



STEDENBOUWKUNDIG BURO  
WWW.**WIMCARREIN**.BE  
ADVIES & ONTWERP

| stedenbouw | stads- & grondontwikkeling |  
| ruimtelijke planning | kunst |

**RUIMTE VOOR MEER...**

kleine weg 211a | b-8800 roeselare  
0499 69 78 45 | info@wimcarrein.be

verantwoordelijk ruimtelijk planner  
Wim Carrein

Provincie West-Vlaanderen  
**STAD ROESELARE**

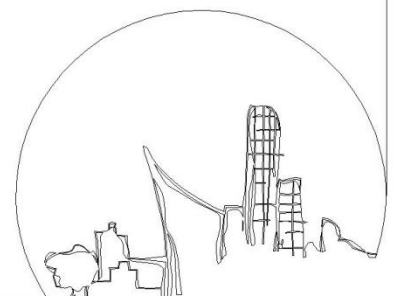
# **RUP KAASTERSTRAAT**

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

screeningsnota  
onderzoek tot milieueffectrapportage  
dossiernummer: SCRPL 16289

plan\_id: RUP\_36015\_214\_00011\_00001  
versie E\_21/02/2017

**RUIMTE VOOR MEER...**





## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Plan-MER-plicht</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Beschrijving en verduidelijking van het plan</b>	<b>7</b>
3.1	Situering van de omgeving .....	7
3.2	Situering en kenmerken van het plangebied .....	8
3.3	Basisgegevens .....	10
3.4	Juridisch bestaande toestand .....	11
3.5	Relatie met de ruimtelijke structuur .....	15
3.6	Gewenste ruimtelijke ontwikkeling .....	22
<b>4</b>	<b>Methodiek voor de beoordeling van mogelijke milieueffecten</b>	<b>27</b>
4.1	Werkwijze .....	27
4.2	Relevante disciplines .....	28
<b>5</b>	<b>Beschrijving van mogelijke milieueffecten</b>	<b>29</b>
5.1	Disciplines bodem en water .....	29
5.2	Discipline fauna, flora en biodiversiteit .....	34
5.3	Disciplines landschap, cultureel erfgoed en onroerend erfgoed .....	36
5.4	Disciplines mens-ruimtelijke aspecten en mobiliteit .....	38
5.5	Discipline gezondheid en veiligheid van de mens .....	42
5.6	Disciplines geluid en licht .....	43
5.7	Atmosfeer en klimatologische factoren .....	44
5.8	Energie- en grondstoffenvoorraden .....	45
5.9	Grensoverschrijdende effecten .....	45
<b>6</b>	<b>Conclusie</b>	<b>46</b>
<b>7</b>	<b>Verzoek tot advies binnen 30 dagen.</b>	<b>46</b>

## LIJST MET FIGUREN

Figuur 1: uittreksel uit GRS Roeselare (Bron: stad Roeselare) .....	7
Figuur 2: situering stad Roeselare (bron: mappy) .....	7
Figuur 3: Situering op topokaart (Bron: giswest) .....	7
Figuur 4: afbakening plangebied RUP op basis van orthofoto (bron: plannenbank Roeselare)8	
Figuur 5: uittreksel uit GRS (Bron: stad Roeselare).....	9
Figuur 6: percelenkaart (bron: cadgis).....	10
Figuur 7: plan bestaande toestand (eigen opmaak).....	10
Figuur 8: Gewestplan Roeselare-Tielt 17.12.1979.....	11
Figuur 9: uittreksel uit plannen ARSG (Bron: www.ruimtelijkeordering.be) .....	12
Figuur 10: uittreksel uit Algemeen Plan van Aanleg Roeselare (Bron: stad Roeselare).....	13
Figuur 11: uittreksel uit plannen ARSG (bron: www.ruimtelijkeordering.be).....	15
Figuur 12: figuur uit GRS .....	20
Figuur 13: percelenkaart (bron: arcgis) .....	22
Figuur 14: Beeldkwaliteitsplan/inrichtingsstudie (eigen opmaak).....	25
Figuur 15: RUP Kaasterstraat, grafisch plan met legende (eigen opmaak) .....	26
Figuur 16: orthofoto als feitelijke referentietoestand (bron: plannenbank Roeselare) .....	27
Figuur 17: Bodemkaart (bron: giswest) .....	30
Figuur 18: Bodemerosie (bron: giswest).....	30
Figuur 19: Overstromingsgevoelige gebieden (2014) (bron: giswest) .....	31
Figuur 20: Infiltratiegevoelige gebieden (bron: giswest).....	31
Figuur 21: Biologische waarderingskaart (bron: giswest).....	34
Figuur 22: VEN-IVON /habitat-/vogelrichtlijngebieden (bron: giswest).....	34
Figuur 23: Landschapsatlas (bron: giswest) .....	36
Figuur 24: Uittreksel uit geoportaal onroerend erfgoed (bron: onroerend erfgoed).....	37
Figuur 25: Atlas der Buurtwegen (bron: giswest) .....	38
Figuur 26: Vervoerskaarten De Lijn .....	38

## 1 Inleiding

Dit document bevat een onderzoek tot milieueffectrapportage.  
Het is het initiatief van het stadsbestuur van Roeselare, Botermarkt 2, 8800 Roeselare.



De ontwerper is Stedenbouwkundig Buro Carrein Wim bvba, Kleine Weg 211a, 8800 Roeselare.  
Contactpersoon: Wim Carrein, ruimtelijk planner - info@wimcarrein.be, 0499 69 78 45

In zitting van 17/10/2016 nam het college van Burgemeester en Schepenen de beslissing tot opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Kaasterstraat", in uitvoering van het GRS Roeselare.

In een eerste deel van dit document wordt het plan beschreven en verduidelijkt. Hierop aansluitend worden de mogelijke milieueffecten van het plan beschreven en ingeschat. Vervolgens wordt de conclusie van dit onderzoek geformuleerd.

Op 23/12/2016 heeft de stad Roeselare aan de vereiste adviesinstanties om advies gevraagd. Deze werden intussen ontvangen. De aanvullingen op onderhavige document, worden gemarkeerd, analoog aan huidige aanvulling.

Resultaat adviesronde:

- Agentschap Innoveren & ondernemen - advies dd. 11/01/2017 gunstig
- Ruimte Vlaanderen - advies dd. 18/01/2017 gunstig
- Provincie West-Vlaanderen - advies dd. 19/01/2017 gunstig
- Departement Landbouw & Visserij dd. 23/12/2016 geen advies
- Dept. Mobiliteit & openbare werken dd. 17/01/2017 mobiliteitsluik te beperkt uitgewerkt
- Agentschap Wegen & Verkeer dd. 13/01/2017 ongunstig advies

## 2 Plan-MER-plicht

Er geldt een plan-MER plicht voor plannen en programma's die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Om al dan niet te kunnen besluiten tot een plan-MER plicht moeten geval per geval de volgende 3 fases worden doorlopen:

- fase 1: in de eerste plaats moet worden nagegaan of het voorgenomen plan of programma onder de definitie valt van plan of programma zoals gedefinieerd in het D.A.M.B.
- fase 2: eens vaststaat dat het voorgenomen plan of programma onder de definitie van plan of programma valt, moet worden nagegaan of het betrokken plan of programma onder het toepassingsgebied van het D.A.M.B. valt.
- fase 3: bepaling van de plicht tot opmaak van een plan-MER

Bij plannen en programma's die 'van rechtswege' onderworpen zijn aan de plan-MER plicht is er geen voorafgaande toetsing vereist daar er op onweerlegbare wijze wordt vermoed dat deze plannen en programma's aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Men onderscheidt twee groepen van plannen en programma's:

- plannen en programma's, of de wijziging ervan, die tegelijkertijd
  - een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I en II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten
  - niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden

- betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik (artikel 4.2.3, §2, 1° D.A.B.M.)
- plannen en programma's of de wijziging ervan waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is (artikel 4.2.1, tweede lid D.A.B.M.).

Voor een plan of programma dat overeenkomstig art. 4.2.1. plan-MER plichtig is, en dat het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, moet geen plan-MER worden opgemaakt voor zover de initiatiefnemer aantoont dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben (art. 4.2.3. § 3 D.A.B.M.)

Het RUP Kaasterstraat is niet van rechtswege onderworpen aan de plan-MER plicht want:

- het RUP vormt mogelijks het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, zijnde rubriek 10b uit bijlage III.
- het regelt het gebruik van een relatief klein gebied op lokaal niveau: de totale oppervlakte van het RUP is ca. 6ha 05a 42ca (vlg. GRB).
- het houdt een kleine wijziging in:
  - bestemmingsdifferentiatie naar bedrijvengebied voor KMO & dienstverlening en zone voor wonen, met het oog op een duidelijke scheiding van de verkeersstromen 'wonen vs werken' ten aanzien van de aanliggende residentiële woonwijk.
  - verfijnen van de bestemming via opmaak van stedenbouwkundige voorschriften bij de resp. zones.
- het heeft betrekking op de ruimtelijke ordening.

In de buurt van het plangebied bevinden zich geen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden zodat er geen passende beoordeling vereist is.

Conclusie:

Het gemeentelijk RUP is screeningsgerechtigd.

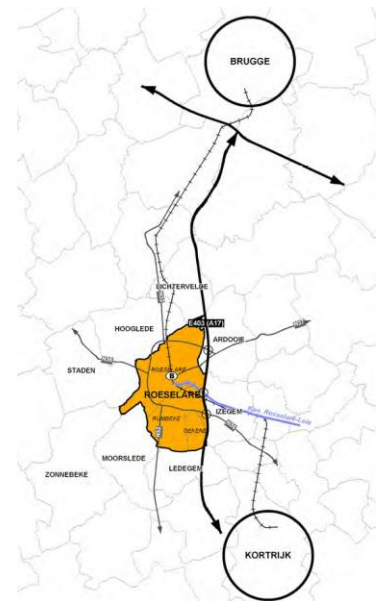
### 3 Beschrijving en verduidelijking van het plan

#### 3.1 Situering van de omgeving

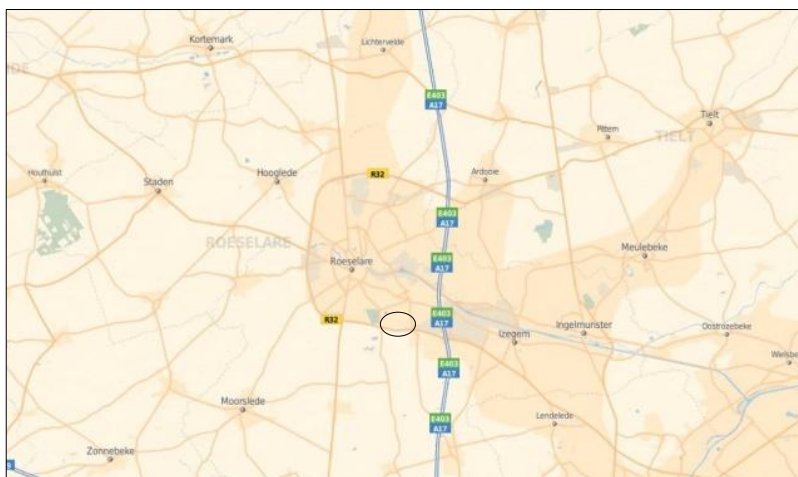
##### Situering

Roeselare ligt nagenoeg centraal in de provincie West-Vlaanderen en maakt deel uit van het arrondissement Roeselare. De stad is een fusie van de gemeenten Roeselare, Rumbeke, Oekene en Beveren.

In het noorden grenst de stad Roeselare aan de gemeenten Lichtervelde en Hooglede, in het oosten aan de stad Izegem en de gemeente Ardoos, in het zuiden aan de gemeente Ledegem en in het westen aan de gemeenten Moorslede, Zonnebeke en Staden.



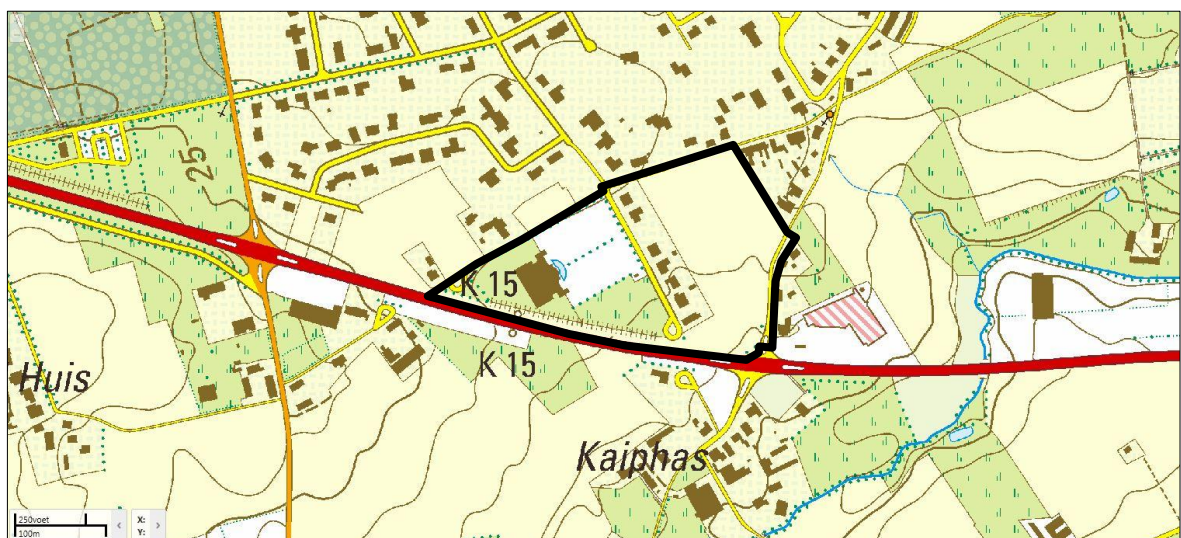
Figuur 1: uittreksel uit GRS Roeselare (Bron: stad Roeselare)



Figuur 2: situering stad Roeselare (bron: mappy)

De spoorlijn Brugge-Roeselare-Kortrijk verbindt de provincie West-Vlaanderen van noord naar zuid met Noord-Frankrijk. Het station Roeselare heeft een interstedelijke status en bevindt zich in de kern van de stad.

Het kanaal Roeselare-Leie, voor het grootste deel bevaarbaar voor schepen tot 2.000 ton, geeft via de Leie en het Afdelingskanaal toegang tot de kusthavens en het kanaal Gent-Terneuzen.



Figuur 3: Situering op topokaart (Bron: giswest)



## 3.2 Situering en kenmerken van het plangebied

### 3.2.1 Situering

Het plangebied bevindt zich in het zuidelijke deel van de stad, in de deelgemeente Rumbeke. Het plangebied flankiert aan oostelijke zijde de Koestraat, aan noordelijke/noordwestelijke zijde de Maria's-Lindestraat en aan zuidelijke zijde de N36, als onderdeel van de zgn. grote ring rond de stadskern. Deze gewestweg takt in noordelijke richting op de E403 aan via afrit Roeselare Noord-Beveren en in zuidelijke richting via afrit Roeselare Zuid-Rumbeke.

De omgeving wordt aan de binnenzijde van de 'grote ring' (d.i. van noordwest over noord tot noordoostelijke zijde) in hoofdzaak gekenmerkt door woonkavels van diverse grootte en voorkomen. Aan de noordwestelijke zijde zijn vooral de ruime residentiële kavels met villabouw gesitueerd, aan noordoostelijke zijde is op heden een recent stedelijk woongebied in ontwikkeling dat kadert binnen de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Roeselare. De tussenliggende zone neemt qua voorkomen een intermediaire plaats in (o.v.v. open, halfopen en gesloten typologie).

Ten oosten van het plangebied, gelegen langs de N36 bevindt zich een bestaand handelscomplex (o.a. Sportline), gesitueerd binnen een bedrijvengebied voor KMO en dienstverlening volgens het APA Roeselare (BVR 29-04-1991). Op heden is voor deze site een onderzoek en voorstudie bezig voor de omschakeling naar een gemengd stedelijk programma. Dit onderzoek maakt geen deel uit van onderhavig planinitiatief.

Het plangebied van het RUP wordt begrensd door:

- in het noordwesten: de Maria's-Lindestraat.
- in het noordoosten: de bestaande woonbebouwing, overwegend halfopen en open typologie.
- in het zuiden: de N36 als onderdeel van de zgn. grote ring
- in het westen: de Koestraat. Het plangebied wordt op heden via deze Koestraat ontsloten op de N36 via het principe van rechts-in en rechts-uit.

Intern in het plangebied is een deel van de Kaasterstraat gesitueerd.

Het centrum van de stad Roeselare situeert zich ten noordwesten van het plangebied op een afstand van ca. 4,5 km.



Figuur 4: afbakening plangebied RUP op basis van orthofoto (bron: plannenbank Roeselare)



### 3.2.2 Kenmerken

De bestaande ruimtelijke structuur van Roeselare kan opgedeeld worden in gebieden met verschillende specifieke ruimtelijke kenmerken, de zogenaamde ruimtelijke entiteiten.

Het ruimtelijk karakter van elke entiteit creëert specifieke kansen en beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen; ze vragen dan ook om een specifiek beleid. Per ruimtelijke entiteit wordt in het GRS een gebiedsgerichte visie uitgewerkt die inspeelt op kansen en beperkingen mede gedefinieerd vanuit de bestaande ruimtelijke structuur.

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

- de entiteit Stedelijk weefsel omvat de deelruimten Het Hart, Radiale uitbreidingen, Beveren, Rumbekke, Kanaalzone en Noordelijke activiteitenstrip.
- de Open ruimte omvat de deelruimten Oekene, Beitem en Zilverberg.



Figuur 5: uittreksel uit GRS (Bron: stad Roeselare)

De entiteiten zijn niet steeds scherp te omlijnen; onvermijdelijk zijn er overlappingen. Verder is het duidelijk dat entiteiten niet altijd stoppen aan de gemeentegrenzen en op een hoger schaalniveau deel gaan uitmaken van grotere gebieden.

Volgende structuren geeft de verschillende entiteiten weer:

- woonstructuur Rumbekke
- natuurlijke en landschappelijke structuur
- recreatieve structuur en stedelijke voorzieningen
- verkeers- en vervoersstructuur

Voor een andere toelichting inzake deze structuren, wordt integraal verwezen naar de toelichtingsnota van het RUP.

### 3.2.3 Mogelijke alternatieven

Gezien het hier concreet om een bestemmingsdifferentiatie naar bedrijfengebied voor KMO & dienstverlening en zone voor wonen van een concreet afgebakend terrein, is er van een of meerdere mogelijke alternatieven geen sprake. Onderhavig RUP behandelt een terreinspecifieke problematiek.

