Provincie West-Vlaanderen
STAD ROESELARE

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

RUP Groenestraat

Gedeeltelijke herziening van Algemeen Plan van Aanleg van 29/04/1991

Inhoud:
- Toelichtende nota
- Stedenbouwkundige voorschriften
- Toelichtend kaartenbundel met grafisch plan
- Register plancompensaties

plan_id: RUP_36015_214_00016_00001

gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 29/06/2020

De Algemeen Directeur
G. Sintobin

GEMEENTEBESTUUR VAN ROESELARE
zegel van de gemeente
West-Vlaanderen

De Voorzitter
P. Delrue

ruimtelijk planner Klaas Monkerhey

ROESELARE
IS 'R VOOR JOU

DEEL I: TOELICHTINGSNOTA

INHOUD

Inleiding 8

1 Algemeen 8
2 Beslissing tot opmaak van het RUP 8

Bestaande ruimtelijke structuur 9

1 Situering van de omgeving 9
2 Situering van het plangebied 10
3 Kenmerken van het plangebied 11

3.1 Algemeen 11
3.2 Grote Ring 11
3.3 Ruimte voor afscheid 12
3.4 Natuurlijke en landschappelijke structuur 12
3.5 Recreatieve structuur en stedelijke voorzieningen 14
3.6 Verkeers- en vervoersstructuur 15

4 Fotoreportage 16

Juridisch bestaande toestand 23

1 Gewestplan (GWP) 23
2 Gewestelijk/provinciaal/gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen (GRUP/PRUP/gRUP) 23
3 Algemeen Plan van Aanleg (APA) & Bijzonder Plannen van Aanleg (BPA) 25
4 Onroerend erfgoed 27
5 Vogel- en habitatrichtlijngebieden, VEN- en IVON gebieden 28
6 Waterlopen 28
7 Biologische waarderingskaart 28
8 Buurt- en voetwegen 29
9 Verordeningen 30

Relatie met de ruimtelijke structuur 31

1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) 31
2 Afbakening Regionaalstedelijk gebied (ARSG) Roeselare 31
3 Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS) 32
4 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Roeselare (GRS) 32

Gewenste ruimtelijke ontwikkeling 39

1 Doelstelling en motivatie tot opmaak van het RUP 39
2 Reikwijdte en detailleringsniveau van het RUP 40
3 Opbouw van het RUP 41
4 Vaststellingen, beeldkwaliteitsplan 43
5 Grafisch plan 56
6 Stedenbouwkundige voorschriften 57

6.1 Algemene bepalingen 57

Milieueffecten en Ruimtelijk veiligheidsrapport 58

1 RVR-Toets 58
2 Watertoets 58

2.1 Terreintoets 58
2.2 Plantoets 58
2.3 Mogelijke effecten 61
2.4 Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden 62
2.5 Conclusie 62

3 Externe (mens)veiligheid 62

3.1 Referentiesituatie 62
3.2 Mogelijke effecten 63
3.3 Conclusie 63

4 MER screening 64
5 Ontheffing van plan–MER plicht 64

Ruimtebalans en op te heffen voorschriften 65

1 Ruimtebalans 65
2 Opheffing geldende verkavelingsvergunningen 65

Grafisch register (plancompensaties): planbaten / planschade / kapitaalschade / gebruikersschade 66

1 Inleiding 66
2 Planbaten 66
3 Planschade 67
4 Kapitaalschade 67
5 Gebruikersschade 68
6 Legende en disclaimer 70

Planproces 72
Bijlagen 73

LIJST MET FIGUREN

uittreksel uit GRS Roeselare (Bron: stad Roeselare) 9
situering stad Roeselare (bron: mappy) 9
Situering op topokaart (Bron: giswest) 9
afbakening plangebied RUP op basis van orthofoto (bron: bing) 10
uittreksel uit GRS (Bron: stad Roeselare) 11
uittreksel uit Ferrariskaart 1771-1778 (Bron: geopunt) 13
uittreksel uit de Biologische waarderingskaart (Bron: giswest) 13
uittreksel uit GRS (Bron: stad Roeselare) 14
uittreksel uit GRS (Bron: stad Roeselare) 15
uittreksel uit het Gewestplan Roeselare-Tielt dd. 17.12.1979 23
Uittreksel uit ARSG Roeselare 23
uittreksel uit Algemeen Plan van Aanleg Roeselare (Bron: stad Roeselare) 25
Landschapsatlas (bron: giswest) 27
Uittreksel uit geoportaal onroerend erfgoed (bron: onroerend erfgoed) 27
VEN-IVON /habitat-/vogelrichtlijngebieden (bron: giswest) 28
Overstromingsgevoelige gebieden (2014) (bron: giswest) 28
Biologische waarderingskaart (bron: giswest) 29
Atlas der Buurtwegen (bron: giswest) 29
uittreksel uit plannen ARSG (bron: www.ruimtelijke-ordening.be) 31
figuur uit GRS 35
percelenkaart (bron: arcgis) 39
RUP Groenestraat - legende 42
inrichtingsstudie wvi (bron: stad Roeselare) met eigen aanduiding (zwarte lijn) van plangebied RUP 44
RUP Groenestraat - grafisch plan met legende 56
Kaart van de waterlopen (Bron: giswest) 59
Overstromingsgevoelige gebieden (2014) (Bron: giswest) 59
NOG ROG kaart (Bron: geopunt) 60
Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (Bron: giswest) 60
Infiltratiegevoelige gebieden (Bron: giswest) 60
Erosiegevoelige gebieden (Bron: giswest) 61
Hellingenkaart (Bron: giswest) 61
Ruimtebalans 65

LIJST MET BIJLAGEN

BIJLAGE 1: Ontheffing plan-MER-plicht dd 05/06/2018 74
BIJLAGE 2: Adviezen op voorontwerp 75
BIJLAGE 3: Verslag plenaire vergadering d.d. 19/11/2018 76
BIJLAGE 4: RVR-toets 77
BIJLAGE 5: Besluit van Gemeenteraad d.d. 23 september 2019 betreffende de voorlopige vaststelling 78
BIJLAGE 6: Adviezen openbaar onderzoek 79
BIJLAGE 7: Verslag GECORO zitting d.d. 19/05/2020 80
BIJLAGE 8: Besluit van Gemeenteraad d.d. 29/06/2020 betreffende de definitieve vaststelling (goedkeuringsbesluit) 81

Inleiding

1 Algemeen

Onderhavig document betreft het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Groenestraat.

Conform artikel 2.2.2. §1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening bevat een ruimtelijk uitvoeringsplan:

1° een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;

2° de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer, en, desgevallend, de normen, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

3° een weergave van de feitelijke en juridische toestand;

4° de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;

5° in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;

6° in voorkomend geval een overzicht van de conclusies van:

a) het planmilieueffectenrapport,

b) de passende beoordeling,

c) het ruimtelijk veiligheidsrapport,

d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;

7° in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Volgens artikel 2.2.13 §2 worden de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS).

-onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt in uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Roeselare.

-het op te maken RUP heeft een oppervlakte van circa 4ha 40a 53ca (vlg. GRB, versie 12/08/2018).

2 Beslissing tot opmaak van het RUP

Bij beslissing van het college van burgemeester en schepenen (hierna genoemd: CBS) in zitting van 02/06/2014 werd de opmaak van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Groenestraat" genaamd (hierna kortweg genoemd: RUP) ingeleid.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Roeselare (hierna genoemd: GRS) werd door de gemeenteraad van 07/05/2012 definitief vastgesteld en door de deputatie van de Provincie West-Vlaanderen op 02/08/2012 goedgekeurd (met uitsluitingen).

Bestaande ruimtelijke structuur

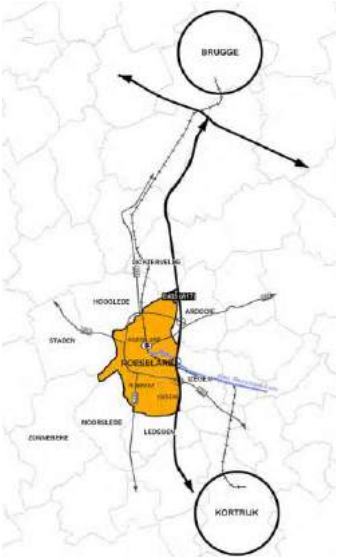
Zie plannen bestaande toestand in kaartenbundel, juridisch en fysisch.

1 Situering van de omgeving

<u>Situering</u>

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 Ardooie, in het zuiden aan de gemeente Ledegem en in het westen aan de gemeenten Moorslede, Zonnebeke en Staden.

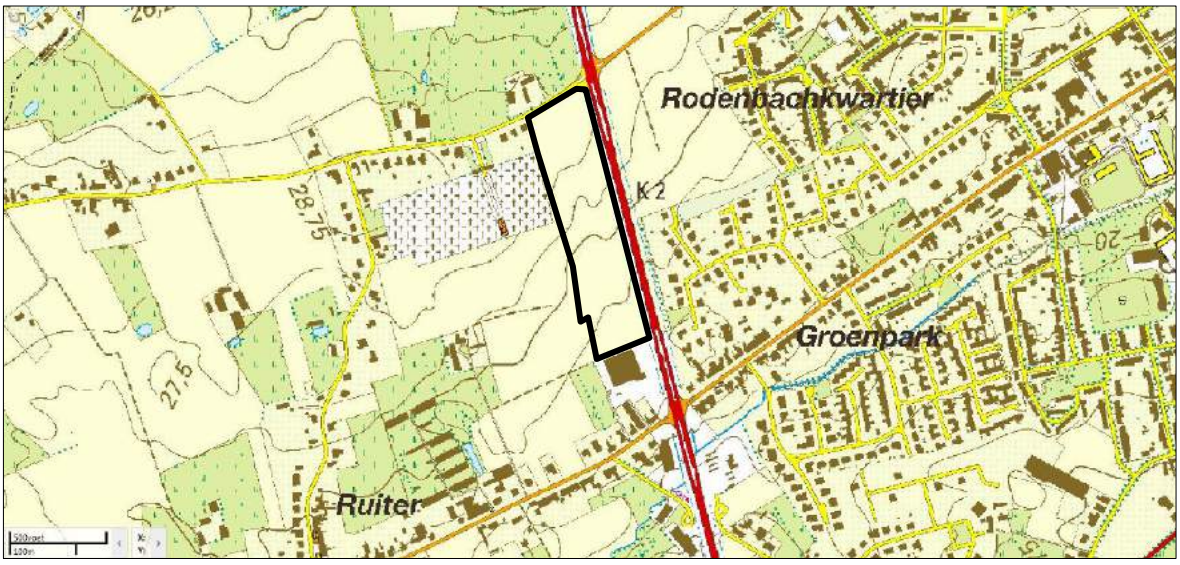


uittreksel uit GRS Roeselare (Bron: stad Roeselare)

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.

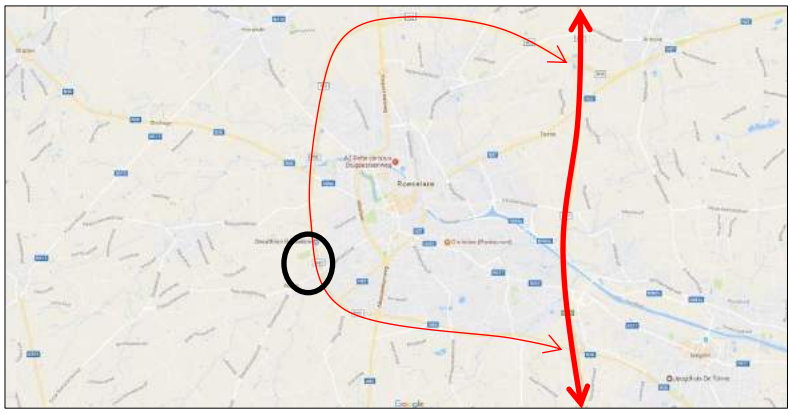
Het kanaal Roeselare-Leie, voor het grootste deel bevaarbaar voor schepen tot 2.000 ton, geeft via de Leie en het Afleidingskanaal toegang tot de kusthavens en het kanaal Gent-Terneuzen.



Situering op topokaart (Bron: giswest)

2 Situering van het plangebied

Het plangebied bevindt zich in het westelijke deel van de stad, gelegen net buiten de zgn. grote ring en geprangd tussen de westelijke invalwegen van de stad, nl. de Groenestraat en de Iepersestraat. Het plangebied flankeert aan noordelijke zijde de Groenestraat en aan oostelijke zijde de gewestweg R32. Ten zuiden is een bestaande KMO-zone gelegen (aanpalend het bedrijf Eurohekkens). Ten westen is de stedelijke begraafplaats 'Groenestraat' gelegen met residentiële bebouwing langsheen de Groenestraat.



Vanop de Groenestraat is een heel vlotte verbinding te maken met de E403 (Brugge-Kortrijk) hetzij in noordelijke richting via de R32 via oprit Roeselare Noord-Beveren hetzij in zuidelijke richting via de R32 en de N36 via oprit Roeselare Zuid - Rumbeke.

Het plangebied van het RUP wordt begrensd door:

- in het noorden: de Groenestraat
- in het oosten: de R32
- in het zuiden: bestaande KMO-zone
- in het westen: de stedelijke begraafplaats

Binnen het plangebied is er geen openbare wegenis gelegen. Het betreft op vandaag braakliggende grond in gebruik als akker-/weiland.

Het centrum van de stad Roeselare situeert zich ten oosten van het plangebied op een afstand van ca. 2,5 km.

afbakening plangebied RUP op basis van orthofoto (bron: bing)

3 Kenmerken van het plangebied

3.1 Algemeen

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, Rumbeke, Kanaalzone en Noordelijke activiteitenstrip.
- de Open ruimte omvat de deelruimten Oekene, Beitem en Zilverberg.

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.

Voor de entiteit van de Radiale uitbreidingen waartoe het plangebied behoort, zijn volgende structuren relevant:

- grote ring als drager van activiteiten (GRS p. 251)
- ruimte voor afscheid (GRS p. 254)
- natuurlijke en landschappelijke structuur
- recreatieve structuur en stedelijke voorzieningen
- verkeers- en vervoersstructuur

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.

3.2 Grote Ring

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

Volgende activiteiten langsheen de grote ring werken structurerend en fungeren als herkenningspunt:

- Omgeving Glastuinbouwzone-Expohallen-REO
- Recreatieve pool Schiervelde
- Sterrebos-Kleiputten
- Ziekenhuiscampus en Accent Businesspark
- Gemengd regionaal bedrijventerrein ten noorden van Beveren (B3 en B4)

Naast drager van activiteiten fungeert de grote ring tevens als overgangszone tussen het stedelijk weefsel en de achterliggende open ruimte. Om de beeldkwaliteit van de grote ring te versterken zijn eveneens doorsteken naar de open ruimte gewenst. Volgende lokale open ruimteverbindingen worden geselecteerd:

- Dwarsing Krommebeek-R32 (g)
- Dwarsing Duivelsbeek-R32 (h)
- Gebied Collievijverbeek-oude spoorwegbedding-R32 (i)
- Gebied gelegen tussen stadsbos-Oekene-R32 (j)

3.3 Ruimte voor afscheid

De begraafplaats langsheen de Groenestraat heeft ruimtelijke potenties om uit te breiden in zuidelijke richting. Een dienstingang ter hoogte van de Piljoenstraat is wenselijk. In functie van een optimalisatie van de site dienen de volgende acties genomen te worden:

- Doorvoeren van grenscorrecties ter hoogte van de Piljoenstraat
- Voorzien van een bijkomende toegang ter hoogte van de Piljoenstraat

Indien op (lange) termijn ruimte dient gezocht te worden voor een crematorium, kan het gebied gelegen tussen de R32 en de huidige begraafplaats hiervoor in aanmerking komen. Desgevallend worden ook andere potentiële alternatieven onderzocht.

3.4 Natuurlijke en landschappelijke structuur

Relevant voor huidig plangebied is de Collievijverbeek, niet zozeer binnen het plangebied, maar in hoofdzaak de aanliggende ruimtelijke context ervan ten zuiden van het plangebied.

Deze beek is door het Vlaamse Gewest geselecteerd als natuurverbindingsgebied (rivier- en beekvallei).

Dit betekend dat deze door de provincie met andere aangeduide natuurverbindingsgebieden of ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang moeten verbonden worden.

Een van de beleidsdoelstellingen is de verdere uitbouw van een samenhangend netwerk aan ecologische dragers.

(GRS p. 134) Belangrijk voor het goed functioneren van de natuurlijke structuur is haar samenhang zowel binnen de niet bebouwde ruimte als binnen en doorheen de bebouwde ruimte. Water en groen vervullen hierbij een belangrijke rol; ze vormen de **ecologische dragers**.

Ecologische dragers kennen een variërende verschijningsvorm met een gradiënt naar het stedelijk weefsel. Ondanks dit variërend karakter zorgen ze voor een ruimtelijke samenhang.

Ecologische dragers vervullen een specifieke rol ten aanzien van de bebouwde omgeving. Vooral binnen het (dichtbebouwd) woonweefsel dragen ze bij tot een verhoogde leefbaarheid. Deze ecologische dragers bevinden zich zowel binnen het openbaar als op privaat domein.

Ecologische dragers geven extra zuurstof aan de stad, werken structurerend en spelen een belangrijke rol bij de captatie van fijn stof. Ze vervullen naast een ecologische, ook een recreatieve, sociale en (verkeers)functionele rol. Water en groen in een stedelijk weefsel zijn daarenboven attractief, zowel voor de inwoners als voor de bezoekers.

Binnen het stedelijk gebied zal het versterken van bestaande of het uitbouwen van bijkomende ecologische dragers voornamelijk plaatsvinden binnen het openbaar domein, reconversieprojecten, invulling van binnengebieden en initiatieven die hun basis vinden in het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare'.

Bufferzones kunnen dusdanig uitgebouwd worden dat ze fungeren als groene long of als stapsteen.

Gelet de bebouwde omgeving ligt de nadruk op lokale waterpartijen en vlakke groenpartijen die, indien de bebouwing dit toelaat, met elkaar verbonden worden via (groene) routes voor langzaam verkeer.

In de open ruimte ligt de nadruk op het behoud en versterken van lineaire ecologische dragers (beken en hun valleien, oude spoorwegbeddingen) door een afgestemd beleid terzake.

In functie van stad en stedelijkheid dient de natuur- en landschappelijk structuur bij te dragen tot de wisselwerking tussen het stedelijk gebied en de open ruimte. Vandaar het belang om een samenhangend netwerk tussen de verschillende ecologische dragers uit te bouwen, dit zowel binnen

de stedelijke ruimte als in de open ruimte. De uitdaging bestaat erin beide netwerken met elkaar te verbinden. Het project Stad-Land-Schap 't West-Vlaamse Hart kadert hierin.

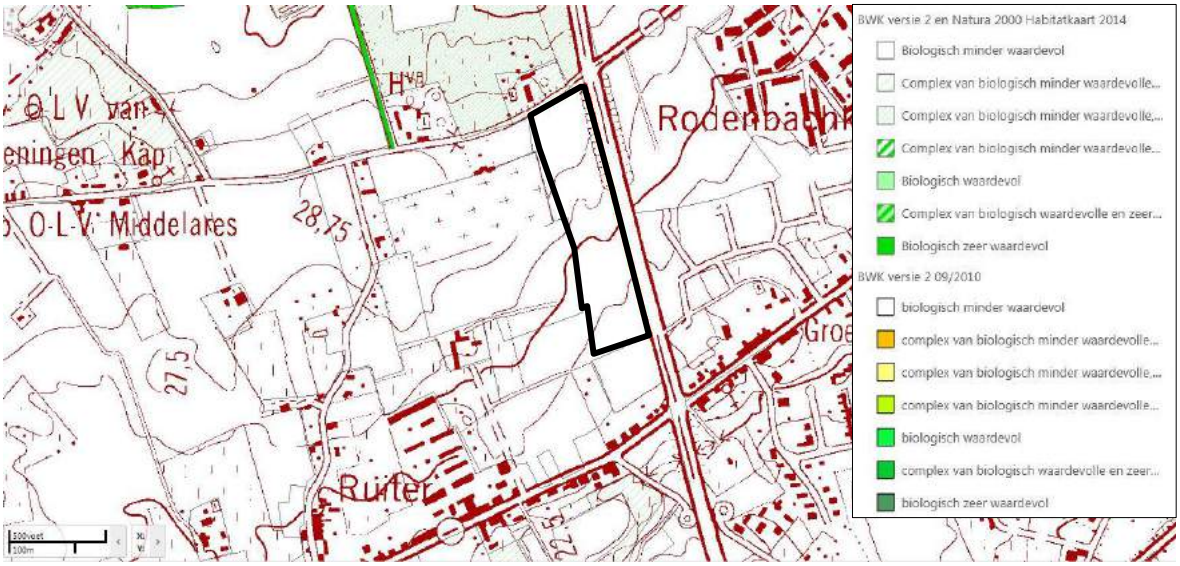
Het uitbouwen van een samenhangend geheel tussen de ecologische dragers in de open ruimte en het stedelijk weefsel is, gelet de concentrische structuur van de stad, niet eenvoudig: de grote en de kleine ring vormen een fysische barrière. Initiatieven terzake (vb. aanpak onveilige kruispunten, uitbouw centrumboulevard, uitbouw kleine ring) besteden hier de nodige aandacht aan.

Initiatieven die de wisselwerking tussen de open ruimte en het stedelijk weefsel versterken worden ondersteund. De uitbouw van het Educatief Centrum voor Landbouw en Natuur langsheen de Wagenstraat beoogt het draagvlak voor milieu, natuur en landbouw bij de burger vergroten.

Ondanks het versnipperd voorkomen van de open ruimte zijn er gebieden die hun **landschappelijke waarde** hebben behouden of een rol spelen als lokale open ruimteverbinding. Mede door hun meerwaarde ten aanzien van de ecologische dragers vereisen ze een aangepast beleid.

Specifiek voor huidige plangebied zijn er geen noemenswaardige natuurlijke of landschappelijke structuren relevant, ook niet vanuit een historische achtergrond of biologische waardering.

uittreksel uit Ferrariskaart 1771-1778 (Bron: geopunt)



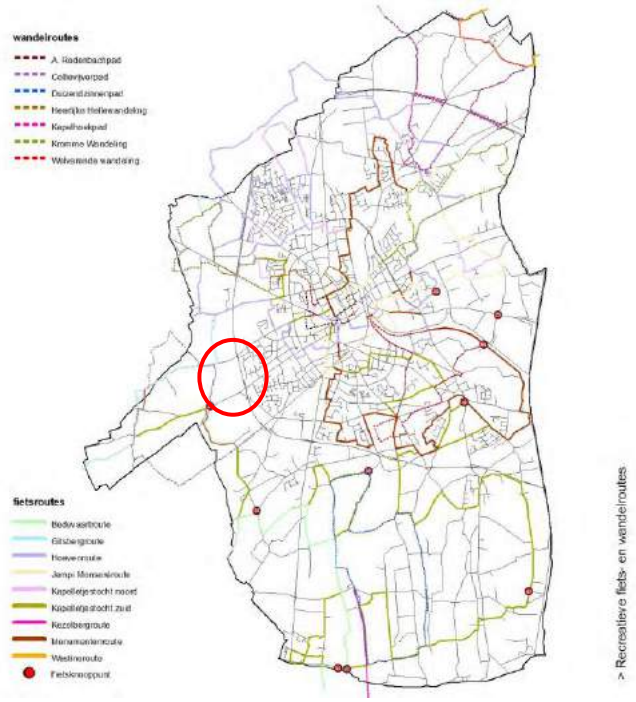
uittreksel uit de Biologische waarderingskaart (Bron: giswest)

3.5 Recreatieve structuur en stedelijke voorzieningen

Er kan een onderscheid gemaakt worden tussen recreatieve routes, sportinfrastructuur, culturele infrastructuur, jeugdinfrastructuur, verblijfsaccommodatie en groenvoorziening.

Relevant voor huidig plangebied is de stedelijk begraafplaats Groenestraat ten westen van het plangebied.

(GRS p. 179) Het aanbod aan gemeenschapsvoorzieningen (kinderopvang, onderwijs, zorg, …) wordt op peil gehouden en versterkt. Het betreft voorzieningen waarvoor de eigen inwoners en/of die van de omliggende gemeenten op de stad zijn aangewezen.



uittreksel uit GRS (Bron: stad Roeselare)

Ruimte voor afscheid

Er dient te Roeselare voldoende ruimte te zijn om afscheid te nemen, ongeacht de vorm. De bestaande begraafplaatsen worden behouden.

De begraafplaats langsheen de Groenestraat heeft ruimtelijke potenties om uit te breiden in zuidelijke richting. Een dienstingang ter hoogte van de Piljoenstraat is wenselijk. In functie van een optimalisatie van de site dienen de volgende acties genomen te worden:

- Doorvoeren van grenscorrecties ter hoogte van de Piljoenstraat
- Voorzien van een bijkomende toegang ter hoogte van de Piljoenstraat

Een planinitiatief wordt hiertoe genomen.

De stedelijke begraafplaats gelegen langsheen de Groenstraat (entiteit Het Hart) wordt heringericht als herdenkings- en bezinningstuin.

