26.03.1993) door middel van opmaak Gemeentelijk RUP Ter Walle.

2 Voorontwerp

Plenaire vergadering: 21.10.2015

Adviserende instanties:

- GECORO Roeselare
Secretariaat: Botermarkt 2 – 8800 Roeselare
- Ruimte Vlaanderen – Adviseren en participeren
Lokaal Koning Albert I-haan 1.2 bus 91 – 8200 Brugge
- Provincie West-Vlaanderen – Dienst ruimtelijke
planning Koning Leopold III-haan 41 – 8200 Brugge
(Sint-Andries)
- Departement LNE – diensten milieurapportagebeheer en
veiligheidsrapportage Koning Albert II-haan 20 bus 8 – 1000 Brussel
- De Lijn West-Vlaanderen – afdeling marketing en
communicatie Nieuwpoortsesteenweg 110 – 8400
Oostende
- VMM
Koning Albert II-haan 20 bus 16 -1000 Brussel
- Wonen Vlaanderen
Jacob van Maerlantgebouw – Koning Albert I-haan ½ bus 93 – 8200 Brugge

3 Ontwerp

Voorlopige vaststelling gemeenteraad: 14.12.2015

Openbaar onderzoek: 15.01.2016-14.03.2016

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

College van Burgemeester en Schepenen
van Roeselare
Botermarkt 2
8800 Roeselare

uw bericht van

uw kenmerk

ons kenmerk
LNE/MER/SCRPL15009/
2015/

bijlagen

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

telefoonnummer
02 553 82 69

datum
11 mei 2015

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Ter Walle 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 8 april 2015 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL15009 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 BPA Schiervelde gedeeltelijk te herzien om satelliet assistentiewoningen mogelijk te maken in zone 7 evenals het actualiseren van de stedenbouwkundige voorschriften voor andere zones zodat deze beantwoorden aan de huidige maatschappelijke noden.

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

Alle instanties zijn van mening dat de effecten op het milieu correct en voldoende beschreven zijn. De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen waaruit de dienst Mer kan besluiten dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieueffecten onvolledig of onjuist is.

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

- Advies 1: Vlaamse milieumaatschappij
- Advies 2: West-Vlaanderen: Ruimtelijke Planning
- Advies 3: Ruimte Vlaanderen
- Advies 4: Departement leefmilieu, natuur & energie - seveso
- Advies 4: Departement leefmilieu, natuur & energie - Ine
- Advies 5: vlaamse overheid, wonen – Vlaanderen
- Advies 6: verslag vergadering gecoro D.D. 12.10.2015

De dienst groen gaat in hun advies (d.d. 16.01.2014) akkoord met de opname van de zone 12 'openbaar groen' van het BPA in het Gemeentelijk RUP op voorwaarde dat:

- De huidige oppervlakte van de bestemmingszone van het BPA in het nieuwe RUP behouden blijft;
- Dat er tussen de openbare groenzone en het dienstencentrum een toegang voor fietsers en voetgangers voorzien wordt;
- Er geen poortjes of toegangspaadjes worden voorzien van en naar de achtertuinen van de woningen die aan deze openbare groenzone grenzen.

VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ

REG. NR. : 2015 / 18090

Vlaamse Overheid

Koning Albert II – laan 20 bus 16

1000 BRUSSEL

T 02 214 21 11

F 02 553 21 05

www.vmm.be

datum :

13 OKT. 2015

DEP. :

SO

DIENST :

RO

College van burgemeester en schepenen

Botermarkt 2

8800 ROESELARE

uw bericht van

9/28/2015

vragen naar/e-mail

Sofie Willems

s.willems@vmm.be

uw kenmerk

ons kenmerk

WT 2015 R 0140

telefoonnummer

02 214 21 11

bijlagen

datum

- 8 OKT. 2015

Betreft: Advies over het RUP met betrekking tot GRUP Ter Walle te Roeselare

Aanvrager: gemeente

Geachte heer,

Geachte mevrouw,

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

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

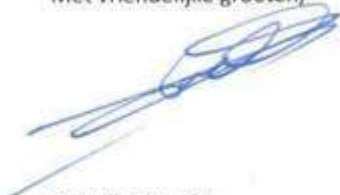
Het RUP heeft tot doel het BPA Schiervelde gedeeltelijk te herzien om satelliet assistentiewoningen mogelijk te maken in zone 7 en het actualiseren van de stedenbouwkundige voorschriften voor andere zones zodat deze beantwoorden aan de huidige maatschappelijke noden.

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

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

De VMM wenst zich te verontschuldigen voor de plenaire vergadering van 21 oktober in Roeselare.

Met vriendelijke groeten,



Kris Van den Belt
Diensthoofd Dienst Grondwater en Lokaal Waterbeheer



Aan het college van burgemeester en schepenen

P/A
Botermarkt 2
8800 Roeselare

REG. nr. 2015. 18572
datum: 22 OKT. 2015
DEP.: SO
DIENST: RO

Sint-Andries,
15 oktober 2015

Betreeft:
Voorontwerp gemeentelijk RUP Ter Walle (Roeselare)

Contactpersoon:
Els Demeestere

Onze ref.:
EDM/15/1257-15/15/4985
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 Walle. Dit advies wordt toegelicht op de plenaire vergadering dd. 21/10/2015.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

stad Roeselare - gemeentelijk RUP 'Ter Walle', voorontwerp dd. 02/10/2015, opgemaakt door stad Roeselare, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het RUP ter Walle is een beperkte herziening van het BPA nr.Schiervelde. Met deze herziening wenst de stad de ontwikkeling van assistentiewoningen op deze site mogelijk te maken. Deze woningen zijn complementair aan de aanwezige functies (waaronder lokaal dienstencentrum). Daarnaast wenst de stad de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften te actualiseren aan de huidige maatschappelijke noden.

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.

In de toelichtende kolom bij de bestemming 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen' staat dat de verschillende functies binnen de zone functioneel 1 geheel dienen te vormen. Dit wordt best in de verordende voorschriften opgenomen. Juridisch gezien is dit immers een voorwaarde om assistentiewoningen binnen een zone voor gemeenschapsvoorzieningen te kunnen realiseren (zie leidraad: hoe omgaan met assistentiewoningen? - http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/docs/Leidraad_assistentiewoningen.pdf).

Dit maakt dan ook dat er geen planbatenheffing zal zijn aangezien assistentiewoningen dan als gemeenschapsvoorzieningen worden beschouwd.

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 gebiedsbeleid.

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

In het richtinggevend gedeelte van het PRS-WV wordt een doelgroepenbeleid vooropgesteld. Om de reële woonbehoeften van diverse doelgroepen op te vangen zal voldoende differentiatie in typologieën noodzakelijk zijn. Deze differentiatie dient zich voornamelijk te richten op de stedelijke gebieden en kernen waar de nodige voorzieningen voor de specifieke doelgroep aanwezig zijn.

Het voorliggend plan geeft uitvoering aan dit principe door de assistentiewoningen te voorzien nabij een lokaal dienstencentrum en openbaar groen binnen de stad.

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.

De stad wenst zich verder te ontwikkelen als een stad die aantrekkelijk is voor wonen. Dit impliceert zowel een gedifferentieerd aanbod als een aangename/leefbare woonomgeving.

Om een antwoord te bieden op de stijgende vraag naar aangepaste woongelegenheden voor senioren worden in het GRS Woonzorgzones aangeduid. Binnen een woonzorgzone wordt gestreefd naar een ruim aanbod aan levenslange woongelegenheden.

De omgeving Schierveldse is in het GRS aangeduid als woonzorgzone omwille van de aanwezigheid van het lokaal dienstencentrum.

Het RUP geeft uitvoering aan deze opties door de mogelijkheid te voorzien tot het bouwen van assistentiewoningen in de nabijheid van het openbaar groen en het lokaal dienstencentrum.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

Binnen voorliggend RUP worden 2 zones afgebakend namelijk de zone voor gemeenschapsvoorzieningen met assistentiewoningen en de zone voor openbaar groen.

Naar inrichting toe zijn er nauwelijks voorschriften opgenomen die de ruimtelijke samenhang tussen beide zones op het terrein moet realiseren.

Zo wordt er in de voorschriften geen enkele uitspraak gedaan over de aanleg van de buitenruimte binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Zo blijven volgende vragen onbeantwoord:

- Hoe moet de niet bebouwde ruimte binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen ingericht worden? Moet er aandacht zijn voor groen, zo ja op welke manier?
- Hoeveel parkeerplaatsen moeten voorzien worden op welke manier? Moeten er fietsstallingen voorzien worden?
- Moet er gebruik gemaakt worden van waterdoorlatende materialen?
- Kunnen de assistentiewoningen op het gelijkvloers beschikken over private buitenruimte? Welke afsluitingen zijn er al dan niet mogelijk? Zijn er bijgebouwen mogelijk of wordt dit in relatie tot het openbaar groen verboden?
- Wat betreft de toegankelijkheid van het binnengebied zijn er op de bestaande toestand 3 toegangen aangeduid. Op het grafisch plan wordt maar 1 aangeduid. Is dit een vergissing of is het effectief de bedoeling om de toegankelijkheid voor de wagen tot deze in- en uitrit te beperken? Zo ja, moet de overdrukzone ontsluiting dan niet beter als auto-ontsluiting worden bestemd?

- Is het niet noodzakelijk om een doorwaadbaarheid voor fietsers en voetgangers ook te verplichten doorheen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen?
- Is het voor de zone voor openbaar groen niet noodzakelijk te bepalen hoeveel effectief mag bebouwd en verhard worden in die zone? Gaat het over ca 5% of 15%?
- In de toelichtende kolom wordt aangegeven dat er geen poortjes of toegangspadjes voorzien mogen worden van en naar de achtertuinen van de woningen die aan de openbare groenzone grenzen. Is dit geen verordenend voorschrift?

Gelieve ons te verontschuldigen op de plenaire vergadering.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

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

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 voorontwerp gemeentelijk RUP Ter Walle, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

- in het RUP dienen duidelijkere randvoorwaarden opgelegd te worden wat betreft de ontsluiting en de inrichting van de niet bebouwde ruimte in dit binnengebied.