De opmaak van het RUP Kaasterstraat kadert binnen de bepalingen van:

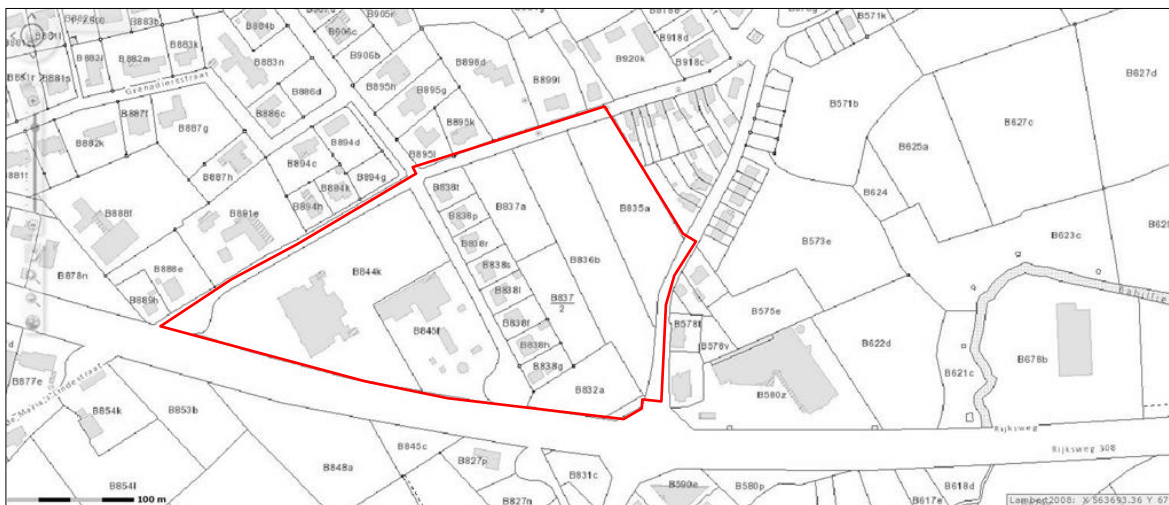
- het Gewestplan (B.V.R. dd 15.12.1998)
- het APA van Roeselare (B.V.E. dd 29.04.1991)
- het GRS (Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan) van Roeselare: de doelstellingen voor de stad Roeselare zijn vervat in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Roeselare, zoals op 02/08/2012 goedgekeurd (met uitsluitingen) door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen (BS 05/09/2012).

### 3.2.3 Nulalternatief

Ingeval de opmaak van het RUP Kaasterstraat niet wordt uitgevoerd, blijven de huidige bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften van kracht. Dit impliceert dat de beoogde bestemmingsdifferentiatie naar bedrijfengebied voor KMO & dienstverlening en zone voor wonen en de stedenbouwkundige verfijning met het oog op een beperkte residentiële woonontwikkeling als doelstellingen van het RUP niet gerealiseerd zullen worden.

### 3.3 Basisgegevens

#### 3.3.1 Kadastrale toestand

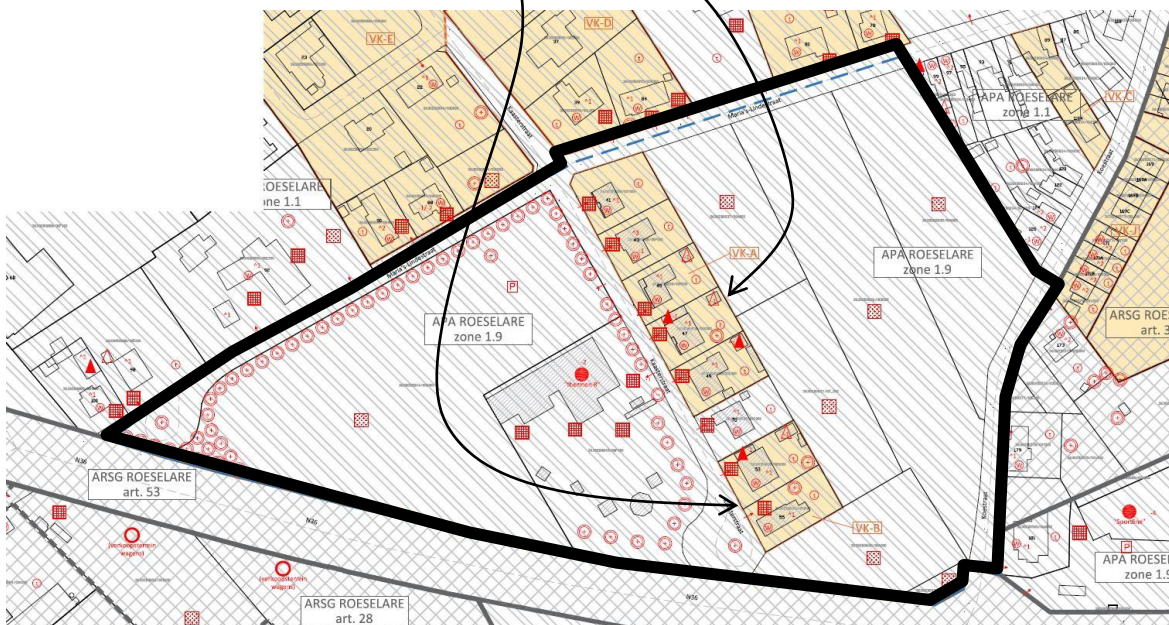


Figuur 6: percelenkaart (bron: cadgis)

#### 3.3.2 Vergunningstoestand

Binnen het plangebied zijn volgende verkavelingsvergunningen van kracht (cfr. plan bestaande toestand):

- VK-A: VK1087/1 d.d. 20-02-1995
- VK-B: VK589/1 d.d. 23-01-1975



Figuur 7: plan bestaande toestand (eigen opmaak)

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vervallen bij goedkeuring van het RUP de eventueel onderliggende nog geldende voorschriften en het grafisch plan van de vigerende verkavelingsvergunning en van de latere wijzigingen (gelegen binnen het plangebied van het GRUP).

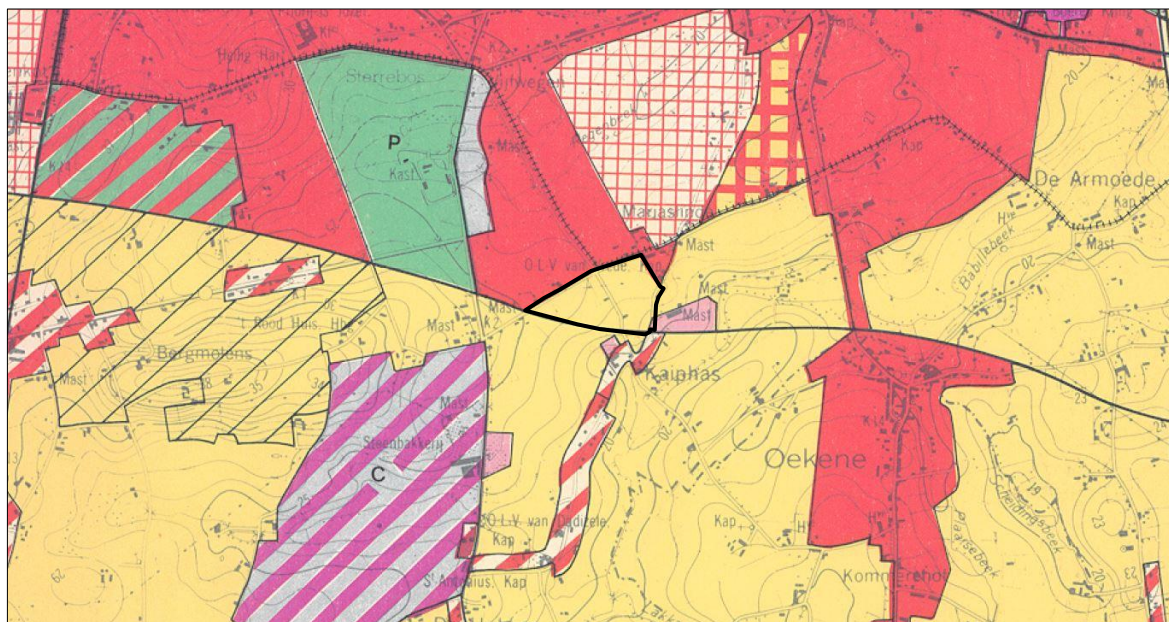


## 3.4 Juridisch bestaande toestand

### 3.4.1 Gewestplan (GWP)

De stad Roeselare is gelegen binnen het gewestplan 'Roeselare-Tielt', goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 17 december 1979. Het gewestplan werd gedeeltelijk gewijzigd bij B.V.R. van 15/12/1998. Deze wijziging had geen betrekking op het voorliggende plangebied.

Het volledige plangebied is volgens het gewestplan gelegen in art. 4.1. 'agrarisch gebied'.



Figuur 8: Gewestplan Roeselare-Tielt 17.12.1979

### 3.4.2 Gewestelijk/provinciaal/gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen (GRUP/PRUP/gRUP)

Binnen het plangebied van het RUP zijn geen gewestelijke, provinciale of gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen gelegen.

Het plangebied is echter wel vervat binnen de afbakeningslijn van het Regionaalstedelijk Gebied Roeselare (ARSG Roeselare), doch voor de zone gelegen binnen onderhavig plangebied worden in dit GRUP geen verordenende bepalingen opgenomen. Wel zijn er flankerend aan het plangebied, zones opgenomen met specifieke verordenende bepalingen, nl.:

- ten zuiden: art. 53 "deelgebied 19 - primaire weg II N36 Roeselare-Zuid"
- ten oosten: art. 35 "deelgebied 9 - stedelijk woongebied Maria's Linde Roeselare"

In uitvoering van de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) worden de stedelijke gebieden afgebakend om er ruimte te voorzien voor wonen, werken, groen, recreatie en andere stedelijke activiteiten.

De afbakening van regionaalstedelijke gebieden is een taak van het Vlaamse Gewest. Het voorstel van afbakening werd in het najaar 2004 afgerond en werd omgezet in het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' (goedgekeurd door BVR. dd. 21/11/2008). Dit uitvoeringsplan bevat de grenslijn van het regionaalstedelijk gebied en de nodige bestemmingswijzigingen.

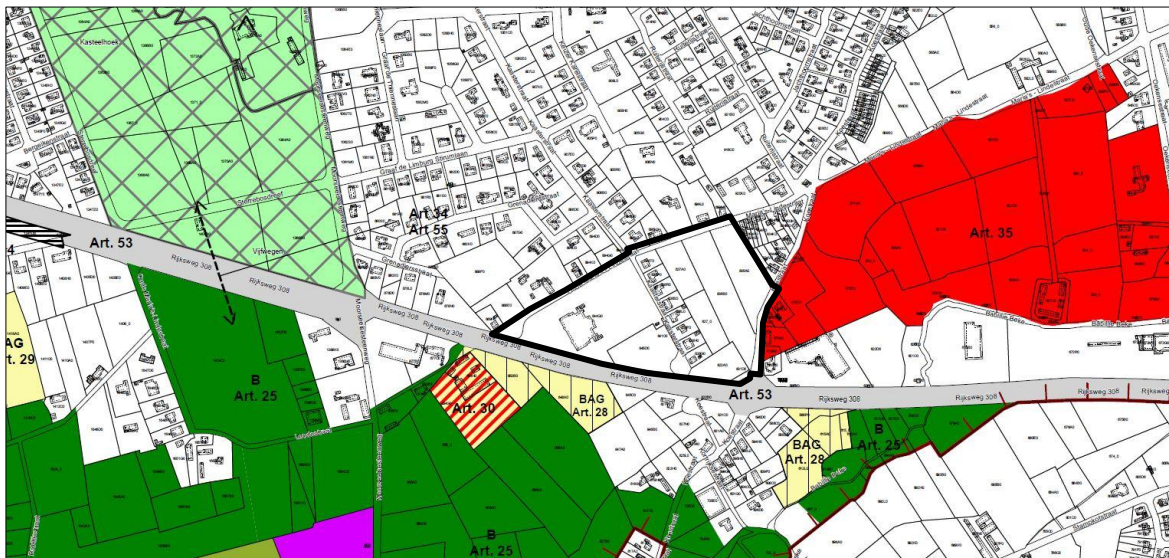
Naar aanleiding van een beroep bij de Raad van State (februari 2009) werd een deel van het BVR dd. 21/11/2008 nietig verklaard. Het betreft de deelgebieden 6, 7 en 11.

Op 16 juli 2010 besliste de Vlaamse Regering om het gewestelijk RUP bij te stellen en gaf de Vlaamse minister bevoegd voor de ruimtelijke ordening de opdracht om de definitieve vaststelling van het RUP over te doen voor de betrokken deelgebieden.

Op 29 oktober 2010 heeft de Vlaamse Regering het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare - deelgebieden 6,7 en 11' definitief vastgesteld.

In het kader van huidig planinitiatief, zijn aldus volgende aanliggende zones relevant:

- art. 35: 'deelgebied 9 - stedelijk woongebied Maria's Linde Roeselare': "dit gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen."
- art. 53: 'deelgebied 19 - primaire weg II N36 Roeselare-Zuid': "dit gebied is bestemd voor wegeninfrastructuur. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van deze weginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van de ruimtelijke inpassing, ecologische verbindingen kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten."



Figuur 9: uittreksel uit plannen ARSG (Bron: [www.ruimtelijkeordening.be](http://www.ruimtelijkeordening.be))

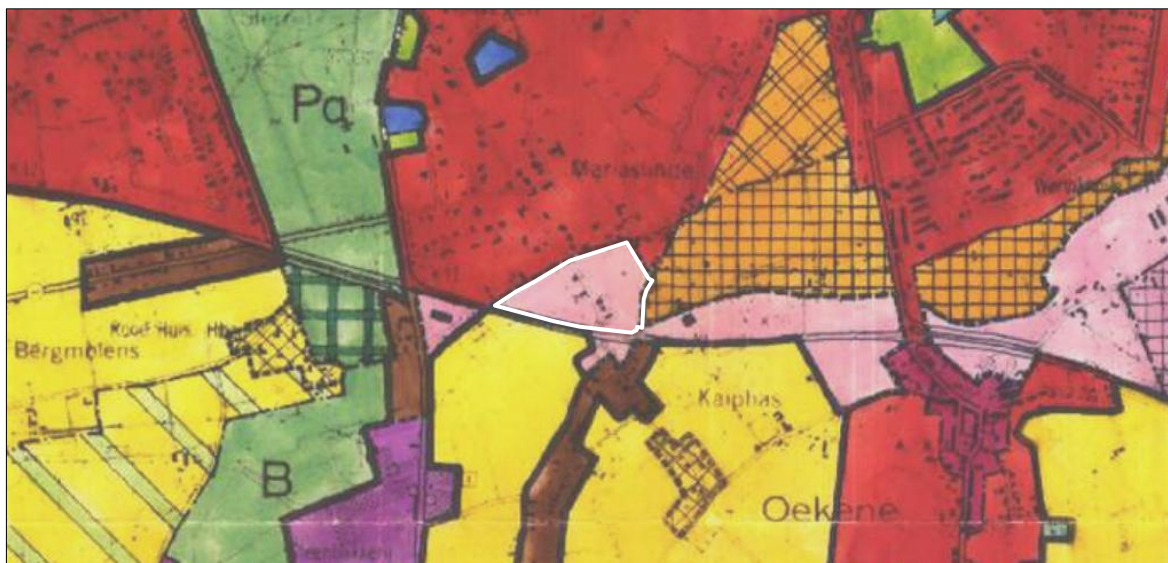
Met uitzondering van de beschreven deelgebieden waarvoor in het gewestelijk RUP voorschriften worden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing.

Voor huidig plangebied is aldus het APA van kracht, het gewestelijk RUP bevindt zich aanliggend aan huidig plangebied, maar relevant in het kader van de conceptvorming van de inrichting.



### 3.4.3 Algemeen Plan van Aanleg (APA)

Voor het grondgebied van de stad Roeselare werd bij BVR van 29/04/1991 het Algemeen Plan van Aanleg Roeselare (hierna genoemd: APA Roeselare) goedgekeurd.



Figuur 10: uittreksel uit Algemeen Plan van Aanleg Roeselare (Bron: stad Roeselare)

Het volledige plangebied is volgens het APA Roeselare gelegen:

- in art. 1.9: bedrijvengebied voor KMO en dienstverlening

APA-voorschriften 'bedrijvengebied voor KMO en dienstverlening':

*"Het betreft gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen; het betreft eveneens dienstverleningsgebieden, die bestemd zijn voor de vestiging van bedrijvigheden waarvan de functie verder reikt dan de verzorging van de buurt.*

*In deze zonering worden vestigingen opgenomen voor groothandelszaken, winkels, tertiaire en ambachtelijke bedrijven, horeca, zaalsporten en vrijetijdsbesteding; het betreft eveneens gemengde woon - en bedrijvengebieden alwaar bedrijvigheden zoals hoger bepaald, met name bedrijvengebieden voor KMO en / of dienstverlening kunnen worden ingeplant, terwijl de deelstrook van het perceel gelegen langs de straat de dubbele bestemming mag hebben, te weten de woon - en/of de bedrijvenbestemming.*

*In deze zone zullen echter bedrijvigheden met een voor de omgeving ernstig storend karakter zoals schrootbedrijven, recuperatiebedrijven van afval, afvalverwerkende bedrijven e.d. niet toegelaten worden.*

*Ten aanzien van aangrenzende zones zullen ze voorzien worden van een bufferzone met een gemiddelde breedte van 5m en beplant met laag- en hoogstammig groen.*

*Bij wijze van een "beleidsplanprocedure" zal de stad bedoelde zones kunnen differentiëren en mogelijks indelen in geëigende subzones. In bovengenoemde gebieden zijn de bijhorende woongelegenheden voor bedrijfsbewaking of bedrijfsvoering toegelaten, waarvan het aantal meer dan 1 per bedrijfseenheid kan zijn, voor zover de noodzaak daartoe wordt aangetoond in functie van de schaal of de differentiëring of de inwendige organisatiestrategie van het bedrijf.*

*In deze zones kan de stad eveneens woongelegenheden, los van de bedrijvenbestemming toelaten."*

### 3.4.4 Bijzondere plannen van aanleg (BPA)

Binnen het plangebied zijn er geen geldende BPA's gekend.

### 3.4.5 Verkavelingsvergunningen

Zie ook vergunningstoestand.