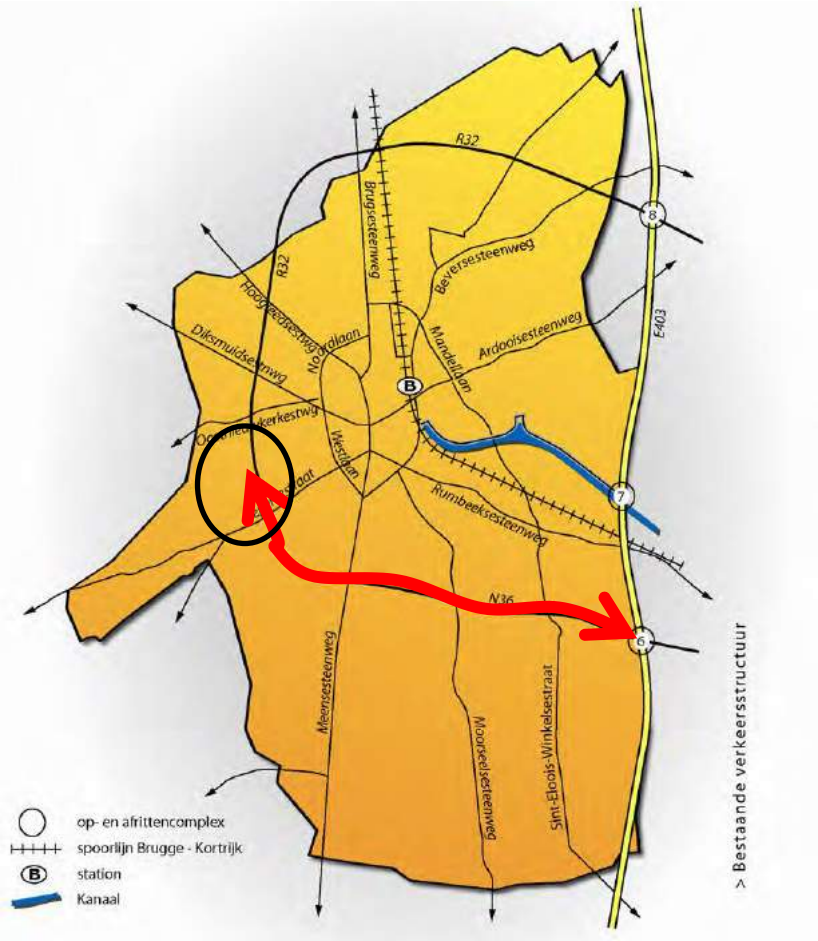
3.6 Verkeers- en vervoersstructuur

Roeselare beschikt over een goede ontsluiting inzake weginfrastructuur op (inter)nationaal, regionaal en stedelijk niveau. De E403 (A17) (Kortrijk-Brugge) geeft, dankzij de 3 op- en afritten, de stad gemakkelijke toegang tot het nationaal, maar ook internationaal netwerk van autosnelwegen. De op- en afritten zijn de volgende: Roeselare-Noord-Beveren (afrit 8), Roeselare-Haven (afrit 7) en Roeselare-Zuid-Rumbeke (afrit 6).

De weginfrastructuur op het grondgebied van de stad Roeselare wordt gekenmerkt door een ringstructuur, namelijk een buitenring en binnenring. Verschillende invalswegen penetreren in de stad en doorkruisen aldus beide ringwegen.

Het plangebied is via de E403 en de zgn. buitenring vlot bereikbaar via de Groenestraat. Het op- en afrit-complex Roeselare-Zuid-Rumbeke is gelegen op ca. 6,3 km van het plangebied.

Het plangebied is op heden via de Groenestraat ontsloten op de R32 via een lichtengeregeld kruispunt.



uittreksel uit GRS (Bron: stad Roeselare)

4 Fotoreportage

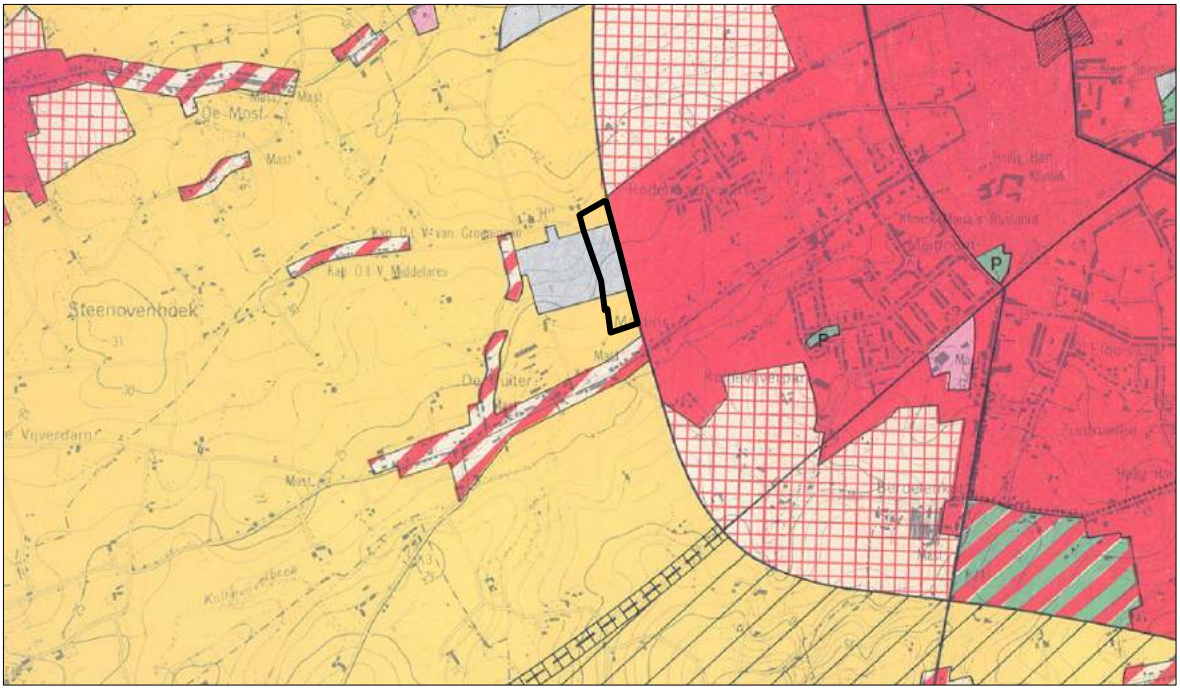
1.9

Juridisch bestaande toestand

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 plangebied is volgens het gewestplan gelegen deels in 'agrarisch gebied'. en deels in een 'gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen'.



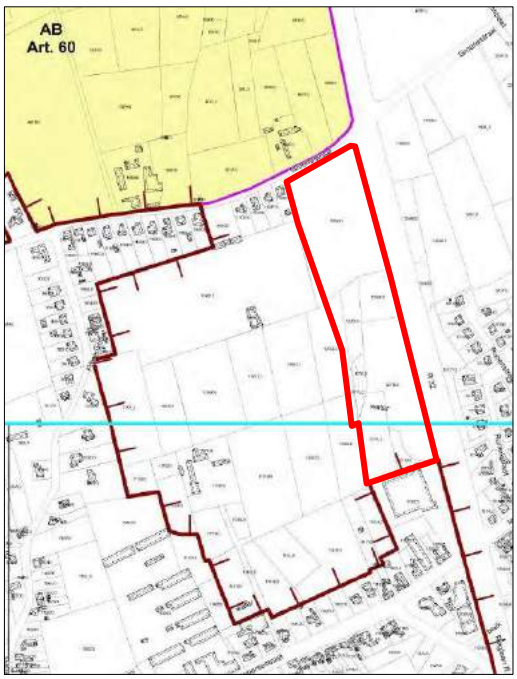
uittreksel uit het Gewestplan Roeselare-Tielt dd. 17.12.1979

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 is er flankerend aan het plangebied, een zone opgenomen met specifieke verordenende bepalingen, met name:

- ten noorden: art. 60 "agrarische bedrijvenzone"



Uittreksel uit ARSG 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.

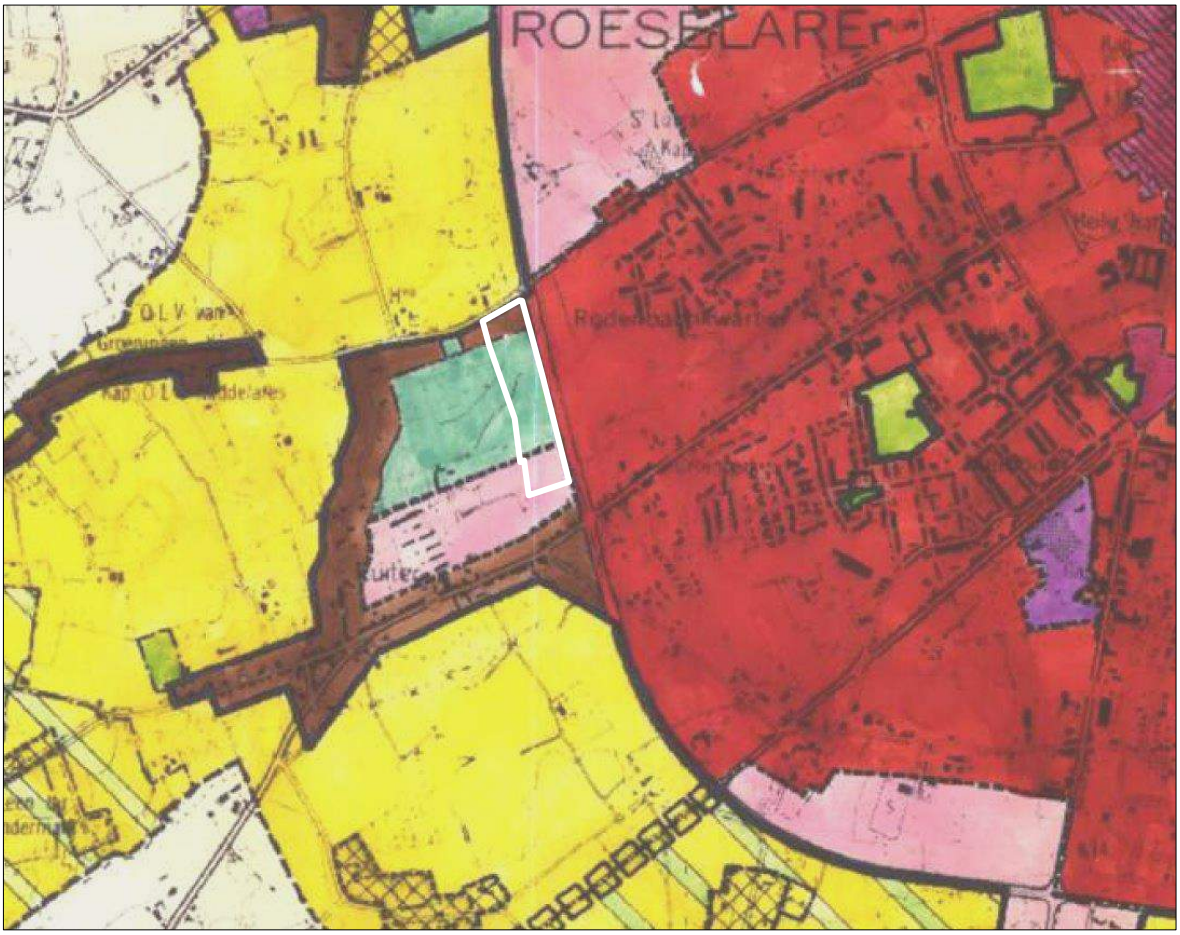
Naar aanleiding van een beroep bij de Raad van State (februari 2009) werd een deel van het BVR dd. 21/11/2008 nietig verklaard. Het betreft de deelgebieden 6, 7 en 11.
Op 16 juli 2010 besliste de Vlaamse Regering om het gewestelijk RUP bij te stellen en gaf de Vlaamse minister bevoegd voor de ruimtelijke 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, is aldus hogervermelde aanliggende zones relevant.
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 Algemeen Plan van Aanleg (APA) & Bijzonder Plannen van Aanleg (BPA)

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.



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

Het plangebied is volgens het APA Roeselare gelegen:

- deels in art. 1.5: woongehuchten en/of woonkorrels
- deels in art. 1.8: gemeenschapsuitrustingsgebieden
- deels in art. 1.9: bedrijvengebied voor KMO en dienstverlening

APA-voorschriften *'woongehuchten en/of woonkorrels* ':

> *De afbouw van de op het plan als dusdanig voorgestelde zones kan worden bewerkstelligd op basis van een bouw- en/of verkavelingsaanvraag, voor zover het een opvulling van de straatwand of de afwerking van de afgebakende woonkorrel betreft; de strookdiepte van onderhavige zone is in principe geconcipieerd op 50 m t.a.v. de rooilijnen; in functie van de realiteit van dieperliggende kadastrale perceelsgrenzen en/of van samenlopende stratensituaties, kunnen ruimere achterliggende restgebieden voorkomen, alwaar, voor zover stedenbouwkundig verantwoord, inwendige verkavelingontsluitingen kunnen worden toegelaten.*
>
> *Het betreft in feite ruraal gesitueerde algemene woongebieden die per definitie meervoudig (mengbestemming, dubbelbestemming, samengestelde bestemming, nabestemming) kunnen worden beschouwd.*
>
> *Deze woongebieden zijn derhalve bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd), voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen en voor agrarische bedrijven.*

Bestemmingen voor nieuwe bedrijvigheden (voor zover niet storend voor de woonfunctie) zullen in deze gebieden beperkt worden tot een stedenbouwkundig verantwoorde exploitatie-oppervlakte.

APA-voorschriften *'gemeenschapsuitrustingsgebieden* ':

Alhoewel bouwwerken voor openbare diensten en gemeenschapsuitrustingen eveneens in de algemene woongebieden kunnen worden opgericht, zijn bepaalde gebieden van het grondgebied specifiek voor dergelijke overheidsinplantingen gereserveerd, hetzij omwille van hun omvang of hun aard.

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.

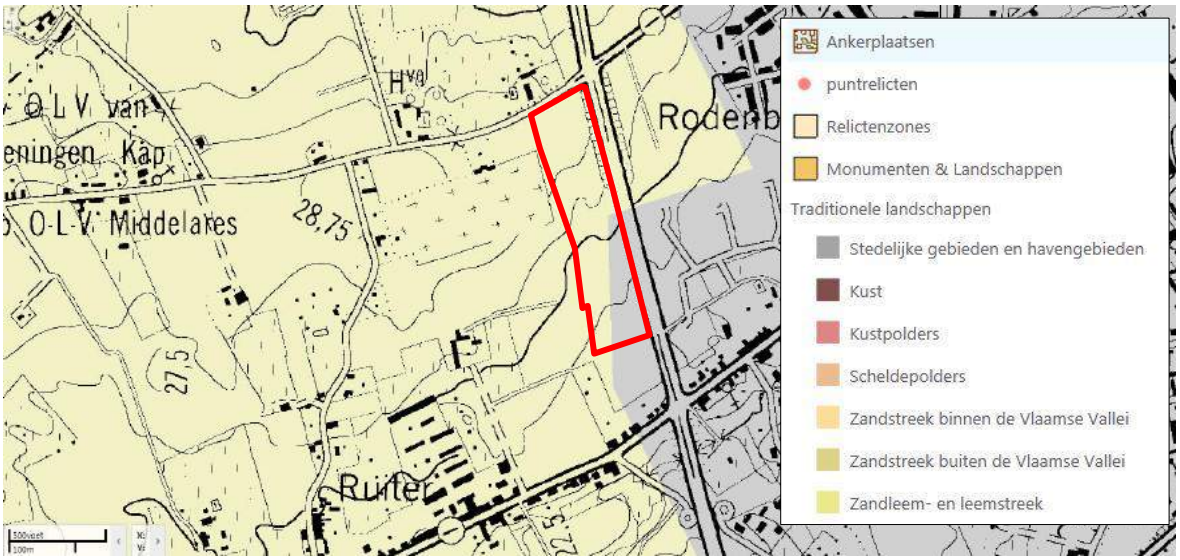
Binnen het plangebied zijn er geen geldende BPA's gekend.

4 Onroerend erfgoed

De kaart van de landschapsatlas geeft aan dat <u>binnen</u> het plangebied overwegend de zandleen- en leemstreek als traditioneel landschap aanwezig is en in beperkte mate (ZO) verstedelijkt gebied.

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



Landschapsatlas (bron: giswest)

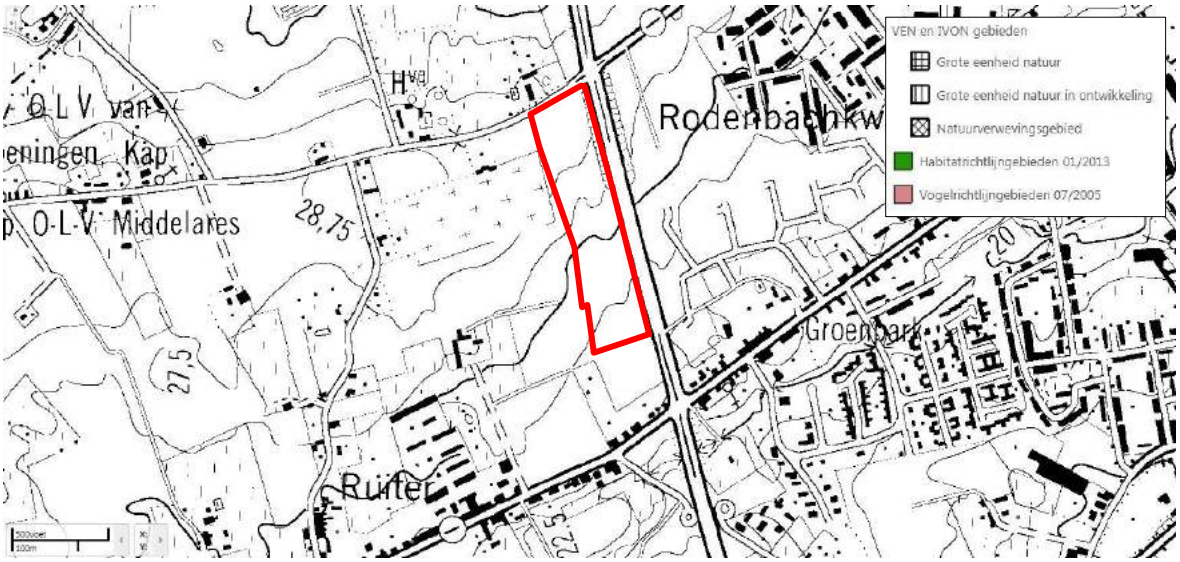
Binnen het plangebied zijn een elementen aanwezig inzake bouwkundig onroerend erfgoed of archeologie.

In de nabijheid van het plangebied, meer specifiek aan overzijde van de Groenestraat iets verderop is een relict uit de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed aanwezig

Uittreksel uit geoportaal onroerend erfgoed (bron: onroerend erfgoed)

5 Vogel- en habitatrichtlijngebieden, VEN- en IVON gebieden.

De kaart van het natuurbeleid geeft aan dat binnen het plangebied geen VEN- en IVON gebieden gekend zijn, alsook geen habitatrichtlijngebieden en vogelrichtlijngebieden.

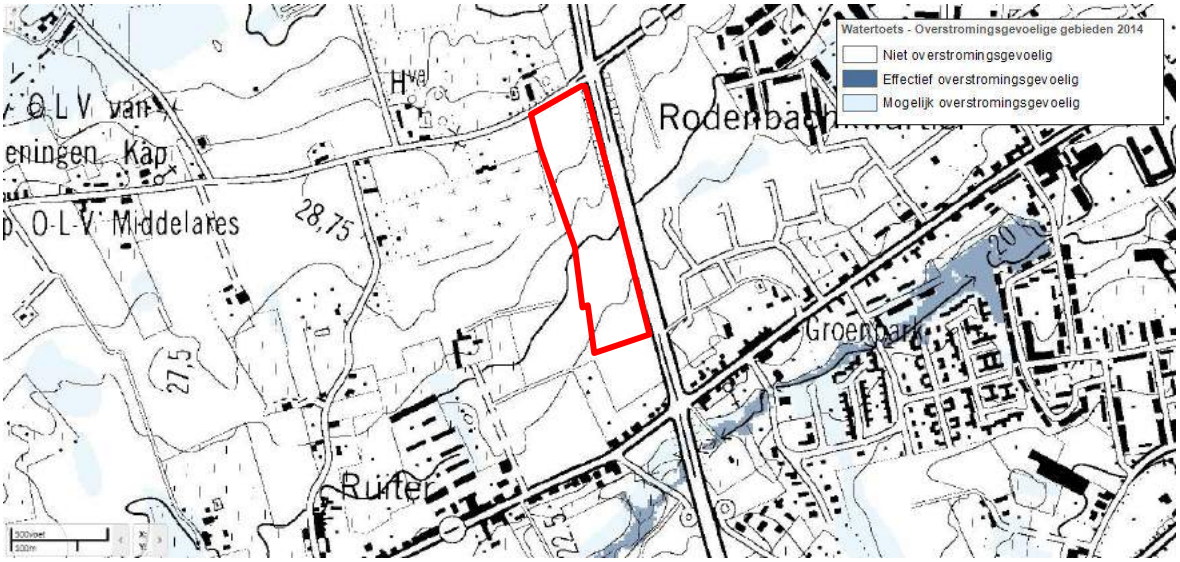


VEN-IVON /habitat-/vogelrichtlijngebieden (bron: giswest)

6 Waterlopen

Binnen het plangebied is er geen waterloop gelegen. In de nabije omgeving van het plangebied - ten zuiden – is de Collievijverbeek aanwezig.

De overstromingskaart van 2014 toont aan dat het plangebied integraal overstromingsongevoelig is. Ten zuiden is een zone aangeduid gekenmerkt door een mogelijke en effectieve overstromingsgevoeligheid. Deze zone is gelegen ter hoogte van de Collievijverbeek.

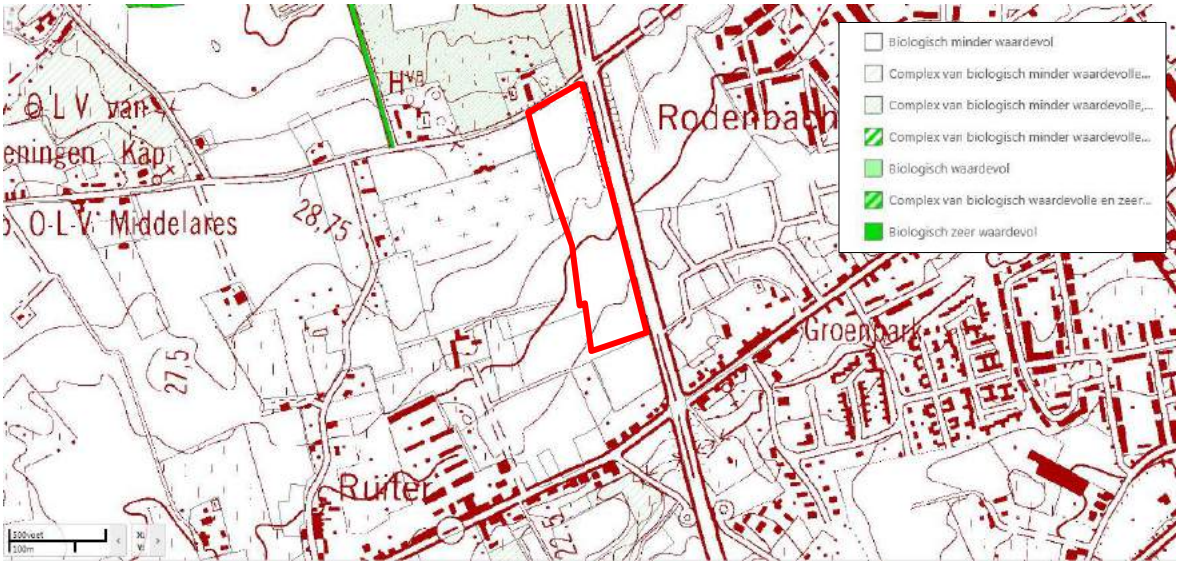


Overstromingsgevoelige gebieden (2014) (bron: giswest)

7 Biologische waarderingskaart

De kaart van de biologische waardering van 2016 geeft aan dat binnen het plangebied geen elementen van biologische waarde gekend zijn.

In de nabije omgeving, ten noorden, is een gebied gekenmerkt als complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen.



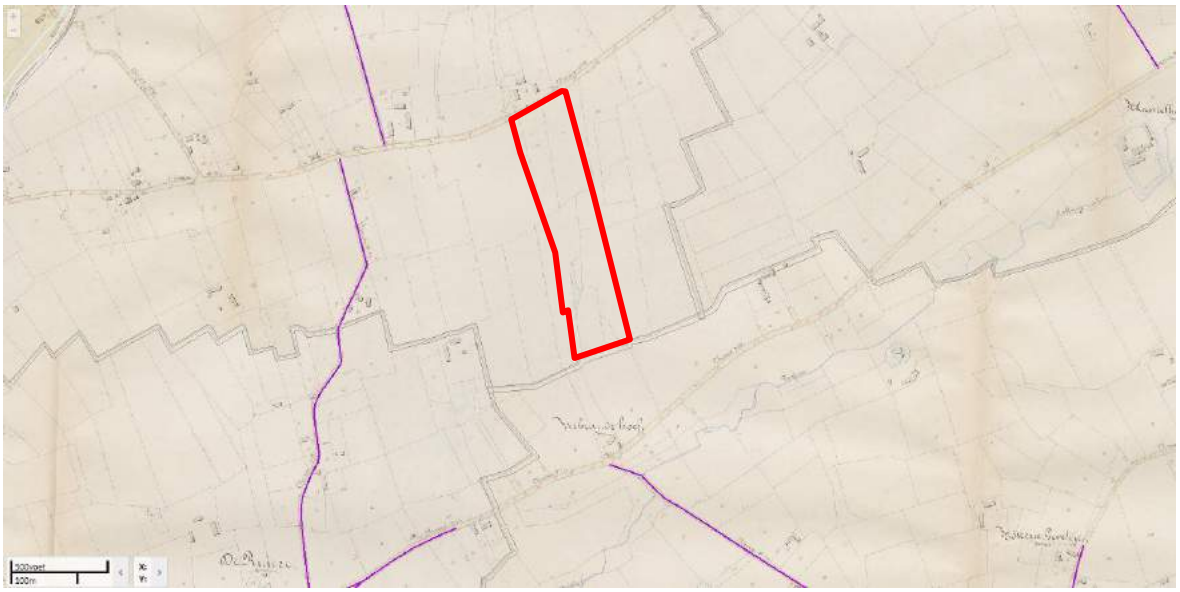
Biologische waarderingskaart (bron: giswest)

8 Buurt- en voetwegen

Het plangebied is gekenmerkt als braakliggende grond, in gebruik als akker- en weiland. Het plangebied wordt momenteel slechts heel extensief benut.