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

Met oprechte hoogachting,

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

Namens de deputatie:


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

De gedeputeerde,
(get.) Franky De Block

Zitting deputatie, 15/10/2015

College van burgemeester en
schepenen

Botermarkt 2
8800 ROESELARE

REG. NR.: 2015/ 18229
datum: 15 OKT. 2015
DER: So.
DIENST: RD.



uw kenmerk

ons kenmerk
2.14/36015/108.1

bijlagen

vragen naar/e-mail
Jan Vanderstraeten
jan.vanderstraeten@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
050 24 82 43

datum

13 OKT 2015

Betreft: ROESELARE, gemeentelijk RUP "Ter Walle" : advies plenaire vergadering dd.
21/10/2015

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 21/10/2015 bezorg ik u
hierbij mijn advies.

Voor de vergadering zelf laat ik me verontschuldigen.

1. **Samenvatting van het dossier**

Het ontwerp RUP "Ter Walle" beoogt het bouwen van assistentiewoningen na afbraak
van een voormalige kleuterschool.

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

Het plan heeft betrekking op de herinrichting van een bestaand woonweefsel binnen het
afgebakend stedelijk gebied Roeselare.

De planopties zijn niet strijdig met het RSV of het hoger verordenend beleidskader en
behoeven geen verdere bovenlokale afweging.

3. **Algemene conclusie**

Het ontwerp RUP "Ter Walle" wordt **gunstig** geadviseerd.

Hoogachtend,


Voor het departement,
ir. Jan Vanderstraeten
gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar



DEPARTEMENT
LEEFMILIEU
NATUUR &
ENERGIE

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

Ter attentie van de initiatiefnemer
van het RUP

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk RUP 15/162	bijlagen /
vragen naar/e-mail An Meulenijzer An.meulenijzer@lne.vlaanderen.be		telefoonnummer 02/553.03.55	datum 12/10/2015

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

Geachte,

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

Ter uitvoering van de Seveso-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-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 Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

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

De dienst VR voert daarom hieronder deze toetsing uit:

Gelet op het feit dat

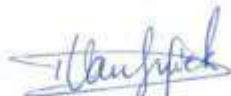
- volgens de gegevens van de dienst VR⁴ in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn;
- volgens de gegevens van de dienst VR binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied geen Seveso-inrichting aanwezig is;
- dat er geen bedrijvigheid aanwezig is;

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 vraagt evenwel om het aspect externe veiligheid (bovenstaande toetsing) op te nemen in de toelichtingsnota bij het RUP.

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.lrie.be/themes/veiligheidsrapportage/inrichtingen/lijsten>

DEPARTEMENT
LEEFMILIEU
NATUUR &
ENERGIE

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

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

REG. NR.: 2015/ 18 230
Datum: 15 OCT. 2015
DEP.: 50
DIENST.: RD

Botermarkt 2
8800 Roeselare
België

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
vragen naar/e-mail		RUP 15-162	1
Patrick Boel		telefoonnummer	datum
patrick.boel@lne.vlaanderen.be		02 553 80 43	14 oktober 2015

Betreft: Advies over het gemeentelijke RUP Ter Walle

Geachte heer, mevrouw,

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (LNE) heeft op 06 oktober 2015 uw adviesvraag ontvangen over het voorontwerp van RUP Ter Walle Dat verzoek om advies is intern verspreid bij verschillende afdelingen van LNE.

Wij ontvingen volgende adviezen:

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

Gezien de ligging van het plangebied, n.l. ten westen aan de rand van het centrum van Roeselare, zijn er geen opmerkingen i.v.m. de uitbreiding van het gedifferentieerd woonaanbod, en dit m.b.t. de aspecten bodembescherming, ondergrond en natuurlijke rijkdommen.

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

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

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

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

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


Het departement LNE beveelt sterk aan om elementen die positief zijn voor het leefmilieu en haar omgevingskwaliteit verordenend op te nemen in het plan. Ter inspiratie, zie volgende link op onze website <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,

t.o.


Jean-Pierre Heirman
Secretaris-generaal
Departement LNE

Vlaamse overheid



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

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Van en te 8800 Roeselare

uw bericht van

uw kenmerk

ons kenmerk
RUP Ter Walle

bijlagen

vragen naar / e-mail
Pieter Van Vlaanderen
Pieter.vanvlaanderen@rwo.vlaanderen.be

Telefoonnummer
050-24 82 51

datum
19/10/2015

Betreft: Advies RUP Ter Walle

REG. NR. : 2015/... 18537
datum: 21 OKT. 2015
DEP. : SO
DENST. : AP

Geacht College,

Hieronder vindt u het advies van Wonen-Vlaanderen over voormeld voorontwerp "RUP Ter Walle".

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

Planinhoud

Het plan wordt opgemaakt ify het mogelijk maken van het oprichten van een achttal assistentiewoningen. Met het huidige BPA is deze invulling niet toegestaan en zijn er o.m. beperkingen mbt de toegelaten bouwlagen. De site situeert zich nabij het dienstencentrum Schiervelde, net buiten en ten westen van de kleine ring. De herziening is conform de visie in het GRS. Het plaatsen van assistentiewoningen is complementair met de aanwezige functies.

Algemene visie

De bestemming van dit gebied voor openbaar groen en een zone voor gemeenschapsvoorzieningen is gezien de ligging nabij het dienstencentrum vanuit de functie wonen zondermeer positief. De voorschriften zijn voldoende uitgewerkt om een kwaliteitsvolle ontwikkeling te verzekeren.

Advies Wonen-Vlaanderen

Het advies van Wonen-Vlaanderen luidt gunstig voor het voorliggend RUP.

Gelieve Wonen-Vlaanderen te verontschuldigen voor de plenaire vergadering van 21 oktober.

Met vriendelijke groeten,



Pieter Van Vlaanderen
Directeur

VERSLAG VERGADERING GECORO D.D. 12.10.2015

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

Secretaris: Leen Lauwers

Stadsbestuur: dhr. K. Declercq, mevr. N. Muylle, dhr. C. Ameye, mevr. L. Sercu, dhr. F. Declercq, dhr. K. Monkerhey

Agenda:

- Verslag en terugkoppeling vorige punten
- RUP Stationswijk voor behandeling van bezwaren en adviezen openbaar onderzoek
- RUP Klauwaartbeek voor behandeling van bezwaren en adviezen openbaar onderzoek
- RUP Ter Walle voor advies op voorontwerp
- Wijziging Huishoudelijk Reglement
- Varia

1. verslag en terugkoppeling vorige punten

Er zijn geen opmerkingen. Het verslag wordt goedgekeurd.

De algemene stedenbouwkundige verordening is momenteel in opmaak. Binnenkort gebeurt een eerste juridische nalezing door een extern bureau (advocatenkantoor Publius).

Ook de Gecoro zal binnen het proces van de opmaak van deze verordening worden betrokken.

2. RUP Stationswijk voor behandeling van bezwaren en adviezen openbaar onderzoek

Procedure

Het ontwerp RUP Stationswijk lag in openbaar onderzoek tot en met 31 juli 2015.

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

Beschikbare documenten

Ter inzage gelegd en toegelicht in zitting:

- Het ontwerp RUP Stationswijk, bestaande uit toelichtende nota, de stedenbouwkundige voorschriften en kaartenbundel.
- 2 adviezen:
 - Provincie West-Vlaanderen, deputatie – voorwaardelijk gunstig mits rekening wordt gehouden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten.
 - Ruimte Vlaanderen is gunstig zonder bijkomende opmerkingen.
- 6 bezwaren (alle ontvankelijk):
 - B1: Joel Callewaert
 - B2: Louis Gryspeerd (verkoopkantoor Louis Gryspeerd)
 - B3: Martine Deprez
 - B4: Bram Vandromme Advocatenkantoor voor nv Parkhotel
 - B5: Johnny Malfait
 - B6: Van Marcke Properties nv

Bespreking

Klaas Monkerhey, stafmedewerker en ruimtelijk planner licht de inhoud van de adviezen en de elementen van de bezwaren toe en formuleert hierbij de overweging.

A. advies Provincie

1/ Resultaten mer-screening uitvoeriger omschrijven: milderende maatregelen (mer) vertalen in voorschriften (rup).

Inhoud:

- De mer-screening laat geen bedrijven toe terwijl het RUP beperkte ambacht en klein bedrijf mits voorwaarden toelaat;
- De mer-screening legt bij voorkeur waterdoorlatende materialen op (tenzij milieutechnisch niet verantwoord) en voorziet bij voorkeur een afwatering naar onverharde zones op eigen terrein. In het rup is dit niet opgenomen (geschrapd na plenaire vergadering).

Overweging:

- Voorstel van aanvulling van de bepaling 1.1 op p7 : "beperkte ambacht, klein bedrijf horende bij de toegelaten functies" aanvullen met: "*voor zover dit geen inrichting betreft die een bodemverontreiniging kan veroorzaken.*".
- Voorstel van aanpassing (cfr advies dienst water dd 04/09/2015):
 - 50% waterdoorlatende materialen verplichten op privaat domein (niet op openbaar domein omwille van strijdig met pesticiden toets);
 - Opm.: bodem is moeilijk infiltrerbaar.
 Beter: minimum percentage aan beplanting opleggen.

2/ Onderbouwing Strategische Projectzone

Inhoud:

- Precieze positionering van het hoger volume? Geen minimale afstanden bepaald;
- De bepaling "*in overleg met het stadsbestuur*" in de stedenbouwkundige voorschriften is juridisch niet correct.

Overweging:

- Voorstel van aanpassing: (cfr. projectvoorstel): 2.3.2 p16: "*Indien de signaalfunctie wordt opgericht, dienen volgende afstanden tot de zonegrens gerespecteerd te worden:*
 - *minimum 32 meter t.a.v. de zuidelijke zonegrens;*
 - *minimum 16,50 meter t.a.v. de zonegrens t.h.v. de Stationsdreef.**Het gebouw wordt ingeplant met zo weinig mogelijk hinder naar privacy, bezonning en zichten voor de bebouwing op aanpalende percelen."*
- Voorstel van aanpassing: 2.3.1 p14: betreffende zin schrappen en de elementen van het masterplan vertalen in concretere voorschriften.

3/ Eenduidige en werkbare voorschriften

Inhoud:

- Afwegen of het wenselijk is herbouw toe te laten;
- Watertoets: zeer voorwaardelijke formulering. Duidelijke garanties opnemen (herbruik, buffering, vertraagde afvoer, infiltratie);
- De vermelding dat de Inventaris Onroerend Erfgoed dynamisch is, is in strijd met het aanduiden van de panden op het grafisch plan;
- Interpretatie overdrukzone 'niet bebouwde ruimte'? De locatie is indicatief. Dit verordenend maken;
- Plancontour van overdrukzone 'projectzone' eenduidig vastleggen;
- Mogelijkheid tot opheffen Vlasstraat: statuut weg bij gefaseerde ontwikkeling?
- Ten aanzien van wat is het aandeel groen in de overdrukzone 'Projectzone'?
- Het voorschrift omtrent waterhuishouding is onduidelijk;
- Het voorschrift *"inspelen op specifiek bereikbaarheidsprofiel"* is onduidelijk.