Binnen het plangebied zijn volgende verkavelingsvergunningen van kracht (cfr. plan bestaande toestand):

- VK-A: VK1087/1 d.d. 20-02-1995
- VK-B: VK589/1 d.d. 23-01-1975



## 3.5 Relatie met de ruimtelijke structuur

### 3.5.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen bepaalt de ruimtelijke visie voor Vlaanderen. Het plan legt de grote krijtlijnen vast waarbinnen het ruimtelijk beleid in Vlaanderen kan worden gevoerd. Het RSV legt ook de bevoegdheidsverdeling vast tussen de verschillende niveaus gewest, provincie en gemeente.

Roeselare werd in het RSV geselecteerd als een regionaal stedelijk gebied en onderdeel van het stedelijk netwerk 'regio Kortrijk'. Regionaalstedelijke gebieden hebben potenties om een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen.

Er 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 gebiedbeleid 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.

### 3.5.2 Afbakening Regionaalstedelijk gebied (ARSG) Roeselare

In uitvoering van het RSV heeft de Vlaamse Regering op 21 november 2008 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Regionaalstedelijk gebied Roeselare definitief vastgesteld.

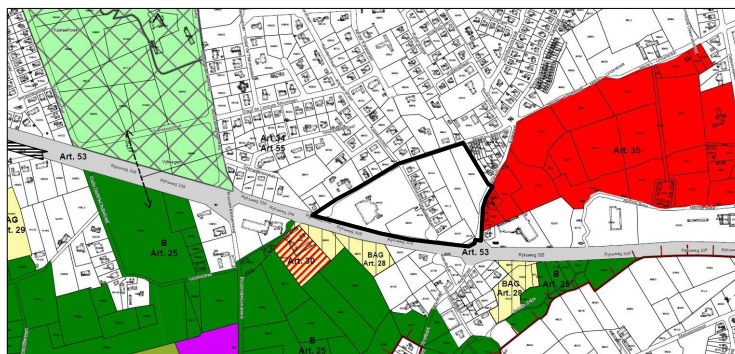
Het plangebied geeft 2 elementen weer:

- Een afbakeningslijn die aangeeft waar de stedelijke ontwikkeling van Roeselare in de toekomst kan gebeuren.
- Aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften op verschillende locaties om nieuwe ruimte te creëren voor wonen, werken, verkeersinfrastructuur, stadsbossen en stedelijk groen.

Het plangebied van dit RUP is gelegen binnen de afbakeningslijn van het stedelijk gebied.

De gewenste ruimtelijke structuur voor het stedelijk gebied van Roeselare gaat uit van volgende concepten:

- Bestaande open ruimte structuren op bovenlokaal niveau worden gevrijwaard;
- Voldoende stedelijke groenpolen brengen natuur voor iedereen dichtbij en nabij;
- Centrale hoogwaardige ontsluitingsstructuur als basis voor de verdere ontwikkeling van het regionaalstedelijk gebied op Vlaams en internationaal niveau;
- Knooppunten op ringwegen als basis voor gebundelde regionaalstedelijke ontwikkelingen op regionaal niveau;
- Economische concentratiezones in drie clusters;
- Beekvalleien als multifunctionele dragers voor het regionaalstedelijk gebied;
- Gebieden die bijdragen tot een verdere verdichting vrijwaren voor stedelijke ontwikkeling;
- Bestaande kiemen voor gemengde stedelijke ontwikkelingen als basis voor strategische projecten.



Figuur 11: uittreksel uit plannen ARSG (bron: [www.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be))

Met uitzondering van de beschreven deelgebieden waarvoor in het gewestelijk RUP voorschriften worden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing.

Voor huidig plangebied is aldus het APA van kracht, het gewestelijk RUP bevindt zich aanliggend aan huidig plangebied, maar relevant in het kader van de conceptvorming van de inrichting.

### 3.5.3 Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS)

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen heeft betrekking op delen van het grondgebied van de provincie West-Vlaanderen.

Het PRS WWL werd op 12 juni 2001 definitief vastgesteld door de provincieraad.

Op 06/03/2002 keurde de Vlaamse Regering het PRS WWL goed.

Op 22 april 2010 heeft de deputatie beslist om het PRS WWL in herziening te stellen dmv een addendum. Het addendum PRS WWL werd op 27 juni 2013 definitief vastgesteld door de provincieraad.

Op 11/02/2014 keurde de Vlaamse Regering het addendum PRS WWL gedeeltelijk goed.

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.

O.a. volgende beleidsactiviteiten worden voor deze deelruimte gedefinieerd:

- Dynamische activiteiten concentreren in de stedelijke gebieden
- Vermijden van bebouwing op structurerende reliëfcomponenten

### 3.5.4 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Roeselare (GRS)

De doelstellingen voor de stad Roeselare zijn vervat in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Roeselare, zoals op 02/08/2012 goedgekeurd (met uitsluitingen) door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen (BS 05/09/2012).

Onderhavig RUP Kaasterstraat is uit uitvoering van het GRS Roeselare, met name:

#### OMTRENT HET LUIK "WONEN"

##### 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.

Roeselare wenst een evenwichtig woonaanbod uit te bouwen dat inspeelt op de demografische evoluties.

Teneinde een accuraat woonbeleid te kunnen voeren dient het woonprogramma geregeld te worden geactualiseerd.

De stad wil haar woonaanbod zodanig uitbouwen dat zowel starters (gezinnen die hun eerste stappen zetten op de woonmarkt), vestigers (gezinnen die op zoek gaan naar een 'definitieve' of aangepaste woonplaats) als heroriënteerders (gezinnen die door omstandigheden (vb. echtscheiding, financiële problemen) een geschikte woning kunnen vinden). Dit impliceert voldoende huur- en koopwoningen / kavels, zowel sociaal als niet-sociaal.

[...].

Een aantrekkelijke woonstad is méér dan een gedifferentieerd aanbod aan kwalitatieve woningen. 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.

#### Componenten van de woonstructuur (p.159)

Binnen het stedelijk woonweefsel dient de woonfunctie versterkt te worden zodat de stad een aanbodbeleid inzake wonen kan voeren. Dit aanbodbeleid heeft betrekking op het benutten van verdichtings- en reconversiemogelijkheden, het aanzwengelen van potentiële binnengebieden en het scheppen van nieuwe bouw mogelijkheden.

#### Componenten van de woonstructuur – Rumbeke (p.159)

Volgens het GRS ligt dit RUP binnen de entiteit 'Rumbeke'.

De voormalige gemeente Rumbeke wordt verder uitgebouwd tot volwaardige, autonome kernen met eigen voorzieningen. Het voeren van een aanbodbeleid ligt vervat in het invullen van potentiële binnengebieden, onbebouwde percelen langs uitgeruste weg of in goedgekeurde verkavelingen en reconversieprojecten.

Om de eigenheid van Rumbeke te bewaren, wordt omzichtig omgesprongen met verticale verdichting. Het heersende gabariet is richtinggevend. De opmaak van een gabarietenplan of beeldkwaliteitsplan behoort tot de mogelijkheden.

#### Beleidsdoelstellingen voor Rumbeke (p. 244)

Volgens het GRS ligt de beleidsdoelstelling voor dit RUP - voor wat betreft het luik wonen - in het behoud en het versterken van een aangename en aantrekkelijke woonomgeving.

Een aangename woonomgeving impliceert een leefbare woonomgeving. Nieuwe ontwikkelingen zijn afgestemd op de draagkracht van Rumbeke en ecologische dragers worden versterkt. Een gericht doortochtenbeleid en assen voor langzaam verkeer zowel binnen Rumbeke, naar Het Hart als naar de recreatieve polen verhogen de verkeersleefbaarheid.

#### Ruimte voor wonen (p. 244)

Naast het invullen van onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen en binnen goedgekeurde verkavelingen liggen de potenties voor het creëren van een gedifferentieerd woonaanbod voornamelijk in het invullen van potentiële binnengebieden.

Vanuit het gewestelijk RUP 'Afbakening Regionaalstedelijk gebied Roeselare' wordt Rumbeke voorzien van een bijkomend woonaanbod (stedelijk woongebied Maria's Linde), in te vullen vanaf 1 januari 2010. Dit gebied sluit in noordelijke richting aan op een woongebied in ontwikkeling en in zuidelijke richting op het bedrijventerrein Koestraat-Oekensestraat. Specifieke aandacht gaat naar de randafwerking ten aanzien van de aanpalende economische activiteiten (N36), de integratie van de Babilliebeek, het waterbergend vermogen en een aangepast openbaar vervoer/routes voor zwak verkeer richting centrum Rumbeke en Het Hart.

Onderzoek moet uitwijzen in welke mate het gebied een groene as voor langzaam verkeer richting recreatieve pool Sterrebos-Kleiputten kan opnemen.

Een gedifferentieerd woonaanbod houdt rekening met de demografische evoluties. Tegemoet komend aan de vergrijzende bevolking wordt rondom St. Hendricus een woonzorgzone uitgebouwd. Het dagverzorgingscentrum en het rusthuis St. Henricus vormen het knooppunt voor de woonzorgzone. Gezien er momenteel geen potentiële reconversiesites zich aanbieden en de onbebouwde percelen van enige omvang reeds in ontwikkeling zijn, ligt de nadruk vooral op aanpassen van de bestaande woningen naar levenslange woningen.

Het uitgesproken residentieel karakter van de woningen nabij het Sterrebos maakt deel uit van een gedifferentieerd woonaanbod te Roeselare.

#### Kwaliteitsvolle woonprojecten (p175)

Nieuwe woonprojecten hebben potenties om, naast het creëren van bijkomende woongelegenheden, ook de woonkwaliteit van de woonomgeving te verhogen.

Vandaar het belang om woonprojecten van een zekere omvang (bij benadering vanaf 0,5 ha of minimum 10 woongelegenheden) te toetsen aan een aantal principes, de zgn. kwaliteitstoets.

Volgende principes/vragen maken deel uit van de kwaliteitstoets:

- Veroorzaakt het woonproject een schaalbreuk met de omliggende of aanpalende bebouwing? De nieuwe bebouwing moet naar schaal, type, verschijningsvorm en het algemeen (gewenst) straatbeeld verenigbaar zijn. Hiertoe kan een gabarietenplan (bouwhoogte, dakvorm, bouwdiepte,

bezettingsgraad)/beeldkwaliteitsplan (inrichting openbaar domein) opgemaakt worden. De opmaak van dergelijk plan voor de invalswegen wordt als noodzaak gevoeld.

- In welke mate wordt rekening gehouden met de gewenste verhouding naar woontype (zie 3.4.1).
- Heeft het woonproject aandacht voor het tweezijdig bouwen? Zowel voor- als achterkant moeten de nodige kwaliteiten uitstralen.
- Respecteert het woonproject privacy en lichtinval van de omliggende bebouwing?
- Op welke wijze wordt de parkeernood opgevangen? Het woonproject moet de parkeerdruk op het publieke domein tot een minimum beperken (parkeren op eigen terrein, ondergrondse of half verzonken parkings, ...)
- Gebeurt de ontsluiting langs de weg die naar mobiliteit en draagkracht het meest geschikt is?
- Werden volgende mogelijkheden (niet limitatief) onderzocht?
- Doorsteken voor zwakke weggebruikers en gebruikers van openbaar vervoer
- Garagemogelijkheden voor aangelanden (belangrijk in dichtbebouwd weefsel)
- Mogelijkheden voor uitbreiden van aanpalende privé-tuintjes (belangrijk in dichtbebouwd weefsel)
- Gemeenschappelijke groene (binnen)ruimtes
- Integratie van de natuurlijke structuur (beken en lineaire groenelementen)
- Zijn er wijkspeelpleinen in de nabijheid? Bij ontstentenis van recreatieve wijkinfrastructuur wordt onderzocht in welke mate het gepland project hiervoor ruimte kan voorzien én daadwerkelijk binnen het project geïntegreerd wordt. Bij aanwezigheid van recreatieve wijkinfrastructuur in de nabije omgeving wordt onderzocht in welke mate een veilige verbinding kan gerealiseerd worden.
- Houdt het woonproject rekening met potenties/ontwikkelingen/functies van aanpalende gebouwen of braakliggende gronden (vb. uitbreiding school)?
- Heeft het woonproject aandacht voor (potentiële) zichtassen? Projecten kunnen bestaande zichtassen versterken door uitsparingen in de bebouwing te voorzien. Gelijkvloerse uitsparingen kunnen tezelfdertijd fungeren als assen voor traag verkeer.

#### GRS RD p. 181

In het GRS worden onder de gewenste woonstructuur, volgende maatregelen en acties opgenomen

- Opmaak van RUP waarbij woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden en te behouden woonconcentraties worden afgebakend met aanduiding van de ontwikkelingsmogelijkheden
- Opmaak RUP waarbij (delen van) landbouwgebied met aangetast karakter die uitsluitend bestaan uit woongelegenheden worden bestemd als nieuwe woonconcentratie

#### OMTRENT HET LUIK "BEDRIJVIGHEID"

In onderhavig RUP heeft de "bedrijvigheid" betrekking op bedrijvengebieden voor KMO & dienstverlening. Het betreft gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen alsook voor kleine opslagplaatsen van goederen, alsook dienstverleningsgebieden.

#### Gemeentelijke bevoegdheid (RD p. 184)

Lokale bedrijventerreinen kunnen, ook binnen een regionaalstedelijk gebied, door de gemeente/stad worden afgebakend, rekening houdend met het beschikbare aanbod.

De stad speelt verder een belangrijke rol in het uittekenen van de ontwikkelingsperspectieven voor de beleidscategorie 'bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen'.

#### Beleidsdoelstellingen (RD p. 184-185)

De stad Roeselare wenst zich verder te ontwikkelen als tewerkstellingscentrum binnen het regionaalstedelijk gebied Roeselare. De goede ontsluitingsmogelijkheden voor de verschillende vervoersmodi ondersteunen en versterken deze visie.

De stad wil een **gedifferentieerd aanbodbeleid** voeren gericht op de behoefte aan lokale en regionale bedrijvigheid. Er wordt een gedifferentieerd aanbodbeleid gevoerd van kleine en grotere percelen, inspelend op de behoefte ernaar. Nieuwe bedrijvigheid wordt bij voorkeur ingeplant in aansluiting met bestaande bedrijvigheid. Een buffering ten aanzien van de woonstructuur is vereist. (...).

De **ontwikkelingsmogelijkheden** voor de bestaande bedrijvigheid dienen duidelijk omschreven te worden. De bestaande sociaal-economische activiteiten worden ondersteund op de huidige locatie en moeten - indien noodzakelijk - mogelijkheden krijgen tot herlokalisatie/uitbreiding in functie tot de taakinhoud. (...).

Als economisch centrum wenst de stad aandacht te besteden aan de kwaliteit van haar bedrijventerreinen. Bedrijventerreinen dienen de nodige **kwaliteit** uit te stralen. Op deze manier wordt een aantrekkelijke werkomgeving uitgebouwd (aantrekken arbeidskrachten) en krijgt de site de nodige uitstraling. Er dient over gewaakt dat de buffers voldoende kwalitatief worden ingericht. Een kwalitatieve buffer heeft naast het visuele aspect, impact op diverse milieuaspecten, zoals bufferen van geluid, luchtkwaliteit, ...

Daarnaast kan de meerwaarde van een dergelijke buffer bestaan in het recreatief inrichten ervan, waar fietsers, wandelaars, ruiters, ... hun gading in kunnen vinden. Dit heeft opnieuw een heel belangrijke meerwaarde voor de naastgelegen functies.

Door hun ligging langs belangrijke verkeersassen vormen bedrijventerreinen 'een eerste indruk' bij het betreden van het grondgebied. Het is wenselijk dat deze bedrijventerreinen transformeren tot visitekaartjes en aldusdanig worden uitgebouwd. Het streven naar kwaliteit heeft zowel betrekking op de architectuur van de openbare ruimte binnen een bedrijventerrein als op de architectuur van de gebouwen zelf. De wijze waarop deze kwaliteitszorg te realiseren is, is op te nemen in een uitvoeringsinstrument.

Interne ontsluitingslussen worden onderzocht. Naast het kwaliteitsvol inrichten van bedrijventerreinen is het op peil houden van de kwaliteit even belangrijk. Parkmanagement kan hier een mogelijkheid bieden. De stad Roeselare is een stad waar industriële en ambachtelijke bedrijven alom vertegenwoordigd zijn. Het vrachtverkeer is er dan ook aanzienlijk, net zoals de toe- en afvoer van werknemers naar hun werkplaats.

Bedrijventerreinen dienen op een passende manier ontsloten worden. Dit is belangrijk zowel voor de werkgevers, werknemers als voor de inwoners van de stad. Vlot het werk bereiken en de verkeershinder voor de omwonenden beperken verhoogt de (verkeers)leefbaarheid van de stad.

Een duidelijke bewegwijzering voor de verschillende bedrijventerreinen is hierbij cruciaal. Bestaande en nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen worden op een passende manier naar de grote ring en de E403 geleid via wegen die een betekenis hebben voor economische verkeer. Er wordt vermeden dat de ontsluiting van bedrijventerreinen via woonstraten verloopt. Directe toegang tot de grote ring is niet toegelaten.

#### RD p. 186

Een actief beleid ten aanzien van de niet-ingevulde bedrijfsgronden is gewenst. Dit uit zich in een begrenzend beleid (vb. aangepaste belasting) zowel ten aanzien van de uitgeruste bedrijfsgronden als ten aanzien van nog niet ontwikkelde gebieden (...).

#### RD p. 187

De confrontatie tussen de geraamde behoefte aan lokale bedrijvigheid en het aanbod aan lokale bedrijvigheid vormt de basis van het toekomstig beleid tot 2017.

Uit het informatief deel blijkt dat er nood is aan 22,9 ha bruto voor lokale bedrijvigheid (2008-2017).

#### RD p. 188

Binnen het stedelijk weefsel zijn talrijke grootschalige bedrijven gevestigd. Sommigen van deze bedrijven zijn sterk verweven met de woonfunctie.

Gelet de omvang van sommige, meestal historisch gegroeide bedrijven kunnen (een aantal van) deze sites getransformeerd worden naar een zone voor lokale bedrijvigheid (opsplitsen naar meerdere economische activiteiten) en aldus de nood aan ruimte voor lokale bedrijvigheid opnemen. De uitbouw van een bedrijfsverzamelgebouw, doorganggebouw, ... zijn hier voorbeelden van en getuigen van duurzaam ruimtegebruik.