De beeldwaarde van het plangebied is verwaarloosbaar.

Binnen het plangebied is er géén buurtwegen gelegen.



Atlas der Buurtwegen (bron: giswest)

9 Verordeningen

Stedenbouwkundige verordeningen van toepassing op onderhavig plangebied.

- algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (02/03/2017)
- provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelven van baangrachten (23/07/2008);
- gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (17/03/2017)
- gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (24/02/2017);
- gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven (08/07/2005);
- gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband (09/06/2017);
- gewestelijke algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer (29/04/1997).

Relatie met de ruimtelijke structuur

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.

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.

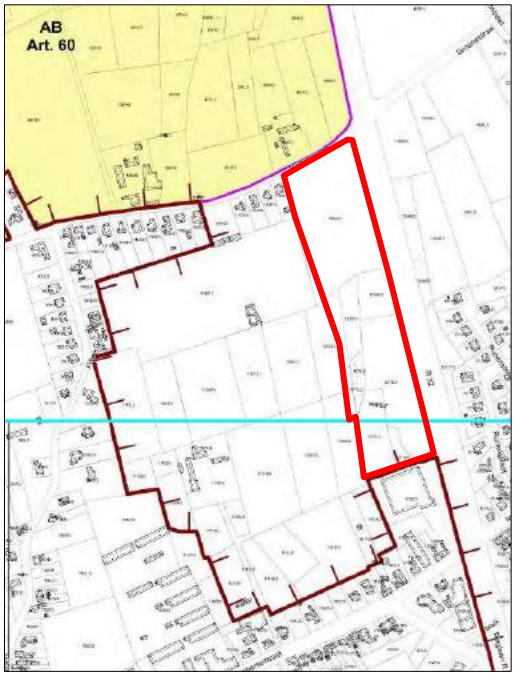
Het plangebied geeft 2 elementen weer:

- 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.



uittreksel uit plannen ARSG (bron: www.ruimtelijke-ordening.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 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 WVL werd op 12 juni 2001 definitief vastgesteld door de provincieraad.

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

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

Op 11/02/2014 keurde de Vlaamse Regering het addendum PRS WVL 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

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 Groenestraat is uit uitvoering van het GRS Roeselare, met name:

<u>OMTRENT HET LUIK "BEDRIJVIGHEID"</u>

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

<u>Gemeentelijke bevoegdheid (RD p. 184)</u>

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'.

<u>Beleidsdoelstellingen (RD p. 184-185)</u>

De stad Roeselare wenst zich verder te ontwikkelen als tewerkstellingscentrum binnen het regionaal-stedelijk gebied Roeselare. De <u>goede ontsluitingsmogelijkheden</u> 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, doorgangsgebouw, … 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 weefstel 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)

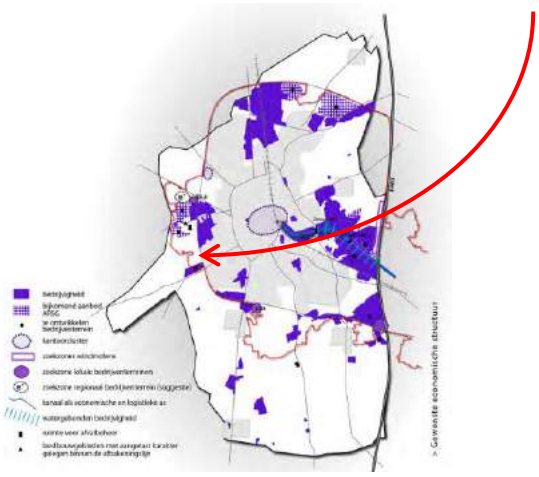
De bestaande bedrijventerreinen worden bevestigd met uitzondering van de terreinen die middels het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' een nieuwe bestemming kregen.

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 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.

Beleidsmatig vooroverleg

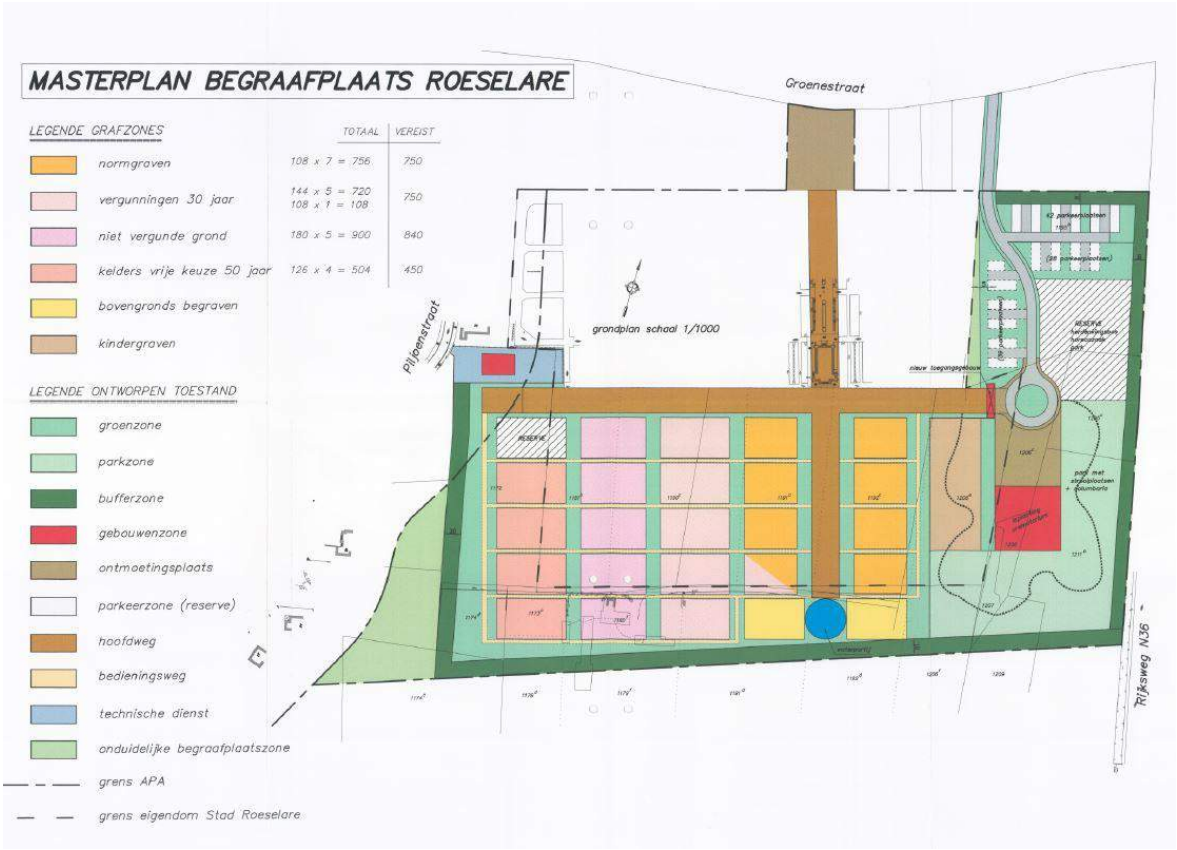
De herbestemming van gemeenschapszone naar bedrijvenzone wordt niet expliciet opgenomen in het GRS, gezien deze vraag recenter is dan de goedkeuring van het GRS dd. 2012. In die zin werd deze vraag tot bestemmingswijziging eerst voorgelegd aan de Provincie. Zij neemt in haar advies volgende op:

"*Op 11 september 2014 vond er een overleg plaats tussen de stedelijke diensten en de provincie West-Vlaanderen. Toen werd er geconcludeerd dat een bestemmingswijziging naar KMO op deze plaats kan. De reden daarvoor is dat deze gronden binnen de afbakeningslijn van het stedelijk gebied liggen en dus conform het GRS géén zoekzone voor lokale bedrijven zijn. Omwille van "kleine" omvang van de uitbreiding is geen behoefteraming nodig en volstaat de opmaak van een inrichtingsplan. Echter werd wel duidelijk gesteld dat er dient gemotiveerd én aangetoond te worden waarom die zone niet meer noodzakelijk is voor de begraafplaats.*"

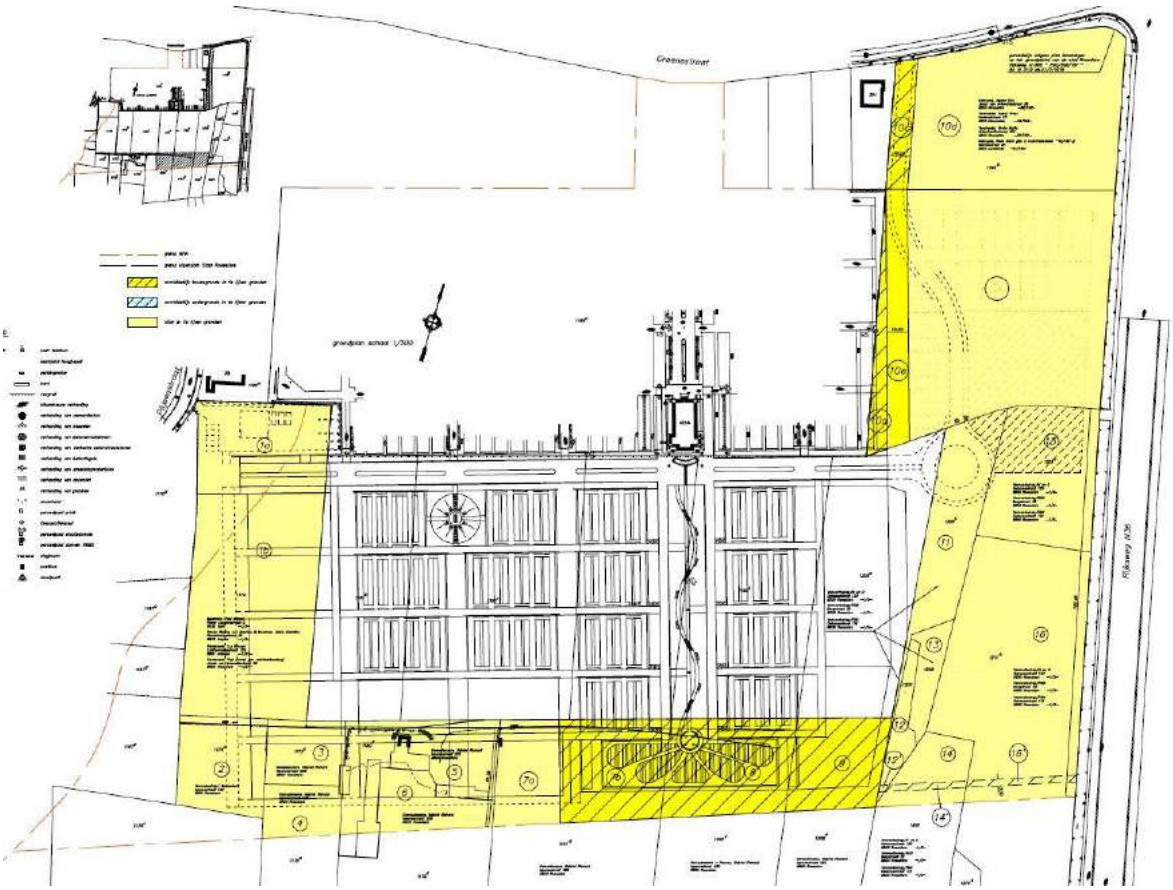
Op basis van een ruimtebehoefte die de stad Roeselare voor de stedelijke begraafplaats heeft bepaald, werd een landschapsplan opgemaakt waarbinnen die ruimtebehoefte dient gerealiseerd.

Dit plan voorzag in een aantal uitbreidingszones die via een orthogonaal patroon een parkkarakter wist te creëren op de begraafplaats.

Op basis van een aantal numerieke gegevens is het idee van een parkbegraafplaats geëvolueerd tot een masterplan waarbij concrete uitspraken worden gedaan over de structuur van de inrichting.



Ter realisatie van dit plan werd door een studiebureau een onteigeningsplan opgesteld.



De start van de realisatie van het masterplan gebeurde in de periode 2008-2011. Intussen evolueerde de beleidsvisie en werd het onteigeningplan maar gedeeltelijk voltrokken; een aantal zones werden onteigend in functie van de realisatie van de uitbreiding, een aantal andere zones niet,

waaronder de strook langsheen de Rijksweg, vervat binnen het plangebied. De stad besliste om deze zone niet langer in te zetten als zone voor gemeenschapsvoorziening vlg. het APA, maar eerder om een antwoord te bieden op de ruimtevraag voor bedrijvigheid in de stad.

Motivatie:

Twintig jaar terug werd door de stad een masterplan opgemaakt voor de uitbreiding van de begraafplaats op de Groenestraat. Hierbij werd rekening gehouden met een verdere toename van het aantal volle grond bijzettingen, de uitbreiding van het aantal as bestemmingen, de mogelijkheid van een eigen crematorium en de parkeerproblematiek. Voor de realisatie van dit masterplan werd dan ook de bestemming 'gemeenschapsuitrustingsgebied' van het APA voorzien.

Deze gronden werden systematisch verworven in functie van de gefaseerde uitvoering van het plan (eerste uitbreiding 2006). Gezien op vandaag (sinds 2010) een crematorium in Roeselare geen piste is, is er dan ook niet overgegaan tot het aankopen of onteigenen van de gronden aan de kant van de Rijksweg waar dit crematorium en parkeergelegenheid voorzien was in het masterplan.

De parkeerproblematiek werd al gedeeltelijk aangepakt bij het realiseren van het nabijgelegen schutterslokaal en het nabijgelegen terrein van de politiehond (periode 2015) op de achterliggende gronden. Ook wordt in het RUP de mogelijkheid voorzien voor parkeergelegenheden in functie van de begraafplaats bij piekmomenten van bezoek.

In de voorbije 20 jaar is er ook een grote verschuiving vastgesteld in de grafkeuzes, waar op heden meer dan 65% kiest voor crematie. Hierdoor zijn veel minder nieuwe grondgraven noodzakelijk dan eerst voorzien. De as bestemmingen worden ifv het efficiënt beheer van de begraafplaats ontwikkelt op het oude deel van de begraafplaats ipv hiervoor nieuwe gronden in te palmen en zo een nog grotere oppervlakte te moeten onderhouden. Aan de kant van de Piljoenstraat ligt nog een niet ontwikkeld perceel die kan dienen als uitbreiding van de begraafplaats mocht dit in de toekomst toch noodzakelijk blijken.

Huidige zone vormt geen zoeklocatie voor lokale bedrijvigheid in het GRS, maar op basis van de ruimtemonitor van de POM, kan voor de regio Roeselare op heden (2019) een tekort van 66,2ha aangetoond worden.

Motivatie:

Het 'Beleidskader berekening van de vraag naar bedrijventerreinen' die door de deputatie werd goedgekeurd op 19 oktober 2017 motiveert per subregio in de Provincie de behoefte aan bijkomende bedrijfsterreinen. Dit beleidskader staat op de website van de Provincie. Dit beleidskader verwijst naar de ruimtemonitor van de POM: nl. een tekort van 430ha bijkomende bedrijfsgrond. Nav deze studie vraagt de Provincie aan Vlaanderen om beroep te doen op het Vlaamse reservepakket van 1.400ha. Nav het resultaat van deze studie ging de Vlaamse Regering akkoord om in de Provincie 130 ha aan bedrijfsgrond vrij te maken waarvan 66,2 ha in de Roeselaarse regio.

Met een Provinciale studie zal deze 66,2 ha onder de gemeenten in de Roeselaarse regio verdeeld worden (in het stedelijk gebied (80%) en in het buitengebied (20%)).

In het kader van een ruimtelijke continuïteit en coherentie tussen de parkbegraafplaats en de gewenste zone voor KMO & dienstverlening, werd een inrichtingsstudie opgemaakt die vertrekkend vanuit een aantal krijtlijnen binnen het masterplan van de begraafplaats hierop een logisch verlengde maken.

1. Ten aanzien van de begraafplaats (en de woningen langsheen de Groenestraat) wordt een vrije grote onbebouwde afstand gevrijwaard. Deze wordt ingericht met een volwaardige groenbuffer en de hoofdontsluitingsweg die het meest veraf van het kruispunt Groenestraat/Rijksweg gelegen is om redenen van mobiliteit.

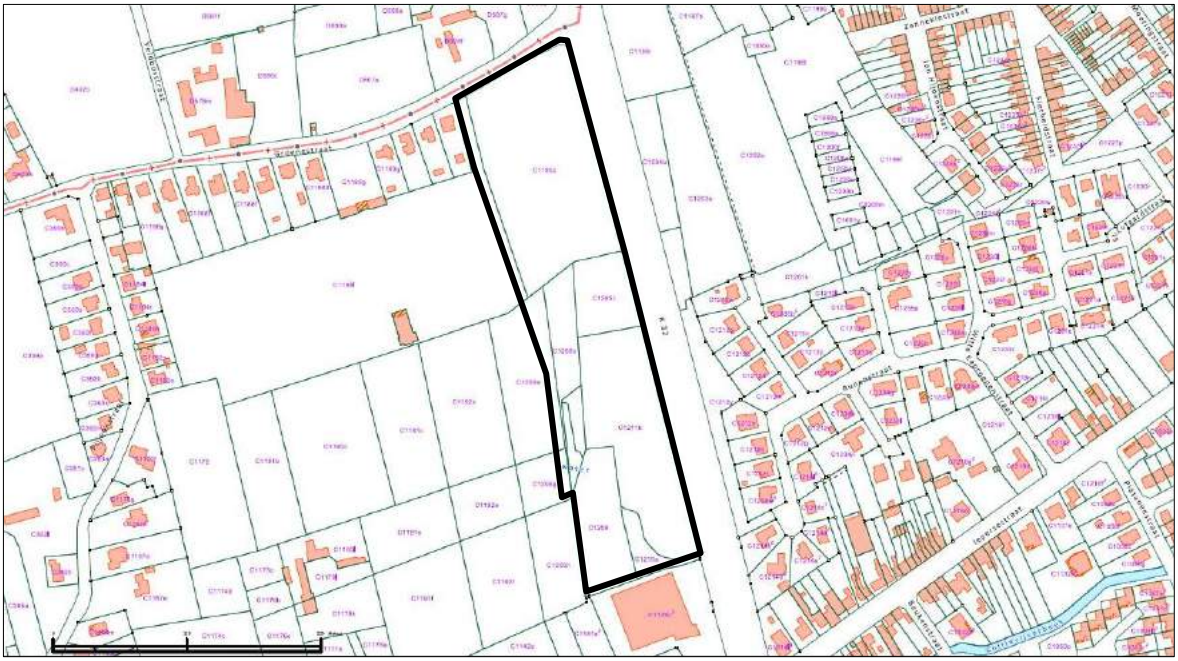
2. Centraal binnen de zone wordt een parkeervoorziening opgelegd die in eerste instantie dienst doet voor het dagdagelijks functioneren van de KMO-zone, maar ook als overdrukparking op drukke bezoekdagen van de begraafplaats (Allerheiligen, begrafenissen, rouwdiensten…). Deze takt naadloos aan op de centrale O-W-as van de begraafplaats. Tevens wordt er voorzien in een duidelijke en leesbare verbinding tussen deze parking en de hoofddwarsas van de begraafplaats.

3. Met de zuidelijk gelegen bedrijvenzone (door wvi) wordt géén gemotoriseerde verbinding gemaakt zodat aldus doorgaand verkeer tussen Groenestraat en Iepersestraat vermeden wordt (wel voetgangers en fietsers). Hiermee wordt geanticipeerd op de rust en stilte die de begraafplaats toekomt.

Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

1 Doelstelling en motivatie tot opmaak van het RUP

Met de opmaak van onderhavig RUP Groenestraat wenst de stad haar economische dynamiek te versterken door het voeren van een aanbodbeleid inzake kwaliteitsvolle ruimtes voor KMO & dienstverlenende bedrijven. De zone is gelegen langsheen de R32 en vormt een uitgelezen kans om in te spelen op een hoogwaardige beeldkwaliteit langsheen de zgn. "grote ring" van de stad.



percelenkaart (bron: arcgis)

Eveneens wenst de stad een hoogwaardige ruimtelijke oplossing te bieden aan de resterende zone voor gemeenschapsvoorzieningen die niet langer een invulling behoeft voor de aanliggende stedelijke begraafplaats. Het streven naar een bedrijfsinvulling waarbij beeldkwaliteit en hoogstaande architectuur deze zone van de grote ring "afwerkt", voorziet eveneens op het vlak van de economische structuur in een diversifiëring in het aanbod aan lokale KMO-gronden. Ten zuiden, aanliggend aan het plangebied, werd door wvi een inrichtingsstudie opgemaakt die in het kader van het GRS een aanbodbeleid wil nastreven. Gezien het meer ingesloten karakter van deze zone, is het aspect van zichtlocatie en zien/gezien worden minder van belang. Om deze reden wil huidig RUP zich hierin onderscheiden, waardoor een complementariteit in aanbod wordt nagestreefd, afgestemd op de specificiteit van de ligging.

Wat betreft de ontsluiting van deze 'totale' bedrijvenzone (zowel huidig plangebied als inrichtingsstudie van wvi) wordt hierin een spreiding voorzien, dit in functie van een ondubbelzinnige leesbaarheid en bereikbaarheid alsook inzake de actuele mobiliteitsdynamiek in de Iepersestraat, als belangrijkste uitvalsweg naar het gehucht De Ruiter. In antwoord hierop voorziet onderhavig plangebied enerzijds in een ontsluiting op de Groenestraat in noordelijke richting, terwijl de inrichtingsstudie van wvi anderzijds wordt ontsloten via de Iepersestraat in zuidelijke richting. Tussen beide plannen bestaat er géén verbinding voor gemotoriseerd verkeer. Wel wordt een toegang voorzien voor voetgangers en fietsers.

In het kader van een zuinig ruimtegebruik en functioneel medegebruik van bepaalde voorzieningen - in casu parkeervoorzieningen - wordt in huidig RUP op indicatieve wijze een zone afgebakend alwaar een parkeervoorziening vereist is, in eerste instantie voor de eigenlijke bestemming voor KMO en dienstverlenende bedrijven, maar in ondergeschikte orde ook als zgn. "bufferparking" voor de stedelijke begraafplaats ingeval van bijkomende parkeerbehoefte (periode Allerheiligen, bij specifieke

gelegenheden…). De indicatieve positie van deze parkeervoorziening is afgestemd op de ruimtelijke structuur van de begraafplaats, specifiek de centraal gelegen dwarse as in oostwestelijke richting. Voor wat betreft de grootte van de parking en de te voorziene aantallen, wordt verwezen naar de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Om de kwaliteit en functionaliteit van de gewenste KMO en dienstverlende bedrijven te maximaliseren, wordt met plan ook nadruk gelegd op dienstverlening die in functie staan met andere aanwezige bestemmingen (hetzij binnen hetzij binnen de aanliggende ruimtelijke context) onder de vorm van bv. groepspraktijk, dokters, kiné, studie-/architectenbureau, advocatenkantoor) en/of buurtondersteunende activiteiten/dienstverlening.
Hierin worden autonome kantoren niet nagestreefd (worden in SV expliciet verboden), wel worden kantoorachtigen op dergelijke bedrijventerrein wél toegelaten (cfr. omzendbrief ruimtelijk transformatiebeleid van 07/07/2013, punt 3.3).
Hiermee wil de stad Roeselare haar ambitieniveau in de "gedifferentieerde woonmarkt" blijven nastreven. Door op huidige locatie wél kantoorachtigen toe te laten en geen autonome dienstverlening die verweven kan worden in de kern (in eerste plaats in stationsomgevingen, verweven met wonen…) wordt een breder aanbod gecreëerd waarbij Roeselare zich als kantoorstad verder kan profileren.

Hiervoor werd in 2012 in opdracht van de stad Roeselare door WES een "studie betreffende de behoefte aan kantoorruimte in Roeselare" opgemaakt.
Roeselare kan zich profileren als de kantoormarkt van West-Vlaanderen met een lokale en regionale betekenis. Zowel voor kantoren binnen het regionaalstedelijk gebied Roeselare (in casu: onderhavig plangebied ligt binnen de afbakeningslijn van het ARSG Roeselare) als voor kantoren buiten de provincie West-Vlaanderen en in mindere mate in de provincie Oost-Vlaanderen is de stad Roeselare een interessante vestigingsplaats.
Dankzij haar centrale positie in de provincie West-Vlaanderen heeft Roeselare veel troeven in huis op zich sterker te positioneren als een kantoormarkt voor bedrijven die op lokaal en regionaal niveau opereren.
Lokale bedrijven hebben via een kantoorvestiging toegang tot een consumentenmarkt van ca. 150.000 consumenten in het arrondissement Roeselare alsook toegang tot een sterk industrieel en economisch weefsel.
Voor regionale bedrijven is Roeselare een ideale uitvalsbasis omwille van de centrale ligging in West-Vlaanderen. Deze groep van bedrijven kan worden aangevuld met een aantal satellietkantoren voor nationale en internationale ondernemingen die een regionaal kantoor binnen de provincie West-Vlaanderen zoeken als (commerciële) uitvalsbasis.
Naast bedrijven kan Roeselare ook een thuisbasis vormen voor overheidskantoren. Het aandeel van de publieke sector in de kantorenmarkt te Roeselare mag niet overschat worden.
Roeselare kan de kantorenmarkt ook verder uitbouwen dankzij een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, een goeie bereikbaarheid dankzij de autosnelweg E403 (Kortrijk-Brugge) en het station. Ook het aanbod aan hoogwaardige kantorenlocaties (bestaand en gepland) maakt Roeselare aantrekkelijk op de kantorenmarkt.

Taakstelling voor Roeselare is het maximaal benutten van haar potentie om dienstbedrijven (banken, consultants, boekhouding, architecten, IT-bedrijven…) te huisvesten. In termen van sectoren dient Roeselare zich met name te concentreren op de tertiaire en quartaire sector.