Overweging:

- Herbouwen van bestaande gebouwen, binnen hetzelfde volume moet kunnen.
- Voorstel van aanpassing 0.2.6 p4:
 - De bepaling *"Grachten en buffervoorzieningen worden bij voorkeur in open profiel aangelegd"* wordt geschrapt (niet relevant op deze locatie);
 - 50% waterdoorlatende materialen verplichten op privaat domein (niet op openbaar domein omwille van strijdig met pesticiden toets).
 - Opm.: bodem is moeilijk infiltreerbaar.
 - Beter: minimum percentage aan beplanting opleggen.
 - Alle garanties worden verplicht met gemeentelijke reglementen of de gewestelijke verordening;
 - Voorstel van aanpassing 0.2.7 (p4): toelichtende bepaling schrappen.
- Voorstel van aanpassing 1.3 p9:
 - Interpretatie: zie toelichtingsnota p42.
 - Toelichtende bepaling m.b.t. indicatieve aanduiding wordt naar de verordenende kolom geplaatst.
- Voorstel tot schrappen voorschrift 1.4.2 p9: *"Percelen of delen ervan gelegen binnen aanpalende zones kunnen eventueel meegenomen worden binnen deze overdrukzone"*.
- Voorstel tot aanvullen stedenbouwkundig voorschrift 1.4.4 (p10): *"De Vlasstraat kan worden opgeheven indien beide zijden van de Vlasstraat in eenzelfde verkavelingsfase zijn opgenomen met: "en dit over de totale lengte van de Vlasstraat"*.
- Voorstel van verduidelijking: *"Deze zone dient voorzien te worden van 10% groen, aanliggend aan de openbare fiets- en wandelas."*
- Voorstel van aanpassing (p13): herformuleren als:
"Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast zijn toegelaten. De hoofdbestemming mag echter niet in het gedrang komen en de werken, handelingen en wijzigingen moeten in overeenstemming zijn met de watertoets. Ook de technieken van de natuurtechnische milieubouw moeten gehanteerd worden."
- Voorstel van aanpassing: voorschrift: *"inspelen op specifiek bereikbaarheidsprofiel"* schrappen.

Motivering:

- Al ingespeeld op bereikbaarheidsprofiel met bestemming (2.2 p12), functies zijn afgestemd op multimedialiteiten (spoor, bus, fiets, ...);
- Globaal masterplan (2.3.1): projectzone wordt bestudeerd naar o.a. mobiliteit.

B. bezwaren

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

1a/ Bouwhoogte – strategische projectzone

Element:

- In de strategische projectzone mag 'Blok A' niet hoger zijn dan het bestaand appartementsgebouw.
(met 'blok A' wordt het projectvoorstel binnen de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag met referentie 2015/315 dat in openbaar onderzoek lag van 2 juli 2015 tot en met 31 juli 2015 bedoeld. Dit mag niet verward worden met de symbolische aanduiding van bouwhoogtes (A, B of C) op het grafisch plan).

Overweging:

De zone 'polyvalente zone' van het BPA Stationswijk (MB 22.06.1994) legt volgende maximale bouwhoogte op:

- 5 bouwlagen, gesitueerd aan de zijde van de woonstraten;
- 7 bouwlagen aan de zijde van de spoorwegberm, waarvan 15% toelaatbaar tot 9 bouwlagen;
- RUP: hogere bebouwing zijde spoorwegberm. Heeft een bufferende werking t.o.v. lagere bebouwing.



1b/ Bouwhoogte – Gemengde zone + specifiek hoek Landbouwstraat–Rondekomstraat–Weverijstraat

Element:

- Gemengde zone en specifiek de hoek Landbouwstraat–Rondekomstraat–Weverijstraat:
 - **Algemeen:** bouwhoogtes A, B en C (grafisch plan) afschaffen en een uniforme kroonlijsthoogte van 14m weerhouden. Bouwhoogte met klare beslissingen vastleggen, nl overal 'hoogte C'.
 - **Specifiek:** hoek Landbouwstraat–Rondekomstraat–Weverijstraat: optrekken hoogte A naar hoogte C.

Motivering bezwaarindiener:

- geen argumentatie voor toekennen van de bouwhoogtes (A, B, C), en specifiek voor hoek Landbouwstraat, Rondekomstraat en Weverijstraat: waarom daar anders (A) dan aanpalende stroken (B)?
Onderscheid zonder objectieve maatstaf is discriminatie;
- niet gebaseerd op bestaande toestand (omgeving);
- kakofonie van kroonlijsthoogten;
- RUP in schril contrast met uitzonderlijke hoogbouw in Strategische Projectzone en bestaande hoogbouw rond Kleine Bassin;
- De hoogte van het RUP laat maximaal 7 meter toe terwijl de bestaande nokhoogte een hoogte van 12 meter heeft.

Overweging:

- **Algemeen:** keuze bouwhoogtes RUP behouden.
Motivering: basis bouwhoogtes van het RUP is gebaseerd op het BPA Stationswijk (MB 22.04.1996):
 - hoogtes BPA niet overal gerealiseerd;
 - veel en verspreid onroerend erfgoed;

Wel: actualisatie hoogte bouwlaag: in het RUP is dit 3.5 meter in plaats van 3 meter volgens het BPA.

De maximale hoogte van het RUP is een equivalent van de maximale hoogte van het BPA en is in meter uitgedrukt. Bijkomend voorziet het art. 0.2.1 van het RUP garanties voor bestaande gebouwen.

- Specifiek: antwoord op laatste punt bij element: ter plaatse van hoek Landbouwstraat-Rondekomstraat-Weverijstraat:
 - BPA: maximaal 2 bouwlagen + dak (6 meter + dak);
 - RUP: hoogte A (7 meter + dak)*
 - * Definitie bouwhoogte (0.1.1 p 1): "De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst of dakrand. ...";
 - In geval van een gebouw met hellend dak wordt dus de nokhoogte niet meegerekend in de maximaal toegelaten bouwhoogte;
 - Voorstel: eventueel mee te nemen bij volgend GRUP.

1c/Bouwhoogte thv Stationsplein nrs 42 en 43

Element:

- Ter hoogte van Stationsplein nrs 42 en 43: optrekken naar 8 bouwlagen, als compensatie voor waardeverlies en storend, belemmerend uitzicht en overlast door toren op Strategische Projectzone.

Overweging:

- Overdrukzone 'projectzone' (overdruk op Gemengde zone):
 - er wordt een aanpassing van de voorschriften gevraagd van 9 meter naar 14 meter.
 - aanpassing van het grafisch plan in de overdrukzone 'projectzone' van 'hoogte B' naar 'hoogte C', met inbegrip van de Vlasstraat zelf, zou ze afgeschaft worden.
 - ingeval geen aanpassing van de bouwhoogte: de vereisten van een inrichtingsplan schrappen in de overdrukzone 'projectzone'.

1d/ Bouwhoogte - Overdrukzone 'projectzone' (overdruk op Gemengde zone)

Element:

- Keuze bouwhoogte RUP behouden aan het Stationsplein (gevelwand plein).
 Motivering: bouwhoogte van het RUP is gebaseerd op het BPA Stationswijk (MB 22.04.1996):
 - hoogtes BPA niet overal gerealiseerd;
 - veel en verspreid onroerend erfgoed.
- Wel: actualisatie hoogte bouwlaag: in het RUP is dit 3.5 meter in plaats van 3 meter volgens het BPA.
- De maximale hoogte van het RUP is een equivalent van de maximale hoogte van het BPA en is in meter uitgedrukt.

Overweging:

- de grondkleur 'Gemengde zone' heeft ten opzichte van de overdrukzone 'Projectzone' een maximale hoogte van 10,50m + 1m tolerantie ingeval kernversterkende functies.
 Overdrukzone 'Projectzone' heeft een hoogte van maximaal 9 m + 1m tolerantie ingeval kernversterkende functies.

2/ (Groene) link met Moermanparking ontbreekt

Element:

- de groene zone (Moermanparking) aansluiten met een (ver)bouwproject op de hoek Rondekomstraat-Landbouwstraat, met een voortuin met daarachter woningen met 3 bouwlagen.

Overweging:

- de site Moerman is geen onderdeel van RUP;
- 'De Groene Draad' (GRS);
- De site Moerman en de Coninckplein is in bespreking. Mogelijks later op te maken RUP waarbinnen ook uitbreiding/samenhang met potentiële sites in de rand wordt bestudeerd;
- voortuinen in dit stadsdeel niet wenselijk, gebouwen worden ingeplant op de rooilijn;
- visie GRS p235 Site Moerman:
"Site Moerman is gelegen in het bouwblok St. Amandsstraat, Kleine Bassinstraat, Cichoreistraat en Teerlingstraat. De site omvat een voormalig schoolcomplex en een parking in eigendom van de stad. De site raakt ten noorden aan de Kleine Bassin en ten zuiden aan het kernwinkelgebied."

De site biedt ondermeer potenties voor het versterken van het woonaanbod en aanverwante stedelijke functies en voor het integreren van een groene verbindingsas tussen de Kleine Bassin en het kernwinkelgebied. Een herinrichting van het De Coninckplein is hierbij aangewezen.”.

3/ Groenzone Strategische projectzone

Element:

Groenzone enkel van nut voor bewoners van het nieuwe complex en beperkt zich vooral tot binnentuinen, waaraan de buurtbewoners geen enkel voordeel hebben.

Overweging:

- Geen uitspraak met RUP;
- Groenpotentieel voor de buurt is voorzien met visie 'Groene Draad' en herinrichting noordelijke stationsomgeving;
- visie GRS p235 Site Moerman:

"Site Moerman is gelegen in het bouwblok St. Amandsstraat, Kleine Bassinstraat, Cichoreistraat en Teerlingstraat. De site omvat een voormalig schoolcomplex en een parking in eigendom van de stad. De site raakt ten noorden aan de Kleine Bassin en ten zuiden aan het kernwinkelgebied. De site biedt ondermeer potenties voor het versterken van het woonaanbod en aanverwante stedelijke functies en voor het integreren van een groene verbindingsas tussen de Kleine Bassin en het kernwinkelgebied. Een herinrichting van het De Coninckplein is hierbij aangewezen.”.