Algemeen principe is dat de nieuwe bedrijvigheid geen bijkomende hinder mag betekenen ten aanzien van de woonfunctie en/of andere stedelijke functies. De afweging gebeurt gebiedsgericht en in functie van de aard van de activiteiten en de inpasbaarheid. De potentiële sites liggen bij voorkeur langsheen of aansluitend bij een lokale weg 2 of hoger met mogelijkheden voor een vlotte verkeersontsluiting /afwikkeling naar het hoger verkeersnetwerk. (...).

#### Kwalitatieve bedrijventerreinen RD p. 193

De realisatie van nieuwe bedrijventerreinen gaat gepaard met de opmaak van een inrichtingsplan voor het ganse gebied waarbij volgende principes gehanteerd worden. Deze principes gelden eveneens als suggestie naar de hogere overheid tenzij het gaat over verfijning waarop op gemeentelijk niveau een planinitiatief kan genomen worden.



1. Het inrichtingsplan toon aan in welke mate het nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen afgestemd is op de bestaande structuren (bewoning, groenelementen, beken, landbouw, assen traag verkeer, mobiliteit, waterhuishouding, ...)
2. Het inrichtingsplan toont aan hoe de verkeersafwikkeling zal gebeuren. Dit kan de nodige ingrepen nodig maken.
3. Bedrijventerreinen worden ruimtelijk goed ingepast in de omgeving. Dit betekent:
  - Het optimaal gebruikmaken van zichtlocaties, aandacht voor beeldkwaliteit van bedrijfsgebouwen en een kwalitatieve aanleg van de buitenruimte langs invalswegen/zichtlocatie. Deze maatregelen dragen op een positieve wijze bij tot het imago van bedrijventerreinen.
  - Een goede buffering van bedrijventerreinen ten opzichte van woonomgevingen en de open ruimte.
4. Het inrichtingsplan geeft de fasering weer.
5. Het plan toont aan in welke mate zuinig wordt omgegaan met de beschikbare ruimte (bv. meervoudig gebruik van de parking, schakeling van gebouwen en ontsluiting naar openbare wegenis, ...).
6. Het plan geeft aan op welke wijze groenbuffers worden voorzien. Geval per geval wordt onderzocht in welke mate de buffers een meerwaarde kunnen betekenen voor de omliggende functies (vb. recreatief medegebruik) en in welke mate ze een rol vervullen in de waterhuishouding van het gebied (vb. aanleg bufferbekken).

De bestaande bedrijventerreinen worden geanalyseerd in functie van bovenstaande principes. De opmaak van een (her)inrichtingsplan behoort tot de mogelijkheden. Een zelfde aanpak wordt gehanteerd bij 'transformatie' van een bestaand bedrijf (vb. transformatie van grootschalig bedrijf naar bedrijfsverzamelgebouw) [...].

#### Economische activiteiten vermengd met het woonweefsel (RD p. 194)

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.

#### Economische activiteiten binnen bedrijventerreinen (RD p. 194)

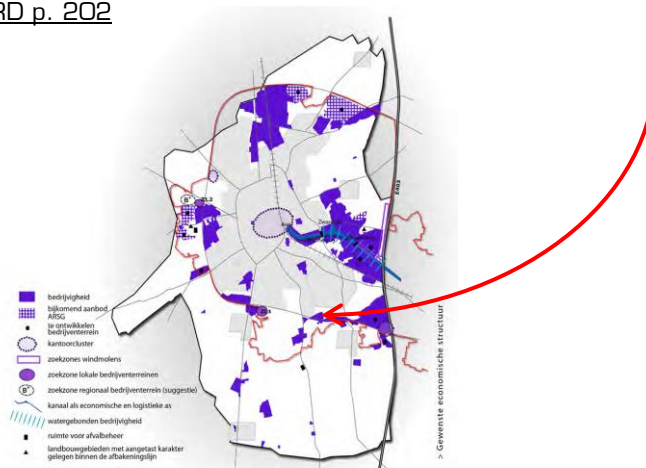
De bestaande bedrijventerreinen worden bevestigd met uitzondering van de terreinen die middels het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' een nieuwe bestemming kregen.

De activiteiten kunnen behouden blijven en beperkt uitbreiden voor zover ze de draagkracht van de omgeving en, voor zover van toepassing, de leefbaarheid van de omliggende woonomgeving niet overschrijden. Hiertoe kan een planinitiatief genomen worden.

[...].

Binnen de bestaande bedrijventerreinen worden de nog niet benutte gronden verder ingevuld. Onderzoek moet uitwijzen op welke wijze de kwaliteit van het bedrijventerrein kan verhoogd worden. De opmaak van een herinrichtingsplan behoort tot de mogelijkheden.

#### Gewenste economische structuur - GRS RD p. 202



Figuur 12: figuur uit GRS



Maatregelen en actie - relevante (RD p. 203-204)

>maatregelen en acties op te nemen in GRUP's:

- GRUP in functie van ontwikkelingsmogelijkheden bestaande bedrijven

>ondersteunende acties en maatregelen:

- onderzoek naar de mogelijkheden om de opmaak van een inrichtingsplan te integreren in het ruimtelijk beleid. Het uitwerken van een stedenbouwkundige verordening vormt een mogelijkheid.

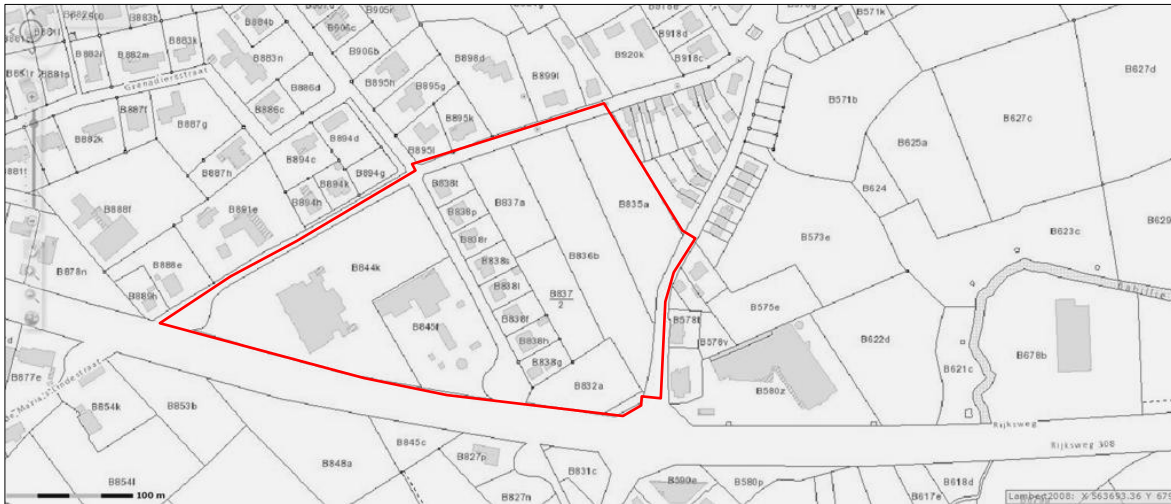
## 3.6 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

### 3.6.1 Doelstelling en motivatie tot opmaak

#### ALGEMEEN

De opmaak van onderhavig RUP Kaasterstraat beoogt een implementatie van de visie van het GRS en heeft enerzijds tot doel inzake de bestemming het planologisch kader te herbevestigen en anderzijds het vastleggen en afdwingbaar maken van een nieuwe interne ontsluitingsweg voor het bedrijvengebied, rekening houdend met de aanliggende residentiële woonomgeving.

Het RUP heeft betrekking op de percelen afgebakend door de Maria's-Lindestraat, N36, Koestraat en een bestaande deel woongebied (driehoek gelegen tussen Maria's-Lindestraat en Koestraat).



Figuur 13: percelenkaart (bron: arcgis)

Deze herbevestiging van bestemming is belangrijk, enerzijds voor de aanwezige woningen en bedrijfsgronden binnen het plangebied, maar anderzijds ook voor de ruimere (woon)omgeving.

Op heden bestaat er een menging van woonverkeer en KMO-verkeer thv de Maria's-Lindestraat en Kaasterstraat. Onderhavig RUP voorziet in een afdwingbare ontsluitingsstructuur die voor gemotoriseerd verkeer van het bedrijvengebied totaal losgekoppeld wordt van de Maria's-Lindestraat en Kaasterstraat, zodoende het "zware" verkeer in deze straten te verhinderen. De nieuwe verkeersafwikkeling wordt voorzien op de Koestraat via een nieuw aan te leggen rond punt. De positie van dit rond punt geeft eveneens een nieuwe ontsluiting aan het bestaande bedrijvengebied voor KMO en dienstverlening ten oosten buiten het plangebied (zgn. site 'sportline'). Deze heeft op heden een ontsluiting vlakbij het kruispunt Koestraat-N36, dewelke vanuit verkeersveilig oogpunt niet optimaal te noemen is.

Tevens wordt in het plangebied ter hoogte van de Maria's-Lindestraat een zone aangeduid waar een verkeerstechnische ingreep o.v.v. een "knip" dient gerealiseerd te worden om sluipverkeer te vermijden.

Het plangebied is volgens het APA van de Stad Roeselare (BVR 29/04/1991) integraal gelegen in zone 1.9 bedrijvengebied voor KMO en dienstverlening. Volgende stedenbouwkundige voorschriften zijn van kracht:

*Het betreft gebieden voor **ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen**. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen; het betreft eveneens dienstverleningsgebieden, die bestemd zijn voor de vestiging van bedrijvigheden waarvan de functie verder reikt dan de verzorging van de buurt.*

*In deze zonering worden vestigingen opgenomen voor groothandelszaken, winkels, tertiaire en ambachtelijke bedrijven, horeca, zaalsporten en vrijetijdsbesteding; **het betreft eveneens gemengde woon - en bedrijvengebieden alwaar bedrijvigheden zoals hoger bepaald, met name bedrijvengebieden voor KMO en / of dienstverlening kunnen worden ingeplant, terwijl de deelstrook***

van het perceel gelegen langs de straat de dubbele bestemming mag hebben, te weten de woon - en/of de bedrijvenbestemming.

In deze zone zullen echter bedrijvigheden met een voor de omgeving ernstig storend karakter zoals schrootbedrijven, recuperatiebedrijven van afval, afvalverwerkende bedrijven e.d. niet toegelaten worden.

Ten aanzien van aangrenzende zones zullen ze voorzien worden van een bufferzone met een gemiddelde breedte van 5m en beplant met laag- en hoogstammig groen.

Bij wijze van een "beleidsplanprocedure" zal de stad bedoelde zones kunnen differentiëren en mogelijks indelen in geëigende subzones. In bovengenoemde gebieden zijn de bijhorende woongelegenheden voor bedrijfsbewaking of bedrijfsvoering toegelaten, waarvan het aantal meer dan 1 per bedrijfseenheid kan zijn, voor zover de noodzaak daartoe wordt aangetoond in functie van de schaal of de differentiëring of de inwendige organisatiestrategie van het bedrijf.

In deze zones kan de stad eveneens woongelegenheden, los van de bedrijvenbestemming toelaten.

Via het (geëigende) planinstrument "RUP" wordt voorzien in een differentiatie in subzones, waarbij de bestaande ruimtelijke context het uitgangspunt vormt voor de inhoudelijke bepalingen inzake o.a. bestemming, ontsluiting, bebouwing...

### 3.6.2 Reikwijdte en detailleringniveau

Het voorgenomen gemeentelijk RUP vormt een kader voor het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning.

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.

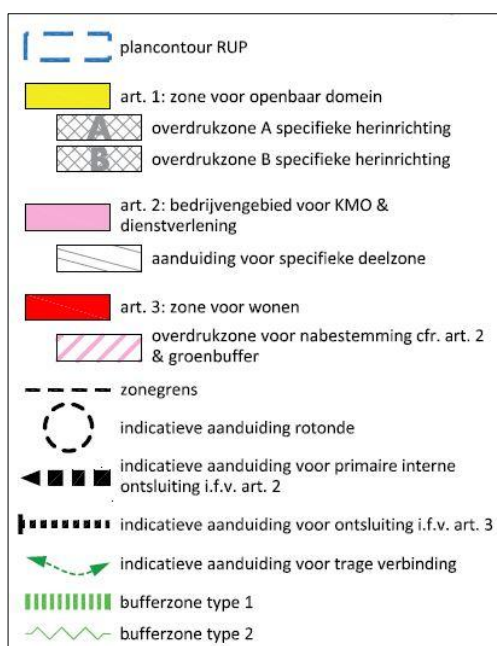
De stedenbouwkundige voorschriften bevatten volgende items:

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

### 3.6.3 Opbouw van het RUP

Het RUP omvat volgende bestemmingszones:

- zone voor openbaar domein
- bedrijvengebied voor KMO & dienstverlening
- zone voor wonen



Op twee delen van de zone voor openbaar domein (art. 1), nl. ter hoogte van het keerpunt in de Kaasterstraat en ter hoogte van de Maria's-Lindestraat is een overdrukzone (resp. A en B) voor specifieke herinrichting toegepast.

Deze aanduidingen in overdruk laten toe een "knip" te voorzien voor het gemotoriseerde verkeer, enerzijds tussen de bestaande Kaasterstraat en de nieuw aan te leggen interne ontsluiting in functie van het bedrijvengebied en anderzijds in de Maria's Lindestraat. Een trage verbinding (voetgangers, fietsers) wordt wél gemaakt.

Op een deel van het bedrijvengebied voor KMO & dienstverlening (art. 2) is in overdruk een deelzone aangeduid. Deze deelzone heeft betrekking op de Thermen R, de aldaar gevestigde wellness waarvan de parking ontsloten is via de Kaasterstraat.

RUP Kaasterstraat - legende

Deze aanduiding doet specifiek uitspraak over deze bestaande ontsluitingswijze voor bezoekers van de bestaande activiteit ("thermen R"). De parking is gelegen op de hoek Kaasterstraat-Maria's-Lindestraat, de ontsluiting gebeurt op heden via de Kaasterstraat.

Binnen deze deelzone kan de ontsluiting worden behouden tot op het moment van een eerstvolgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Dan dient de ontsluiting afgestemd te worden op de nieuwe interne ontsluitingsweg zuidelijke gelegen.

Op een deel van de zone voor wonen (art. 3) is een overdrukzone voor nabestemming toegepast.

Deze aanduiding in overdruk valt samen met de perceelscontour van de uiterst zuidelijke woning in de Kaasterstraat en heeft tot doel bij stopzetting van de bestaande woonactiviteit, de nabestemming 'bedrijfsgebied voor KMO & dienstverlening' in te leiden. Dit wordt zo ingeschreven in onderhavig RUP i.k.v. de heel strikte scheiding tussen woon- en KMO-verkeer. De ligging van deze woning pal naast de nieuw te realiseren interne ontsluitingsweg maakt deze scheiding niet zo eenduidig.

### 3.6.4 Vaststellingen, beeldkwaliteitsplan

#### Algemeen

De deelgemeente Rumbeke wordt verder uitgebouwd als een volwaardige, autonome kern waarbij met huidige planinitiatief wordt ingespeeld op het behoud en het versterken van een aangename en aantrekkelijke woonomgeving enerzijds en waarbij economische activiteiten binnen een woonweefsel kunnen worden behouden. De bedrijvigheid op deze locatie speelt in op de optimale ontsluitingswijze naar de N36 alsook op de kwalitatieve uitstraling ervan op de N36.

#### Specifieke knelpunten:

##### Voetgangersverkeer

- het voetgangersverkeer ter hoogte van het plangebied is voor de eigenlijke omwonenden weinig betekenisvol. Deze vallen voornamelijk samen met de hoofdontsluitingswegen voor gemotoriseerd verkeer.
- op buurtoverschrijdend niveau zijn er potenties voor de verdere uitbouwen van een wandel-/fietsnetwerk, in het bijzonder de verbinding met de Regenbeek.

##### Fietsverkeer

- op buurtoverschrijdend niveau zijn er potenties voor de verdere uitbouwen van een wandel-/fietsnetwerk (zie ook voetgangersverkeer).

##### Openbaar vervoer

- op vlak van openbaar vervoer werden geen fundamentele knelpunten vastgesteld. De doorstroming alsook de frequenties zijn toereikend.
- enig ongemak is de afstand tot de dichtste halte, die nog net binnen wandelafstand is gelegen. Ten aanzien van de grenzen van het plangebied is op wandelafstand (<400m) gelegen de bushalte van lijn 60 'Roeselare-Lendelede-Kortrijk' alsook van lijn 62 'Kortrijk-Sint-Eloois-Winkel-Roeselare'.

##### Autoverkeer

- de mobiliteitsdruk ter hoogte van het kruispunt 'Koestraat-N36' kent vooral op piekmomenten een verhaal van congestie in de Koestraat, in hoofdzaak te wijten aan de opritzzone van Sportline, te dicht bij het kruispunt en het autoverkeer komende vanuit de Koestraat richting N36.
- de mobiliteitsdruk in de Kaasterstraat is het gevolg van het gebruik ervan als sluiproute.

##### Parkeervoorzieningen

- naast de eigen parkeervoorzieningen bij de aanwezige activiteiten, is de parkeervoorzieningen eveneens te zoeken op het openbaar domein van de aanliggende straten (Kaasterstraat, Maria's-Lindestraat, Koestraat).

#### Beeldkwaliteitsplan

##### *Algemeen*

In het kader van de opmaak van het RUP, werd een beeldkwaliteitsplan/inrichtingsstudie opgemaakt teneinde de ruimtelijke doelstellingen binnen het plangebied te kunnen implementeren.