De stad kan inpikken op de reconversie van het economisch weefsel. In het afgelopen decennium is in Vlaanderen de tertiaire sector sterk gegroeid in vergelijking met de industriële sector. Dit was minder merkbaar in de provincie West-Vlaanderen, maar momenteel is de provincie bezig met een inhaalbeweging. De stad Roeselare dient geen sectorspecialisatie na te streven, maar dient heel breed te gaan werven. Het is belangrijk om de bedrijfseigen karakteristieken van het bedrijf mee te nemen en deze behoeften lopen niet noodzakelijk gelijk met een sectorindeling.

Concluderend kunnen we dus stellen dat er een zekere taakstelling voor de stad Roeselare is weggelegd op het vlak van dienstverlening/kantoren, waarbij de focus binnen huidig plangebied ligt op de kantoorachtigen die niet verweven kan worden met de kern, om aldus een duidelijke lokalisatie-differentiatie te benadrukken, waarbij autonome kantoren hier niet op hun plaats zijn.

2 Reikwijdte en detailleringsniveau van het RUP

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 de algemene beeldkwaliteit met name: architectuur, ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke inkleding en buffers, materiaalgebruik…
- Bepaling omtrent hoofd- en nevenbestemming
- Bebouwingstype, inplantingsvoorwaarden
- Bepalen van maximale bouwdieptes en bouwhoogtes, dakvorm, …

3 Opbouw van het RUP

Het RUP wordt vertaald in een aantal bestemmingszones waarbij het openbaar domein gesitueerd ter hoogte van de Groenestraat met een bijkomende zone kan worden uitgebreid in functie van een eventuele toekomstige herinrichting van het kruispunt met de R32

Daarnaast wordt voorzien in een bufferstrook (grootteorde 10m) als ruimtelijk-visuele overgang tussen de gewenste zone voor KMO en dienstverlenende bedrijven en enerzijds de stedelijke begraafplaats en anderzijds de aanliggende woning Groenestraat 391. Deze bufferzone moet voorzien in een visuele geslotenheid alsook in een overgang inzake hoogteverschil tussen begraafplaats en de gronden vervat binnen het RUP.

Binnen de effectieve zone voor KMO en dienstverlenging wordt voorzien in een hoogstaande kwaliteitsvolle inrichting van bedrijfsgebouwen met maximale aandacht voor de zichtlocatie en beeldkwaliteit ten aanzien van de R32.

Langsheen de R32 en Groenestraat wordt een bouwvrije zone met landschappelijke inkleding voorzien met als doel het creëren van ruimte alwaar een eenheidsconcept in de omgevingsaanleg ten aanzien van het openbaar domein kan worden gerealiseerd (en in mindere mate ten aanzien van de Groenestraat).

Het RUP doet eveneens uitspraken bij middel van een aantal indicatieve aanduidingen met betrekking tot o.a. de ontsluiting, (waar wél en waar niet), parkeren, doorsteken voor voetgangers & fietsers…

De indicatieve aanduiding voor ontsluiting doet een specifiek uitspraak over de gewenste ontsluitingswijze van de zone voor KMO en dienstverlenende bedrijven, nl. aantakkend op de Groenestraat. Deze ontsluiting mag bij middel van de indicatieve aanduiding voor verbod tot ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer, onder geen enkel beding een aantakking maken voor gemotoriseerd verkeer om de zuidelijke gronden waarvoor wvi een inrichtingsstudie heeft opgemaakt. Enkel een verbinding voor traag verkeer (voetganger, fietser) is toelaatbaar volgens de indicatieve aanduiding voor trage verbinding.

Centraal op deze ontsluitingsas (d.i. in het verlengde van de oostwestelijke loopas binnen de structuur van de stedelijke begraafplaats, dient voorzien in een parkeervoorziening (vlg. indicatieve aanduiding voor parkeervoorziening) zowel voor de zone voor KMO en dienstverlenende bedrijven alsook ingeval van nood voor de stedelijke begraafplaats. In functie van deze laatste wordt voorzien in een indicatieve aanduiding voor trage verbinding doorheen de bufferzone en de indicatieve aanduiding voor ontsluiting.

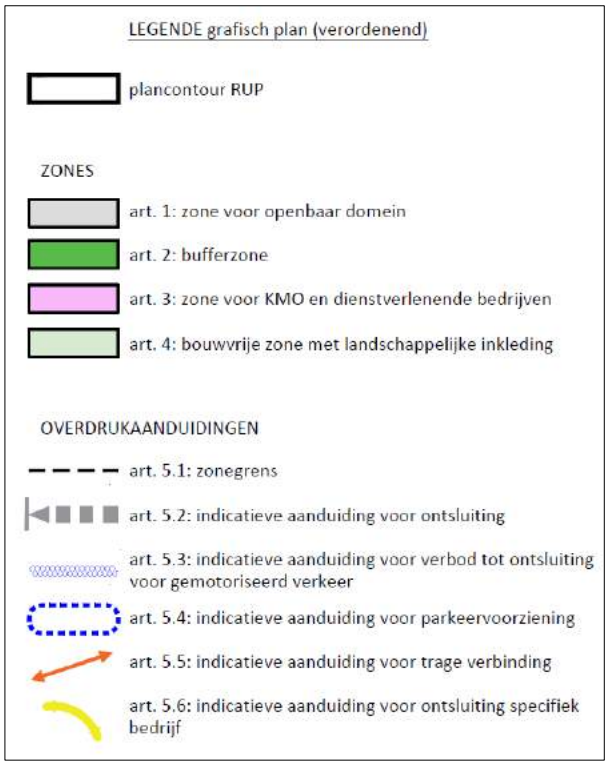
De indicatieve aanduiding voor ontsluiting specifiek bedrijf wenst het bedrijf Eurohekkens dat op heden beschikt over een gebrekkige ontsluiting van op de Iepersestraat tussen de woningen door en te dicht bij het kruispunt met de R32, op een meer optimale wijze te laten aantakken op de inrichtingsstudie van wvi, die integraal wordt ontsloten verderop in de Iepersestraat.

Het RUP omvat volgende bestemmingszones:

- zone voor openbaar domein
- bufferzone
- zone voor KMO en dienstverlenende bedrijven
- bouwvrije zone met landschappelijke inkleding

Het RUP omvat volgende overdrukaanduidingen:

- zonegrens
- indicatieve aanduiding voor ontsluiting
- indicatieve aanduiding voor verbod tot ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer
- indicatieve aanduiding voor parkeervoorziening
- indicatieve aanduiding voor trage verbinding
- indicatieve aanduiding voor ontsluiting specifiek bedrijf



RUP Groenestraat - legende

4 Vaststellingen, beeldkwaliteitsplan

Algemeen

De betreffende gronden binnen het plangebied getuigen van weinig ruimtelijke kwaliteit. Deze zijn op heden braakliggend en in gebruik als akker-/weiland. Duidelijk merkbaar is het aanwezige hoogteverschil tussen de stedelijke begraafplaats dat hoger werd genivelleerd en de voorliggende gronden die deel uitmaken van het RUP. Ten zuiden is het bedrijf Eurohekkens aanwezig. Deze bedrijfssite wordt gekenmerkt met een modale kiezelbetonloods en langsheen de R32 / hoek met lepersestraat een verharding in kleinschalige materialen alwaar een reeks poorten zijn opgesteld.

Aan noordelijke zijde, aan de overkant van de Groenestraat, is een verouderd hoevecomplex aanwezig.

De overzijde van de R32 - aan de binnenzijde van de grote Ring - is een recente woonontwikkeling (verkaveling) in uitvoering, iets noordelijker is Decatholon gevestigd, iets zuidelijker is een bestaande residentiële verkaveling aanwezig.

Concluderend kan worden vastgesteld dat de site op heden haar opportuniteiten inzake beeldkwaliteit onvoldoende uitspeelt en benut. Het gaat hier niet enkel op ruimtelijk-visuele opportuniteiten, maar ook functionele aspecten van o.a. een gecombineerd gebruik van parkeervoorzieningen voor zowel de zone voor KMO en dienstverlenende bedrijven alsook voor de stedelijke begraafplaats tijdens drukke periode van vb. Allerheiligen.

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.
- beschouwd op de ruimere omgeving gaat het dan vooral om bezoekers van de stedelijke begraafplaats
- op buurtoverschrijdend niveau zijn er potenties voor de verdere uitbouwen van een wandel-/fietsnetwerk, in het bijzonder de verbinding in zuidelijke richting via de te ontwikkelen KMO-gronden richting lepersestraat.

Fietsverkeer

- op buurtoverschrijdend niveau zijn er potenties voor de verdere uitbouwen van een wandel-/fietsnetwerk, in het bijzonder de verbinding in zuidelijke richting via de te ontwikkelen KMO-gronden richting lepersestraat.

Openbaar vervoer

- de dichtstbijzijnde halte is de "halte Roeselare Groenestraat, gelegen op ca. 200m van het plangebied. Vanuit het station van Roeselare heeft de lijn" Roeselare Station-Nieuw Kerkhof" een verbinding binnen de 10min.
- op vlak van openbaar vervoer werden geen fundamentele knelpunten vastgesteld. De doorstroming alsook de frequenties zijn toereikend.

Autoverkeer

- de mobiliteitsdruk ter hoogte van het kruispunt 'Groenestraat-R32' kent vooral op piekmomenten een verhaal van congestie in de Groenestraat, in hoofdzaak te wijten aan de te beperkte voorsorteerstrook voor linksaf.
- Op de R32 ter hoogte van het plangebied zijn er geen knelpunten vast te stellen.

Parkeervoorzieningen

- binnen het plangebied zijn op heden geen parkeervoorzieningen, gezien het gaat om braakliggende gronden. Bij ontwikkeling van de zone voor KMO en dienstverlenende bedrijven zal worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte
- op korte afstand in de Groenestraat is de hoofdtoegang van de stedelijke begraafplaats gelegen. Deze is voorzien van een eigen parkeergelegenheid. Tijdens drukke bezoekersperioden (o.a. Allerheiligen) is deze qua capaciteit ontoereikend. Huidig RUP voorzien in een expliciete parkeervoorziening die voor dubbel gebruik (KMO en begraafplaats) kan worden ingeschakeld in deze 'piekperiodes'.

<u>Omgaan met de bestaande toestand</u>

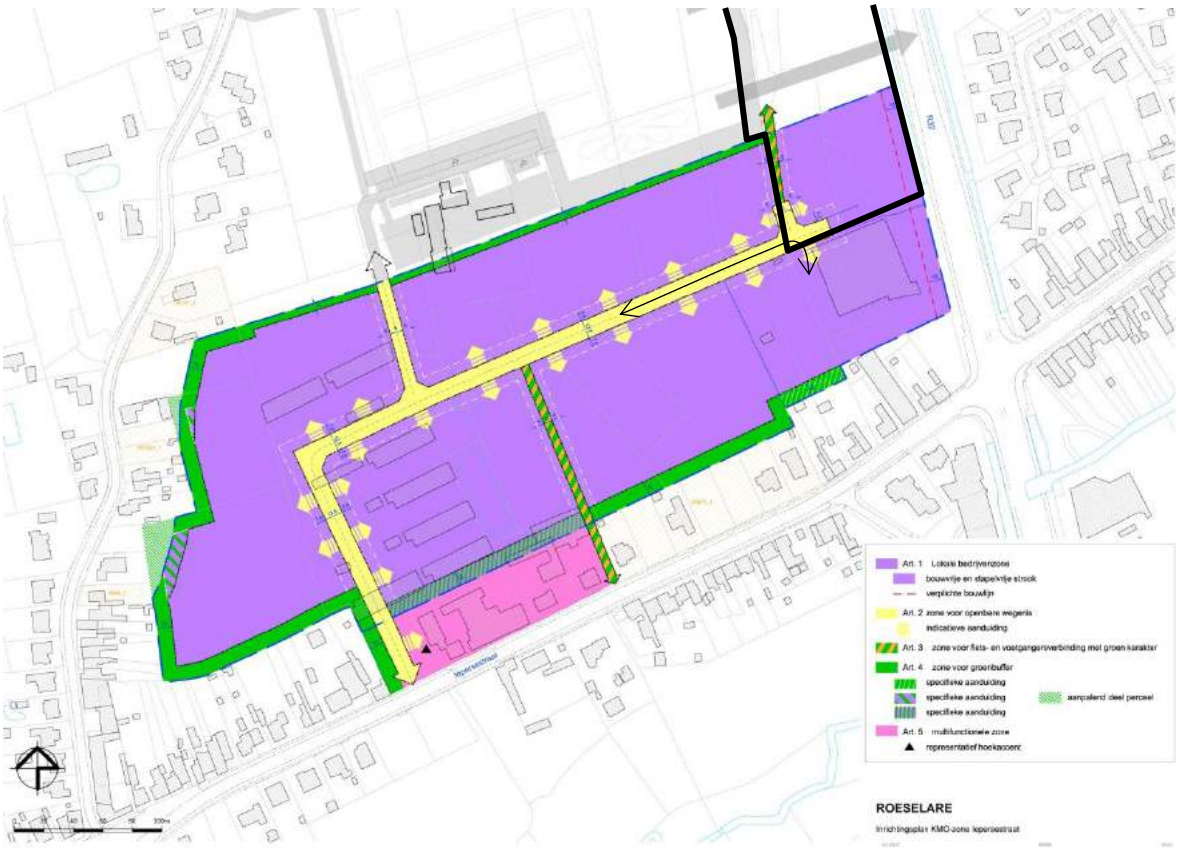
Het integrale plangebied is op heden braakliggend. De bepalingen inzake bebouwing en inrichting van de zone worden in overeenstemming gebracht met de omgevende ruimtelijke context.

Met huidige planinitiatief wordt ingespeeld op de ruimere bestaande omgeving van woningen, stedelijke begraafplaats en bestaande bedrijvigheid ten zuiden.

Binnen huidig plangebied wordt voorzien in een loskoppeling van het gemotoriseerd verkeer ten aanzien van de zuidelijke zone voor KMO en dienstverlenging alwaar wvi een inrichtingsplan heeft opgemaakt.

Enkel het aanliggende bedrijf ten zuiden net buiten het plangebied - bedrijf Eurohekkens - dient via de pijlaanduiding op plan een geoptimaliseerde ontsluiting na te streven op het inrichtingsplan van wvi.

Onderstaand louter informatief het inrichtingsplan van wvi (indicatief) met eigen aanduiding van zuidelijk deel van de plancontour van het RUP en toekomstige ontsluiting bedrijf Eurohekkens.



inrichtingsstudie wvi (bron: stad Roeselare) met eigen aanduiding (zwarte lijn) van plangebied RUP

Relevante info: op vandaag is de WVI nog in bespreking met de eigenaars. Een RUP is voor de ontwikkeling van de kmo-zone niet nodig. De gebouwen ten zuiden van de begraafplaats hebben een eerder recreatieve functie (Schutters en Hondenclub) en ontsluiten voorlopig via de Piljoenstraat: na realisatie van de zuidelijke kmo-zone, zullen deze ontsluiten via de Iepersestraat.".

Beeldkwaliteitsplan

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

Aanleiding hiervoor is - zoals reeds vermeld - de beoogde bestemmingsdifferentiatie en -wijziging met als doel de economische dynamiek in de stad te versterken door het voeren van een aanbodbeleid inzake kwaliteitsvolle ruimtes voor KMO & dienstverlenende bedrijven alsook het bieden van een hoogwaardige ruimtelijke oplossing aan de resterende zone voor gemeenschapsvoorzieningen die niet langer een invulling behoeft voor de aanliggende stedelijke begraafplaats.

Om de ruimtelijke doelstellingen van de indicatieve inrichtingsstudie te kunnen implementeren, wordt aan onderhavig RUP een beeldkwaliteitsplan opgemaakt.

Inleiding

In een beeldkwaliteitsplan worden de uiterlijke kenmerken van de ruimte die de ontwerpers willen behouden of ontwikkelen benoemd en in kaart gebracht. Het gaat ondermeer om belevingsaspecten van openbare ruimten, om architecturale kwaliteiten en om cultuurhistorische kenmerken. Een dergelijk plan biedt aan de vergunningverlenende overheid een toetsingskader bij het beoordelen van bouw- en verkavelingsaanvragen / inrichtingsplannen. De beeldwaliteitsplannen hebben geen verordenend karakter, doch worden binnen de algemeen bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften zgn." toetsstenen" voorzien om de doelstelling van het BKP kracht bij te zetten.

Voorliggend BKP neemt de indicatieve inrichtingsstudie opgemaakt in het kader van de gewenste invulling als uitgangspunt en is te beschouwen als een verdere verfijning ervan. Het doet uitspraken over de inrichting van de site en de nog te ontwerpen gebouwen binnen de zone voor KMO en dienstverlenende bedrijven.

Voor het ontwerp van het openbaar domein – d.i. de openbare groenzone en de openbare wegenis/verharding – ligt het doorlooptraject verschillend van deze van de gebouwen. Deze zit vervat binnen een voorafgaande verkavelingsaanvraag of wegenisdossier. Daarom maakt dit BKP slechts summiere uitspraken omtrent het toekomstig openbaar domein gezien deze vervat zit binnen het technisch luik van hogervermelde aanvraag. De afstemming van beide onderdelen – gebouwen en openbaar domein – zal gebeuren bij middel van een toetsstenen tussen ontwerper/architect, de opdrachtgever en de stad Roeselare.

BKP

Van oudsher worstelt stedenbouw als discipline met het besef steeds op de grens te opereren tussen het objectiveerbare – wat haar tot een wetenschap zou maken – en het subjectieve en gevoelsmatige. Binnen deze discipline is een *beeld-kwaliteit-plan (BKP)* een mogelijk – tot nog toe niet erg verspreid – instrument om de grens wat scherper te stellen. Door (nog te ontwerpen) gebouwen en publieke ruimte te beschrijven in een reeks deelcomponenten wordt ernaar gestreefd om het ontwerp bespreekbaar te maken en dus iets meer op te schuiven in de richting van het objectieve. Het geheel van deelcomponenten beoogt het doen ontstaan van een ruimtelijk geheel dat de vertaling wenst te zijn van de algemene visie die voor het te ontwikkelen gebied is uitgesproken en van de ambities die deze visie in zich draagt.

Het is haast onmogelijk/niet eenvoudig om een juiste definitie te vinden voor een beeld-kwaliteit-plan. Een BKP is immers geen plan in de strikte zin. Het woord plan hierin is misschien eerder ontleend aan het werkwoord "plannen" dan wel een tekening waaruit eenduidig blijkt wat en hoe men zal bouwen. Het duidt op wat men *van plan is*... Het is eerder een leidraad waaraan toekomstige ontwerpen worden getoetst en geëvalueerd of zij voldoende in overeenstemming zijn met het bedoelde grotere geheel.

Het BKP is een middel om de kwaliteit en de samenhang te bewaken bij de realisatie van verschillende deelprojecten. Het is een instrument dat stabiliteit en houvast biedt in een context van onzekerheden die belangrijke stedenbouwkundige ontwikkelingen onvermijdelijk kenmerken. De omgevings- en bouwprojecten kunnen continu naar kwaliteit worden getoetst aan de gestelde randvoorwaarden. Beeldkwaliteit kan daarbij op ieder niveau van het planproces worden ingezet om de diverse architecturale en infrastructurele ambities duidelijk te maken en de beoogde ruimtelijke kwaliteit te verbeelden. Een BKP biedt houvast op korte termijn en laat ruimte op lange termijn.

Een BKP verduidelijkt de opgestelde concepten en doet uitspraken over de manier om het gestelde ambitieniveau te halen. Het heeft tot doel richtlijnen te geven aan de beeldwaarde en de inrichting van de publieke en collectieve ruimten. Daarnaast geeft het principes weer over de bebouwing in het plangebied. Waar het BKP niet haalbaar lijkt (vanwege de maatschappelijke, functionele, technische of economische factoren) wordt het gezocht om te handelen in de geest ervan.

Het BKP doet uitspraken over deelcomponenten van de architectuur van de gebouwen en de publieke ruimte. Dit kan aan de hand van schema's, referentiebeelden en tekst. Ontwerpers ontlenen hieraan een onderstroom voor hun eigen ontwerp in lijn met het grotere geheel.

Het BKP is hoofdzakelijk richtinggevend en wenst voldoende vrijheid te laten voor de ontwerpers. Anderzijds is het een instrument om mogelijks sterk divergerende inzichten tegen te gaan die een gevaar vormen voor de coherentie van het geheel.

Werkwijze

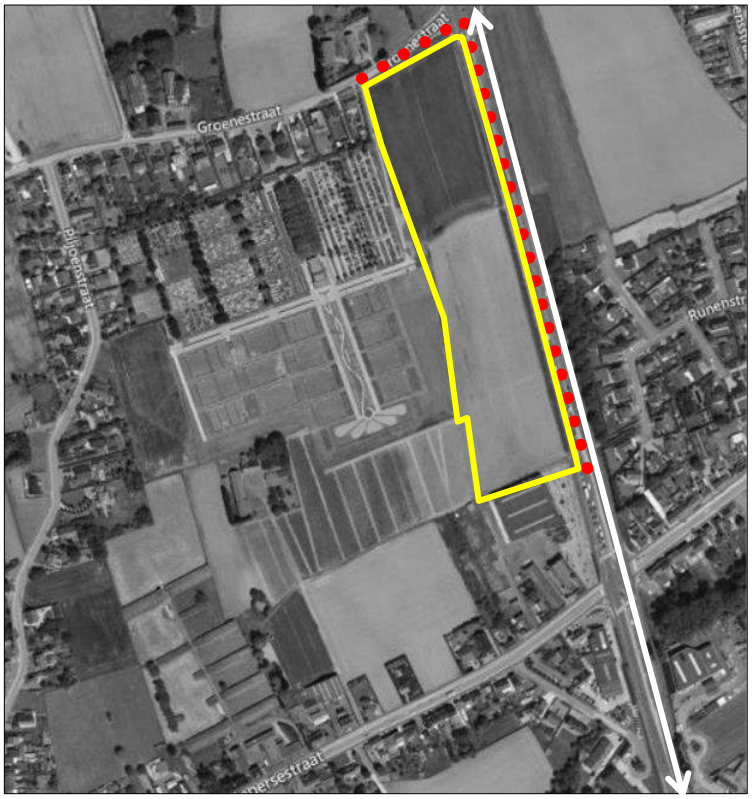
De opmaak van dit BKP geeft vooreerst een schematische situering van de site waarover het een uitspraak maakt. Verder worden de ruimtelijke ambities verwoord die als onderleggers fungeren voor de totstandkoming van een kwalitatief ruimtelijk geheel.

Tot slot worden uitspraken gemaakt over de architectuur van de gebouwen door deelcomponenten ervan toe te lichten en bespreekbaar te maken. Dit gebeurt aan de hand van wat hier "toetsstenen" worden genoemd.

Situering van de site

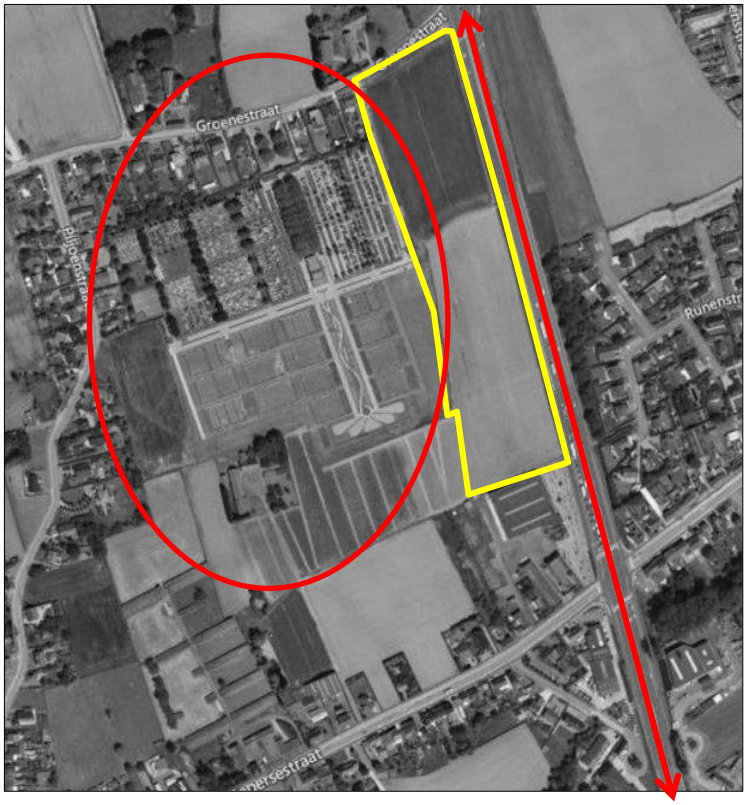
Om de context te schetsen waarbinnen het plangebied zich zal ontwikkelen, komen een aantal aandachtspunten op de voorgrond.

-flankerende ligging langsheen de R32 met aandacht voor zichtlocatie



Het plangebied is qua configuratie een langgerekte zone die zich uitstrekt langsheen de R32, de zgn. Grote Ring rond de stad Roeselare. Deze ringweg vormt een belangrijke verbindingsas rond de stad en draagt grote potenties in zich inzake uitstraling en commerciële zichtbaarheid (ringweg + hoek met Groenestraat).