4/ Programma binnen Strategische Projectzone

Element:

Het aantal woon- of kantooreenheden is niet vermeld.

Overweging:

- exacte invulling van toegelaten functies is niet in aantallen vastgelegd in RUP. Dit is een onderwerp van beoordeling stedenbouwkundige vergunningsaanvraag;
- De minimale en de maximale woondichtheid bedraagt respectievelijk 25 en 150 wooneenheden per hectare.

5/ Parkeren binnen Strategische Projectzone

Element:

Vrees voor te weinig parkeerplaatsen bewoners omgeving.

Overweging:

- volgens de recente stedenbouwkundige verordening 'Parkeren' wordt een verplicht aantal parkeerplaatsen vastgelegd voor verschillende functies.

6/ Voorkomen van signaalfunctie binnen Strategische Projectzone

Element:

- De voorgestelde constructie is apart, maar niet mooi;
- Slordig uitzicht: groenbekleding zal onverzorgd overkomen: niet alle eigenaars zullen dezelfde intenties hebben;
- Hoe wordt het gebouw ingedeeld?

Overweging:

Een beoordeling van een bouwdoosier is geen onderwerp van het RUP.

7/ Inplanting van gebouwen binnen Strategische Projectzone

Element:

- De werkelijke inplanting van het gebouw (toren) vastleggen;
- Is de effectieve inplanting van de gebouwen met zekerheid bepaald?
- Is de voorgestelde schaduwstudie de werkelijke realiteit?
- Kleine afstand van woonplaats/eigendom tot gebouw;
- Uitzicht en gevoel van 'ingeslotenheid';
- Foto's op de website* komen niet overeen met de realiteit. Foto zicht vanaf station richting Stationsdreef: inplanting toren niet correct en misleidend.

* Bezwaarindiener B3 verwijst naar de beelden in de presentatie over het projectvoorstel binnen de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag met referentie 2015/315, in openbaar onderzoek van 2 juli 2015 tot en met 31 juli 2015. Deze presentatie was tijdens de periode van het openbaar onderzoek beschikbaar op de website van de stad.

Overweging:

- Beoordeling projectvoorstel en schaduwstudie: geen onderwerp van een RUP.

8/ Waardeverlies eigendom

Element:

- waardedaling eigendom door het verdwijnen van de parking voor de deur en de bouw van de toren;
- kleine afstand van woonplaats/eigendom tot gebouw.

Overweging:

- financieel aspect wordt niet met RUP geregeld;
- financieel aspect is een burgerlijk aspect en is geen bevoegdheid van de stad.

9/ Invulling centrumstraten – Leegstand - Renovatie

Element:

- Mogelijkheid geven tot verbetering, vernieuwing of renovatie;
- Veel leegstand, verwaarlozing;
- Voorkeur wordt gegeven aan nieuwe projecten;
- Geen oplossing voor verloedering in stadscentrum;
- Povere invulling van belangrijke centrumstraten (pizzeria's, pita, nachtwinkels, minderwaardige winkels ...).

Overweging:

Proactief en strikt beleid met administratieve verordening:

- heffing indien opname in register na 1 jaar leegstand en ongeschikt/onbewoonbaar, verwaarloosd verklaard;
- adviseren om pand aan te pakken.

10/ Onbereikbaarheid met economische schade als gevolg

Element:

In/uit op het Stationsplein, via Gasstraat en/of Jules Lagaelaan behouden en voorzien met RUP.

Argumenten:

- Uit de visie op de toekomstige verkeerssituatie blijkt te weinig of de bezwaarindiener haar huidige ontsluiting van de bestaande parking (in/uit) via het Stationsplein duurzaam kan behouden;
- De huidige 'niet-bebouwde ruimte' betreft private eigendom, die dienst doet als parking voor het hotel. De parking van het hotel moet worden behouden;
- Er zijn geen mogelijkheden om de ontsluiting van de parking te wijzigen (Vlamingstraat);
- Bezwaarindiener B5 verwijst naar GRS pagina 229 ivm het weren van doorgaand verkeer in de Gasstraat en Jules Lagaelaan en het in functie staan van deze straten voor plaatselijk verkeer (parkeerplaatsen, toegang garages en ondergrondse parking);
- Bezwaarindiener B5 verwijst naar artikel 6.C.6. van de stedenbouwkundige verordening 'Parkeren';
- Afbouwende bereikbaarheid leidt tot (commerciële en economische) schade.

Overweging:

- Toegang naar achterliggende parkeerplaatsen niet afgesloten met RUP, parkeerplaatsen blijven bereikbaar;
- Parkeren wordt ikv het toelaten van kernversterkende functies niet uitgesloten met het RUP (art 1.1);
- Volgens de toelichtingsnota (p42) is het de visie om op termijn ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer van panden en parkeergelegenheden die uitgeven op het Stationsplein via de Vlamingstraat of Kleine Bassinstraat te laten gebeuren. Het RUP verplicht niet om de visie op korte termijn concreet uit te werken of op te leggen.
- Het openbaar domein van het Stationsplein, Gasstraat, Jules Lagaelaan, bevindt zich niet binnen het plangebied van het RUP. Bijgevolg wordt over de mobiliteit van deze straten geen uitspraken gedaan met het RUP;
- Er is een aanvullend verkeersreglement inzake de verkeerssituatie op het Stationsplein daterende van 05.05.2014;

- De aspecten 'commerciële en economische schade' worden niet met een RUP geregeld. Deze aspecten betreffen burgerlijke aspecten waarover de stad niet bevoegd is.

11/ Overdrukzone 'niet bebouwde ruimte'

Element:

Argumenten

- Het RUP houdt te weinig rekening met de bestaande toestand als (private) parking bij het hotel;
- Het RUP biedt te weinig garanties op behoud van de parking, met inbegrip van de functie 'parkeren';
- Niet duidelijk of parking verenigbaar is met 'open ruimte' en 'terrassen en groen';
- 'Potenties tot ruimtelijke inbreiding' dienen ook realistisch te zijn, met behoud van de bestaande toestand, zijnde parking;
- Bepaling 'niet bebouwen' (in de voorschriften 'niet bebouwd worden') is te vaag en rechts-onzeker. Er wordt gevraagd meer duidelijkheid te scheppen in de stedenbouwkundige voorschriften (definities VCRO: 'constructie' en uitspraak Raad Voor Vergunningenbetwistingen: 'niet elke constructie is een gebouw');
- De verplaatsbaarheid van de overdrukzone wordt in vraag gesteld. Er wordt immers een effectieve plaatsaanduiding gemaakt op het grafisch plan;
- Melding van een 'doorgang' tussen het Stationsplein en de Vlamingstraat is niet (indicatief) aangeduid op het grafisch plan;
- Geen doorgang voorzien. Er is op heden geen sprake van dat het huidige private binnengebied een openbaar karakter zou krijgen.

Overweging:

- De motivering en de opzet van de zone is de tuinzone (zone 2) van het BPA Stationswijk (MB 22.06.1994). De nog niet bebouwde ruimte binnen de zone kan volgens dit BPA eveneens bebouwd worden, met een maximale bezetting van 80%. Dit betekent dat minimum 20% niet kan bebouwd worden).
 - De tuinzone van dit bouwblok heeft cfr. het BPA een oppervlakte van ongeveer 7750 m². Dit betekent dat 1550m² niet kan worden bebouwd;
 - De overdrukzone heeft een oppervlakte van 750 m²;
 - De overdrukzone garandeert het behoud van het bestaand onbebouwd binnengebied.
- De bepalingen van de overdruk worden samen gelezen met de bepalingen van de grondkleur (Gemengde Zone).
 - De overdruk is een aanvulling op de grondkleur.
 - Parkeren is volgens de 'Gemengde Zone' (art 1.1).een 'kernversterkende functie'.
- Het bouwvrij houden van de zone is niet in contrast met de huidige functie nl. parkeren. Wel wordt de optie genomen tot mogelijkheid hergebruik van de open ruimte.
- Een onderzoek tot inbreiding/verbinding bij latere ontwikkeling wordt mogelijk/bespreekbaar gemaakt:
 - Dergelijke inbreiding is een optie en is geen verplichting.
 - Met het RUP wordt niet onteigend.
- In de niet bebouwde ruimte mag geen gesloten volumes/overkappingen worden aangebracht, een overdekte galerij kan niet.
- Zie ook antwoord bij advies Provincie – aanpassing art 1.3 ivm de verordenende kracht van de 'verplaatsbaarheid'. De overdrukzone is op huidige locatie (indicatief) aangegeven omdat dit gebied op vandaag niet bebouwd is. Verplaatsen kan, mits oppervlakte niet bebouwde ruimte op een andere plaats binnen het bouwblok gegarandeerd is.
- De optie omtrent de verbinding voor niet-mechanisch verkeer is toelichtend opgenomen:
 - Geen verordenende bepalingen;
 - Geen onteigeningsplan.
- Het is een mogelijkheid en geen verplichting. Bij een latere algemene ontwikkeling kan deze optie opgenomen/onderzocht worden. Of dit openbaar moet zijn, kan later nog worden bekeken.

12/ Eenvoudige voorschriften

Element:

Stedenbouwkundige voorschriften p8:

"de maximaal toegelaten bouwhoogte kan niet beschouwd worden als absolute verworvenheid en moet samen getoetst worden aan de goede ruimtelijke ordening."

Moeilijk in te schatten wat de rechten en plichten van de burgers zijn en waar ze zich aan kunnen verwachten.

Overweging:

Voorstel van aanpassing: op p8 - 11 – 16: betreffende alinea schrappen (afgetoetst met dienst stedenbouw).

13/ Bestemming binnen Overdrukzone 'projectzone'

Element:

- Geen zonevreemdheid creëren.
- huidige activiteiten verondersteld als 'met het wonen verenigbare functie'.
Zoniet aanvulling voorschriften gevraagd: "Ook de verderzetting van de bestaande handelsactiviteit is toegelaten."