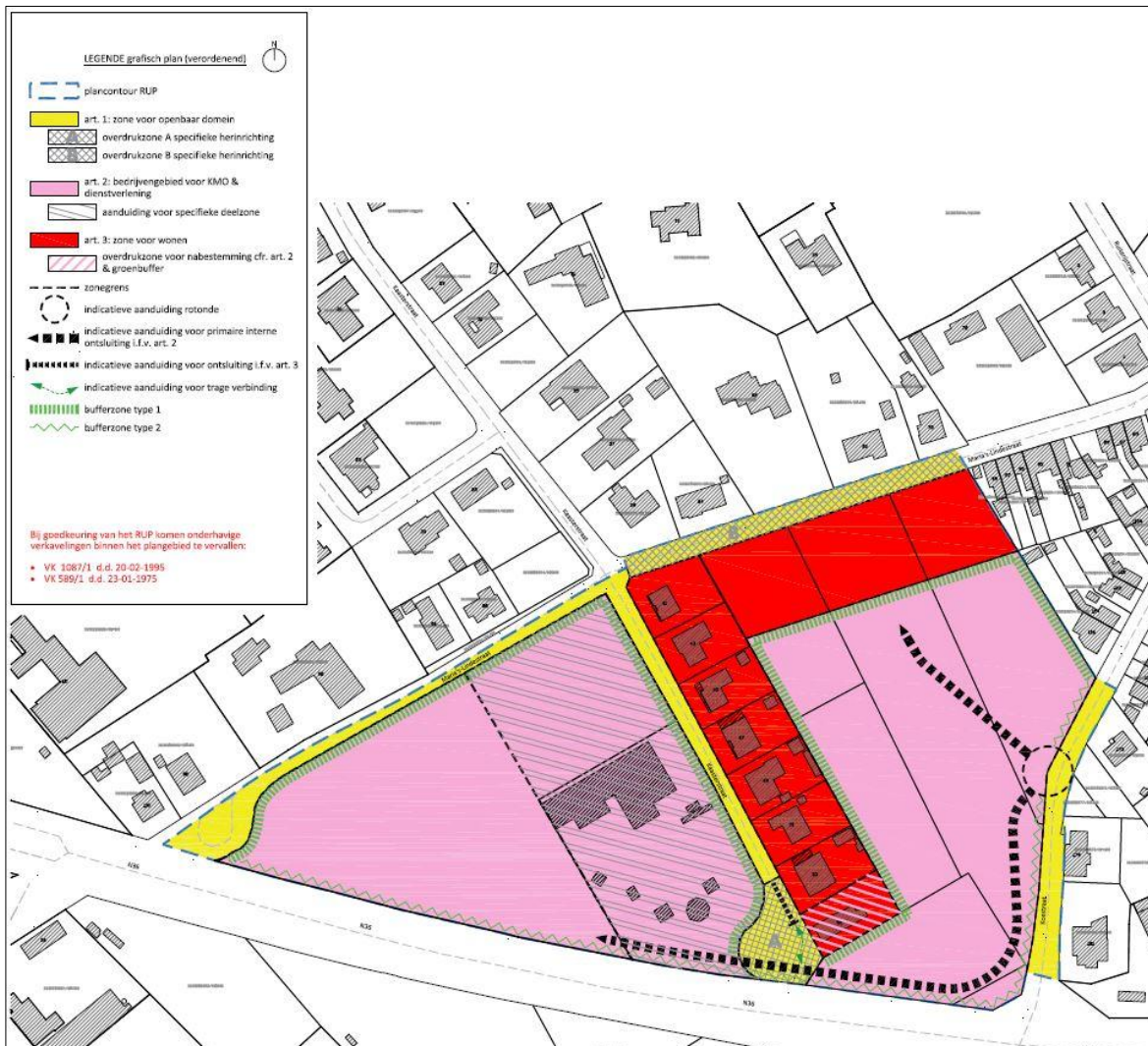
Aanleiding hiervoor is - zoals reeds vermeld - de beoogde bestemmingsdifferentiatie met als doel de mobiliteitsafwikkeling binnen het plangebied en de aanliggende omgeving te optimaliseren.



Figuur 14: Beeldkwaliteitsplan/inrichtingsstudie (eigen opmaak)



### 3.6.5 Synthese: grafisch plan & stedenbouwkundige voorschriften



Figuur 15: RUP Kaasterstraat, grafisch plan met legende (eigen opmaak)

#### Omggaan met de bestaande toestand

Grote delen van het plangebied, meer bepaald een deel van de zone voor wonen en het overgrote deel van het bedrijfgebied voor KMO & dienstverlening, is op heden braakliggend. De bepalingen inzake bebouwing en inrichting van de zone worden in overeenstemming gebracht met de omgevende ruimtelijke context.

Met huidige planinitiatief wordt ingespeeld op de ruimere bestaande woonomgeving. De residentiële kavelstructuur wordt aangehouden, de positie binnen het plangebied houdt een vervollediging in van o.a. de Maria's-Lindestraat als woonstraat.

Voor de huidige gemengde woon-werkstraat Kaasterstraat worden voor de zones binnen het plangebied bepalingen voorzien om deze maximaal te ontlasten van werkverkeer. Om deze scheiding maximaal te kunnen realiseren wordt voor één actueel woonkavel een gewijzigde bestemming voorzien.



## 4 Methodiek voor de beoordeling van mogelijke milieueffecten

### 4.1 Werkwijze

De beoordeling van de milieueffecten gebeurt per discipline. De relevante disciplines staan beschreven onder punt 4.2

Per discipline gebeurt er een bespreking van de bestaande toestand, de verwachte effecten en een opsomming van de plangeïntegreerde maatregelen en de wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken. In dit geval houdt het nulalternatief in dat de geplande bestemmingswijziging niet doorgaat en dat de respectievelijke bestemmingen van kracht blijven. Er kan aangenomen worden dat bij het nulalternatief de bestaande toestand in de toekomst weinig zal wijzigen. Daarom wordt de bestaande toestand als referentiesituatie genomen.

Voor huidige specifiek planinitiatief wordt als referentietoestand enerzijds de gewestplanbestemming (GP) 'agrarisch gebied' en anderzijds het bestemming van het Algemeen Plan van Aanleg (APA) "bedrijfsgebied voor KMO & dienstverlening" beschouwd.

Deze dubbele screening kan worden aanzien als een feitelijk en een planologische screening.



Figuur 16: orthofoto als feitelijke referentietoestand (bron: plannenbank Roeselare)

De toekomstige activiteiten, ingrepen en plangeïntegreerde maatregelen kunnen zowel positieve als negatieve effecten hebben op het milieu. Bij de beschrijving van de te verwachten effecten op het milieu wordt een vergelijking gemaakt tussen de referentietoestand en de toekomstige situatie.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds plangeïntegreerde maatregelen die noodzakelijk zijn om te vermijden dat een plan aanzienlijke negatieve effecten kan hebben. Deze worden in het plan geïntegreerd en bindend vertaald in het plan (o.a. in de stedenbouwkundige voorschriften). Anderzijds zijn er ook de wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken.

## 4.2 Relevante disciplines

Gezien de doelstellingen van dit RUP en de aard van de van de voorziene activiteiten zijn er effecten op het milieu te verwachten in volgende disciplines:

- bodem
- water
- mobiliteit
- fauna, flora en biodiversiteit
- landschap
- cultureel erfgoed
- onroerend erfgoed
- mens-ruimtelijke aspecten
- gezondheid en veiligheid van de mens
- geluid
- licht
- atmosfeer en klimatologische factoren
- energie- en grondstoffenvoorraden.

De disciplines die worden onderzocht hebben onderlinge relaties en zijn niet onafhankelijk van elkaar. De samenhang van verschillende milieueffecten en van de plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden is daarom van groot belang.

Omwille van de sterke samenhang en omwille van het vermijden van herhalingen worden volgende relevante disciplines samen besproken:

- bodem en water
- fauna, flora en biodiversiteit
- landschap, cultureel erfgoed en onroerend erfgoed
- mens-ruimtelijke aspecten en mobiliteit
- gezondheid en veiligheid van de mens
- licht en geluid
- atmosfeer en klimatologische factoren
- energie- en grondstoffenvoorraden.

## 5 Beschrijving van mogelijke milieueffecten

### 5.1 Disciplines bodem en water

#### 5.1.1 Algemeen

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.

Het RUP is gericht op een bijkomende openbare groenvoorziening en bebouwingmogelijkheid. De nodige vereisten op vlak van de waterhuishouding worden in het RUP vastgelegd op zodanige wijze dat de impact op de waterstromen in de omgeving maximaal beperkt wordt. Er dient rekening gehouden te worden met voldoende mogelijkheden tot plaatselijke buffering en infiltratie.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het opvangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (hemelwaterput) en indien dit niet kan, ter plaatse geïnfiltreerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd afgevoerd.

De nuttige buffercapaciteit (onder de vorm van een open buffer) dient op vraag van de Provincie rekening te houden met een volume van 410m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte en een lozingsdebiet van slechts 5 liter/sec/ha. De verharde oppervlakte omvat alle wegenis, woningen, bijgebouwen, opritten, terrassen...).

Daarnaast dienen alle ophogingen gesitueerd in mogelijks overstromingsgevoelig respectievelijk effectief overstroombaar gebied, gecompenseerd zodoende het verlies in waterbergingsruimte effectief te verhelpen.

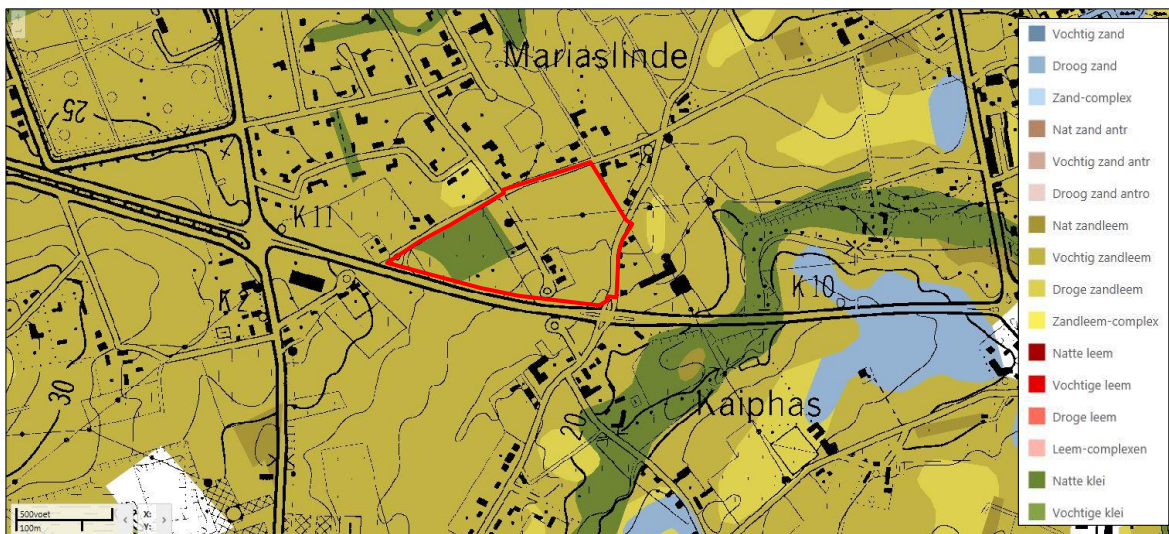
Ook dient er langs weerszijden van de waterloop, vanaf de oeverrand een vijf meter brede strook volledig vrij te blijven van elke nieuwe bebouwing en aanplanting teneinde het onderhoud te kunnen uitvoeren.

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP als in de bouwaanvraag wordt duurzaamheid nagestreefd, zowel naar materiaal, type verhardingen, energie, waterhuishouding, etc.



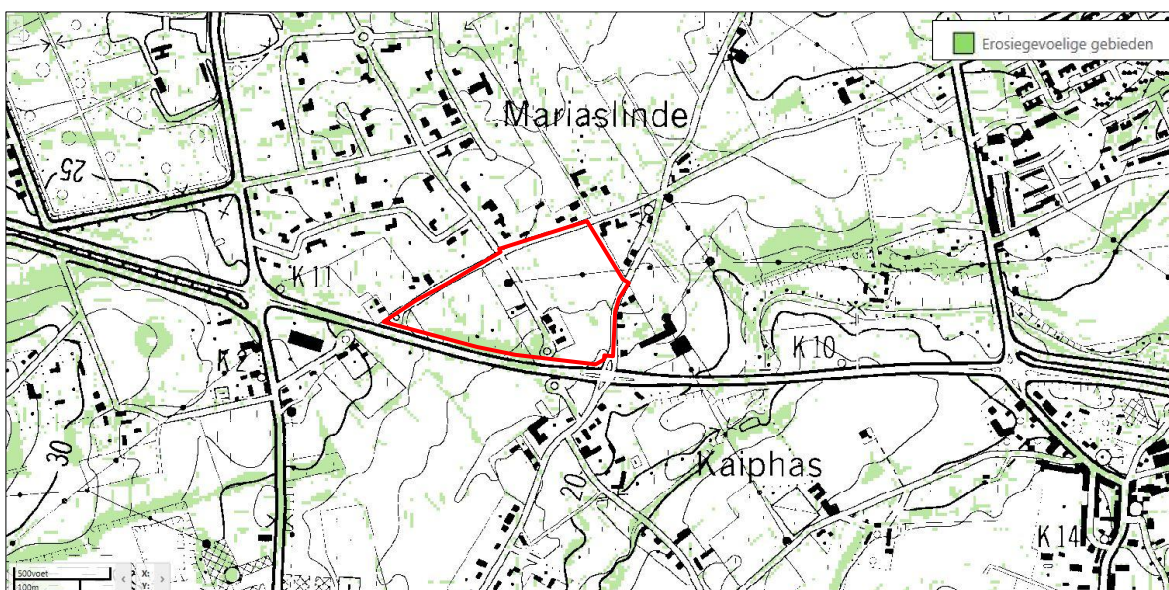
### 5.1.2 Referentiesituatie

De bodemkaart geeft aan dat de ondergrond binnen het plangebied bestaat uit overwegend vochtig zandleem en in mindere mate uit vochtige klei.



Figuur 17: Bodemkaart (bron: giswest)

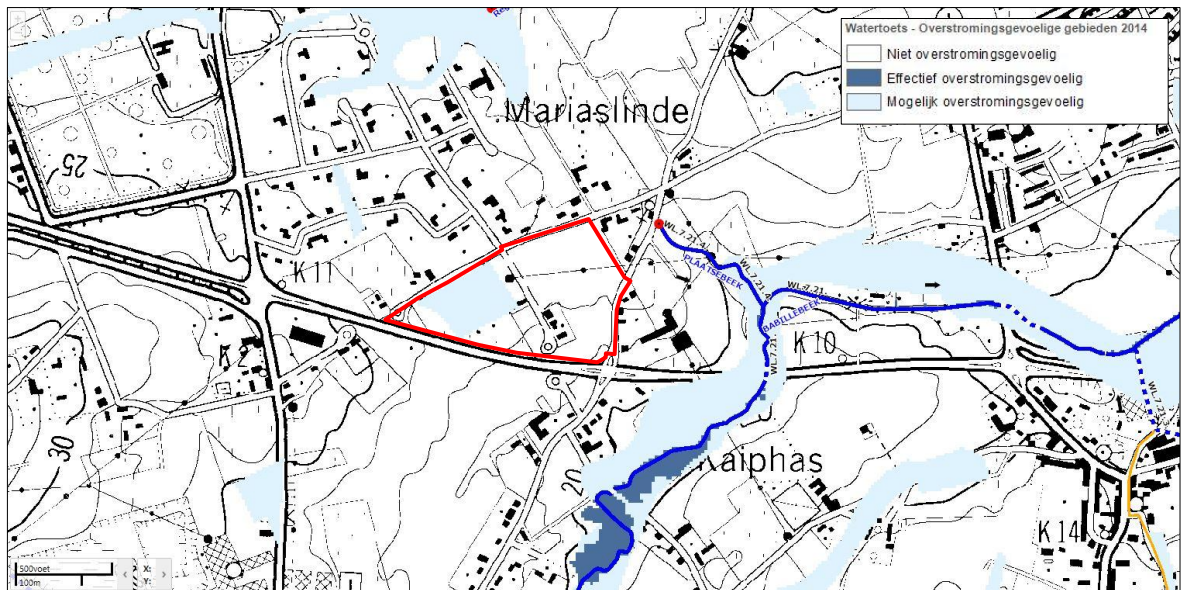
De erosiekaart geeft aan dat algemeen gesteld binnen het plangebied geen noemenswaardige erosiegevoeligheid heerst. Enkel ter hoogte van de zone langsheen de N36 is de gevoeligheid iets hoger.



Figuur 18: Bodemerosie (bron: giswest)

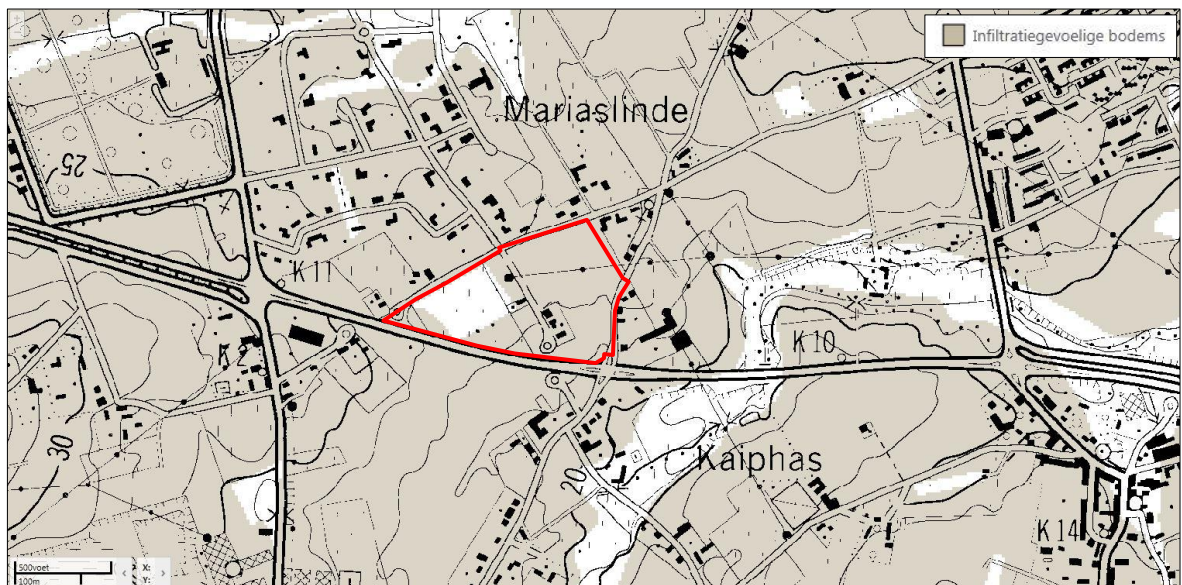


De overstromingskaart van 2014 toont aan dat er binnen het plangebied geen gebieden zijn die effectief gevoelig zijn voor overstromingen. Ten oosten is een zone aanwezig die een mogelijke overstromingsgevoeligheid kent.



Figuur 19: Overstromingsgevoelige gebieden (2014) (bron: giswest)

De kaart van de infiltratiegevoeligheid geeft aan dat er binnen het plangebied de bodem een grote infiltratiegevoeligheid kent, met uitzondering van één zone ten oosten.