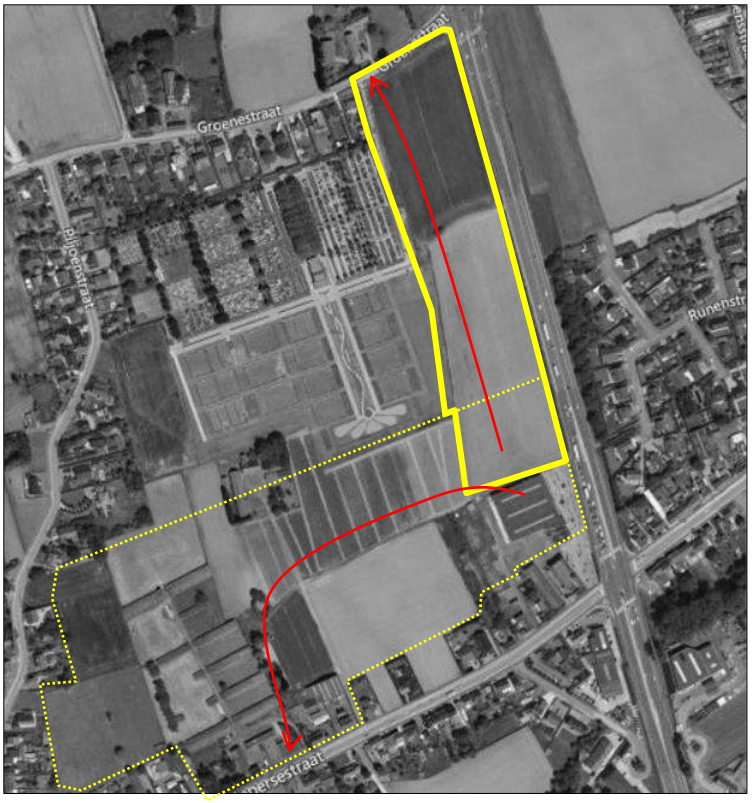
Haar ligging vormt meteen de hoofdreden om met onderhavig planinitiatief hierop maximaal in te spelen, met aandacht voor een leesbare en verkeersveilige ontsluiting, optimalisatie van de beschikbare ruimte.



-intermediaire positie tussen R32 en de stedelijke begraafplaats Groenestraat

De flankerende ringweg ten oosten is één aspect. Aan de andere westelijke zijde is de stedelijke begraafplaats gelegen. Huidig plangebied dient hierop afgestemd zodoende de sereniteit van de begraafplaats te respecteren door in te spelen op een programmabepaling van de beoogde inrichtingen, het creëren van afstanden en overgangen en het voorzien van ruimtelijk-visuele ingrepen tussenbeide.

-bestemmingsmatige continuïteit t.a.v. de zuidelijke KMO-zone (inrichtingsstudie wvi) met mobiliteitsoplossing tussenbeide (knip)



Ten zuiden van het plangebied werd een inrichtingsstudie opgemaakt. Deze doet uitspraken over de wijze van inrichten en ontsluiten. Huidig plangebied vormt een programmatorisch verlengde van deze site met bijkomend de aandacht inzake beeldkwaliteit. Tussenbeide wordt géén gemotoriseerde verbinding gemaakt zodat doorgaand (sluik-) verkeer wordt vermeden. Enkel voetgangers en fietsers kunnen de verbinding tussenbeide maken.

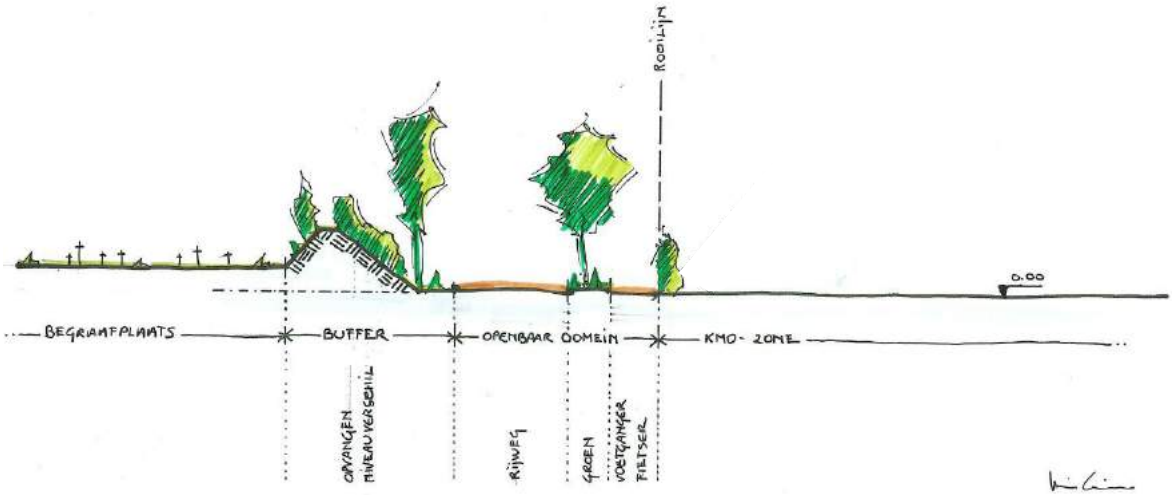
Ruimtelijke ambities

De indicatieve inrichtingsstudie heeft tot doel een zone voor KMO & dienstverlenende bedrijven te realiseren met het oog op een kwaliteitsvolle en hoogstaande beeldkwaliteit langsheen de grote ring rond de stad. Deze ontwikkeling speelt enerzijds in op haar flankerende ligging langsheen de R32, maar schrijft zich anderzijds in haar ruimtelijke context van de aanliggende stedelijke begraafplaats en zuidelijke KMO-zone is.

Het beeldkwaliteitsplan vertrekt bij wijze van inleiding dan ook vanuit haar ruimere omgeving en typerende context om via diverse "lagen" de cruciale doelstelling van de bestemmingsdifferentatie te duiden. De zogenaamde structuuropbouw van het BKP wordt in wat volgt via diverse thema's ingeleid.

ALGEMEEN PRINCIPE OPENBAAR DOMEIN

-DWARSSNEDE



-ZICHT

Tussen onderhavig plangebied en de zuidelijke KMO-zone is er géén verbinding voor gemotoriseerd verkeer en kent aldus enkel bestemmingsverkeer. Wél is er voor voetgangers en fietsers een trage verbinding – shortcut – die de Groenestraat en de Iepersestraat met elkaar verbind (alternatief voor een traject langs de R32).

Er wordt aldus een scheiding van verkeer nagestreefd. Gemotoriseerd verkeer is er ten behoeve van de KMO-bestemming.

Beneluxpark Kortrijk

Fietsverkeer en voetgangers krijgen op het openbaar domein hun plaats toegewezen op een vrijliggend pad, van de rijweg gescheiden door een groenstrook.

Parkeren bij de respectievelijke KMO-activiteiten gebeurt doorgaans op eigen terrein. Daarnaast wordt er voorzien in een gemeenschappelijke centrale parkeervoorziening voor o.a. werknemers/personeel en bezoekers, maar ook op bepaalde tijdstippen doorheen het jaar om de extra parkeerdruk van de bezoeker van de stedelijke begraafplaats te kunnen opvangen.

Gemeenschappelijk en centraal parkeren (Brondby, Denemarken)

De centrale parkeervoorziening wordt bij voorkeur aangelegd onder een "ingegroend" concept. Dit veronderstelt dat het aandeel verharding beperkt blijft tot de rijstroken en eventueel de parkeervakken. De overige delen wordt ingericht met laag- en hoogstammig groen. Beperkte terreinniveleringen die een oplossing geven aan het bufferen van hemelwater, kunnen de groeninrichting versterken.

THEMA GROENINRICHTING (INKLEDINGSGROEN VERSUS BUFFERGROEN)

Het groenaspect binnen onderhavig plangebied omvat enerzijds het zgn. inkledingsgroen dat bijdraagt aan de omgevingskwaliteit van de KMO-ontwikkeling zelf en anderzijds het buffergroen dat de randen van het plangebied ten aanzien van haar ruimere omgeving duidt.

Het inkledingsgroen heeft naast de groene inrichting van de gemeenschappelijke centrale parkeervoorziening betrekking op de groenstrook die de gemotoriseerde rijweg scheidt van de wandel- en fietsrijstrook.

Het inkledingsgroen staat echter niet op zich. Het dient in zijn totaliteit aanschouwd te worden met buffergroen alsook met de private groenvoorzieningen op de respectievelijke KMO-kavels.

Om deze reden worden voor deze laatste specifieke bepalingen opgenomen zodat er een uniforme vormentaal wordt gehanteerd die bijdraagt aan het eenheidsconcept van de ontwikkeling.

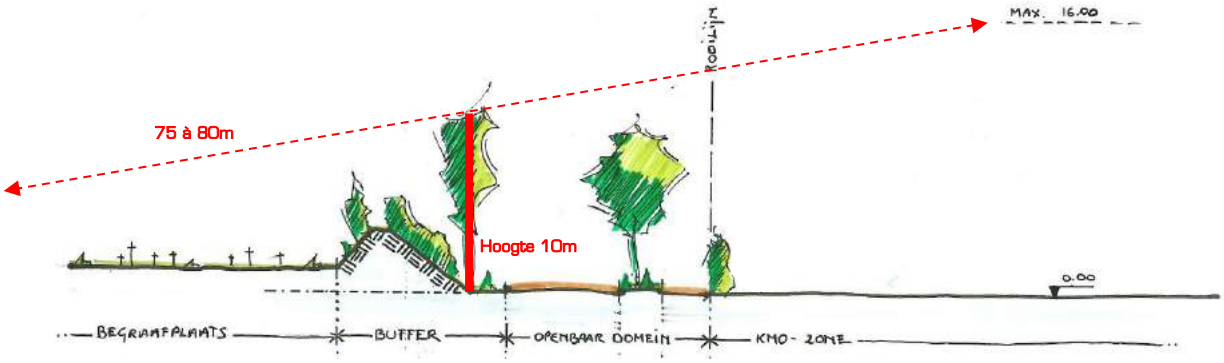
In huidig concept wordt een inkledingsgroen opgevat als een met gras ingezaaide strook met de aanplant van hoogstammige bomen in lijnverband. Hiermee wordt een verticale ritmering beoogd én wordt de aanliggende wandel- en fietsstrook zichtbaar gehouden met het oog op de verkeersveiligheid. Gebruikers van dit trage pad blijven zichtbaar voor automobilisten dit het pad willen kruisen.

Beneluxpark Kortrijk

Het buffergroen is van een totaal andere orde. Dit heeft tot doel een ruimtelijk-visuele barrière te realiseren waarbij bepaalde aspecten aan het zich worden ontnomen.

In casu gaat de functionaliteit van deze bufferstrook vooral uit vanaf de aanliggende stedelijke begraafplaats. De bebouwing die binnen de KMO-zone wordt opgericht wordt hiermee maximaal aan het zicht onttrokken vanaf de begraafplaats.

Op basis van onderstaand dwarsprofiel is de bebouwing slechts waarneembaar vanaf een afstand van 75 à 80m.



De inrichting van buffergroen bestaat dan ook uit een dens en ondoorzichtig groenmassief (struweel), al dan niet in combinatie met een berm. Deze laatste kan tevens een rol als akoestische buffer vervullen.

THEMA ARCHITECTUUR EN OMGEVINGSAANLEG

Onlosmakelijk verbonden aan de beeldkwaliteit is de architecturale vormgeving van een bouwvolume. In onderhavig plangebied wordt gestreefd hoogstaande kwaliteitsvolle architectuur. Dit veronderstelt dat het bouwvolume uitstraling moet hebben en het louter utilitaire karakter moet overstijgen.

In huidige ontwikkeling wordt gestreefd naar een KMO-/diensteninvulling die worden ondergebracht in zgn. KMO-/kantoorvilla's. Deze geven blijk van o.a. een doorgedreven krachtige volumewerking (open vs gesloten), duurzaam materiaal- en kleur gebruik, in casu de relatie met de R32 en de begraafplaats…

Op huidige site is het niet wenselijk een eenheid in beeld/uitzicht na te streven. Wel worden criteria opgelegd inzake bouwhoogte, vormgeving (dakvorm), inplanting en in beperkte mate materiaal- en kleurgebruik om een architecturaal geheel met aandacht voor de specifieke identiteit van het bouwvolume te kunnen garanderen.

Er dient aldus gezocht naar een evenwicht tussen architecturale eenheid en ruimtelijke diversiteit en identiteit.

Uiteraard staat een gebouw niet op zich. Deze bevindt zich binnen een ruimere context en vereist een inbedding in haar omgeving. De omgevingsaanleg speelt hierin een cruciale rol.

Zoals hoger reeds beschreven, wordt een eenheid nagestreefd in het inkledingsgroen en buffer op openbaar domein. Deze lijn wordt ook doorgetrokken binnen het private domein. Ten aanzien van de rooilijn wordt een uniform groenafscheiding opgelegd. Uniform in plantensoort en snoeihoogte.

Ook ten aanzien van de R32 en de strook langsheen de Groenestraat is een bouwvrije strook van tel alwaar een uniforme landschappelijke inkleding wordt nagestreefd.

Toetsstenen

Het belangrijkste instrumentarium dat het BKP aanreikt zijn wat hier de toetsstenen worden genoemd. Het zijn onderdelen van het architecturaal vocabularium waarover het BKP een uitspraak doet en waaraan de vergunningaanvragen zullen worden getoetst in de mate waarin zij er per onderdeel mee in overeenstemming zijn.

Er is gezocht om een lijst met toetsstenen op te maken die voldoende is om enerzijds de ambities te ondersteunen zonder te uitgebreid te willen zijn en het gevaar te lopen al te detaillistisch te worden. Anderzijds dienen deze voldoende ontwerpvrijheid in zich te dragen om tot een kwalitatieve ontwikkeling te komen. De reeks toetsstenen is niet hiërarchisch opgebouwd, waardoor het relatieve belang van elkeen ervan vrij kan worden benaderd door de ontwerpers.

Toetsstenen:

Met meer publiek/openbaar karakter:

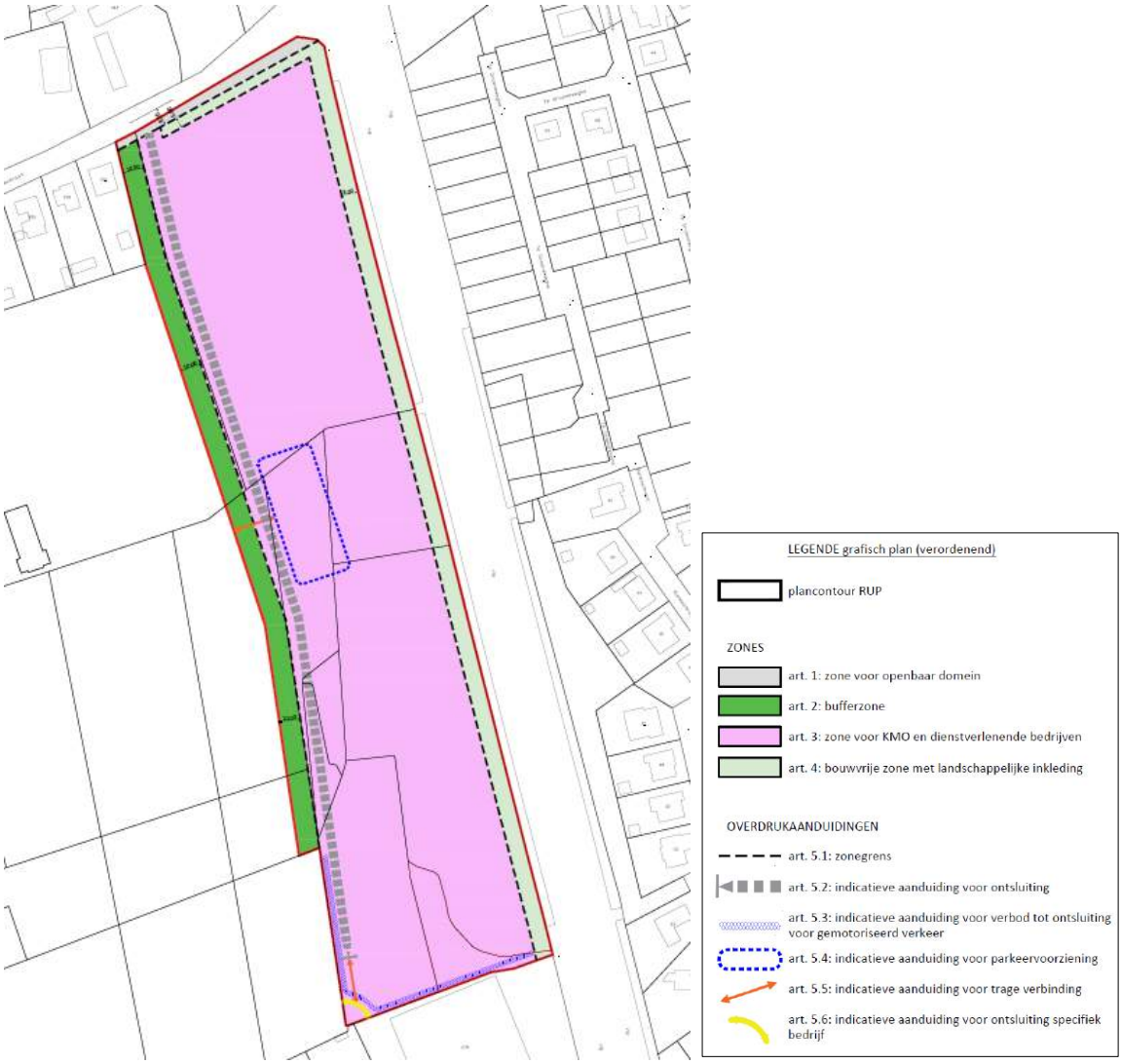
- volwaardige functionele groenbuffer ten aanzien van de stedelijke begraafplaats
- inrichting van de gemeenschappelijke centrale parkeervoorziening
- functionele en verkeersveilige aanleg van de rijweg, inkledingsgroen en de vrijliggende wandel-/fietsstrook met aandacht voor de positie en leesbaarheid van de opritzones

Met meer privaat karakter:

- algemene architectuur, omvattende de krachtige vormgeving, duurzaam materiaalgebruik en verantwoord kleurgebruik, relatie tot de R32 en de Groenestraat
- landschappelijke inkleding in de bouwvrije strook tussen de bouwvolumes en de R32-Groenestraat
- uniforme groenscheiding ter hoogte van de rooilijn met de nieuwe interne ontsluitingsweg
- private kavelinrichting (aard en aandeel verhardingen, private groeninrichtingen…)

Deze toetsstenen worden in de algemene bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Groenestraat verankerd en vormen verordenende beoordelingselementen bij de vergunningsaanvragen.

5 Grafisch plan



RUP Groenestraat - grafisch plan met legende

6 Stedenbouwkundige voorschriften

6.1 Algemene bepalingen

Omgaan met de bestaande toestand

Het volledige plangebied, is op heden braakliggend. Ten westen langsheen de Groenestraat zijn bestaande woningen (open bebouwing) aanwezig. Achterliggend aan deze woningen en het plangebied flankerend, is de stedelijke begraafplaats gesitueerd. Dit terrein bevindt zich grootte –orde tot 1.00m hoger dan de gronden van het plangebied. Binnen de bufferzone wordt ruimte voorzien om hieraan een oplossing te bieden. Ten zuiden van het plangebied is een bestaand bedrijf Eurohekkens gevestigd.

De bepalingen inzake bebouwing en inrichting van de gewenste zone voor KMO & dienstverlenende bedrijven worden in overeenstemming gebracht met de omgevende ruimtelijke context.

Met huidige planinitiatief wordt ingespeeld op de ruimere bestaande omgeving (wonen, begraafplaats en KMO). Ten aanzien van de woon- en gemeenschapsvoorziening wordt een tussenliggende bufferzone ontwikkeld, in zuidelijke richting wordt ruimtelijk aansluiting gezocht met de bestaande KMO-zone. Hierin worden formele uitspraken gedaan inzake mobiliteit (gemotoriseerd verkeer versus voetgangers-/fietsersdoorsteek).

1 RVR-Toets

Via de RVR-toets werd nagekeken of de voorliggende geplande ruimtelijke ontwikkelingen een invloed hebben op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting (een bedrijf met grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen), enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen in het plangebied. Uitgaande van de verkregen informatie, ingevoerd in de RVR-toets op 21/03/2019 met ref. RVR-AV-0994, kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er, gezien het geplande type bedrijvigheid, geen Seveso-inrichtingen verwacht worden.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt.

2 Watertoets

2.1 Terreintoets

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.

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

- Binnen het plangebied is geen waterloop gelegen. In de nabije omgeving ligt de Collievijverbeek (Roeselaarsebeek), geklasseerde waterloop van 2de categorie met nummer WL.7.25.
- Het plangebied kent geen overstromingsgevoeligheid.
- Het plangebied is niet gelegen in een van nature overstroombaar gebied, noch in een risicozone voor overstromingen, noch in een recent overstromingsgebied.
- Het plangebied is integraal weinig gevoelig voor grondwaterstromingen.
- Het volledige plangebied is infiltratiegevoelig.
- Kleine delen van het plangebied - centraal gelegen - zijn erosiegevoelig.
  Het plangebied kent matige hellingen.

2.2 Plantoets

Het RUP is gericht op een bijkomende openbare inrichting (wegenis, groen bufferzone) en bebouwingsmogelijkheid. 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 opgevangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (hemelwaterput) en indien dit niet kan, ter plaatse geïnfiltreerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd afgevoerd.

De nuttige buffercapaciteit (onder de vorm van een open buffer) dient op vraag van de stad – gezien de ligging nabij de Collievijverbeek – rekening te houden met een volume van 820m³/ha verharde oppervlakte en een lozingsdebiet van slechts 5 liter/sec/ha. De verharde oppervlakte omvat alle

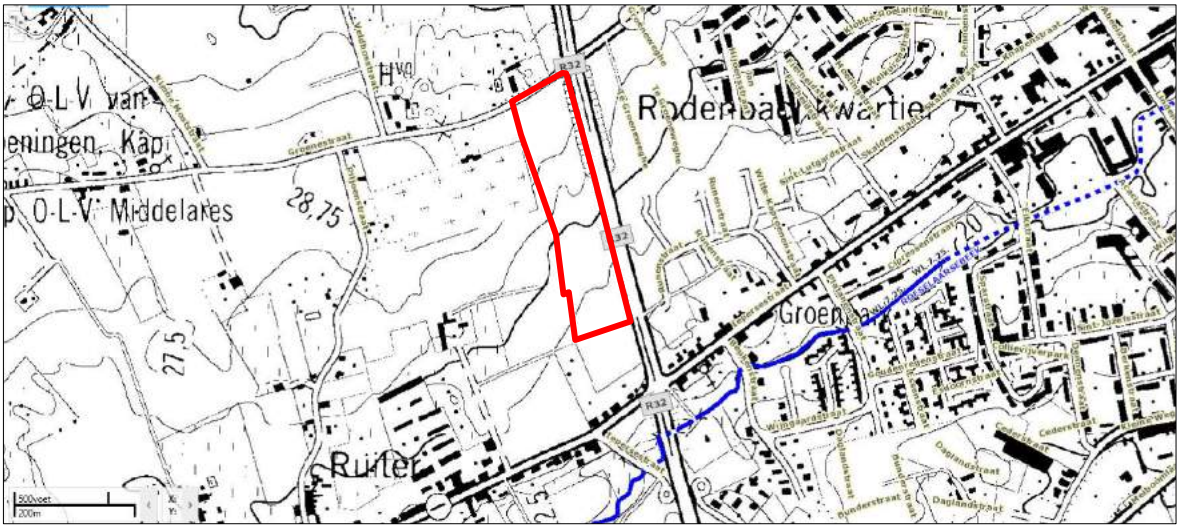
wegenis, woningen, bijgebouwen, opritten, terrassen…). Minimum 50% wordt voorzien in een open buffer.

Een combinatie van private buffering en openbare buffering is mogelijk mits de correcte verdeelsleutel naar onderhoud toe. Door een mooie combinatie groen-water-recreatie kan een deel eventueel geïntegreerd worden op openbaar domein. Dit betekent dan sowieso open buffers. Een goed onderhoudsplan- samen met een kostenverdeelsleutel blijkt dan ook noodzakelijk.

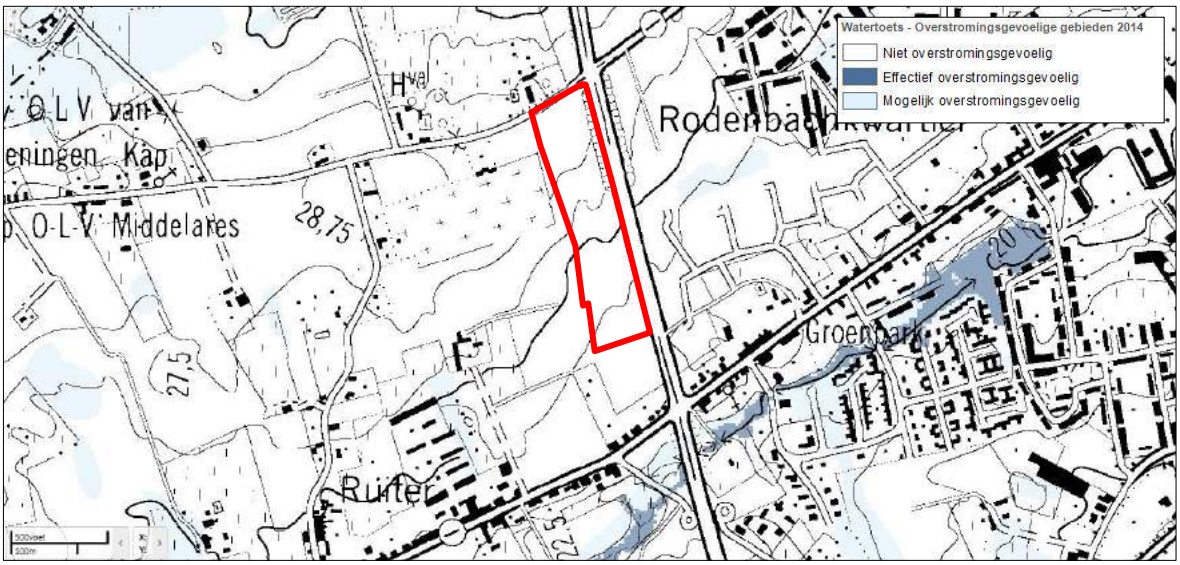
Verder nog enkele aandachtpunten:

- zoveel als mogelijk hergebruik van regenwater.
- Regenwaterafvoer zoveel als mogelijk in open grachten, wadi's, kanalen en zo weinig mogelijk in riolen en dit op een gravitaire wijze.
- Afvalwater: DWA met septische put, gravitair.
- Infiltratie zoveel als mogelijk stimuleren.