Overweging:

Het RUP voorziet het volgend artikel 0.2.1 : "*Bestaande , vergund geachte activiteiten die de betrokken zone niet toelaat, kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten dienen te voldoen aan de voorschriften van onderhavig RUP.*"

Bespreking, vragen en opmerkingen

- Moet er niet worden afgewogen of het wenselijk is herbouw toe te laten?
Antwoord: Herbouwen van bestaande gebouwen, binnen hetzelfde volume moet kunnen.
- De hoogte van de panden ter hoogte van de specifiek hoek Landbouwstraat–Rondekomstraat–Weverijstraat bedraagt conform het RUP maximaal 7 meter. Aan de andere kant wordt er nu een appartementsgebouw gerealiseerd van 3 bouwlagen. De vraag is om ook voor de panden op de hoek Landbouwstraat–Rondekomstraat–Weverijstraat een bouwhoogte van 3 bouwlagen te voorzien.
Antwoord: momenteel wordt de hoogte conform het ontwerp RUP vastgelegd op maximaal 7 meter. De stad voert gesprekken met GO! omtrent de ontwikkeling van de site Moerman. De resultaten hiervan worden afgewacht. Momenteel is nog niet duidelijk of het bestaande BPA, die op de site Moerman van toepassing is, via een RUP moet worden gewijzigd. Indien een RUP nodig is kan de contour ruimer worden bekeken in de richting van het ziekenhuis en de kleine bassin. Ook kan de site thv de Landbouwstraat binnen dit RUP worden opgenomen zodat de bouwhoogte ervan kan worden afgestemd op de bouwhoogte van site Moerman. Het is momenteel niet de bedoeling om het RUP Stationswijk on hold te zetten in afwachting van het kennen van de visie omtrent de site Moerman en de nabije omgeving. Omtrent het RUP Stationswijk is er een hoogdringendheid omtrent het bepalen van de visie voor de forenzenparking.
Een hogere bouwhoogte is niet uitgesloten maar zal enkel kunnen in een volgend RUP in samenspraak met de site Moerman en omgeving.
- Kan er overwogen worden de zone 1 'gemengde zone' eventueel uit het rup te halen om te kunnen doorgaan met de forenzenparking?
Antwoord: zelfde antwoord als hierboven.
- Omtrent het systeem van sharepoint zijn er problemen. De documenten verwijzen naar verkeerdelijke pagina's. Er is bijgevolg verwarring tussen de documenten. Er wordt gevraagd om dit te controleren.
Antwoord: dit wordt bekeken.
- Het is positief om in de noordelijke delen van het RUP in het kader van kernversterking een woonprogramma op te leggen bij activiteiten als handel, kantoren en horeca. Hierdoor is er 's avonds na sluitingstijd van de winkels en horecazaken een sociale controle. Voor diensten is het opleggen van een woonfunctie niet noodzakelijk. Het betreffen in deze situatie diensten die een pure administratieve functie uitoefenen en die als 'back-office' functioneren. Het voorstel is om enkel wonen bij detailhandel op te leggen.

Antwoord: het RUP dient ihkv kernversterking meer flexibel te zijn. Het is aangewezen om een dynamiek buiten de kantooruren te hebben. Verder bevindt het noordelijke deel van het artikel 1 zich in de nabijheid van het ziekenhuis en is het logisch om in de omgeving ervan kernversterkende functies te creëren ivv van zorg. De trend is dat er binnen de zorgsector in groepsverband wordt gewerkt. Een dokter, een tandarts... werkt op vandaag in een associatie. Dit resulteert in groepspraktijken waarbij niet meer wordt gewoond en waarbij dus geen woning meer noodzakelijk is. Met het ontwerp-RUP krijgt een groepspraktijk tov het huidige BPA meer mogelijkheden maar het beantwoordt nog niet volledig aan deze trend omdat het een woning oplegt. Het is aangewezen om dit aan te passen.

- Is de reden van een toren puur esthetisch? Wat met het slordig aspect?

Antwoord: de plannen garanderen een bakken in de stad. Dit is een voorbeeld van verdichting. De locatie bij het station is ook een strategische locatie. De voorgestelde projecten dateren van enkele jaren terug en de bouwzone bestaat reeds sinds de goedkeuring van het BPA Stationswijk (ministerieel besluit 1994) waarop de onderhandelingen met de NMBS zich baseerden. De NMBS heeft toen om een wederzijdse investering gevraagd (investering heraanleg stationsomgeving – bouwproject forenzenparking). Het voorstel is veel beter dan pure monolithische blokken. De ingediende bezwaren gaan niet zozeer over de toren maar zijn vragen om de inplanting van de toren concreter te bepalen. Er is ook een stedenbouwkundige toets die zal moeten gebeuren. Er wordt ook een beheersplan gevraagd, waarbij men de terrassen verplicht groen te houden.

- Nood om te verduidelijken dat het ontwerp-RUP niet dezelfde versie is als het voorontwerp-RUP dat voor advies in een eerdere gecoro werd voorgelegd.

Antwoord: hiermee wordt ihkv de voorbereiding van een volgende gecoro rekening gehouden.

[De niet-stemgerechtigden verlaten de zitting]

BERAADSLAGING EN STEMMING bezwaren en adviezen RUP 'Stationswijk'

De thema's worden hier opeenvolgend herhaald en aangevuld met het voorstel tot aanpassing.

A. N.a.v. het advies van de Provincie:

1/ Resultaten mer-screening uitvoeriger omschrijven: milderende maatregelen (mer) vertalen in voorschriften (rup).

De gecoro gaat in op het advies van de Provincie en formuleert volgend voorstel van aanpassing:

- aanvullen van de bepaling 1.1 op p7 : *"bepaalde ambacht, klein bedrijf horende bij de toegelaten functies"* met: *"voor zover dit geen inrichting betreft die een bodemverontreiniging kan veroorzaken."*
- 50% waterdoorlatende materialen verplichten op privaat domein (niet op openbaar domein omwille van strijdig met pesticidentoets)
 - opm.: bodem is moeilijk infiltreerbaar;
 - beter: minimum percentage aan beplanting opleggen).

2/Onderbouwing Strategische Projectzone

De gecoro gaat in op het advies van de Provincie en formuleert volgend voorstel van aanpassing:

- (cfr. projectvoorstel): 2.3.2 p16: *"Indien de signaalfunctie wordt opgericht, dienen volgende afstanden tot de zonegrens gerespecteerd te worden:*
 - *minimum 32 meter t.a.v. de zuidelijke zonegrens*
 - *minimum 16,50 meter t.a.v. de zonegrens t.h.v. de Stationsdreef.**Het gebouw wordt ingeplant met zo weinig mogelijk hinder naar privacy, bezonning en zichten voor de bebouwing op aanpalende percelen."*
- 2.3.1 p14: betreffende zin schrappen + elementen van het masterplan vertalen in concretere voorschriften.

3/ Eenduidige en werkbare voorschriften

De gecoro oordeelt dat herbouwen van bestaande gebouwen, binnen hetzelfde volume moet kunnen.

De gecoro gaat in op de onderstaande adviezen van de Provincie en formuleert volgend voorstel van aanpassing:

- Omtrent watertoets:
 - o Schrappen stedenbouwkundig voorschrift 0.2.6 p4: *"Grachten en buffervoorzieningen worden bij voorkeur in open profiel aangelegd"* (is niet relevant op deze locatie);
 - o 50% waterdoorlatende materialen verplichten op privaat domein (niet op openbaar domein omwille van strijdig met pesticiden toets).
 - Opm.: bodem is moeilijk infiltreerbaar.
 - Beter: minimum percentage aan beplanting opleggen.
 - o Alle garanties worden verplicht met gemeentelijke reglementen of de gewestelijke verordening;
- Omtrent inventaris bouwkundig erfgoed:
 - o 0.2.7 (p4): toelichtende bepaling schrappen.
- o Omtrent interpretatie overdrukzone 'niet bebouwde ruimte':
 - o 0.2.6 p4 Interpretatie (zie toelichtingsnota p42);
Toelichtende bepaling m.b.t. indicatieve aanduiding wordt in de verordenende kolom geplaatst.
 - o Schrappen stedenbouwkundig voorschrift 1.4.2 p9: *"Percelen of delen ervan gelegen binnen aanpalende zones kunnen eventueel meegenomen worden binnen deze overdrukzone"*.
- o Omtrent opheffen Vlasstraat:
 - o aanvullen stedenbouwkundig voorschrift 1.4.4 (p10): *"De Vlasstraat kan worden opgeheven indien beide zijden van de Vlasstraat in eenzelfde verkavelingsfase zijn opgenomen"* met: *"en dit over de totale lengte van de Vlasstraat"*.
- o Omtrent verduidelijking aandeel groen in overdrukzone 'projectzone':
 - o *"Deze zone dient voorzien te worden van 10% groen, aanliggend aan de openbare fiets- en wandelas."*
- o Omtrent onduidelijkheid 'watertoets':
 - o (p13): herformuleren als:
"Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast zijn toegelaten. De hoofdbestemming mag echter niet in het gedrang komen en de werken, handelingen en wijzigingen moeten in overeenstemming zijn met de watertoets. Ook de technieken van de natuurtechnische milieubouw moeten gehanteerd worden."
- o Omtrent onduidelijkheid 'bereikbaarheidsprofiel':
 - o Bepaling *"inspelen op specifiek bereikbaarheidsprofiel"* schrappen.
Motivering:
 - Al ingespeeld op bereikbaarheidsprofiel met bestemming (2.2 p12), functies zijn afgestemd op multmodaliteiten (spoor, bus, fiets, ...);
 - Globaal masterplan (2.3.1): projectzone wordt bestudeerd naar oa mobiliteit.

B. N.a.v. de ingediende bezwaren:

1a/ Bouwhoogte – strategische projectzone

De gecoro verklaart het bezwaarelement als deels gegrond en formuleert volgend voorstel van aanpassing:

- o RUP verlagen cfr projectvoorstel: van 5 tot 8 BL naar 4 tot 6 BL;
Dit is enkel tpv noordelijke gevel. In blok A is ook een blok van 8 BL voorzien.

1b/ Bouwhoogte – Gemengde zone + specifiek hoek Landbouwstraat–Rondekomstraat–Weverijstraat

De gecoro verklaart het bezwaarelement als niet gegrond en stelt de vraag om het optrekken van de hoogte in symbiose met de Moermanparking en omgeving te bekijken met een eventueel volgend RUP. Het RUP Stationswijk wordt niet aangepast.

1c/Bouwhoogte thv Stationsplein nrs 42 en 43

De gecoro verklaart het bezwaarelement als niet gegrond. Het RUP Stationswijk wordt niet aangepast.

1d/ Bouwhoogte - Overdrukzone 'projectzone' (overdruk op Gemengde zone)

De gecoro verklaart het bezwaarelement als gegrond en formuleert volgend voorstel van aanpassing: bouwhoogte overdrukzone 'Projectzone' wordt aangepast naar maximaal 10,50 m + 1m tolerantie. Het betreft een technische aanpassing.