Figuur 20: Infiltratiegevoelige gebieden (bron: giswest)

### 5.1.3 Mogelijke effecten

>vanuit de referentietoestand van het GP:

het agrarische gebied binnen de plancontour is op heden slechts voor 40% in gebruik ten behoeve van landbouw als weiland/akkerland, de overige zone is bebouwd met 8 woningen, de Thermes R met bijhorende parking en tot voor kort met een feestzaal 'Cofar' (zie figuur 16). Deze laatste werd recent gesloopt i.f.v. de bouw van een autogarage. Het restgebied (d.i. het onbebouwde gebied) is bedoeld enerzijds voor de oprichten van een aantal bijkomende alleenstaande woningen (grootte-orde 6 villa's), in uitbreiding van de reeds aanwezige 8 woningen in open typologie. Anderzijds wordt de resterende

zone - d.i. de zone die niet voor bewoning wordt ingericht alsook niet werd bebouwd i.f.v. Thermien R en Cofar (gebouwen, buitenomgeving/tuin, parkeerzone) - ingericht met bebouwing en verharding ifv KMO & dienstverlening.

Met de realisatie van het RUP wordt een heel beperkt aandeel agrarisch gebied (vlg. GP) dat op heden nog functioneel is voor de landbouw als weiland en akkerland, herbestemd. Vanuit landbouwkundig oogpunt gaat het concreet om een zone van ca. 2,4ha (vlg. GRB) of ca. 40% van het totale plangebied, dat volledig geprangd zit tussen residentiële bebouwing ten noorden en oosten, weginfrastructuur en bestaande woningen ten westen en bedrijvigheid/KMO ten oosten.

De inname op de bodem en water zal hierdoor beperkt worden verhoogd door een toename van bebouwing en verharding. Gezien de infiltratiegevoeligheid van de bodem, kan de bebouwing en verharding de mogelijkheid tot infiltratie beperken. In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP wordt hieraan de nodige aandacht besteed en voldoende milderende maatregelen in het plan geïntegreerd (zie verder).

Binnen het plangebied is de zone met een ondergrond van vochtige klei, niet infiltratiegevoelig alsook niet overstromingsgevoelig. Een eventuele toename van verharding en bebouwing in deze zone heeft aldus géén negatieve invloed qua infiltratie.

>vanuit de referentietoestand van het APA:

Het bedrijvengebied voor KMO & dienstverlening binnen de plancontour wordt met huidig RUP 'gedifferentieerd herbevestigd' qua bestemming.

Dit houdt in dat de APA-bestemming van bedrijvengebied voor KMO & dienstverlening die als een *gemengde bestemming van wonen en werken* wordt omschreven in de stedenbouwkundige voorschriften, iets concreter wordt bepaald in het plangebied en vertaald in specifieke zones, nl. bedrijvengebied voor KMO & dienstverlening en de zone voor wonen. De bestaande gemengde bestemming van het APA wordt aldus *herbevestigd*, maar *in de ruimte gedifferentieerd*, dit omwille van mobiliteitsaspecten (verkeersafwikkeling bedrijvengebied scheiden van het wonen) en de leefbaarheid van de aanliggende residentiële woonwijk (sluipverkeer).

In se houdt de 'gedifferentieerde herbevestiging' van de bestemming geen fundamentele wijziging in ten aanzien van het APA, waardoor het mogelijke effect op de bodem en water nihil is.

Meer nog, de zone langsheen de Maria's-Lindestraat die voorziet in een bijkomende zone voor wonen voor een 6-tal woningen in open bebouwing, zal een bebouwings- en verhardingsgraad kennen die lager is dan deze van een bedrijvengebied voor KMO & dienstverlening. Kortom kan worden gesteld dat huidig RUP (dat voorziet in een differentiatie naar bijkomende zone voor wonen met beperktere impact t.a.v. bedrijvengebied) bij realisatie een positief effect zal genereren inzake bodem en water.

De belangrijkste ingrepen op de bodem door de uitvoering van het RUP zijn de (beperkte) uitgravingen (in functie van de funderingen van de gebouwen, kelders, regenwaterputten...) en het daaraan gekoppeld grondverzet en een wijziging van bestemming van de uitgegraven grond.

Tijdens de uitvoeringsfase van de grondwerken bestaat de kans dat er een beperkte bemaling nodig is. Deze is echter tijdelijk van aard. Retourbemaling is aan te moedigen.

Wijzigingen in de grondwaterhuishouding worden beperkt door het voorzien van zoveel mogelijk waterdoorlatende materialen ofwel monoliete verhardingen met een aanliggende mogelijkheid tot infiltratie.

Het RUP laat geen bodem en/of grondwatervervuilende activiteiten toe.

#### 5.1.4 Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden

Het RUP voorziet in de mogelijkheid om binnen het plangebied enkel bebouwing en verharding in functie van bewoning en in functie van bedrijfsgebouwen -/oppervlaktes die geen bodemverontreiniging toe te laten. Dit impliceert dat het gevaar op bodemverontreiniging hier niet aan de orde is.

Het RUP voorziet in de verordenende voorschriften de nodige verplichtingen om het verhaal van de waterhuishouding op een consequente en duurzame wijze toe te passen, afgestemd op de vigerende wetgeving hieromtrent. Dit houdt concreet in dat het aandeel verhardingen dat onlosmakelijk verbonden zijn aan het woon- en bedrijfsprogramma (verhardingen bij en rond gebouwen), minimaal gehouden wordt alsook vertraagd wordt afgevoerd rekening houdend met een maximale infiltratie in de bodem door toepassing van waterdoorlatende materialen of monoliete verhardingen met een aanliggende mogelijkheid tot infiltratie.

In de planopmaak wordt rekening gehouden met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en gescheiden lozing van hemel- en afvalwater.



Bij de vergunningverlening worden verplichtingen opgelegd die de waterkwaliteit ten goede komen (vb. afvoer regenwater). Hemelwaterputten worden volgens de geldende stedenbouwkundige verordening opgelegd.

Het RUP voorziet in relatief grote woonkavels en aldus vrij grote tuinen die quasi integraal onverhard blijven. Deze groenstructuur zal worden ingericht met gras, beplanting en bomen (rekening houdend met het bestaande bomenbestand). Grondwater wordt op deze manier deels door de aanwezige bomen opgenomen.

Het RUP voorziet voor de bedrijvenzone in de verplichting van bufferzones (min. 5m breed) alsook groenzones met verplichten aanplant van hagen en bomen. Ook langsheen de openbare wegenis worden langs beide zijden van de weg minimum 1,5m brede groenstrook verplicht. Grondwater wordt op deze manier deels door de aanwezige hagen en bomen opgenomen.

### 5.1.5 Conclusie

Inzake de discipline bodem en water wordt er:

- vanuit de referentietoestand van het GP geen aanzienlijk effect verwacht.
- vanuit de referentietoestand van het APA geen negatief effect verwacht.

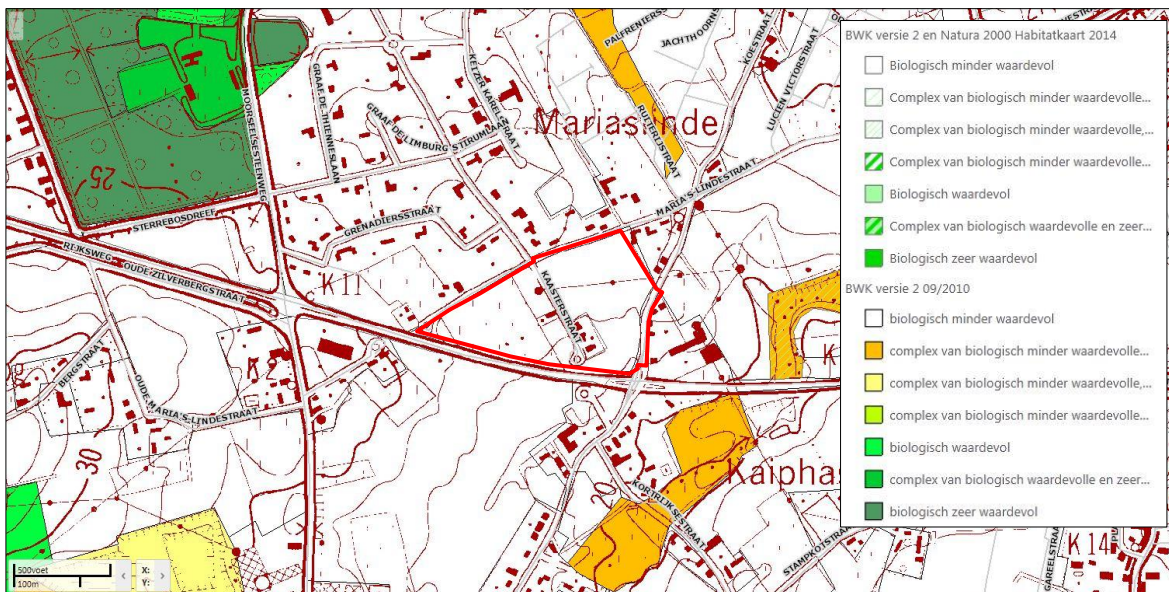
## 5.2 Discipline fauna, flora en biodiversiteit

### 5.2.1 Referentiesituatie

De kaart van de biologische waardering van 2014 geeft aan dat binnen het plangebied geen elementen van biologische waarde gekend zijn.

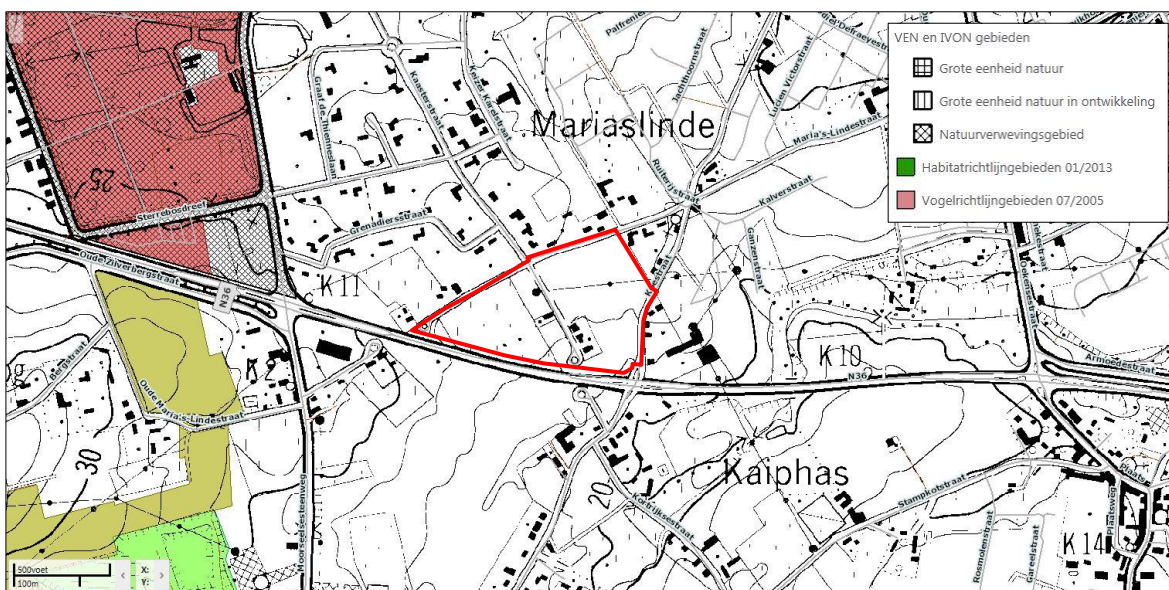
In de nabije omgeving, ten noordwesten, is het Sterrebosdomein gelegen. Dit wordt gekenmerkt als biologisch zeer waardevol, complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen en biologisch waardevol.

Ten noorden, centraal in de residentiële woonomgeving, en ten oosten en zuidoosten van het plangebied is een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen alsook een biologisch waardevol gebied gelegen.



Figuur 21: Biologische waarderingskaart (bron: giswest)

De kaart van het natuurbeleid geeft aan dat binnen het plangebied geen VEN- en IVON gebieden gekend zijn, alsook geen habitatrichtlijngebieden en vogelrichtlijngebieden. Het Sterrebosdomein ten westen is op de VEN- en IVON-kaarten aangeduid als Natuurverwevingsgebied.



Figuur 22: VEN-IVON /habitat-/vogelrichtlijngebieden (bron: giswest)

De feitelijke toestand ter plaatse wordt gekenmerkt door de bestaande hagen (beuk) en bomen (linden) die met de ontwikkeling van het RUP integraal worden behouden.

### 5.2.2 Mogelijke effecten

>vanuit de referentietoestand van het GP:

het agrarische gebied binnen de plancontour is op heden slechts voor 40% in gebruik ten behoeve van landbouw als weiland/akkerland. De overige zone is gedomesticeerd voor niet-agrarische gebruik.

Deze resterende zone zal op zich een - zij het beperkte - waarde hebben op vlak van biologische waardering, zij het natuurlijk dat het intensieve gebruik van de landbouw en de afwezigheid van zones met biologische potentie zoals bv. grachten, haagkanten, KLE's niet totaal afwezig zijn. De resterende oppervlakte werd voor agrarische doeleinde gemaximaliseerd, waardoor er kan worden geconcludeerd dat bij realisatie van het RUP, het gebied vanuit de referentietoestand van het GP geen aanzienlijk effect zal genereren in de discipline fauna, flora en biodiversiteit.

>vanuit de referentietoestand van het APA:

het bedrijfengebied voor KMD & dienstverlening als *gemengde bestemming van wonen en werken* wordt zoals in de vorige discipline omschreven *herbevestigd*, maar *in de ruimte gedifferentieerd*, dit omwille van mobiliteitsaspecten (verkeersafwikkeling bedrijfengebied scheiden van het wonen) en de leefbaarheid van de aanliggende residentiële woonwijk (sluipverkeer).

Voor de zone langsheen de Maria's-Lindestraat voorziet het RUP in relatief grote woonkavels en aldus vrij grote tuinen die quasi integraal onverhard blijven. Deze groenstructuur zal worden ingericht met gras, beplanting en bomen (rekening houdend met het bestaande bomenbestand) waardoor de woonkavels op hun niveau hun rol inzake fauna, flora en biodiversiteit zullen vervullen.

Het RUP voorziet voor de bedrijfzone in de verplichting van bufferzones (min. 5m breed) alsook groenzones met verplichten aanplant van hagen en bomen. Ook langsheen de openbare wegenis worden langs beide zijden van de weg minimum 1,5m brede groenstrook verplicht. Ook hier zal de algemene inrichting van het bedrijfenterrein en het bedrijfskavel op zich hun rol inzake fauna, flora en biodiversiteit kunnen vervullen.

Deze beperkte groenzones spelen in op de bestaande en toekomstige fauna en flora, waardoor deze als 'stapsteen' binnen een groter natuurlijke beleid kan functioneren.

De bestaande waardevolle tot zeer waardevolle elementen uit de ruimere omgeving worden niet gewijzigd. Deze krijgen echter door de ontwikkeling van het RUP op ruimere schaal een ruimtelijk verlengde die in het kader van de fauna en flora als 'stepping-stone' een grote meerwaarde kunnen betekenen en een opportuniteit inhouden.

In se houdt de 'gedifferentieerde herbevestiging' van de bestemming geen fundamentele wijziging in ten aanzien van het APA, waardoor het mogelijke effect op fauna, flora en biodiversiteit nihil is.

### 5.2.3 Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden

Het groenaandeel dat vermindert - in hoofdzaak braakliggend of akker-/weiland - wordt ruimtelijk geoptimaliseerd door een kwaliteitsvolle herinrichting van het bedrijfengebied en de bedrijfskavels en woonkavel door de verplichte aanplant van een combinatie van inheems laag- en hoogstammig groen op zowel toekomstig openbaar domein als op de private delen (groenbuffer, groenzone, tuinzone).

De herinrichting houdt eveneens een kwalitatieve opwaardering van het bedrijfengebied, specifiek inzake de beeldkwaliteit in groene ruimtelijke inkleding ten aanzien van de N36.

### 5.2.4 Conclusie

Inzake de discipline fauna, flora en biodiversiteit wordt er:

- vanuit de referentietoestand van het GP geen aanzienlijk effect verwacht.
- vanuit de referentietoestand van het APA geen negatief effect verwacht.



## 5.3 Disciplines landschap, cultureel erfgoed en onroerend erfgoed

### 5.3.1 Referentiesituatie

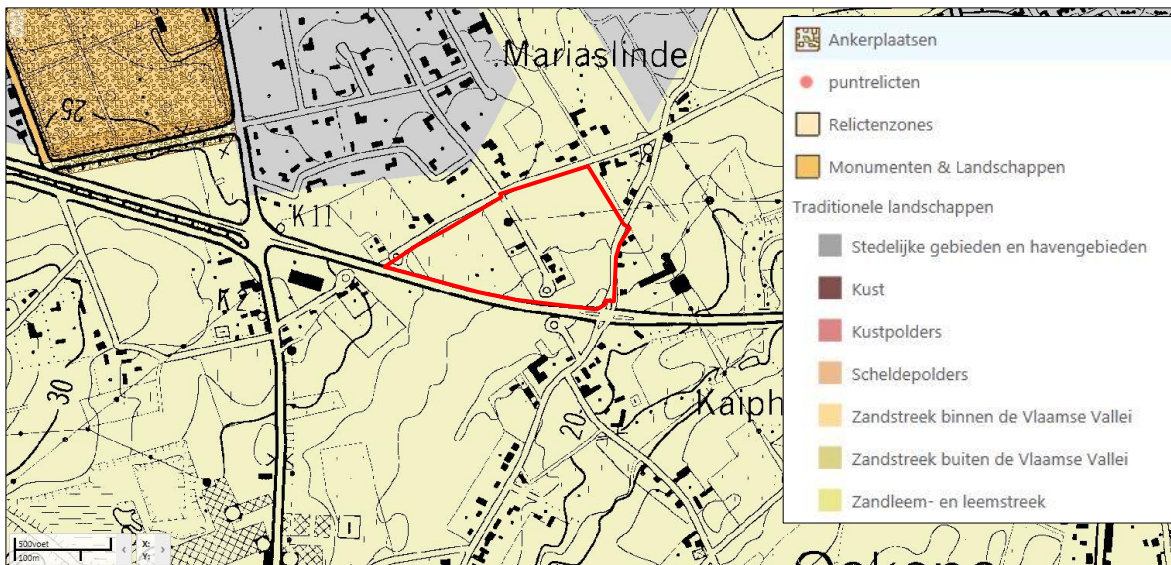
De kaart van de landschapsatlas geeft aan dat binnen het plangebied de zandleen- en leemstreek als traditioneel landschap aanwezig is.