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

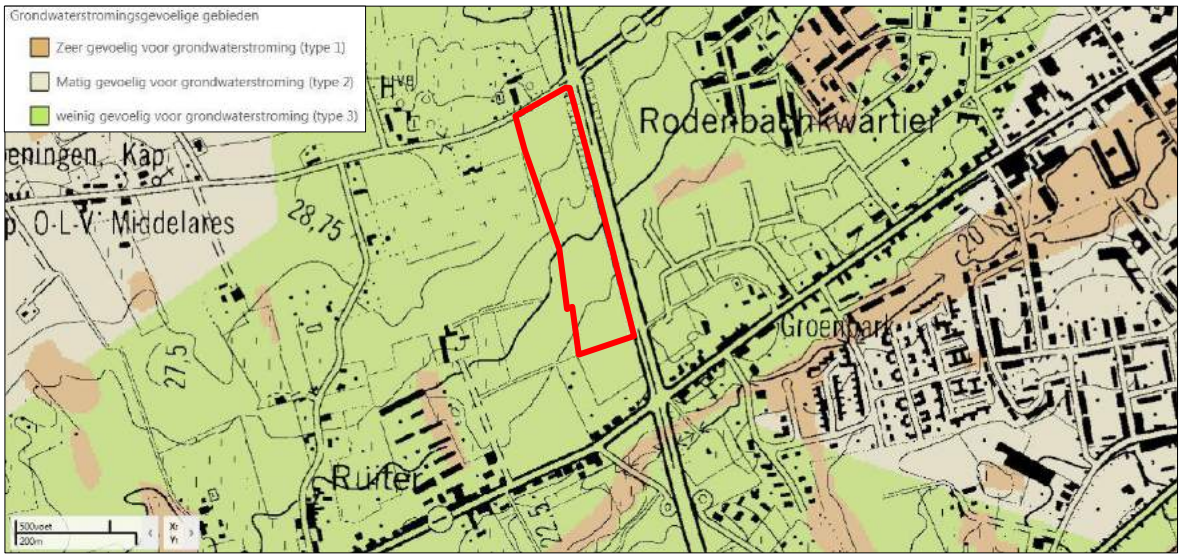


Kaart van de waterlopen (Bron: giswest)

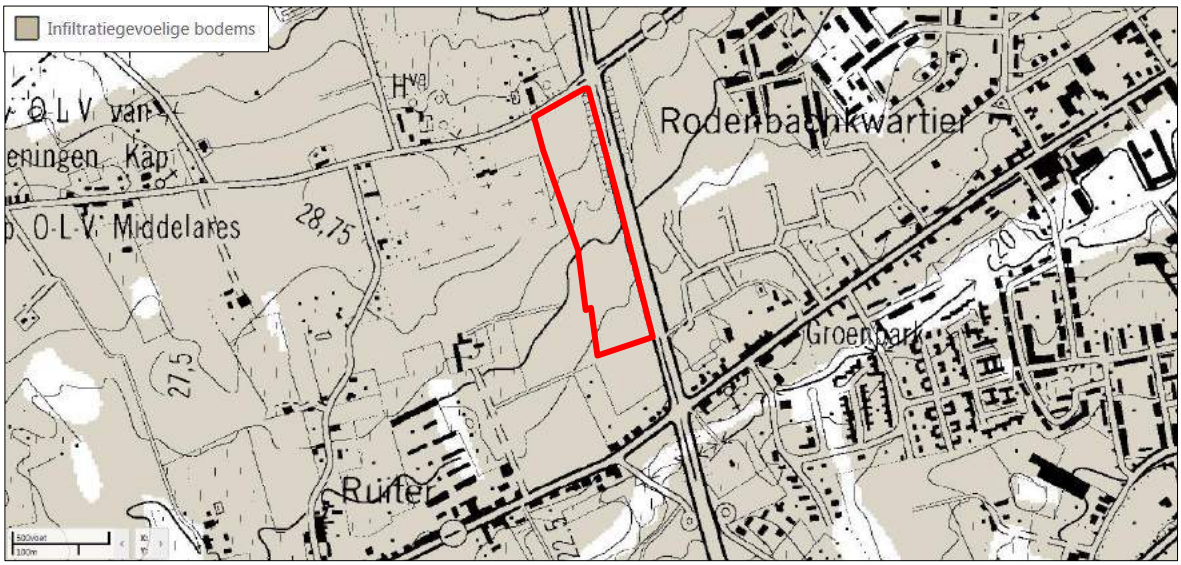


Overstromingsgevoelige gebieden (2014) (Bron: giswest)

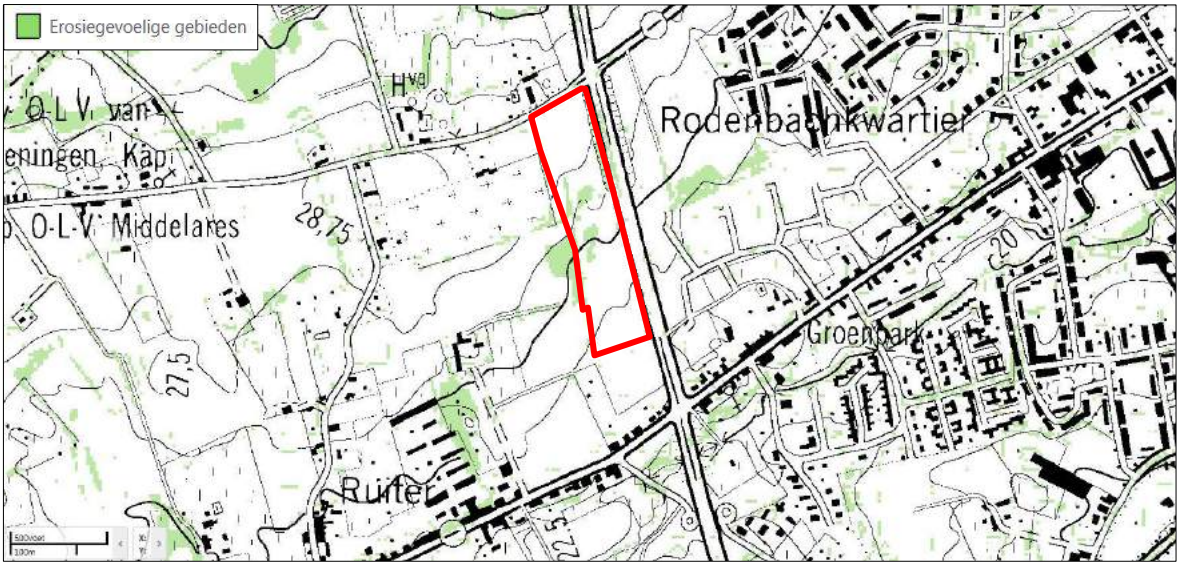
NOG ROG kaart (Bron: geopunt)



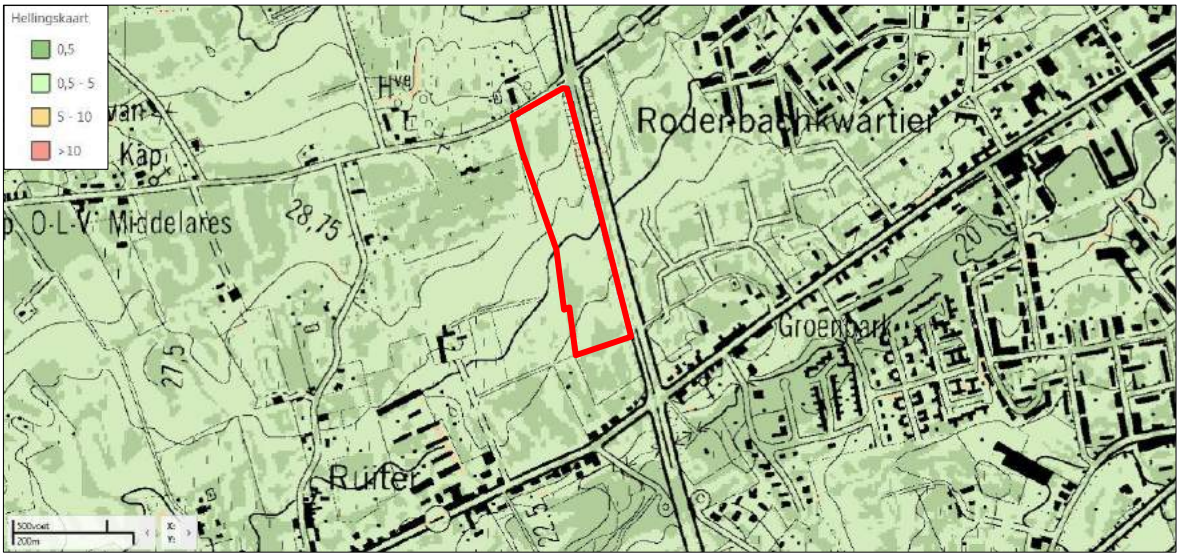
Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (Bron: giswest)



Infiltratiegevoelige gebieden (Bron: giswest)



Erosiegevoelige gebieden (Bron: giswest)



Hellingenkaart (Bron: giswest)

2.3 Mogelijke effecten

De gronden binnen het plangebied zijn op vandaag in gebruik als akker-/weiland.

Juridisch bestaat de referentiesituatie in grootte orde uit enerzijds 1/5 woongehucht en/of woonkorrel, 3/5 gemeenschapsvoorziening en 1/5 bedrijvengebied voor KMO en dienstverlening.

Alle zones zijn binnen de bestaande planologische context van het APA ontwikkelbaar voor zowel bebouwing als verharding.

Met de realisatie van het RUP zal het bestaande feitelijke landbouwgebruik plaats maken voor de ontwikkeling van een zone voor KMO en dienstverlenende bedrijven. Dit betekent niet dat de ontwikkelingsmogelijkheden inzake het aandeel bebouwing en verharding fundamenteel zal wijzigen. Op heden is de zone bestemd - zij het gedifferentieerd in beoogde activiteiten - maar is op heden niet ontwikkeld.

De inname op de bodem en water zal mogelijks beperkt worden verhoogd door een toename van meer grootschalige bebouwing en verharding. Gezien de integrale 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.

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

Bij de aanleg van de openbare infrastructuur (wegenis) zal een nulbalans inzake grondverzet worden nagestreefd. De mogelijkheid is hiertoe aanwezig, gezien het RUP voorziet in een bufferzone met een breedte van 10m i.f.v. het realiseren van een visueel ondoorzichtig scherm alsook i.f.v. het opvangen van het niveauverschil tussen de begraafplaats en de respectievelijke gronden. Het aanleggen van een berm voorzien met begroeiing kan hierop inspelen alsook een oplossing bieden in het kader van de na te streven nulbalans inzake grondverzet.

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.

2.4 Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden

Het RUP voorziet in de mogelijkheid om binnen het plangebied enkel bebouwing en verharding 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 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.

Bijkomend wordt vanuit de stad een strenge normering inzake buffercapaciteiten opgelegd, nl. 820m³/hectare verharde oppervlakte.

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 bedrijfskavels en zal aldus resulteren in relatief grote kavels met verplichte groenzones voor de landschappelijke inkleding. Deze zullen quasi integraal onverhard blijven. Deze groenstructuur zal worden ingericht met gras, beplanting en bomen.. Grondwater wordt op deze manier deels door de aanwezige bomen opgenomen.

Het RUP voorziet voor de bedrijvenzone in een verplichting van bufferzone (10m breed) alsook in landschappelijke bouwvrije 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.

2.5 Conclusie

Omwille van de bovenstaande maatregelen kan worden geoordeeld dat de ontwikkeling van het RUP geen aanzienlijk effecten zal genereren op de waterhuishouding.

3 Externe (mens)veiligheid

3.1 Referentiesituatie

Het plangebied is gekenmerkt door braakliggende gronden.

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 ca. 4 km.

3.2 Mogelijke effecten

Zie ook RVR-toets.

Met de ontwikkeling van het RUP wordt de bestaande bestemming deels herbevestigd en deels gewijzigd. De impact van de beoogde activiteiten op de omliggende woningen blijft qua omvang beperkt, in combinatie van de geïntegreerde groenbuffers. Er zijn geen wijzigingen van die orde voorzien dat ze bijkomende risico's op de gezondheid en veiligheid van de omwonenden opleveren.

3.3 Conclusie

Conclusie cfr. RVR-toets: voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval **geen probleem**: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt.

4 MER screening

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

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

Conclusies

Discipline	Betekenisvol negatief effect?
Bodem en water	nee
Mobiliteit	nee
Biodiversiteit, fauna en flora	nee
Landschap	nee
Cultureel erfgoed	nee
Geluid en licht	nee
Gezondheid en veiligheid van de mens	nee

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

5 Ontheffing van plan–MER plicht

De dienst MER heeft een ontheffing voor de opmaak van een plan-MER verleend op 05/06/2018..

Ruimtebalans en op te heffen voorschriften

1 Ruimtebalans

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vervallen bij goedkeuring van het RUP "Groenestraat" de nog geldende voorschriften van de betreffende zones van het Algemeen Plan van Aanleg (BVR 29/04/1991), specifiek art. 1.5 woongehucht en/of woonkorrel, art. 1.8 gemeenschapsuitrustingsgebied en art. 1.9 bedrijvengebied voor KMO en dienstverlening.

Volgens art. 2.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dd. 27 maart 2009, dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in art. 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De VCRO voorziet uitzonderingen en vrijstellingsbepalingen waarbij geen planschadevergoeding of planbatenheffing verschuldigd is. De aanduiding in het register van percelen die mogelijk aanleiding geven tot planbatenheffing betekent niet dat deze hier ook effectief zullen onder vallen.

Er is planbaten van toepassing op dit RUP voor het perceeldeel dat herbestemd wordt van de bestemmingscategorie "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen" naar de bestemmingscategorie "bedrijvigheid", cf. art. 2.6.4, 9° VCRO.

Er is echter geen vrijstelling van toepassing, cf. art. 2.6.5. VCRO.

>vóór het RUP

Cat.		m²
WON	Wonen	7.266m²
GEM	Gemeenschaps-/nutsvoorz.	28.714m²
BED	Bedrijvigheid	7.923m²
	TOTAAL	43.903m²

>nà inwerkingtreding van het RUP

Cat.		m²
BED	Bedrijvigheid	43.537m²
NNN	Lijninfrastructuur (wegenis)	516m²
	TOTAAL	44.053m²

Ruimtebalans

2 Opheffing geldende verkavelingsvergunningen

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 verkavelings-vergunning en van de latere wijzigingen (gelegen binnen het plangebied van het GRUP).

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

Grafisch register (plancompensaties): planbaten / planschade / kapitaalschade / gebruikersschade

1 Inleiding

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

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

Dit document verschaft uitleg over de items planschade, planbaten, kapitaalschade en gebruikersschade die in het grafisch register worden opgenomen.

Het register heeft slechts een informatieve en indicatieve betekenis. Bij de planopmaak wordt geen onderzoek verricht naar de eigendomsstructuur van de percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing noch naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake de genoemde vergoedingen. Op de laatste bladzijde van deze bijlage is de legende van het register te vinden.

2 Planbaten

Het begrip planbaten

De planbatenheffing is een belasting op de meerwaarde die een grond krijgt door een bestemmingswijziging. Dat is het geval bij bestemmingswijzigingen waarbij onbebouwbare gronden herbestemd worden tot woonzone, zone voor bedrijvigheid of recreatiezone.

Het bedrag van de heffing

De planbatenheffing bedraagt tussen 1% en 30% van de geschatte meerwaarde van het perceel. De meerwaarde wordt onderverdeeld in opeenvolgende schijven waarop een stijgend percentage tussen 1 en 30 van toepassing is. Hoe groter de meerwaarde, hoe meer die dus belast wordt.

Inning van de planbatenheffing

De eigenaar van een perceel waarop een planbatenheffing rust ontvangt een aanslagbiljet van de Vlaamse Belastingsdienst. Een heffingsplichtige kan bij de Vlaamse belastingsdienst een bezwaar indienen tegen de aanslag. De voorwaarden zijn vermeld op het aanslagbiljet.

De planbaten worden in principe slechts betaald op het moment dat de meerwaarde wordt gerealiseerd (bijvoorbeeld bij verkoop van de grond of het bebouwen van de grond). Wie vroeger betaalt kan echter een vermindering krijgen.

Uitzonderingen en vrijstellingen

Op de planbatenregeling gelden een aantal uitzonderingen. Dit zijn de belangrijkste:

- er is geen planbatenheffing verschuldigd wanneer de bestemmingswijziging die planbaten veroorzaakt op minder dan 25% van het perceel betrekking heeft of op minder dan 200 m²;
- percelen waarop een vergunde zonevreemde woning of bedrijf staat zijn vrijgesteld van planbatenheffing indien de grond wordt bestemd voor woningen of bedrijven;
- er is geen planbatenheffing verschuldigd wanneer de bestemmingswijziging niet tot gevolg heeft dat voor de grond een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning kan verkregen worden.

Meer informatie over planbaten

Meer informatie over de planbatenregeling is te vinden in artikel 2.6.4. tot een met 2.6.19. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De codex kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be

3 Planschade

Het begrip planschade

De planschaderegeling is een vergoedingsregeling voor eigenaars van gronden die door een bestemmingswijziging minder waard worden. Het moet gaan om een bestemmingswijziging waarbij de grond vóór de wijziging bebouwbaar was, terwijl bouwen of verkavelen na de wijziging niet meer toegelaten is.

Het bedrag van de vergoeding

De planschadevergoeding bedraagt 80% van de waardevermindering van de grond als gevolg van de bestemmingswijziging.

Toekenning van planschadevergoeding

Een planschadevergoeding wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben, dient een planschadevordering in bij de rechtbank van eerste aanleg. De rechtbank beoordeelt of aan de toepassingsvoorwaarden is voldaan en stelt een deskundige aan die een raming maakt van de geleden schade (de waardevermindering).

De aanvraag voor planschadevergoeding moet worden ingediend binnen het jaar, na:

- verkoop van de grond of inbreng in een vennootschap;
- weigering van een vergunning;
- aflevering van een negatief stedenbouwkundig attest.

Het recht op planschadevergoeding vervalt vijf jaar na de inwerkingtreding van het plan.

Uitzonderingen en vrijstellingen

Een planschadevergoeding wordt slechts toegekend onder voorwaarden. De belangrijkste voorwaarden zijn:

- het perceel moet gelegen zijn aan een uitgeruste weg;
- enkel de eerste 50 meter vanaf die weg komt in aanmerking voor een planschadevergoeding. Er gelden een aantal uitzonderingen waarin geen planschade verschuldigd is. Zo is er geen recht op een planschadevergoeding in volgende gevallen:
  - bij een bouwverbod dat voortvloeit uit een onteigeningsbeslissing;
  - wanneer de waardevermindering minder dan 20% bedraagt van de waarde van het perceel.

Meer informatie over planschade

Meer informatie over de planschaderegeling is te vinden in artikel 2.6.1 tot en met 2.6.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De codex kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be onder de rubriek wetgeving

4 Kapitaalschade

Het begrip kapitaalschade

Kapitaalschade is de schade die de eigenaar van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:

- een bestemmingswijziging van “landbouw” naar “natuur”, “bos” of “overig groen”;
- het in een plan opnemen van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt;
- het opleggen van een erfdienstbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

Voor kapitaalschade kan een kapitaalschadecompensatie worden gevraagd.

Het bedrag van de kapitaalschadecompensatie

De compensatie voor kapitaalschade bedraagt 80% van de waardevermindering.

Toekenning van de kapitaalschadecompensatie

De kapitaalschadecompensatie wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij.

De aanvraag moet ingediend worden binnen het jaar na de inwerkingtreding van het plan.

Voorwaarden

Het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep percelen van dezelfde eigenaar met een totale oppervlakte van tenminste 0,5 hectare.

Het perceel moet geregistreerd zijn in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van de landbouwadministratie.

Meer informatie over kapitaalschadecompensatie

De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. tot en met 6.3.3. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De modaliteiten, randvoorwaarden en wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 houdende de oprichting van de kapitaalschadecommissies en tot regeling van de kapitaalschadecompensatie.

Zowel het Decreet grond- en pandenbeleid als het besluit over de kapitaalschaderegeling zijn terug te vinden op www.ruimtelijkeordening.be onder de rubriek wetgeving.

De contactgegevens van de VLM zijn terug te vinden via www.vlm.be. E-mail naar vergoedingen@vlm.be

5 Gebruikersschade

Het begrip gebruikersschade

Gebruikersschade is de economische schade die de gebruiker van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:

- een bestemmingswijziging van “landbouw” naar “natuur”, “bos” of “overig groen”;
- het in een plan opnemen van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt;
- het opleggen van een erfdienstbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

Voor gebruikersschade kan een gebruikerscompensatie worden gevraagd.

Het bedrag van de gebruikerscompensatie

Het bedrag wordt geval per geval berekend op basis van de gegevens die over een perceel en het bedrijf in kwestie zijn opgenomen in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem (GBCS) van de Vlaamse administratie.

Toekenning van de gebruikerscompensatie

De gebruikerscompensatie wordt niet automatisch toegekend. De gebruiker van landbouwgrond die er recht op meent te hebben, dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij.

De aanvraag moet ingediend worden binnen het jaar na de inwerkingtreding van het plan.

Voorwaarden

Het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep percelen van dezelfde gebruiker met een totale oppervlakte van tenminste 0,5 hectare.

Het perceel is geregistreerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van de landbouwadministratie.

De gebruiker heeft een persoonlijk of zakelijk recht op de grond.

De gebruiker is als landbouwer geïdentificeerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem. De gebruiker kan het effectieve gebruik van de grond aantonen op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

Meer informatie over gebruikerscompensatie

De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. De modaliteiten, de randvoorwaarden en de wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 houdende vaststelling van een kader voor gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden van openbaar nut.

Zowel het decreet als het besluit van de Vlaamse Regering over gebruikerscompensatie zijn te vinden op www.codex.vlaanderen.be. Geef op het zoekscherm de term 'gebruikerscompensatie' in bij 'zoeken op woorden in het opschrift'.

De contactgegevens van de VLM zijn terug te vinden via www.vlm.be. E-mail naar vergoedingen@vlm.be

6 Legende en disclaimer

Legende en plan van het register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn.

Disclaimer

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing. een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

- De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

Dit register geeft. conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitsel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichtingsnota van het RUP. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grand- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op http://www.ruimtelijkeordening.be/ rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op http://www.codex.vlaanderen.be/ zoekterm "gebruikerscompensatie" in het invulveld 'zoeken op woorden in het opschrift'.

Planproces

Beslissing tot opmaak

Bij beslissing van het college van burgemeester en schepenen in zitting van 02/06/2014 werd de opmaak van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Groenestraat" genaamd ingeleid.

Planproces

Opmaak inrichingsstudie	najaar 2014 - 2015
Voorstudie/veldonderzoek/basiskaarten/startnota	2015
Besprekingen met stad + indienen schetsontwerpen	2016 - voorjaar 2017
Indienen voorontwerp	januari 2018
Beslissing dept. Omgeving dient MER tot ontheffing plan-MER	05 juni 2018
Aanpassingen aan voorontwerp n.a.v. interne adviesronde	augustus 2018
goedkeuring voorontwerp door CBS ifv plenair overleg	15 oktober 2018
Gecoro	06 november 2018
Plenaire vergadering:	19 november 2018
Reacties op verslag plenaire vergadering van Agentschap Innoveren en ondernemen en van de provincie West-Vlaanderen	29 nov./03 dec. 2018

Adviserende instanties:

- -Prov. West-Vlaanderen – waterlopen
- -Prov. West-Vlaanderen – ruimtelijke planning
- -Gecoro Roeselare
- -VO De Lijn
- -VO Innoveren en Ondernemen
- -VO MOW
- -VO Omgeving
- -VO Vlaamse Energiemaatschappij
- -VO Vlaamse Energiemaatschappij – advisering Lucht
- -VO Vlaamse Energiemaatschappij – watertoets
- -VO Wegen en Verkeer

Ontwerp

Voorlopige vaststelling gemeenteraad:	23/09/2019
Openbaar onderzoek:	27/01/2020 t.e.m. 26/03/2020
Behandeling adviezen en bezwaren GECORO:	19/05/2020

Definitief plan

Definitieve vaststelling gemeenteraad:	29/06/2020

Bijlagen

BIJLAGE 1: Ontheffing plan-MER-plicht dd 05/06/2018

DEPARTEMENT
OMGEVING

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en –projecten
Milieueffectrapportage
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02/553 80 79
mer@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Botermarkt 2
8800 Roeselare

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
26 april 2018		Omg/MER/SCRPL17164	/

vragen naar/e-mail	telefoonnummer	datum
Lieselotte Van Egdom Lieselotte.vanegdom@vlaanderen.be	02 553 76 08	

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP "Groenestraat" in Roeselare.
Beslissing plan-MER-plicht
volgens hoofdstuk II, titel IV van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd,
het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007, zoals herhaaldelijk gewijzigd,
en artikel 25 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen, B.S. 28 maart 2017

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

Met uw email van 26 april 2018 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL17164 behandeld.

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

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel de stad Roeselare haar economische dynamiek te versterken door het voeren van een aanbodbeleid inzake kwaliteitsvolle ruimtes voor KMO en dienstverlening.
Dit wordt gerealiseerd door:

- een bestemmingsdifferentiatie van zone woongehucht en/woonkorrels naar zone voor KMO en dienstverlening,

- een bestemmingswijziging van zone voor gemeenschapsuitrustingen naar zone voor KMO en dienstverlening
- een bestendiging van een zone bedrijvengebied voor KMO en dienstverlening

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

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord of weerlegd in het screeningsdossier via een aanpassing van de screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

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

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

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

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn door de publicatie ervan in de 'dossierdatabank' op www.mervlaanderen.be.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be), op de website van de gemeente en op het gemeentehuis. Deze verplichtingen volgen uit omzendbrief LNE/2007 van 1 december 2007. Er zijn geen standaardformulieren noch vormvereisten voor deze bekendmaking Er is in de regelgeving ook geen termijn opgelegd voor de duur van deze bekendmaking. De dienst Mer adviseert een termijn van 30 dagen.