2/ (Groene) link met Moermanparking ontbreekt

De gecoro verklaart het bezwaarelement als niet gegrond. Het RUP Stationswijk wordt niet aangepast.

3/ Groenzone Strategische projectzone

De gecoro verklaart het bezwaarelement als niet gegrond. Het RUP Stationswijk wordt niet aangepast.

4/ Programma binnen Strategische Projectzone

De gecoro verklaart het bezwaarelement als niet gegrond. Het RUP Stationswijk wordt niet aangepast.

5/ Parkeren binnen Strategische Projectzone

De gecoro verklaart het bezwaarelement als niet gegrond. Het RUP Stationswijk wordt niet aangepast.

6/ Voorkomen van signaalfunctie binnen Strategische Projectzone

De gecoro verklaart het bezwaarelement als niet gegrond. Het RUP Stationswijk wordt niet aangepast.

7/ Inplanting van gebouwen binnen Strategische Projectzone

De gecoro verklaart het bezwaarelement als deels gegrond en formuleert volgend voorstel van aanpassing: (cfr projectvoorstel) 2.3.2 p16: *"Indien de signaalfunctie wordt opgericht, dienen volgende afstanden tot de zonegrens gerespecteerd te worden:*

- *minimum 32 meter t.a.v. de zuidelijke zonegrens*
- *minimum 16,50 meter t.a.v. de zonegrens t.h.v. de Stationsdreef.*

Het gebouw wordt ingeplant met zo weinig mogelijk hinder naar privacy, bezonning en zichten voor de bebouwing op aanpalende percelen."

8/ Waardeverlies eigendom

De gecoro verklaart het bezwaarelement als niet gegrond. Het RUP Stationswijk wordt niet aangepast.

9/ Invulling centrumstraten – Leegstand - Renovatie

De gecoro verklaart het bezwaarelement als niet. Het RUP Stationswijk wordt niet aangepast.

10/ Onbereikbaarheid met economische schade als gevolg

De gecoro verklaart het bezwaarelement als niet gegrond. Het RUP Stationswijk wordt niet aangepast.

11/ Overdrukzone 'niet bebouwde ruimte'

De gecoro verklaart het bezwaarelement als niet gegrond. Het RUP Stationswijk wordt niet aangepast.

12/ Eenvoudige voorschriften

De gecoro verklaart het bezwaarelement als niet gegrond. Het RUP Stationswijk wordt niet aangepast.

13/ Bestemming binnen Overdrukzone 'projectzone'

De gecoro verklaart het bezwaarelement als niet gegrond. Het RUP wordt niet aangepast.

De gecoro:

- adviseert om de visie van de zone 1 'gemengde zone' omtrent het opleggen van een woning bij kernversterkende functies meer te specificeren. Minimum één woning dient bij detailhandel verplicht te zijn en niet bij de andere kernversterkende functies (met uitzondering van de straten of straatsdelen waar detailhandel voor 100% is toegelaten).
- vraagt om een plan bezonning op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften omtrent de zone 2 'Strategische Projectzone'.

Het RUP kan voorgelegd worden aan de gemeenteraad.

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

[De niet-stemgerechtigden vervoegen de zitting]

3. RUP Klauwaartbeek voor behandeling van bezwaren en adviezen openbaar onderzoek

Procedure

Het ontwerp RUP Klauwaartbeek lag in openbaar onderzoek tot en met 31 juli 2015.

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

Beschikbare documenten

Ter inzage gelegd en toegelicht in zitting:

- Het ontwerp RUP Klauwaartbeek, bestaande uit toelichtende nota, de stedenbouwkundige voorschriften, kaartenbundel en register plancompensaties.
- 1 advies van Provincie West-Vlaanderen - gunstig mits rekening wordt gehouden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten;
- géén advies van Ruimte Vlaanderen (ging zonder advies voorbij aan de adviestermijn);
- géén bezwaren.

Bespreking

Klaas Monkerhey, stafmedewerker en ruimtelijk planner licht de inhoud van het advies van de Provincie toe en formuleert hierbij de overweging.

Inhoud bij advies Provincie:

- Overeenstemming met GRS: groenvoorzieningen, wandel- fietsverbindingen, bufferzones...;
- situering in ruimere omgeving aanvullen in toelichtingsnota.

Overweging:

Voorstel van aanvulling in de toelichtende nota:

- p20-21 – relatie met de ruimtelijke structuur, GRS Roeselare. Aanvulling: "Site Diksmuidsesteenweg (GRS p236) : De site Diksmuidsesteenweg biedt, naast het versterken van stedelijke functies, potenties om nieuwe groene assen uit te bouwen. In westelijke richting kan het stadspark aantakken op de langzame verkeersas binnen de verkavelingen ten westen van de Westlaan."
- P24 – Opbouw van het RUP, zone voor openbaar groen. Aanvulling: "Deze groene structuur is een verdere versterking van de ecologische dragers. Het is een groene as die voor langzaam verkeer wordt ingericht. Deze as sluit aan op de bestaande groenassen van de aangrenzende verkavelingen. Op die manier kan vanuit deze verkavelingen en via een groenas doorheen de site Diksmuidsesteenweg (voormalige site Ingelbeen-Soete) het stadspark worden bereikt."

Vragen en opmerkingen

Geen

[De niet-stemgerechtigden verlaten de zitting]

BERAADSLAGING EN STEMMING bezwaren en adviezen RUP 'Klauwaartbeek'

De Gecoro gaat akkoord met de voorstellen van aanvulling en heeft geen bijkomende opmerkingen en voorstellen.

Het RUP kan zonder meer voorgelegd worden aan de gemeenteraad.

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

[De niet-stemgerechtigden vervoegen de zitting]

4. RUP Ter Walle voor advies op voorontwerp

Procedure

De adviesprocedure van het voorontwerp RUP Ter Walle loopt.

Het advies van de GECORO wordt meegenomen naar de plenaire vergadering van 21 oktober 2015.

Beschikbare documenten

Ter inzage gelegd en toegelicht in zitting:

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

Bespreking

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

Vragen en opmerkingen

- Momenteel ligt binnen de zone 1 het dienstencentrum Schiervelde, de zaal Ter Walle, de zaal 'de Eglantier' en het schooltje. Is er een garantie dat deze functies blijven bestaan?
Antwoord: de zone blijft bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen. De gemeenschapsvoorzieningen blijven voortbestaan omdat de assistentiewoningen slechts 1/3 van de zone 1 kunnen bevatten.
- Moet een assistentiewoning aanleunen?
Antwoord: er is geen juridische verplichting. Er zijn er die autonoom zijn en we zien dat er bij een dienstencentrum meer functioneren. We zien wel dat toekomstige ontwikkelingen meer in die richting gaan. De assistentiewoningen behoren bij de vzw 'De regenboog' en functioneren op deze locatie autonoom. Deze locatie werd gekozen omwille van de onmiddellijke nabijheid van het dienstencentrum Schiervelde en om aan het leegstaande schoolgebouw een nieuwe invulling te geven.

[De niet-stemgerechtigden verlaten de zitting]

BERAADSLAGING EN STEMMING bezwaren en adviezen RUP 'Ter Walle'

De Gecoro formuleert een gunstig advies.

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

[De niet-stemgerechtigden vervoegen de zitting]

5. huishoudelijk reglement

De voorstellen van aanpassingen aan het huishoudelijk reglement worden door de secretaris Leen Lauwers toegelicht en worden onderstaand cursief aangeduid:

Artikel 3: De agenda

- 3.1: De agenda wordt samengesteld door de voorzitter. Minstens 7 kalender dagen vooraf wordt de agenda aan alle leden *en de fractievertegenwoordigers* bekendgemaakt.
- 3.4: De nodige documenten liggen 5 kalenderdagen voor de vergadering ter inzage in de burelen van de dienst Ruimtelijke Ordening en kunnen digitaal geraadpleegd worden door alle leden van de gecoro en door de fractievertegenwoordigers *en de andere gemeenteraadsleden*.

Artikel 4: De vergadering

- 4.5: De voorzitter nodigt voor elke vergadering de voorzitter uit van elke politieke fractie in de gemeenteraad. *Per zitting wordt 1 (vaste) vertegenwoordiger per politieke fractie toegelaten.* Deze personen of de door hen aangeduide plaatsvervangers kunnen de toelichtingen bijwonen en deelnemen aan de bespreking van een agendapunt, maar mogen de beraadslaging over het advies van de commissie en de stemming erover niet bijwonen.

Volgens de bepalingen van het artikel 10 van het huishoudelijk reglement kan de GECORO dit huishoudelijk reglement slechts wijzigen wanneer het voorstel daartoe op de agenda staat en gebeurt een wijziging van dit huishoudelijk reglement bij éénparigheid en wordt dit ter goedkeuring overgemaakt aan de gemeenteraad.

[De niet-stemgerechtigden verlaten de zitting]

BERAADSLAGING EN STEMMING aanpassing huishoudelijk reglement

De voorstellen tot aanpassingen aan het huishoudelijk reglement worden bij één partijdigheid goedgekeurd.

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

[De niet-stemgerechtigden vervoegen de zitting]

6. Varia

Geen variapunten.

Leen Lauwers
Secretaris

BIJLAGE 3: Verslag plenaire vergadering

Verslag plenaire vergadering voorontwerp RUP Ter Walle 21.10.2015 stadhuis Roeselare

A/ Aanwezig

- Leen Lauwers dienst ruimtelijke planning - ruimtelijke planner
- Klaas Monkerhey dienst ruimtelijke planning - ruimtelijke planner

Verontschuldigd:

- Kris Declercq schepen ruimtelijke planning stad Roeselare
- Els Demeestere Provincie West-Vlaanderen
- Verhulst Kelly stedenbouwkundig ambtenaar stad Roeselare
- Didier Pillaert departementshoofd stadsontwikkeling
- Jan Vanderstraeten gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar
- Departement LNE – secretariaat-generaal & dienst veiligheidsrapportage
- De Lijn
- VMM
- Agentschap wonen

B/ Adviezen RUP

nr	adviesinstantie	Advies
1	GECORO	12.10.2015: GUNSTIG
2	Provincie West-Vlaanderen	15.10.2015: GUNSTIG mits
3	Ruimte Vlaanderen	2015.10.13: GUNSTIG
4	Departement LNE – secretariaat-generaal	2015.10.14: GUNSTIG mits
5	Departement LNE – dienst veiligheidsrapportering	2015.10.12: GUNSTIG
6	De Lijn West-Vlaanderen	13.10.2015: GUNSTIG
7	VMM	08.10.2015 GUNSTIG
8	Agentschap Wonen	17.10.2015 GUNSTIG

(zie volledige adviezen in bijlage)

C/ Bespreking van de adviezen

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

1 GECORO	GUNSTIG
------------	---------

Het voorontwerp RUP Ter Walle werd gunstig beoordeeld.