De landschapskaart geeft eveneens aan dat er binnen het plangebied:

- geen ankerplaatsen aanwezig zijn
- geen relictzones aanwezig zijn
- geen punt- of lijnrelicten aanwezig zijn
- geen beschermde monumenten en/af landschappen aanwezig zijn

Het domein van het Sterrebos ten oosten, wordt gekenmerkt als traditioneel landschap (zandleem- en leemstreek) alsook als beschermd landschap, relictzone en ankerplaats.

Het Sterreboskasteel is aangeduid als puntrelict.



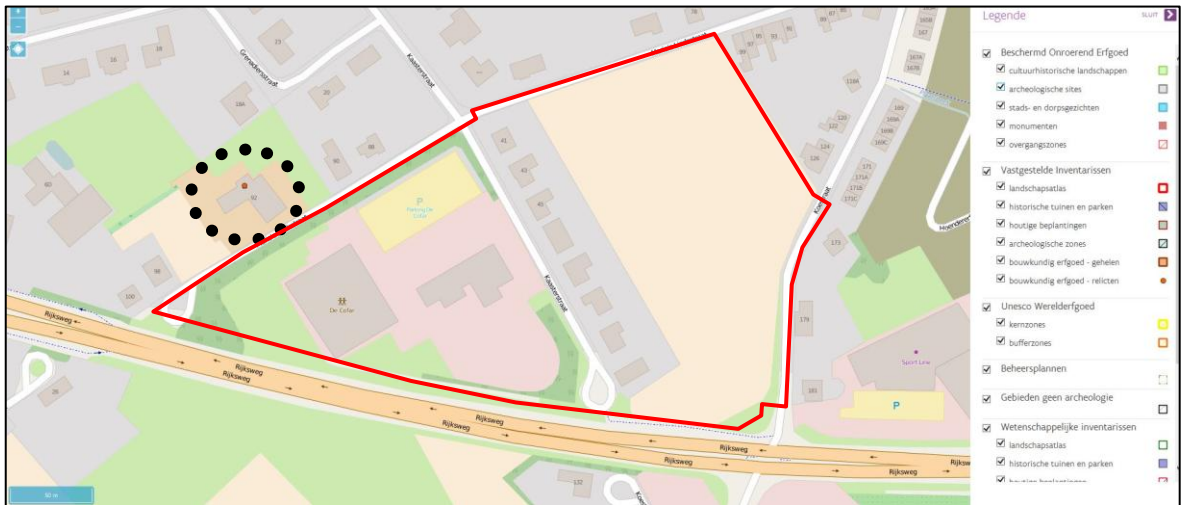
Figuur 23: Landschapsatlas (bron: giswest)

In de nabijheid van het plangebied, meer specifiek aan overzijde van de Maria's-Lindestraat is een relict uit de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed aanwezig, nl.:

*Hoeve, Maria's-Lindestraat 92 (ID: 23316)*



*Kleine XIX-hoeve met losse, lage bakstenen bestanddelen onder zadeldak, U-vormig gegroepeerd rondom een bekiezeld erf met N.-erfoprit; ijzeren hek; ten Z.W. siertuin. Ten N. van het erf, boerenhuis van zeven trav.; met schijnvoegen gecementeerde bakstenen lijstgevel; rechth. muuropeningen. Ten O., voormalig bakhuisje en privaat (1050).*



Figuur 24: Uittreksel uit geoportaal onroerend erfgoed (bron: onroerend erfgoed)

### 5.3.2 Mogelijke effecten

>vanuit de referentietoestand van het GP:

het agrarische gebied binnen de plancontour is op heden slechts voor 40% in gebruik ten behoeve van landbouw als weiland/akkerland. De overige zone is gedomesticeerd voor niet-agrarische gebruik.

Deze resterende zone zal op zich een - zij het beperkte - een getuige zijn van het traditionele landschap dat op zich nog maar weinig raakpunten heeft met de landschapswaarden uit de omgeving.

Met de ontwikkeling van het RUP wordt dan ook niet geraakt aan het traditionele landschap.

De ontwikkeling van het RUP heeft eveneens geen negatieve invloed op de aanliggende erfgoedwaarden van het traditioneel landschap, relictzone, puntrelict, ankerplaats en beschermd landschap.

>vanuit de referentietoestand van het APA:

Met de ontwikkeling van het RUP wordt de bestaande bestemming herbevestigd en gedifferentieerd in de ruimte. Dit heeft geen enkele impact op de bestaande omgeving alsook niet inzake de discipline landschap, cultureel erfgoed en onroerend erfgoed.

### 5.3.3 Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden

Niet van toepassing

### 5.3.4 Conclusie

Inzake de discipline landschap, cultureel erfgoed en onroerend erfgoed wordt er:

- vanuit de referentietoestand van het GP geen negatief effect verwacht.
- vanuit de referentietoestand van het APA geen negatief effect verwacht.



## 5.4 Disciplines mens-ruimtelijke aspecten en mobiliteit

### 5.4.1 Referentiesituatie

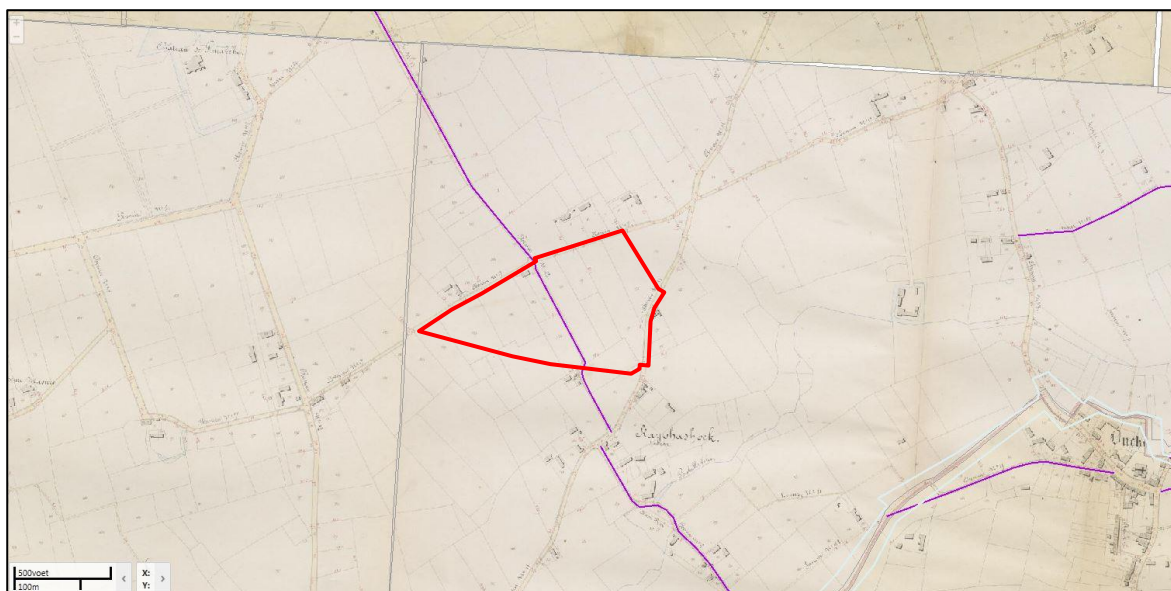
Het plangebied is gekenmerkt door een mix van residentiële bebouwing, bedrijvigheid (Thermen R en tot voor kort Cofar) en braakliggende gronden.

Het plangebied wordt momenteel slechts heel fragmentair benut. De braakliggende gronden zijn in gebruik als weiland/akkerland.

De beeldwaarde van het plangebied wordt op heden bepaald door het (beperkte) groene kader dankzij de bestaande bomen ter hoogte van een deel van de Maria's-Lindestraat en een deel van de Kaasterstraat. Voor het overige is de beeldwaarde verwaarloosbaar.

Binnen het plangebied is er één buurtweg gelegen, nl. 'chemin n°12. Deze valt samen met de Kaasterstraat. Chemin nr. 17 (Maria's-Lindestraat) en chemin nr. 11 (Koestraat) flankeren het plangebied.

In zitting van 5 juni 1908 heeft de BD een wijziging goedgekeurd betreffende de verbreding van de buurtwegen nrs. 8, 12, 19, 23 en 24 (zie ook toelichtingsnota).



Figuur 25: Atlas der Buurtwegen (bron: giswest)

#### Openbaar vervoer

Ten aanzien van de grenzen van het plangebied is op wandelafstand (< 400m) gelegen, de bushalte van lijn 60 'Roeselare-Lendelede-Kortrijk' alsook van lijn 62 'Kortrijk-Sint-Eloois-Winkel-Roeselare).

Het station van Roeselare is op fietsafstand bereikbaar (ca. 3,9km) en geeft verbinding naar Brugge en Kortrijk.



Figuur 26: Vervoerskaarten De Lijn



## Parkeerverhaal

Binnen huidig plangebied zijn i.k.v. de verkeersafwikkeling 2 belangrijke locatie, nl. de voormalige Cofar-site (feestzaal) en de Thermen R (wellness).

-op de locatie van de voormalige feestzaal was er een bezoekerscapaciteit van 800 personen, ingeval van receptie bedroeg de capaciteit 1.500 personen, met een ontsluiting via de Kaasterstraat en Maria's-Lindestraat.

-op de locatie Thermen R is er een parkeervoorziening voor ca. 300 wagens.

-beide locaties hadden hun parkeervoorziening gezamenlijk, doch complementair in de tijd, waardoor er een continue verkeersdynamiek was.

## Mobiliteitsprofiel bestaand

*-feestzaal (bron: studie Vormadvies dd. 14/06/2012)*

Bij de berekening van de huidige verkeersattractie van de feestzaal Cofar gaan we ervan uit dat de capaciteit van de huidige feestzaal 2x per week wordt benut voor een feest en 4x voor een receptie.

Omdat geen gedetailleerde cijfers beschikbaar zijn wordt een voorzichtige en lage aanname gedaan van een bezetting van 60 tot 30%, Bij een volledige benutting van de capaciteit zou de feestzaal nog grotere verkeersintensiteiten kunnen aantrekken. De potentiële verkeersattractie van de huidige feestzaal ligt veel hoger dan de hier geschatte aanname.

We gaan uit van 2 x 480 (= 60 % van de capaciteit van de zalen) genodigden voor de feestzalen per week samen .

Voor recepties gaan we uit van 4 x 450 (= 30 % van de capaciteit van de zalen) genodigden per week samen.

Er wordt rekening gehouden met een personeelsbezetting van 1 werknemer per 10 genodigden voor een feest en 1 werknemer per 30 gasten voor een receptie.

Er wordt aangenomen dat vanuit het bereikbaarheidsprofiel van de huidige site de gemiddelde genodigde en werknemer voor 85 % met de auto naar de site komt en voor 15 % met de fiets.

Vanuit "Onderzoek verplaatsingsgedrag Vlaanderen" wordt uitgegaan van een gemiddelde autobezetting van 2,2 personen per wagen. (woon-recreatief verkeer).

Rekening houdende met deze gegevens kunnen we volgende inschatting maken van de verkeersattractie auto' s per week:

			inschatting frequentie/week	inschatting autogebruik		totaal aantal auto' s
personeel						
feesten	48		2	0,85		82
recepties	15		4	0,85		51
	capaciteit	inschatting bezetting	inschatting frequentie/week	inschatting autogebruik	bezetting wagen	
bezoekers						
feesten	800	60 % (480)	2	0,85	2,2	371
recepties	1500	30 % (450)	4	0,85	2,2	695
totaal						<b>1199</b>

Er wordt uitgegaan dat voor elk feest of receptie 3 leveringen met lichte vrachtwagen nodig zijn. Dit zijn wekelijks 18 leveringen wat resulteert in een personenauto-equivalent van 36.

**In totaal worden er dus voor de bestaande feestzaal wekelijks in totaal 1.235 inrijdende en evenveel uitrijdende personenauto-equivalenten ingeschat.**

*-Thermen R (eigen inschatting o.b.v. aannames feestzaal)*

Bij de berekening van de verkeersattractie van de Thermen R gaan we uit van een openingstijd van 5 dagen per week telkens van 11:00u tot 22:00u.

Op basis van de bedrijfsoppervlakte, parkeervoorziening (300pp) en gemiddelde autobezetting van 2,2 personen per wagen, bedraagt de maximale capaciteit 660 personen.

Omdat geen gedetailleerde cijfers beschikbaar zijn wordt een voorzichtige en lage aanname gedaan van een gemiddelde bezetting van 60%, wat resulteert in gemiddeld ca.396 personen.

**In totaal worden er dus voor de Thermen R wekelijks in totaal 900 inrijdende en evenveel uitrijdende personenauto-equivalenten ingeschat.**

#### 5.4.2 Mogelijke effecten

>vanuit de referentietoestand van het GP:

het agrarische gebied binnen de plancontour is op heden slechts voor 40% in gebruik ten behoeve van landbouw als weiland/akkerland. De overige zone is gedomesticeerd voor niet-agrarische gebruik.

Deze resterende zone zal een versterking inhouden van de stedelijke dynamiek inzake wonen en werken. Het voorgestelde woonprogramma (grootte-orde 6 woningen in open typologie) is dermate beperkt dat de dynamiek verwaarloosbaar zal zijn.

Deze wonen zullen wel een positieve invloed hebben op de beeldwaarde van de Maria's-Lindestraat als residentiële woonstraat. Deze woningen vormen aldus een invulling van een ruimtelijk hiaat binnen de bebouwde context.

Het voorgestelde bedrijfengebied voor KMO & dienstverlening zal eveneens een versterking vormen van de stedelijke dynamiek. Binnen onderhavig RUP is de hoofdreden tot opmaak het scheiden van het gemotoriseerd verkeer tussen wonen en werken, bij middel van een nieuw aan te leggen ventweg aan de N36 en Koestraat. Daarnaast wordt de verkeersafwikkeling bij middel van een weloverwogen aanknoping op de Koestraat die in verbinding staat met de N36 vastgelegd. Hiermee wordt de mobiliteitsdynamiek in de Maria's-Lindestraat en de Kaasterstraat verminderd in functie van de opwaardering van de woonomgeving en de leefkwaliteit.

>vanuit de referentietoestand van het APA:

Met de ontwikkeling van het RUP wordt de bestaande bestemming herbevestigd en gedifferentieerd in de ruimte. Dit zal een versterking vormen van de stedelijke dynamiek van de bestaande sociale en buurtondersteunende functies door de toekomstige beperkte woonontwikkeling en een heringerichte kwaliteitsvol bedrijfengebied voor KMO & dienstverlening.

Door een ontwikkeling toe te laten van het RUP wordt de gebruikswaarde en beeldwaarde ervan verhoogd.

Door de ontwikkeling van het RUP zal het groene karakter binnen het bedrijfengebied worden versterkt, in combinatie met een opwaardering van het sociale aspect, door de beperkte uitbreiding van de woonontwikkeling.

Het RUP voorziet met de ontwikkeling in een heel beperkt bijkomend aantal gezinnen, grootte-orde 6.

Dit betekent dat de ontwikkeling bijkomende verkeersbewegingen zal genereren, zij het heel beperkt door:

- het beperkte aantal kavels
- de goeie bereikbaarheid van en naar het plangebied;
- de aanwezigheid van openbaar vervoer (bushaltes) op relatief nabije afstand;

Met het verdwijnen van de feestzaal en haar mobiliteitsprofiel, zullen de bestaande 1.235pae integraal verdwijnen, waardoor de mobiliteitsdynamiek drastisch zal afnemen in de Kaasterstraat en Maria's-Lindestraat. Het bestaande mobiliteitsprofiel van de Thermen R blijven ongewijzigd.

Voor de resterende - dit zijn de vrijgekomen en niet ontwikkelde - gronden wordt volgende inschatting gemaakt:

-bruto te ontwikkelen grondoppervlakte:	29.800m <sup>2</sup>
-gemiddelde terreinbezetting (gebouwen) van 60%	17.880m <sup>2</sup>
-per 50m <sup>2</sup> gebouwoppervlakte ~ 1pae werknemers	358pae
-per 100m <sup>2</sup> gebouwoppervlakte ~ 1pae bezoekers	179pae

**Inschatting op weekbasis van mobiliteitsprofiel 2.685pae inrijdend en evenveel uitrijdend**

Dit bijkomend mobiliteitsprofiel wordt integraal afgewikkeld via de nieuw aan te leggen interne ontsluiting en staat totaal los van de Kaasterstraat en Maria's-Linestraat.

Er is sprake van een toename van 1.450pae, maar dan gezien over de volledig ontwikkelde bedrijfsgronden, waardoor deze relatief gezien heel beperkt is.

Omgerekend resulteert dit in een dagelijks gemiddeld mobiliteitsprofiel van 580pae in & uit (d.i.  $1.450 * 2 / 5$ ) ofwel wordt op de nieuwe interne ontsluitingsweg een gemiddeld (theoretische) autofrequentie ingeschat van 1 wagen om de 49,6 seconden.

### 5.4.3 Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden

Het opzet van het RUP is de duidelijke scheiding van de mobiliteit voor wonen en voor bedrijvigheid. Deze scheiding vergt een aantal plankeuze die in huidig RUP zijn vertaald in een differentiatie van bestemmingszones, nl. in een zone voor wonen en een bedrijvenzone voor KMO & dienstverlening met een duidelijke loskoppeling tussen de Kaasterstraat als woonstraat en een nieuwe interne verbindingsweg voor het bedrijvengebied, aantakkend op de Koestraat.

Bijkomend wordt in het RUP ter hoogte van de Maria's Linestraat een zone gemarkeerd voor specifieke inrichting. De voorschriften leggen op dat er binnen deze zone een knip moet gerealiseerd worden zodat het sluipverkeer via de Kaasterstraat in de toekomst wordt vermeden. Dit brengt met zich mee dat het aantal verkeersbewegingen hiermee cumulatief zal afnemen, hetgeen bijdraagt aan een afname van de mobiliteitsdynamiek.

### 5.4.4 Conclusie

Het plangebied is goed ontsloten op het vlak van openbaar vervoer.

De bestaande ontsluitingen van het plangebied blijven behouden, aangepast en zelfs uitgebreid met het oog op een optimalisatie ten behoeve van een betere woon- en leefkwaliteit.

Inzake de discipline mens-ruimtelijke aspecten en mobiliteit wordt er:

- vanuit de referentietoestand van het GP geen significant negatief effect verwacht.
- vanuit de referentietoestand van het APA geen negatief effect verwacht.

## 5.5 Discipline gezondheid en veiligheid van de mens

### 5.5.1 Referentiesituatie

Het plangebied is gekenmerkt door een mix van residentiële bebouwing, bedrijvigheid (Thermen R en tot voor kort Cofar) en braakliggende gronden. De inrichtingen vallen niet onder de SEVESO-richtlijnen. In de nabije omgeving zijn geen SEVESO-inrichtingen gelegen. De dichtstbijzijnde SEVESO-inrichting is deze van Unitank G&V tankstorage Belgium, langs het kanaal in Roeselare op 3,3km.