Sinds 1 mei 2017 is het "decreet van 1 juli 2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten" in werking. Artikel 25 van het bijhorende "besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen" stelt dat ruimtelijke uitvoeringsplannen de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid zoals van kracht tot en met 30 april 2017 kunnen blijven volgen als cumulatief:
1° uiterlijk op 30 april 2017 het verzoek tot raadpleging bezorgd is aan de adviesinstanties;
2° uiterlijk op 31 december 2018 een plenaire vergadering, overeenkomstig de bepalingen van de voormelde codex, zoals deze van toepassing was op 30 april 2017, wordt gehouden.
Aan de eerste voorwaarde is voldaan. Ook aan de tweede voorwaarde moet voldaan worden. Indien uiterlijk op 31 december 2018 geen plenaire vergadering wordt gehouden, moeten de m.e.r.- en RUP-procedure opnieuw gestart worden volgens de geïntegreerde procedure zoals beschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zoals deze van toepassing is sinds 1 mei 2017.

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

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota.

Met vriendelijke groet,

Liesbeth Lelieur
Diensthoofd dienst Mer

Vlaanderen
is omgeving

BIJLAGE 2: Adviezen op voorontwerp

Hierna toegevoegde adviezen:

•Provincie West-Vlaanderen – Waterlopen	14/11/2018	>gunstig
•Provincie West-Vlaanderen – Ruimtelijke Planning	19/11/2018	>ongunstig
•GECORO Roeselare	12/11/2018	>gunstig
•VO Innoveren en Ondernemen	16/11/2018	>gunstig mits
•VO Mobiliteit en Openbare Werken (MOW)	14/11/2018	>gunstig mits
•VO Omgeving	12/11/2018	>ongunstig
•VO Vlaams Energiemaatschappij		
•VO Vlaamse Milieumaatschappij – advisering lucht (VMM)		
•VO Vlaamse Milieumaatschappij – watertoets (VMM)	13/11/2018	>niet bevoegd
•VO Wegen en Verkeer	14/11/2018	>gunstig mits

west-vlaanderen
de gedreven provincie

Ruimtelijke Planning

Aan het college van burgemeester en schepenen

P/A
Botermarkt 2
8800 Roeselare

Sint-Andries,
08 november 2018

Betreft:
Voorontwerp gemeentelijk RUP Groenestraat (Roeselare)

Contactpersoon:
Evi Lefevere

Telefoon 050 40 35 43
Fax 050 40 33 76
e-mail:
evi.lefevere@west-vlaanderen.be

Onze ref.:
ELFV/18/0788-17/15/5187
Uw ref.:

Bijlagen: -

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.13.§1 van de Vlaamse CODEX Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de provincie advies uit over voorontwerp gemeentelijke RUP Groenestraat. Dit advies wordt toegelicht op de plenaire vergadering dd. 19/11/2018.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

stad Roeselare - gemeentelijk RUP 'Groenestraat', voorontwerp dd. 24/10/2018, opgemaakt door stad Roeselare, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Met de opmaak van het RUP Groenestraat wenst de stad Roeselare om haar economische dynamiek te versterken door het voeren van een aanbodbeleid inzake ruimtes voor KMO en dienstverlening. Het plangebied grenst aan de R32 en vormt dus een uitgelezen kans om in te spelen op een hoogwaardige beeldkwaliteit langs deze drukke ringweg.

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

Juridische aspecten van het RUP

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

Volgende juridische aandachtspunten vragen bijzondere aandacht:

- SV- pagina 3 – 0.2.1.: niet-limitatieve opsommingen dienen toelichtend opgenomen te worden;
- SV – pagina 11 – 3.2.2.: de stedenbouwkundige voorschriften spreken elkaar tegen:
  - Minimum 50% van het bedrijfsperceel dient bebouwd te worden;
  - Minimum 25% van het bedrijfsperceel dient ingenomen te worden door een gebouw, luifels en/of uitkragingen.

- SV – pagina 12 - 3.2.4.: verordenend wordt er verwezen naar de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening in het kader van erfafscheidingen. Dit mag enkel toelichtend vermeld worden. Dit geld ook voor het onderdeel 'reclame' (3.2.5.).
- SV – pagina 16- 5.3.; 5.4.; 5.5. en 5.6.: in het kader van rechtszekerheid dient er al dan niet een (maximale) as-verschuiving opgenomen te worden.

Overeenstemming met het PRS-WV

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

De Vlaamse regering heeft op 21 november 2008 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Roeselare definitief vastgesteld. De afbakeningslijn geeft aan waar de stedelijke ontwikkeling van Roeselare in de toekomst kan gebeuren. Het plangebied bevindt zich binnen het regionaalstedelijk gebied Roeselare. Binnen dit stedelijk gebied wordt een aanbodbeleid gevoerd voor wonen en werken.

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

Op 11 september 2014 vond er een overleg plaats tussen de stedelijke diensten en de provincie West-Vlaanderen. Toen werd er geconcludeerd dat een bestemmingswijziging naar KMO op deze plaats kan. De reden daarvoor is dat deze gronden binnen de afbakeningslijn van het stedelijk gebied liggen en dus conform het GRS géén zoekzone voor lokale bedrijven zijn. Omwille van de "kleine" omvang van de uitbreiding is geen behoefteraming nodig en volstaat de opmaak van een inrichtingsplan (verslag dd. 30/05/2018). Echter werd er wel duidelijk gesteld dat er dient gemotiveerd én aangetoond te worden waarom die zone niet meer noodzakelijk is voor de begraafplaats. Op heden wordt dit onvoldoende gemotiveerd en aangetoond en ook een voldoende uitgewerkte inrichtingsschets ontbreekt.

Overeenstemming met het GRS Roeselare

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

In het GRS, onder *'maatregelen en acties'* (RD. pag. 181), wordt er geopperd om op lange termijn eventueel het gebied van onderhavig RUP in te schakelen om een crematorium te voorzien. Volgens de huidige voorschriften kan dit onder de noemer *'gemeenschapsvoorzieningen die in alle bestemmingszones mogen voorzien worden'* gecatalogeerd worden. Toelichtend kan dit bij voorkeur dan ook verduidelijkt worden, om aan te tonen dat het RUP uitvoering geeft aan deze optie uit het GRS.

De grote ring wordt in het GRS gezien als drager van activiteiten daar deze structurerend werkt voor de stad (RD. pag. 251). Nieuwe ontwikkelingen dienen de nodige kwaliteit uit te stralen waarbij niet alleen de zichtlocatie langsheen de grote ring maar ook de afwerking naar de achterliggende (open) ruimte de nodige kwaliteit dienen uit te stralen. De voorzien bufferzone (artikel 2) en de bouwvrije zone met landschappelijke inkleding (artikel 4) geven hieraan uitvoering.

In het noorden van het plangebied wordt een overdruk voorzien dewelke kleinhandel toelaat. Dit is echter in strijd met het richtinggevend deel van het GRS. Daarin wordt gesteld dat een deconcentratie van kleinhandel naar de stadsrand voor een verzwakking van het kernstedelijk winkelapparaat zorgt, hetgeen planologisch en ruimtelijk betreurd kan worden en in de stadskern aanleiding kan geven tot leegstand en verloedering. De uitbreiding van commerciële activiteiten buiten de handelskern moet worden vermeden. Naast de strijdigheid met het GRS Roeselare is deze planoptie niet conform de afspraken uit het overleg op 11 september 2014.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtpunten op niveau van het RUP

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

- Op pagina 35 van de toelichtingsnota wordt er een inrichtingsplan van de WVI weergegeven voor het gedeelte ten zuiden van de huidige begraafplaats: is dit een dossier dat reeds in uitvoering is? Of is dit een RUP die er nog zit aan te komen? Of is er hiervoor geen planinitiatief meer nodig en zullen er vergunning afgeleverd worden op basis van het onderliggende APA?
- Ten zuiden van de huidige begraafplaats is een gebouw/loods te zien dewelke ontsluit op Piljoenstraat. Wat is de functie hiervan? Staat dit in functie van het toekomstige bedrijventerrein of in functie van de begraafplaats (conform het GRS)?
- De dwarssnede op pagina 39 toont dat er ruimte voorzien wordt voor voetgangers en fietsers en dat deze kan fungeren als een *'shortcut'* tussen de Groenestraat en de Ieperstraat als alternatief voor het traject langs de R32. Wordt bij voorkeur het fiets/voetpad niet voorzien aanliggend aan de buffer tussen bedrijventerrein en begraafplaats? Zoals het fiets/voetpad nu voorgesteld wordt, kan dit gevaarlijk zijn door kruisende (en gevaarlijke) bewegingen tussen de ontsluitingsweg zelf en de aanliggende bedrijven;
- In de toelichtingsnota wordt er gesteld dat de centrale parkeervoorziening *'bij voorkeur'* aangelegd wordt onder een *'ingegroend concept'*. Stad Roeselare kan de verplichting in het RUP opleggen om dit zeker te doen. De provincie zou het een gemiste kans vinden dat dit niet als verplicht wordt gezien.
- SV - pagina 12 - 3.2.2.: er wordt geen maximale bouwhoogte opgelegd. Echter spreekt de tekening op pagina 42 in de toelichtingsnota dit tegen (daar wordt er gesproken over een maximale hoogte van 16 meter). Heeft de stad voldoende instrumenten in handen om de ontwikkeling te sturen in de gewenste richting?
- SV - pagina 14 - 4.2.2.: deze alinea bevat een deel van een zin dat er niet thuishoort.
- SV - pagina 15 - 5.2.: er wordt gesteld dat de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg een minimale breedte heeft van 12,00m. Is dit geen gevaarlijke aanname, gezien de eigenlijke bedoeling van deze breedte enkel toelichtend staat? Juridisch gezien kan het wegvak zelf 12,00m meten, dit lijkt hier echter niet wenselijk. Bij de omschrijving van de zone zelf is er trouwens enkel sprake van ontsluiting voor gemotoriseerd verkeerd, terwijl toelichtend er ook wordt gesproken over het fiets/voetpad.

Overige opmerkingen kunnen mondeling op de plenaire vergadering worden meegedeeld.

Besluit

Het voorontwerp gemeentelijk RUP Groenestraat, wordt ongunstig geadviseerd omwille van:

- strijdigheid met het GRS wat betreft het aanduiden van een kleinhandelszone in het noorden van het plangebied;
- het onvoldoende motiveren waarom het plangebied van onderhavig RUP niet meer dienstig kan zijn voor de naastliggende begraafplaats;
- het ontbreken van een inrichtingsschets voor het plangebied van onderhavig RUP;
- het niet voldoen aan de juridische vormvereisten.

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

Met oprechte hoogachting,

De adviseur,

i.o.

Stephaan Barbery

Dienst Waterlopen

Aan het College van Burgemeester en Schepenen van
de stad Roeselare

Botermarkt 2
8800 Roeselare

Sint-Andries,

Betreft: ROESELARE

Advies Gemeentelijk Ruimtelijk
Uitvoeringsplan (GRUP)
'Groenestraat'.
(Toelichtingsnota oktober 2018).

Onze ref.:
1048/2018/101/WAT01/711
Uw ref.:
DSI_2018001963

Contactpersoon:

Aurélie Vercruysse
T 050 40 34 06
F 050 40 71 01
E aurelie.vercruysse@
west-vlaanderen.be

Bijlagen: 1. Uittreksel Atlas van de waterlopen (overstromingsgevoeligheid)
2. Uittreksel Atlas van de waterlopen (infiltratiemogelijkheid)

ADVIES m.b.t. DE WATERTOETS

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

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

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

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

BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING 12 DECEMBER 2014 tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006
(B.S. 12 januari 2015)

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

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

Het uitvoeringsbesluit (art. 5 § 1) van de Vlaamse regering bepaalt de adviesinstantie die overeenkomstig artikel 8 § 3, van het DIWB advies dient uit te brengen over vergunningsaanvragen.

… de provincie als de vergunningsplichtige activiteit waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft, plaatsvindt in of in de nabijheid van een onbevaarbare waterloop van tweede categorie, die onder hun respectievelijke beheer valt, dan wel het oppervlaktewater in kwestie in die waterloop wordt verzameld;

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

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

Beschrijving van het GRUP:

Met voorliggend GRUP wenst de stad Roeselare haar economische dynamiek te versterken door het voeren van een aanbodbeleid inzake kwaliteitsvolle ruimtes voor KMO en dienstverlening.

Het plangebied is gelegen in het afwateringsgebied van de Collievijverbeek, een geklasseerde waterloop van 2de categorie met nr. WL.7.25.

Verder blijkt:

- Het plangebied is niet gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.
- Het plangebied is deels gelegen in een gebied met moeilijk infiltreerbare bodem.

Gegevens en Bemerkingen:

Onder punt 1.2. Plantoets (pg. 48) in de toelichtingsnota zijn volgende zaken opgenomen met betrekking tot de watertoets:

'De nuttige buffercapaciteit (onder de vorm van een open buffer) dient op vraag van de stad – gezien de ligging nabij de Collievijverbeek – rekening te houden met een volume van 820m³/ha verharde oppervlakte en een lozingsdebiet van slechts 5 liter/sec/ha. De verharde oppervlakte omvat alle wegenis, woningen, bijgebouwen, opritten, terrassen...). Minimum 50% wordt voorzien in een open buffer.'

Met betrekking tot de watertoets (enkel zone binnen afwateringsgebied Collievijverbeek)

- Bij aanleg van verharde oppervlaktes, zoals parkings en in-en uitritten worden in functie van een maximale infiltratie van regenwater bij voorkeur **waterdoorlatende materialen** (verharding/fundering) gebruikt. Het PRUP zorgt daarom bij voorkeur voor voldoende onverharde randzones of legt een maximaal verhardingspercentage op, zodat infiltratie van afstromend hemelwater mogelijk blijft.

- De bestaande afwatering van de omliggende percelen dient gegarandeerd te blijven.

- Eveneens wordt de aandacht gevestigd op het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 (B.S. 08.10.2013) houdende vaststelling van een gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

  Waterlopen, grachten en buffervoorzieningen worden bij voorkeur **in open profiel** aangelegd. Bij het aanleggen van buffervoorzieningen moet voldoende rekening gehouden worden met de (voorjaars)grondwaterstand (het volume ingenomen door grondwater is immers niet meer beschikbaar voor de berging van hemelwater).

- Om schadelijke effecten te vermijden en te compenseren zijn volgende voorwaarden van toepassing:

  In **normale afwateringsgebieden** geldt een vertraagde afvoer van maximaal 10 liter per seconde per hectare verharde oppervlakte met een bijkomende nuttige buffercapaciteit van 330 m³ per hectare verharde oppervlakte. Bij de ontwikkeling van projecten die een gewijzigde terreintoestand (daken, verhardingen, ophogingen, wateroppervlakken e.a.) veroorzaken van minstens 1000 m² dient met dit principe rekening gehouden te worden.

  In **kritieke afwateringsgebieden** zal er een vertraagde afvoer opgelegd worden van maximum 5 liter/seconde/hectare verharde oppervlakte met een bijkomende buffercapaciteit van 410 m³ per hectare verharde oppervlakte.

  Ophogingen in mogelijks overstroombare respectievelijk effectief overstroombare gebieden dienen te worden gecompenseerd. Ophogingen betekenen immers een verlies in waterbergingsruimte en om dit verlies effectief te verhelpen, dienen alle ophogingen in

mogelijks overstroombare respectievelijk effectief overstroombare gebieden te worden gecompenseerd. Deze compensatie dient op eigen terreinen te gebeuren.

Het plangebied is gelegen binnen het afwateringsgebied van de Collievijverbeek. Dit is een kritiek afwateringsgebied.

Voor het plangebied gelden dan ook de voorwaarden van de kritieke afwateringsgebieden met name een bijkomende buffercapaciteit van 410 m³ per hectare verharde oppervlakte met een vertraagde afvoer van maximum 5 liter/seconde/hectare verharde oppervlakte.

Per project zal de Provinciale Dienst Waterlopen in het kader van de watertoets onderzoeken welke maatregel(en) de projectontwikkelaar bij voorkeur neemt om bijkomende schade aan het watersysteem te voorkomen.

Advies Provincie West-Vlaanderen Dienst Waterlopen

Het advies voor het 'GRUP Groenestraat van onze dienst is **GUNSTIG.**

De voorwaarden voor kritieke afwateringsgebieden inzake bijkomende buffercapaciteit en vertraagde afvoer maken deel uit van de toelichtingsnota en de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP.

Met het voorzien van de bovenvermelde voorwaarden/maatregelen worden er geen bijkomende schadelijke effecten verwacht op het bestaande watersysteem.

Hoogachtend,
Namens de deputatie,

De directeur,

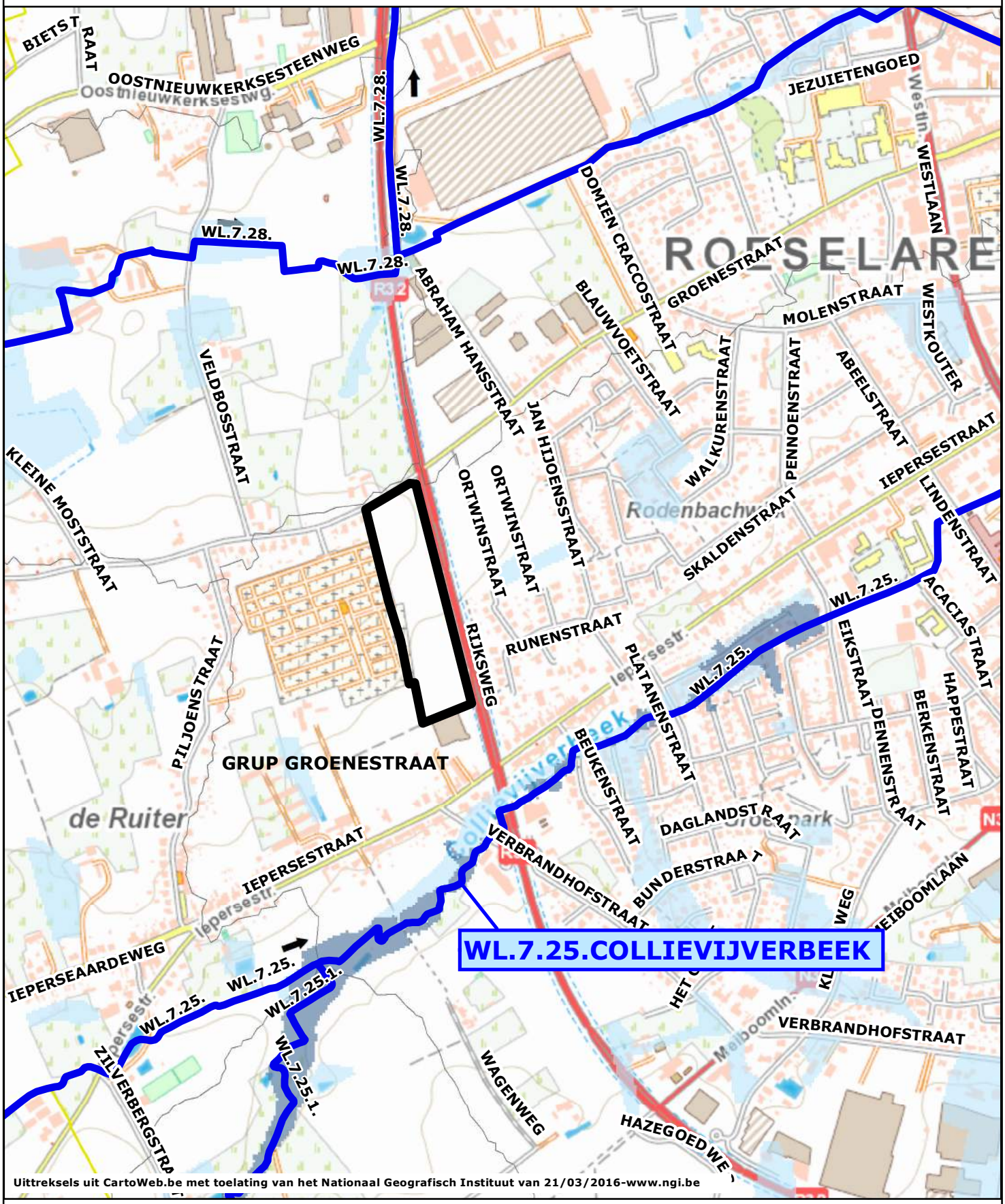
Ing. Jan Vandecavey

Uittreksel Atlas van de Waterlopen

Overstromingsgevoeligheid

schaal: 1:10 000

Dienst Waterlopen
Provinciehuis Boeverbos
Koning Leopold III- laan 41
B-8200 Sint-Andries
Telefoon: 050/40.34.06
aurelie.vercruysse@west-vlaanderen.be



Uittreksels uit CartoWeb.be met toelating van het Nationaal Geografisch Instituut van 21/03/2016-www.ngi.be

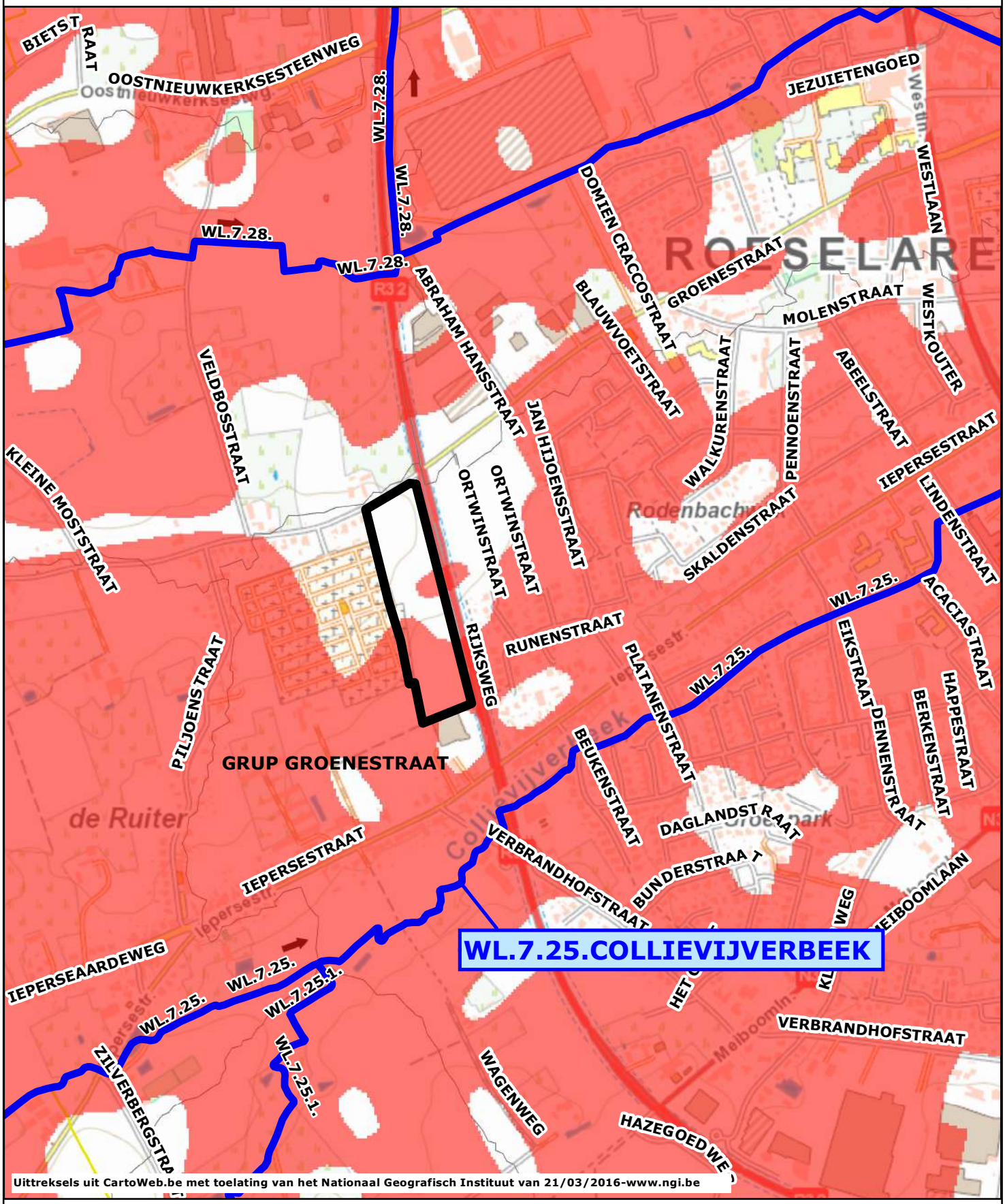
- Waterloop 1ste categorie
- Waterloop 2de categorie
- Waterloop 3de categorie
- Polderwaterloop
- Gemeentegrens
- Polder
- Mogelijk overstromingsgevoelig
- Effectief overstromingsgevoelig
- Signaalgebieden: Bouwvrije opgave
- Signaalgebieden: Verscherpte watertoets
- Moeilijk infiltreerbare gronden

Uittreksel Atlas van de Waterlopen

Infiltratiegevoeligheid

schaal: 1:10 000

Dienst Waterlopen
Provinciehuis Boeverbos
Koning Leopold III- laan 41
B-8200 Sint-Andries
Telefoon: 050/40.34.06
aurelie.vercruysse@west-vlaanderen.be



- Waterloop 1ste categorie
- Waterloop 2de categorie
- Waterloop 3de categorie
- Polderwaterloop
- Gemeentegrens
- Polder
- Mogelijk overstromingsgevoelig
- Effectief overstromingsgevoelig
- Signaalgebieden: Bouwvrije opgave
- Signaalgebieden: Verscherpte watertoets
- Moeilijk infiltreerbare gronden

VERSLAG VERGADERING GECORO D.D. 06/11/2018

Effectieve leden	X	V	A	Plaatsvervangende leden	X	V	A
Omer Hoorne	x						
Georges Demeyer	x			Anne Tossins			
Lieven Verbanck	x			Dirk Vandewalle			
Peter Hantson			x	Marleen Deforche			
Chris Mullie	x			Caroline Flipts			
Francis Werbrouck	x			Louis Bril			
Hilde Neirynck	x			Filip Van Heghe			
Jeroen Vantieghem		x		Bernhard De Muynck		x	
Veroniek Desender	x			Gery Vanderhaeghe			
Herlinde Vanwalleghem	x			Brigitte Depoorter			
Wim Van Coillie			x	Gorik Dochy			
Philip Beekman	x			Tyno Parmentier			
Laurette Vandekendelaere	x			Dirk Vervisch			
Eric Delzeyne	x			Stefaan Bruwier			
Jannick De Poorter	x			Helena Gheysen			
Vanessa Degrendele	x			Rina Arteel			
Luc Stragier	x			Marc Himpe			
Evelyne Goemaere	x			Barbara Ostyn			
Hilde Dewanckele			x	Jo Vaneeckhout			
Wim Carrein		x		Eveline Bossuyt	x		
Bernard Declerck	x			Wouter Tyberghien			

Secretaris: Leen Lauwers
Stadsbestuur: mevr. N. Muylle, dhr. C. Ameye, dhr. F. Declercq, dhr. P. Delrue en dhr. S. Van Coillie
Ruimtelijke planning: Bart De Witte, Klaas Monkerhey en Hélène Sambaer
Gastspreker: Sil Goossens voor SWECO

Agenda

- Terugkoppeling en goedkeuring verslag
- RUP De Spil: startnota voor advies
- RUP Heilig Hart: voorontwerp voor advies
- RUP Groenestraat: voorontwerp voor advies
- Varia

1. Verslag en terugkoppeling vorige punten

Het verslag van 25/06/2018 wordt goedgekeurd.