2 Provincie West-Vlaanderen	GUNSTIG mits
-------------------------------	--------------

1/ Juridische aspecten van het RUP

- *De bepaling in de toelichtende kolom 'De verschillende functies binnen deze zone dienen functioneel 1 geheel te vormen,' dient in de verordenende kolom te worden geplaatst. Juridisch gezien is dit immers een voorwaarde om assistentiewoningen binnen een zone voor gemeenschapsvoorzieningen te kunnen realiseren. (zie leidraad: hoe omgaan met assistentiewoningen? - http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/docs/Leidraad_assistentiewoningen.pdf) Dit maakt dan ook dat er geen planbatenheffing zal zijn aangezien assistentiewoningen dan als gemeenschapsvoorzieningen worden beschouwd.*

Deze bepaling wordt naar de verordenende kolom verplaatst.
Het aspect planbaten wordt uit het RUP gehaald.

2/ Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

- *Binnen voorliggend RUP worden 2 zones afgebakend namelijk de zone voor gemeenschapsvoorzieningen met assistentiewoningen en de zone voor openbaar groen. Naar inrichting toe zijn er nauwelijks voorschriften opgenomen die de ruimtelijke samenhang tussen beide zones op het terrein moet realiseren.*

Zie voorstel van aanpassing bij opmerking omtrent doorwaadbaarheid voor fietsers en voetgangers.

De voorschriften voorzien geen enkele uitspraak over de aanleg van de buitenruimte binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Zo blijven volgende vragen onbeantwoord:

- *Hoe moet de niet bebouwde ruimte binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen ingericht worden? Moet er aandacht zijn voor groen, zo ja op welke manier?*

Het invullen van de niet bebouwde omgeving en het groenaspect wordt met het RUP bekeken.

- *Hoeveel parkeerplaatsen moeten voorzien worden op welke manier? Moeten er fietsstallingen voorzien worden?*

Het aantal parkeerplaatsen en fietsstallingen worden niet met het RUP geregeld maar via de recent van kracht zijnde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening omtrent parkeren. De verordening legt per 3 assistentiewoningen één parkeerplaats op. Voor gemeenschapsvoorzieningen is het aantal parkeerplaatsen en fietsstallingen cfr. de verordening afhankelijk van de functie en het gebruik van het project.

- *Moet er gebruik gemaakt worden van waterdoorlatende materialen?*

Dit wordt binnen het RUP bekeken.

- *Kunnen de assistentiewoningen op het gelijkvloers beschikken over private buitenruimte? Welke afsluitingen zijn er al dan niet mogelijk? Zijn er bijgebouwen mogelijk of wordt dit in relatie tot het openbaar groen verboden?*

Momenteel is een voorstel van inplanting van de assistentiewoningen beschikbaar waarbij de omliggende buitenruimte als private tuin wordt ingericht in functie van de bewoners (tuin en parking). Iedere assistentiewoning op het gelijkvloers heeft een niet-afgesloten terras. Ten opzichte van de zone 2 en ten opzichte van de gemeenschapsvoorzieningen in de zone 1 is geen afsluiting voorzien. Er wordt een landschappelijke overgang vanuit het park naar de tuin van de assistentiewoningen vooropgesteld.

De bedoeling is om via tuinaanleg en onderhoud aan de gebruikers van de gemeenschapsvoorzieningen en aan de gebruikers van de zone 2 duidelijk te maken waar de private tuin begint.

Het voorstel voorziet conform de leidraad 'hoe omgaan met assistentiewoningen' een bijgebouw in functie van de bewoners. Het betreft een ruimte voor fitness en een multifunctionele zaal.

- *Wat betreft de toegankelijkheid van het binnengebied zijn er op de bestaande toestand 3 toegangen aangeduid. Op het grafisch plan wordt maar 1 aangeduid. Is dit een vergissing of is het effectief de bedoeling om de toegankelijkheid voor de wagen tot deze in- en uitrit te beperken? Zo ja, moet de overdrukzone ontsluiting dan niet beter als auto-ontsluiting worden bestemd?*

Op het plan bestaande toestand wordt verduidelijkt dat de ontsluitingen ter hoogte van de Schierveldestraat en Infanteriestraat in functie staan van autoverkeer en ter hoogte van de Pantserstraat in functie staat voor traag verkeer van het park.

De bedoeling van de overdrukzone is om een ontsluiting van de zone 1 te garanderen doorheen de zone 2 'zone voor openbaar groen'.

In de stedenbouwkundige voorschriften wordt verduidelijkt dat de overdrukzone voor autoverkeer is bedoeld.

- *Is het niet noodzakelijk om een doorwaadbaarheid voor fietsers en voetgangers ook te verplichten doorheen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen?*
Er is reeds een doorwaadbaarheid voor fietsers en voetgangers doorheen de zone 1. Deze sluit vlot aan op de omliggende straten en op de wandel- en fietspadenstructuur van de zone 2. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt verduidelijkt dat in de zone 1 een doorwaadbaarheid voor alle verkeer moet zijn en dit tussen de Schierveldestraat en de Infanteriestraat en dat specifiek voor voetgangers en fietsers een vlotte doorwaadbaarheid moet zijn in alle richtingen. De bepaling in de toelichtende kolom: "Tussen de openbare groenzone en het dienstencentrum moet er een toegang voor fietsers en voetgangers voorzien worden." wordt naar de verordenende kolom verplaatst.
- *Is het voor de zone voor openbaar groen niet noodzakelijk te bepalen hoeveel effectief mag bebouwd en verhard worden in die zone? Gaat het over ca 5% of 15%?*
De bestemming en de stedenbouwkundige voorschriften van de zone 2 worden tov het huidige BPA niet gewijzigd. De zone 2 betekent een zone voor groenaanleg waarbij het niet de bedoeling is om bebouwing te voorzien.
- *In de toelichtende kolom wordt aangegeven dat er geen poortjes of toegangspadjes voorzien mogen worden van en naar de achtertuinen van de woningen die aan de openbare groenzone grenzen. Is dit geen verordenend voorschrift?*
De toelichting omtrent het verbod op poortjes of toegangspadjes wordt naar de verordenende kolom verplaatst.

3 Ruimte Vlaanderen	GUNSTIG
Geen opmerkingen.	
4 LNE – secretaris-generaal	GUNSTIG
Indien nog niet uitgevoerd dienen de maatregelen vanuit de mer-screening maximaal binnen het rup worden opgenomen. Indien afwijkingen dienen deze afdoende gemotiveerd te worden.	
5 LNE – dient veiligheidsrapportering	GUNSTIG
Geen ruimtelijk veiligheidsrapport nodig.	
6 De Lijn	GUNSTIG
Geen opmerkingen.	
7 VMM	GUNSTIG
Geen opmerkingen.	
8 Agentschap wonen	GUNSTIG
Geen opmerkingen.	

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 14.12.2016

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN 14 DECEMBER 2015

Aanwzig:

35 raadsleden

Luc Martens: burgemeester

Bart Wenes: voorzitter gemeenteraad

Michèle Hostekint, Filip Bouckenrooghe, 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 Rammal, Daniel Vanden Berghe, Bart De Meulenaer, Lien Vuylsteke, Filip

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

Casier, Frederik Nuytten, Leen Sercu, Immanuel De Reuse, Yana Debusschere en Stefaan Van

Coillie raadsleden.

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

Geert Sintobin, stadssecretaris.

AGENDAPUNT nr. 3

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Ter Walle' - voorlopige vaststelling.

DE GEMEENTERAAD:

Het BPA Schiervelde werd bij MB van 26.03.1993 goedgekeurd;

Het college van burgemeester en schepenen besliste in zitting van 27.01.2014 om dit BPA gedeeltelijk te herzien met de opmaak van het RUP Ter Walle;

De VZW De Regenboog gaat akkoord om in hun woonzorgcentrum "De Regenboog" twee appartementen ter beschikking te stellen aan de VZW OK (Ontspanning na Kanker) voor het installeren van een vergaderruimte, massageruimte en een fitnesszaal. Omwille van de centrale ligging in het centrum, de aanwezigheid van een brasserie op de gelijkvloerse verdieping en de vlotte bereikbaarheid door de nabijheid van een bushalte en een parking werd voor deze locatie gekozen. Het vestigen van dergelijke activiteiten betekent ook voor "De Regenboog" een voordeel omdat de bewoners ook van deze accommodatie kunnen gebruik maken;

Bij dit akkoord ziet de VZW OK af van de plannen om deze activiteiten te voorzien in het voormalige schoolgebouw bij de zaal "Ter Walle en de Eglantier" langs de Infanteriestraat in de wijk Schiervelde. De mogelijkheid tot erfpacht die de VZW OK had op dit schooltje wordt door de VZW de Regenboog opgenomen om er satelliet assistentiewoningen op te richten (ter compensatie);

De VZW de Regenboog stelde de vraag of het juridisch mogelijk is om op de site van de voormalige school een achttal satelliet assistentiewoningen te bouwen met een bouwhoogte van 3 bouwlagen. Deze woningen zullen een onderdeel vormen van het woonzorgcentrum "De Regenboog";

Volgens de bestemmingszone 'zone 7 gemeenschapsvoorzieningen – dienstencentrum' van het huidige BPA Schiervelde (d.d. 26 maart 1993) kan geen stedenbouwkundige vergunning voor assistentiewoningen worden verleend;

Dit omdat:

- dergelijke zone specifiek voor diensten en niet voor wonen is bedoeld.
- de bouwhoogte beperkt is tot maximum 2 bouwlagen. Een derde bouwlaag is niet toegelaten.