### 5.5.2 Mogelijke effecten

>vanuit de referentietoestand van het GP:

het agrarische gebied binnen de plancontour is op heden slechts voor 40% in gebruik ten behoeve van landbouw als weiland/akkerland. De impact van de bedrijfsactiviteiten op de omliggende woningen is vrij beperkt. De huidige klachten hebben betrekking op sluijverkeer via de Kaasterstraat. Met onderhavig plan wordt dit sluijverkeer onmogelijk gemaakt via de scheiding van woon- en werkverkeer. De ontwikkeling van het RUP is tevens niet van een schaalniveau dat bijkomende klachten kunnen worden verwacht. De opmaak van het RUP heeft geen negatief effect.

>vanuit de referentietoestand van het APA:

Met de ontwikkeling van het RUP wordt de bestaande bestemming herbevestigd en gedifferentieerd in de ruimte. De impact van de bedrijfsactiviteiten op de omliggende woningen blijft qua omvang quasi ongewijzigd. Er zijn geen wijzigingen van die orde voorzien dat ze bijkomende risico's op de gezondheid en veiligheid van de omwonenden opleveren.

De actuele problematiek van sluijverkeer via de Kaasterstraat wordt met onderhavig plan weggewerkt via de scheiding van woon- en werkverkeer.

De opmaak van het RUP heeft een positief effect.

### 5.5.3 Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden

Niet van toepassing.

### 5.5.4 Conclusie

Inzake de discipline gezondheid en veiligheid van de mens wordt er:

- vanuit de referentietoestand van het GP geen negatief effect verwacht.
- vanuit de referentietoestand van het APA een positief effect verwacht.

## 5.6 Disciplines geluid en licht

### 5.6.1 Referentiesituatie

Er wordt uitgegaan van de bestaande toestand. Op de terreinen is een beperkte buitenverlichting aanwezig. De activiteiten genereren geen hinderend geluid.

### 5.6.2 Mogelijke effecten

>vanuit de referentietoestand van het GP:

het agrarische gebied binnen de plancontour is op heden slechts voor 40% in gebruik ten behoeve van landbouw als weiland/akkerland. Bij ontwikkeling is de kans reëel dat er bijkomende buitenverlichting zal worden aangebracht op de bedrijfskavels en vermoedelijk ook openbare verlichting ter hoogte van de nieuwe interne ontsluitingsweg. Het RUP laat geen activiteiten toe die hinderend zijn voor de omgeving (overlast inhouden inzake geluid).

>vanuit de referentietoestand van het APA:

Met de ontwikkeling van het RUP wordt de bestaande bestemming herbevestigd en gedifferentieerd in de ruimte. De aard van de bedrijfsactiviteiten t.a.v. de omgeving toe blijft quasi ongewijzigd. Bij ontwikkeling is de kans reëel dat er openbare verlichting ter hoogte van de nieuwe interne ontsluitingsweg wordt voorzien. Het RUP houdt geen versoepeling in van de activiteiten en laat aldus geen activiteiten toe die geluidshinderend zijn voor de omgeving.

### 5.6.3 Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden

Niet van toepassing.

### 5.6.4 Conclusie

Inzake de discipline geluid en licht wordt er:

- vanuit de referentietoestand van het GP geen significant negatief effect verwacht.
- vanuit de referentietoestand van het APA geen significant negatief effect verwacht.



## 5.7 Atmosfeer en klimatologische factoren

### 5.7.1 Referentiesituatie

Er wordt uitgegaan van de bestaande toestand. Op de terreinen zijn er geen activiteiten aanwezig die aanzienlijke warmtegeneratie met zich meebrengen.

### 5.7.2 Mogelijke effecten

>vanuit de referentietoestand van het GP:

het agrarische gebied binnen de plancontour is op heden slechts voor 40% in gebruik ten behoeve van landbouw als weiland/akkerland. Met de ontwikkeling van het RUP wordt het volume van de bebouwing uitgebreid, maar de nieuwe bedrijfsgebouwen zullen niet permanent verwarmd worden. Voor het beperkte aantal bijkomende woningen is de specifieke regeling EPB van toepassing en wordt rekening gehouden met het vereiste aandeel hernieuwbare energie.

Tijdens uitvoeringsfase van de bijkomende volumes aan bebouwing kan er sprake zijn van een tijdelijke bijkomende stofhinder.

>vanuit de referentietoestand van het APA:

Met de ontwikkeling van het RUP wordt de bestaande bestemming herbevestigd en gedifferentieerd in de ruimte. Er is geen sprake van een bijkomend volume aan bebouwing. De mogelijkheden van huidige RUP ten aanzien van het APA blijven quasi ongewijzigd.

### 5.7.3 Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden

De vigerende wetgeving inzake stofhinder en het gemeentelijk beleid bij bouwwerkzaamheden is dermate dat bij de vergunningsaanvraag de nodige maatregelen worden opgelegd om ev. tijdelijke stofhinder te vermijden (o.a. bevochtigen, afschermen).

Relevant voor het bijkomend woonprogramma: het plangebied is gesitueerd op zeer nabije afstand van het centrum van Rumbeke, waardoor het fietsgebruik wordt gesensibiliseerd en het autogebruik ontmoedigd (fijnstofproblematiek).

### 5.7.4 Conclusie

Inzake de discipline atmosfeer en klimatologische factoren wordt er:

- vanuit de referentietoestand van het GP geen significant negatief effect verwacht.
- vanuit de referentietoestand van het APA geen negatief effect verwacht.

## 5.8 Energie- en grondstoffenvoorraden

### 5.8.1 Referentiesituatie

Er wordt uitgegaan van de bestaande toestand. In de nabije omgeving van het plangebied liggen geen ontginningsgebieden.

### 5.8.2 Mogelijke effecten

Het gebruik van duurzame, milieu- en energievriendelijke materialen bij de bouwwerken kan een positief milieuvriendelijk effect met zich meebrengen.

### 5.8.3 Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP en in de bouwaanvragen van de voorziene bouwwerken wordt duurzaamheid nagestreefd. Dit vertaalt zich naar type en aandeel verhardingen, energie, waterhuishouding e.d.

### 5.8.4 Conclusie

Inzake de discipline energie- en grondstoffenvoorraden wordt er:

- vanuit de referentietoestand van het GP en APA geen significant effect verwacht.

## 5.9 Grensoverschrijdende effecten

Er worden vanuit beide referentiesituaties geen grensoverschrijdende effecten verwacht bij de ontwikkeling van huidig RUP.

## 6 Conclusie

Gezien het gemeentelijk RUP Kaasterstraat

- conform het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, mogelijk het kader vormt voor een bijlage III-project, rubriek 10b, maar dat het echter het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau en een kleine wijziging inhoudt ;
- conform het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, zicht niet in of in de nabijheid van een speciale beschermingszone bevindt en dus een passende beoordeling niet nodig is;
- conform het decreet van 27 april 2007 als herziening van het decreet van 5 april 1995 houdende de algemene bepalingen inzake milieubeleid, het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau bepaalt;
- geen aanzienlijke milieueffecten teweegbrengt, mits toepassing van de aangegeven plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden;

kan geoordeeld worden dat de opmaak van een plan-MER redelijkerwijze dan ook geen bijkomende informatie kan opleveren.

## 7 Verzoek tot advies binnen 30 dagen.

Wij vragen u om uiterlijk binnen de 30 dagen na ontvangst van het verzoek tot raadpleging het advies over te maken door betekening of tegen ontvangstbewijs aan de opdrachtgever.

opgemaakt op 21/02/2017

Wim Carrein  
ruimtelijk planner

Bij mail van 21/03/2017 van de dienst MER werd om een aanvulling gevraagd met betrekking tot volgende inhoud:

Aan de volgende opmerkingen uit de adviezen werd geen of onvoldoende invulling gegeven:

- De impact van de extra verkeersgeneratie op de ruimere omgeving, in het bijzonder de ontsluiting via de Koestraat en de N36. Er moet duidelijkheid zijn of deze extra verkeersgeneratie een relevante impact kan uitoefenen op de capaciteit van de Koestraat, het functioneren van het kruispunt Koestraat/N36 en de doorstroming van het verkeer op de N36. In het geval er effectief een relevante impact te verwachten zou zijn, kan het voorstel tot alternatieve ontsluiting vanuit de adviezen van AWV en MOW een oplossing bieden (hiervoor moet het plangebied dan wel uitgebreid worden).
- Indien het kruispunt Koestraat/N36 blijft zoals huidig (rechts in, rechts uit), kan er dan geen extra verkeer verwacht worden richting Koestraat – Maria Lindestraat – Oekenestraat om zo de N36 te bereiken (met wel mogelijkheid tot links afslaan)?

In de brief dd. 24/03/2017 die volgt werd deze inhoud verduidelijkt, op basis waarvan de ontheffing aan de plan-mer-plicht werd verleend.

Dienst MER  
Koning Albert II-laan 20 bus 8

1000 BRUSSEL

U.ref.: SCRPL16289 - RUP Kaasterstraat Roeselare  
O.ref.: 2015\_124\_aanvullende nota ontheffing

Roeselare, 24 maart 2017

Geachte,

Betreft: bijlage bij MER-screening

in aanvulling op hogervermelde vraag tot ontheffing aan de plan-MER-plicht van het RUP Kaasterstraat te Roeselare, maken wij u in wat volgt onze aanvullende inzichten terzake over. Deze bijlage vormt een aanvulling op het verzoek tot ontheffing dat u reeds werd overgemaakt.

De bijlage vormt een verduidelijkende aanvulling op de geformuleerde adviezen van de dienst MOW en AWW, waarop aldus de dienst MER geen of onvoldoende invulling werd gegeven.

-:-:-

1. Binnen voorliggend plangebied is er sprake van een verkeersafwikkeling van 1.450 bijkomende pae over de volledig ontwikkelde bedrijfsgronden (of de dagelijks gemiddelde 580 pae in en uit) (cfr. p.41 van het verzoek tot raadpleging).

Deze aantallen worden aldus het voorliggend plan van het RUP, afgewikkeld op het nieuw aan te leggen rond punt op de Koestraat. Voor de verdere afwikkeling binnen de bestaande context van wegen zijn er drie scenario's mogelijk, nl.:

- scenario 1: idealiter wordt er vanaf het nieuw aan te leggen rond punt een 'integrale' verkeersafwikkeling beoogd via het kruispunt Koestraat-N36. Op dit kruispunt is er een verplichte rechtsafbeweging op de ring, richting Beveren. Het verkeer dat richting E403/Izegem wenst te gaan, wordt daarom via de verplichte rechtsaf afgewikkeld op het eerstvolgende kruispunt N36/Moorseelsesteenweg om daar de keerbeweging te maken. Dit kruispunt is voorzien van een voorsorteerstrook linksaf met lichtengeregeld kruispunt. Dit impliceert dat hier geen conflicten kunnen ontstaan en het betreffende kruispunt hierop is afgestemd.  
In concrete cijfers betekent dit dat - ingeval alle verkeer via de Koestraat richting N36 met verplichte rechtsaf afwikkelt - er gemiddeld een bijkomende autofrequentie wordt ingeschat van 1 wagen om de 49,6 seconden (580 pae per 8u durende dag ~ 72,5 pae per uur ~ 1 pae om de 49,6 seconden).  
Op basis van visuele waarnemingen en tijdsinschatting ter plaatse van het lichtengeregeld kruispunt, komt dit bij benadering neer op 1 bijkomende keerbeweging per lichtenrotatie.



- scenario 2: binnen huidige verkeersconfiguratie bestaat de mogelijkheid om vanaf het nieuw aan te leggen rond punt op de Koestraat in noordelijke richting via de Maria's-Lindestraat en de Oekensestraat het kruispunt met de N36 te bereiken. Ingeval van een integrale verkeersafwikkeling via dit scenario is de bijkomende autofrequentie identiek aan scenario 1, maar bestaat de kans dat de woonomgeving langsheen de Maria's-Lindestraat hiervan enige negatieve hinder ondervindt.
- scenario 3: dit vormt een tussenscenario tussen scenario 1 en scenario 2 waarbij er in beide richtingen een - zij het gespreide - verkeersafwikkeling ontstaat (deels richting E403/Izegeme en deels richting kruispunt ring-Moorseelsesteenweg), waardoor de effecten ingeval van een gelijkwaardige spreiden, zullen gehalveerd worden.

Aangezien de zone langsheen de Maria's-Lindestraat vervat zit binnen een gewestelijk RUP en bedoeld als "stedelijk woongebied Maria's Linde", blijkt scenario 2 zeker niet opportuun. Mocht het woongebied Maria's Linde van het scenario 2 hinder ondervinden dan zal de stad verkeerskundige maatregelen nemen (bv. een knip). Ofwel wordt radicaal de kaart getrokken van scenario 1 of wordt spreiding van verkeer nagestreefd volgens scenario 3 (het feit dat hier een aanname wordt gedaan van een gelijkwaardige spreiding, is gunstig. Uit de praktijk kunnen hierin andere spreidingspatronen blijken, ondanks de aanname van een gelijkwaardige spreiding, hetgeen noch verkeerstechnisch noch planologisch eenduidig afdwingbaar is.

In het advies van MOW en AWW wordt ikv de merscreening een alternatieve ontsluitingswijze gesuggereerd via een nieuw aan te leggen verbinding ten zuiden van het stedelijk woongebied "Maria's Linde" naar de Oekensestraat.

Dit voorstel werd door de stad onderzocht maar kan momenteel op korte termijn niet worden gerealiseerd.

Het voorstel ligt in de kmo-zone omgeven door de Koestraat, Babilliebeek, Oekensestraat en Ring. Bij verdere (her)ontwikkeling van deze kmo-zone zal de stad erover waken dat de visie van MOW en AWW niet gehypothekeerd zal worden.

Vanuit verkeerstechnisch oogpunt wordt daarom als conclusie gesuggereerd om (zie onderstaand schema):

- vanaf het nieuw aan te leggen rond punt op de Koestraat een verkeersafwikkeling op de N36 te beogen via de Koestraat met een verplichte rechtsaf met desgewenste mogelijkheid tot keren op het kruispunt N36/Moorseelsesteenweg, alwaar een voorsorteerstrook voor linksaf aanwezig is. Gezien de N36 de voorrangsweg is en de Koestraat ondergeschikt, worden hierin geen doorstromingsproblemen verwacht. Op piekmomenten zal de "rij wachtenden" zich manifesteren in de Koestraat (naar analogie met bv. de hiërarchie ten aanzien van de Oekensestraat/N36 alsook de Kwadestraat/N36 alswaar bij deze laatste eveneens een verplichte rechtsaf kent).
- mochten de wijken langs de Maria's Lindestraat echt hinder ondervinden van de verkeersafwikkeling via Koestraat, Maria's Lindestraat en Oekensestraat richting ring wordt een verkeerskundige ingreep door de stad onderzocht. Hiervoor zal dan naar verschillende verkeerskundige oplossingen worden gezocht. Een mogelijke denkpiste/oplossing is bijvoorbeeld een verkeerstechnische ingreep (zie kaart onderaan) in de zone vanaf het nieuw aan te leggen rondpunt punt op de Koestraat - Koestraat richting bestaand rond punt Maria's Lindestraat. Deze mogelijke en te onderzoeken ingreep kan gezien worden onder de vorm van hetzij een knip hetzij een (volledige of beperkte) eenrichtingszone tussen het bestaande en nieuwe rond punt op de Koestraat met rijrichting naar de N36. Dergelijke verkeerstechnische ingrepen zijn o.i. perfect realiseerbaar zonder deze binnen de planologische context van een RUP te moeten vervatten. Zoniet zou dit de intrinsieke doelstelling van het medium RUP voorbij schieten. Daarbij komt dat een planologisch kader minder flexibel werkt (is echter verordenend) bij eventuele aanpassingen/optimalisaties van bepaalde ingrepen en/of kortdate ingrepen.



2. Het huidige voorontwerp-RUP - aangepast na plenaire vergadering op 13 februari 2017 - biedt ondertussen ook een oplossing voor het bestaande sluipverkeer dat op vandaag via de Ring -> Koestraat -> rond punt -> Maria's Lindestraat -> richting stadscentrum rijdt. De wijken ten noorden van het RUP ervaren hiervan hinder. Het RUP gaat dit sluipverkeer tegen door via een 'overdrukzone B' in de Maria's Lindestraat een verkeers technische ingreep op te leggen (bv. een knip) zodat het sluip(auto)verkeer niet meer doorheen de noordelijke wijken kan rijden. Enkel voor fietsers en voetgangers is het nog mogelijk om vanaf de Koestraat richting centrum te wandelen, te fietsen. Het vermijden van dit sluipverkeer betekent een enorme afname van autoverkeersbewegingen die vanaf de ring de Koestraat indraaien richting stadscentrum. Opm.: in punt 1 is er sprake van een toename van pae en hier is er sprake van een afname van pae. Op vlak van verkeer betekent dit dus een positief effect. Deze 'overdrukzone B' vermijdt ook dat vrachtverkeer in functie van de KMO-zone van het RUP Kaasterstraat doorheen de noordelijke woonwijken richting stadscentrum zal rijden.

Het voorontwerp-RUP legt ook tussen het eindpunt van de Kaasterstraat en de nieuwe aan te leggen weg (aangeduid met pijl met zwarte blokjes op plan RUP) een verkeerskundige ingreep (bv. knip) op (zie overdrukzone A). Dit moet ook vermijden dat het verkeer in functie van de kmo-zone de Kaasterstraat en vervolgens de noordelijk gelegen wijken inrijdt richting stadscentrum.

Bijgevolg legt het RUP een maatregel op voor het saunacomplex 'Thermen' dat in de kmo-zone ligt van het RUP.

Op vandaag ontsluit het saunacomplex 'Thermen' via de Kaasterstraat. Het RUP legt een strenge maatregel op waarbij 'Thermen' bij haar eerstvolgende stedenbouwkundige aanvraag haar toegang moet oriënteren op de nieuwe aan te leggen weg (zie pijl met zwarte blokjes) en niet meer via de Kaasterstraat.

Vanuit het RUP kunnen we concluderen dat deze al heel wat verkeers technische ingrepen oplegt in functie van het verkeer nuw maken van de noordelijke woonwijken.

Hopende U hiermee van dienst te zijn, verblijven wij met de meeste hoogachting.

Wim Carrein  
urbanist - ruimtelijk planner