De vraag van de VZW de Regenboog kan enkel gerealiseerd worden indien de zone van het BPA wordt herzien via een Gemeentelijk RUP;

Een gedeeltelijke herziening van het BPA ter realisatie van deze assistentiewoningen door middel van een gemeentelijk RUP is conform de visie van het GRS;

Het GRS (zie p. 168 – aangepast aanbod voor senioren) laat de uitbouw van woonzorgzones in het stedelijk weefsel toe zodat de stad aantrekkelijk wordt voor senioren en voor andere andere bevolkingsgroepen die een goed uitgerust voorzieningenaanbod/beschutte woonomgeving nodig hebben;

De site behoort tot de selectie van de woonzorgzones in het GRS waaronder omgeving verzonken kasteel, omgeving Schiervelde, omgeving H. Hartziekenhuis en omgeving St. Henricus;

Het voorontwerp dat ter goedkeuring voorligt bestaat uit:

- **Zone voor "gemeenschapsvoorzieningen"**
De zone herzielt de zone 7 'gemeenschapsvoorzieningen – diensten' van het huidige BPA Schiervelde. De bouw van assistentiewoningen wordt ondergeschikt mogelijk gemaakt tot max. 1/3 van de totale zone. Een derde bouwlaag is mogelijk in afstemming op de bestaande (woon)omgeving (toepassing gabarietregel t.o.v. contour RUP). Een architectuur in harmonie met het aangrenzende park wordt nagestreefd.
- **Zone voor openbaar groen en overdrukzone ontsluiting**
De zone neemt de bestemming van de zone 12 "openbaar groen" over van het huidige BPA Schiervelde. Het behoud van dit openbaar groen wordt bestendigd. Het behoud van de bestaande ontsluiting richting Schierveldestraat wordt met een overdruk verzekerd;

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

Het RUP "Ter Walle" 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 11 mei 2015 besliste de dienst Milieueffectrapportagebeheer van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie dat het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) "Ter Walle" 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 GEORDO op 12.10.2015 en aan de bevoegde instanties overgemaakt;

Naar aanleiding van de uitgebrachte adviezen en de bespreking ervan op de plenaire vergadering op 21.10.2015 werd het RUP "Ter Walle" aangepast;

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

BESLUIT, met algemene stemmen:

Enig artikel: Het RUP "Ter Walle" wordt voorlopig vastgesteld.

Aldus gedaan in openbare zitting van 14 december 2015.

Geert Sintobin
Stadssecretaris

Bart Wenes
Voorzitter gemeenteraad

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

Geert Sintobin
Stadssecretaris

Luc Martens
Burgemeester



BIJLAGE 5: advies Provincie



Ruimtelijke Planning

AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Botermarkt 2
8800 Roeselare

REG. NR.:	2016 / 2181
CELESTIS:	16 FEB. 2016
DEP.:	A - Beleidsontwikkeling
DIENST:	R.P.

AANGETEKEND

Sint-Andries,
11/02/2016

Betreft:
Ontwerp gemeentelijk RUP Ter Walle

Contactpersoon:
Evi Lefevere

Onze ref.:
ELFV/16/0094-15/15/4985
Uw ref.:

Telefoon 050 40 35 43

Fax 050 40 33 76

e-mail:

evi.lefevere@west-vlaanderen.be

Auteur: Els Demeestere

Bijlagen: -

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Ter Walle. Dit RUP werd op 14/12/2015 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 Walle', opgemaakt door stad Roeselare, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het RUP ter Walle is een beperkte herziening van het BPA nr.Schiervelde. Met deze herziening wenst de stad de ontwikkeling van assistentiewoningen op deze site mogelijk te maken. Deze woningen zijn complementair aan de aanwezige functies (waaronder lokaal dienstencentrum). Daarnaast wenst de stad de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften te actualiseren aan de huidige maatschappelijke noden.

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.

Het voorliggende RUP voldoet aan de juridische vormvereisten.

Overeenstemming met het PRS-WV

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

De stad Roeselare maakt deel uit van het regionaalstedelijk gebied Roeselare. Binnen dit stedelijk gebied wordt een aanbodbeleid gevoerd voor wonen en werken. 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.

In het richtinggevend gedeelte van het PRS-WV wordt een doelgroepenbeleid vooropgesteld. Om de reële woonbehoeften van diverse doelgroepen op te vangen zal voldoende differentiatie in typologieën noodzakelijk zijn. Deze differentiatie dient zich voornamelijk te richten op de stedelijke gebieden en kernen waar de nodige voorzieningen voor de specifieke doelgroep aanwezig zijn.

Het voorliggend plan geeft uitvoering aan dit principe door de assistentiewoningen te voorzien nabij een lokaal dienstencentrum en openbaar groen binnen de stad.

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.

De stad wenst zich verder te ontwikkelen als een stad die aantrekkelijk is voor wonen. Dit impliceert zowel een gedifferentieerd aanbod als een aangename/leefbare woonomgeving.

Om een antwoord te bieden op de stijgende vraag naar aangepaste woongelegenheden voor senioren worden in het GRS Woonzorgzones aangeduid. Binnen een woonzorgzone wordt gestreefd naar een ruim aanbod aan levenslange woongelegenheden.

De omgeving Schiervelde is in het GRS aangeduid als woonzorgzone omwille van de aanwezigheid van het lokaal dienstencentrum.

Het RUP geeft uitvoering aan deze opties door de mogelijkheid te voorzien tot het bouwen van assistentiewoningen in de nabijheid van het openbaar groen en het lokaal dienstencentrum.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

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

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.ruimtelijkeordening.be/NL/Infoopmaat/Ambtenaar/DigitaleUitwisseling/DSIplatform>

Besluit

Het gemeentelijk RUP Ter Walle, wordt **gunstig** geadviseerd.

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

Hoogachtend,

Namens de deputatie:

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

De gedeputeerde,
(get.) Franky De Block

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



Zitting deputatie dd. 11/02/2016

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 Flipts		x	
Francis Werbrouck	x			Louis Bril			
Hilde Neirynek	x			Filip Van Heghe			
André Pieters	x			Bernhard De Muynck			
Veroniek Desender	x			Gery Vanderhaeghe			
Herlinde Vanwalleghem	x			Brigitte Depoorter			
Wim Van Coillie	x			Gorik Dochy			
Philip Beekman	x			Tyno Parmentier			
Laurette Vandekendelaere	x			Dirk Vervisch			
Eric Delzeyne	x			Stefaan Bruwier			
Ivan Vancoillie	x			Marc Sambaer			
Vanessa Degrendele	x			Rina Arteel			
Luc Stragier	x			Marc Himpe			
Evelyne Goemaere	x			Barbara Ostryn			
Hilde Dewanckele		x		Jo Vaneekhout	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 schermen om de visuele hinder te beperken. Dit kan zijn in geval van sloping, 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 Diksmuidsesteenweg 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 Hoogleedsesteenweg, 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 oww het tegengaan van de verkeerslawaai van de ring.

- b. Maximaal behoud van de landschappelijke groenstructuur als uitgangspunt. Het RUP is eerder een optimalisatie van de bouwmogelijkheden 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 bouwrij 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 groeninvulling 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 ivf 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 éénsgesinswoningen 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 geluidsscherm verplicht op te leggen 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 Bouckennooghe, 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. 4a)

RUP Ter Walle - 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 27.01.2014 om dit BPA gedeeltelijk te herzien bij de opmaak van RUP Ter Walle;

Het RUP Ter Walle heeft het doel om in de zone 7 van het BPA assistentiewoningen te voorzien en realiseert hierbij de visie van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan dat voldoende huisvesting voor senioren wil voorzien. Bijgevolg behoort de site tot één van de woonzorgzones die in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan zijn geselecteerd;

Een gedeeltelijke herziening van het Bijzonder Plan van Aanleg is nodig omdat de huidige bestemming geen assistentiewoningen toelaat. De huidige bestemming laat enkel diensten als gemeenschapsfunctie toe;

De dienst milieueffectenrapportagebeheer besliste in de brief van 11 mei 2015 dat de opmaak van een Plan-MER niet nodig is;

De GECORO bracht op 12.10.2015 een advies uit en op 21.10.2015 werd een plenaire vergadering georganiseerd;

De gemeenteraad stelde het ontwerp-RUP voorlopig vast op 14.12.2015;

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.

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.

De stedenbouwkundige voorschriften, het grafisch plan en het plan bestaande toestand werden aan de hand van het advies van de GECORO aangepast;

Het RUP wordt als volgt aangepast:

- In de algemene bepalingen wordt het begrip 'assistentiewoning' verduidelijkt;
- In artikel 1 wordt de specifieke zuidoostelijke locatie van de assistentiewoningen

geschrapd;

- In artikel 1 wordt de bepaling toegevoegd dat bij de stedenbouwkundige aanvraag rekening dient gehouden te worden met de privacy en de lichtinval van de omliggende woningen;
- In artikel 2 wordt de mogelijkheid tot kleine nutsgebouwtjes in functie van de wijkrecreatie geschrapd.
- In artikel 2 wordt de huidige aansluiting van de toegangsweg op de Schierveldestraat vastgelegd. Dit wordt ook op het grafisch plan verduidelijkt;

Het RUP vervangt voor de delen van het plangebied het Gewestplan Roeselare-Tielt, goedgekeurd bij KB van 17.12.1979 en latere wijzigingen, het Algemeen Plan van Aanleg van Roeselare, goedgekeurd bij MB van 29.04.1991 en het BPA Schiervelde, goedgekeurd bij MB van 26.03.1993;

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 - 12 neen (Frederik Declercq, Brecht Vermeulen, Mieke Van Hootegem, Justine Pillaert, Siska Rommel, Daniel Vanden Berghe, Bart De Meulenaer, Lien Vuylsteke, Filiep Manhaeve, Trees Verduyn-Coffyn, Lieve Lombaert, Maxim Deweerdt)

Artikel 1:

Het RUP Ter Walle wordt definitief vastgesteld met volgende aanpassingen:

- in de algemene bepalingen wordt het begrip 'assistentiewoning' verduidelijkt;
- in artikel 1 wordt de specifieke zuidoostelijke locatie van de assistentiewoningen geschrapd;
- in artikel 1 wordt de bepaling toegevoegd dat bij de stedenbouwkundige aanvraag rekening dient gehouden te worden met de privacy en de lichtinval van de omliggende woningen;
- in artikel 2 wordt de mogelijkheid tot kleine nutsgebouwtjes in functie van de wijkrecreatie geschrapd.
- in artikel 2 wordt de huidige aansluiting van de toegangsweg op de Schierveldestraat vastgelegd. Dit wordt ook op het grafisch plan verduidelijkt.

Aldus gedaan in openbare zitting van 28 juni 2016.

(get)Geert Sintobin
Stadssecretaris

(get)Dirk Lievens
Voorzitter gemeenteraad

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

Krachtens artikel 126 van de nieuwe gemeentewet



Ellen Meersman
adm. medewerker