2. RUP De Spil: startnota voor advies

Procedure

Dit is het tweede rup-dossier voor de stad dat via de nieuwe procedure zal verlopen.
Momenteel is de publieke raadpleging van 60 dagen lopende en dit tot 13 december 2018.
Dit dossier werd in een publieksmoment van voorgesteld, waarvoor de gecoro ook de uitnodiging heeft ontvangen.
Vandaag wordt de startnota en procesnota aan de Gecoro voorgelegd voor advies.

Beschikbare documenten

Ter inzage gelegd en toegelicht in zitting:

- Startnota
- Procesnota

Bespreking

Sil Goossens, ruimtelijk planner SWECO licht het dossier toe.

Vragen en opmerkingen

- Op 23 oktober 2018 vond in de Heilig Hartkerk het participatiemoment plaats. Wat was het resultaat van dit moment? Is er hiervan een verslag beschikbaar?
  A: Tijdens dit moment werden veel vragen gesteld over het mobiliteitsaspect. Over het algemeen was er een positieve noot: mensen denken direct mee in plaats van eerst direct kritiek te geven. De opzet van het systeem van het informeren en luisteren is geslaagd. Er is nog geen concretisering van het verslag van het publieksmoment. Na de periode van raadpleging (dus na 13 december 2018) zal dit verslag op de website van de stad geplaatst worden. Bij het concretiseren van het RUP – nl. de opmaak van het voorontwerp van RUP – zullen de gegeven opmerkingen vanuit het participatiemoment worden meegenomen.
- De startnota meldt als 'knelpunt' op p. 67 dat het plangebied weinig verbonden is met het aspect water. De aanwezige wateraspecten nl. de bouwput bij De Spil en de Mandelbeek zijn bijna onzichtbaar. In de stad zijn er bestaande waterplassen die als een belangrijke aantrekkingspool functioneren, waarom zou het cultuureiland (letterlijk en figuurlijk) ook niet met water kunnen omgeven worden?
  A: is een goed idee om mee te nemen. In het RUP zal het aandeel groen, bebouwing, verharding... verder onderzocht worden.
- Is er rekening gehouden met de juridische toestand van de sites, bv. villa en looppiste? In het huidig BPA is het mogelijk om te bouwen op de site waar de looppiste is. De startnota formuleert het idee om dit terrein van de looppiste open te houden. Wat zal de planschade zijn voor dit gebied?
  A: De startnota streeft naar de creatie van twee groenpolen: groenpool Park Vande Walle en groenpool ter hoogte van villa's met tuin. Het huidig BPA bestemt de villa's en tuinen op de hoek van de Veldbosstraat en Koning-Albert I-Laan als een parkzone met mogelijkheid tot behoud van de villa's + mogelijkheid tot beperkte uitbreiding. Hetzelfde BPA bestemt het naastliggend terrein met de looppiste als een gemeenschapszone voor diensten. De startnota formuleert de visie om de villa's met parktuin te behouden. Planschade zal dus niet van toepassing zijn. De startnota streeft naar het behoud van het terrein van de looppiste als een open ruimte. Het specifiek vastleggen van deze open ruimte zal dan verder in het RUP-proces worden bekeken.
- De startnota formuleert de visie om de Mandel terug zichtbaar te maken, deze is op vandaag niet zichtbaar. Dit is ook een belangrijke ader voor de waterbeheersing van de stad.
  A: de startnota voorziet in de diverse scenario's mogelijkheden tot het terug openleggen van de Mandel en houdt rekening met het optimaliseren van de waterbeheersing. De startnota formuleert ook een mogelijkheid tot het verhogen van de interactie met deze beek. Bv. door de nieuwe schoolgebouwen te richten naar de Mandel.
- Waarom de site niet ruimer interpreteren bij de scenario's? Bij het RUP Heilig Hart wordt de site opgehangen aan een ruimere structuur, nl. de groen-blauwe as. De suggestie wordt gedaan om de verankering met de stad te verbeteren.
  A: de startnota linkt/verankert reeds het RUP met de ruimere stadsstructuur en het omliggende stadsweefsel. Een ruime interpretatie is dus zeker gebeurd. Dit met onder

andere het stadscentrum/kernwinkelgebied (via opwaarderen straat Hof van 't Henneke), Krottegem en het museum KOERS. De starnota kan dan ook worden aangevuld met een link/verankering naar de site van het Heilig Hart.

3. RUP Heilig Hart – Voorontwerp voor advies

Procedure

Dit is een dossier dat via de oude procedure voor RUP's zal verlopen.
De adviesprocedure van het voorontwerp RUP Heilig Hart loopt. In dit kader wordt het advies aan de Gecoro gevraagd. Het advies van de GECORO wordt meegenomen naar de plenaire vergadering van 19 november 2018.

Beschikbare documenten

Ter inzage gelegd en toegelicht in zitting:

- Het ontwerp RUP Heilig Hart, bestaand uit
  - toelichtende nota
  - stedenbouwkundige voorschriften
  - kaartenbundel
  - grafisch register plancompensatie
- De mer-screeningsnota

Bespreking

Hélène Sambaer, ruimtelijk planner, licht het dossier toe.

Vragen en opmerkingen

- Wat is de maximaal toegelaten bouwhoogte volgens het BPA in de zone voor wonen?
  A:
  - Gesloten bebouwingszone: max.2 bouwlagen van max. 3,5 m hoog, behalve aan de Westlaan (3 bouwlagen) en een maximale nokhoogte van 7,5 m
  - Open en halfopen bouwzone: idem gesloten bebouwingszone, maar met een max. nokhoogte van 7 m.

- Is er reeds een concreet project?
  A: Nee, dit is niet de doelstelling van het rup. De rusthuisgroep Heilig Hart is momenteel eigenaar van de gronden. Er werden in kader van het rup verschillende scenario's uitgewerkt om de mogelijkheden af te toetsen, maar dit is louter ter informatie. Er is nog geen uitgewerkt voorstel uitgewerkt.
- Op de potentiële ontwikkelingsscenario's zien we een inrichting van het plangebied met verschillende appartementsblokken. Worden er ook andere woonvormen, zoals éengezinswoningen toegelaten?
  A: De ontwikkelingsscenario's geven een beeld van wat de mogelijkheden zijn met de vastgelegde V/T-factoren. In de voorschriften van de zone voor wonen en zorg worden geen specifieke woonvormen vastgelegd.
- Wat met parkeren? Wordt er parking ondergronds voorzien?
  A: Dit is met het rup mogelijk. Gelijkvloerse (bezoekers)parkings worden aan de rand van de woon(zorg)zone ingeplant. Als men woningen zal realiseren, moet er rekening gehouden worden met de parkeernormen zoals opgelegd in de Algemene Stedenbouwkundige Verordening, namelijk 1,33 per WE.

- Waterbeheersing, problemen met wateroverlast in de garages. Hier zal zeer streng moeten op gekeken worden en er zal zeker rekening moeten gehouden worden met de collector van de collievijverbeek naar wateroverlast toe, voornamelijk voor de bouwblokken die dicht bij het water gelegen zijn.
  A: Om deze redenen werden maatregelen genomen die in de voorschriften zijn opgenomen. Er worden geen ondergrondse constructies toegelaten in een zone van 30 m aan weerszijden van de beek, gemeten vanaf de kokerrand van de beek.
  Tenzij een studie, opgemaakt door een onafhankelijk bureau en voorgelegd ter goedkeuring aan de stad, kan aantonen dat een ondergrondse inname geen problemen creëert voor wateroverlast en er bijgevolg wel ondergrondse constructies kunnen worden toegelaten.

4. RUP Groenestraat – Voorontwerp voor advies

Procedure

Dit is een dossier dat via de oude procedure voor RUP's zal verlopen.
De adviesprocedure van het voorontwerp RUP Groenestraat loopt.
Het advies van de GECORO wordt meegenomen naar de plenaire vergadering van 19 november 2018.

Beschikbare documenten

Ter inzage gelegd en toegelicht in zitting:

- Het ontwerp RUP Groenestraat, bestaand uit
  - toelichtende nota
  - stedenbouwkundige voorschriften
  - kaartenbundel
  - grafisch register plancompensatie
- De mer-screeningsnota

Bespreking

Leen Lauwers, ruimtelijk planner, licht het dossier toe.

Vragen en opmerkingen

- Moeten er onteigeningen worden gedaan in de bufferzone in het noordelijk deel van het plangebied (Groenestraat)?
  A: Er is geen onteigeningsplan en op die percelen staan geen woningen.
- Wat is de reden van de verbreding van de Groenestraat?
  A: Dit is voorzien om een toekomstige heraanleg te kunnen faciliteren, zodat er ruimte is voor een optimalere inrichting van de weg. De doelstelling is om de toekomstige mobiliteit beter te kunnen organiseren. Hierdoor kan de afslagstrook met deze verbreding ook langer worden gemaakt. Berekeningen tonen aan dat dit vandaag de dag strop loopt.
- Klopt het dat er twee waterbekkens worden voorzien op het terrein?
  A: Dat wordt niet met de voorschriften opgelegd. Er wordt wel een dubbele opvangcapaciteit van de afwatering opgelegd ten opzichte van de huidige regeling. Er wordt dus een bijzondere aandacht gegeven aan de waterbuffering.

- Kan het overtollige water niet gedraineerd worden naar het waterbekken van de glastuinbouwzone?
  A: Dit is niet ingetekend, maar kan wel meegenomen worden als suggestie.

[De niet-stemgerechtigden verlaten de zitting]

BERAADSLAGING EN STEMMING

Startnota en procesnota rup De Spil voor advies:
De gecoro gaat unaniem akkoord

Voorontwerp RUP Groenestraat voor advies:
De gecoro gaat unaniem akkoord

Voorontwerp RUP Heilig Hart voor advies:
De gecoro gaat unaniem akkoord

5. Varia

Na de installatie van de gemeenteraad op 7 januari 2019 zal de Gecoro ook opnieuw worden samengesteld.
Naar aanleiding van de lopende dossiers zal pas in het voorjaar van 2019 een volgende Gecoro worden samen geroepen.

Leen Lauwers
Secretaris

Ann Hallaert

Van: Vincent Huart <Vincent.Huart@delijn.be>
Verzonden: maandag 12 november 2018 14:39
Aan: Ann Hallaert
CC: Kelly Vyaene
Onderwerp: Rup Groenestraat en Heilig Hart

Beste

De Lijn heeft geen opmerkingen op voorliggende dossiers en geeft hierbij een positief advies.
De Lijn zal niet aanwezig zijn op de plenaire vergadering op 19/11/2018

Met vriendelijke groeten

_____

Vincent Huart
Vervoerregiomanager Roeselare - Westhoek

De Lijn
Afdeling Vervoerregiomanagement
Nieuwpoortsesteenweg 110 | 8400 Oostende
tel. +32 (0)59 56 53 24 | gsm +32 (0)498 10 06 54

_____

AGENTSCHAP
INNOVEREN &
ONDERNEMEN

Koning Albert II-laan 35 bus 12
1030 Brussel
T 02 553 09 21
info@vlaio.be
www.vlaio.be

College van Burgemeester en Schepenen
Botermarkt 2
8800 Roeselare

uw bericht van	**uw kenmerk**	**ons kenmerk**	**bijlagen**
24/10/2018	gRUP Groenestraat		
vragen naar/e-mail		**telefoonnummer**	**datum**
stefaan.baeteman@vlaio.be		050 32 50 14	16/11/2018

Betreft: Adviesvraag betreffende voorontwerp gemeentelijk RUP Groenestraat

Geachte,

Het RUP beoogt het bestemmen van een gebied voor kmo & dienstverlening.
Het RUP wordt niet opgemaakt conform het GRS.

Het plangebied (ongeveer 4,4 ha) ligt aan de westrand van de kern van Roeselare en omvat aan de zuidzijde een deel van het bedrijventerrein APA 12/14, langs de R32 (secundaire weg type 1), tussen een lokale weg type 1 en een lokale weg type 2.
Het plangebied is bestemd middels het APA tot gemeenschapsuitrustingsgebied, bedrijvengebied voor kmo en dienstverlening en tot woongehucht en/of woonkorrel en ligt binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Roeselare.

Algemeen
Het herbestemmen van dit gebied tot bedrijvigheid is niet opgenomen in het GRS. Het Agentschap Innoveren & Ondernemen vraagt zich af of voldoende is gemotiveerd waarom dit planinitiatief toch genomen wordt.

Algemene voorschriften
Het agentschap kan instemmen met het opnemen van eisen inzake beeldkwaliteit en mobiliteitstoets, beperkt tot vergunningsaanvragen tot realisatie van infrastructuur, maar niet voor elke vergunningsaanvraag. Dit zou immers enkel leiden tot administratieve overlast.
Dergelijke documenten vormen informatieve documenten t.a.v. de vergunningverlenende overheid m.o.o. het beoordelen van de goede ruimtelijke ordening.

Een stedenbouwkundig voorschrift moet voldoende duidelijk en rechtszeker zijn voor de burger. De vergunningverlenende instantie kan niet plots bijkomende voorwaarden of lagere grenswaarden (er lijken echter geen grenswaarden vastgesteld) opleggen. Het verwijzen naar mogelijk aanzienlijke effecten leidt in principe tot de conclusie dat wel een plan-MER nodig zou zijn.

Zone voor openbaar domein
Deze zone is niet gericht op bedrijvigheid, maar op lijninfrastructuur. Gelieve de categorie van gebiedsaanduiding in die zin aan te passen.

Bufferzone
Deze zone staat in functie van bedrijvigheid. Gelieve de categorie van gebiedsaanduiding in die zin aan te passen.

Zone voor kmo en dienstverlening
Het agentschap gaat akkoord om deze zone te bestemmen als bedrijventerrein. Ze gaat niet akkoord met de bestemming zone voor KMO en dienstverlening. Deze bestemming laat heel wat functies toe die op deze locatie niet wenselijk zijn en in strijd zijn met het ruimtelijk beleid.
Ook horeca, zaalsporten en vrijetijdsbesteding kunnen niet worden toegelaten in dit plangebied.

Dienstverlening moet beperkt blijven tot zogenaamde kantoorachtigen (oppervlakte bedrijvigheid kleiner dan oppervlakte kantoorfunctie, maar wel gekoppeld aan elkaar) of functies zonder productie maar met een typisch ruimtelijk voorkomen als bedrijfsgebouwen. Bv. bandencentrale, transportbedrijf… De gegeven voorbeelden onder dienstverlening vormen allen activiteiten die te verweven zijn in de woongebieden.

Het agentschap stelt voor om agrarische productie niet zondermeer uit te sluiten. Agrarische productie kan blijven tot ontwikkeling van de zone, als vorm van ruimtelijk rendement (boven of onder bedrijfsfuncties). In het RUP Dammestraat zijn hiervoor wel mogelijkheden voorzien.

Enerzijds wordt in het algemeen voorschrift verplicht 820 m³ buffercapaciteit te voorzien per ha verharde oppervlakte, anderzijds stelt art. 3.2.2. dat in geval van noodzakelijk gebruik van niet-waterdoorlatende materialen moet voorzien worden in een aanliggende zone die mogelijkheid biedt tot infiltratie.
De inplanting van de gebouwen (verordenend) laat koppeling van bedrijfsgebouwen niet toe, toelichtend is koppeling (impliciet) wel mogelijk.
Het beperken tot één haagsoort en één boomsoort is wellicht enkel van belang in de voortuin.

Het voorschrift 4.2.2. is niet correct geformuleerd.

Aanvullende bestemming
Er is op geen enkele wijze gemotiveerd waarom in een deel van het plangebied kleinhandel wordt toegelaten, laat staan dat een behoefte wordt aangetoond voor kleinhandel. Ook in het verzoek tot raadpleging i.k.v. ontheffing van de opmaak van een plan-MER is met geen woord gerept over kleinhandel. Daarin werd net gesteld dat verkeersattractieve activiteiten zullen worden geweerd.

Uit de detailhandelsfiche van de Gemeente Roeselare van 2017 (zie www.detailhandelvlaanderen.be) blijkt:

- Roeselare heeft al een zeer hoge winkelvloeroppervlakte/ 1000 inwoners t.o.v. vergelijkingsbasis VRIND
- De winkelvloeroppervlakte is in Roeselare de voorbije jaren met 8,1 % is gestegen terwijl gemiddelde VRIND met 8,2 % is gedaald.
- De leegstand ligt met iets boven de 10 % aan de hoge kant, hoewel nog niet problematisch op dit moment.

Besluit
Het Agentschap Innoveren & Ondernemen geeft een gunstig advies op het voorontwerp gRUP Groenestraat onder volgende voorwaarden:

- Het bedrijventerrein wordt bestemd tot bedrijventerrein, zonder mogelijkheden voor verweefbare dienstverlening en autonome kleinhandel;
- Rekening wordt gehouden met de overige opmerkingen.

Met vriendelijke groeten,

Stefaan Baeteman
Accountmanager Vestiging, RO en Brownfields
Agentschap Innoveren & Ondernemen

DEPARTEMENT
**MOBILITEIT &
OPENBARE
WERKEN**

Beleid
Koning Albert II-laan 20, bus 2
1000 BRUSSEL
T 02 553 78 11
departement-mow.vlaanderen.be

Via het Digitaal uitwisselplatform
Stedenbouwkundige Informatie (DSI).

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
	/	Beleid-VBI-U-2018-01677	/
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Frederik Potvliege		050/24.80.45	13/11/2018
frederik.potvliege@mow.vlaanderen.be			

Betreft: Advies: Toelichtingsnota RUP Groenestraat te Roeselare

Geachte,

Naar aanleiding van bovenvermelde adviesvraag maak ik u hierbij graag het advies van het departement Mobiliteit en Openbare Werken over.

Met de opmaak van het RUP wenst de stad haar economische dynamiek te versterken door het voeren van een aanbodbeleid inzake kwaliteitsvolle ruimtes voor KMO & dienstverlening.
Daarnaast wenst de stad een hoogwaardige ruimtelijke oplossing te bieden aan de resterende zone voor gemeenschapsvoorzieningen die niet langer een invulling behoeft voor de aanliggende stedelijke begraafplaats.
Ten zuiden van het plangebied heeft de wvi een inrichtingsstudie opgemaakt die in het kader van het GRS een aanbodbeleid wil nastreven.

<u>Het Departement MOW – Beleid heeft volgende opmerkingen</u>:
Voorliggend RUP wenst de ontsluiting van de 'totale' bedrijvenzone bekijken, dus inclusief het gebied ten zuiden van het plangebied (inrichtingsstudie wvi). Er wordt een spreiding voorzien in de mobiliteitsdynamiek: enerzijds zal een stuk van het gebied ontsluiten via de Groenestraat (in noordelijke richting) terwijl de inrichtingsstudie van de wvi zal ontsluiten via de Iepersestraat (in zuidelijke richting). Tussen beide gebieden is er geen verbinding voorzien, behalve voor voetgangers en fietsers.
In het kader van een zuinig ruimtegebruik en functioneel medegebruik van de parkeervoorzieningen wordt in het RUP op indicatieve wijze een zone afgebakend

waarin een parkeervoorziening vereist is. Dit in eerste instantie voor de KMO en dienstverlening, maar ondergeschikt ook als zogenaamde bufferparking voor de stedelijk begraafplaats in geval van bijkomende parkeerbehoefte.
Het principe van het dubbel gebruik van deze parkeerzone is zeer positief. De momenten waarop de parkeervoorzieningen niet gebruikt zullen worden voor de KMO – doeleinden, kan de voorziening nut hebben voor het gebruik van bezoekers voor de stedelijke begraafplaats. Echter werd nergens een vermelding gemaakt van het aantal parkeerplaatsen dat hier voorzien zou worden.

Op heden is er in de Groenestraat een heel korte opstelstrook voor linksafslaand verkeer. Er kan in praktijk waarschijnlijk maar één voertuig gebruik maken van deze opstelruimte. De in dit plangebied voorziene ontwikkelingen die langs de Groenestraat zullen ontsluiten, kunnen ertoe leiden dat een verlenging van deze linksafslagstrook noodzakelijk wordt. Vandaar dat in een eerder advies gesteld werd daar rekening mee te houden. De bijkomende zone voor de mogelijke uitbreiding van het kruispunt die in het RUP voorzien wordt, komt tegemoet aan deze vraag. De extra ruimte die mogelijks in de toekomst nodig zal zijn voor het verlengen van de opstelstrook, wordt voorzien in voorliggend RUP.

Zullen er, buiten het voorzien van een apart fietspad doorheen het plangebied, nog bijkomende initiatieven opgelegd worden aan de KMO – bedrijven om het fietsverkeer vanuit de stad naar het plangebied te bevorderen? De fietsafstand ten opzichte van het centrum is overbrugbaar waardoor het fietsgebruik bijkomend gestimuleerd kan worden (bvb. fietsvergoedingen, fietsverhuur, kwalitatieve fietsenstallingen, douchemogelijkheden in de bedrijven, ...).

Conclusie:

De mogelijke toekomstige aanpassingen aan het kruispunt van de R32 met de Groenestraat (verlenging van de voorsorteerstrook voor linksaf) worden mogelijk gemaakt door de voorziene zone voor openbare weginfrastructuur.
Verder is het nog niet geheel duidelijk hoeveel parkeerplaatsen er voor dubbel gebruik voorzien zullen worden.
Tot slot wordt er nog extra aandacht gevraagd aan bijkomende initiatieven voor het bevorderen van het fietsverkeer tussen het centrum en het plangebied.
Er kan akkoord gegaan worden met de keuzes uit voorliggend RUP, rekening houdende met de aandachtspunten die hierboven bijkomend werden meegegeven.

Kan u het departement MOW – Beleid verontschuldigen voor de plenaire vergadering?

Met vriendelijke groeten,

ir. Filip Boelaert
Secretaris-generaal

DEPARTEMENT
OMGEVING

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1-2 bus 91
8200 BRUGGE
T 050 24 82 00
www.omgevingvlaanderen.be

College van burgemeester en schepenen
Botermarkt 2
8800 ROESELARE
België

uw bericht van	contactgegevens	ons kenmerk	datum
	Philip Vanquaethem philip.vanquaethem@vlaanderen.be	2.14/36015/117.1	
uw kenmerk	050 24 82 38	bijlagen	12 NOV 2018

Betreft: ROESELARE, gemeentelijk RUP " Groenestraat " : advies plenaire vergadering dd. 19/11/2018
ligging: Groenestraat z/n te 8800 Roeselare
kadastraal: Roeselare: 3e afd., sectie C, nummer(s): 1195C,1195D,1205C,1206C,1207,1209,1210A,1211B
onderwerp: Groenestraat
aanvrager:

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 19/11/2018 bezorg ik u hierbij mijn advies.
Concreet wordt ingegaan op de vormvereisten voor de RUP's, op de decretaal vereiste inhoudelijke toetsing door het departement Omgeving en op de overige inhoudelijke opmerkingen.

1. Samenvatting van het dossier

Het plangebied bevindt zich ten westen van het stadscentrum van Roeselare, net buiten de ring. De zone is gelegen aan de N32 - Westlaan. Men wil met dit RUP de zone voor gemeenschapsvoorzieningen, die niet langer nodig is voor de stedelijke begraafplaats, een bedrijfsinvulling te geven. Hierbij wordt ook een multifunctionele parking voorzien.

2. Vormvereisten RUP

Artikel 2.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een RUP.

Het RUP bevat alle onderdelen van de in artikel 2.2.2 opgesomde inhoud.

dO2016BPFSTD

3. Advies departement Omgeving conform artikel 2.2.13

3.1. verenigbaarheid met het RSV

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) wordt Roeselare geselecteerd als onderdeel van het regionaalstedelijk gebied Roeselare.
Ten aanzien van de groot- en de regionaalstedelijke gebieden is het ruimtelijk beleid erop gericht de bestaande en toekomstige stedelijke potenties maximaal te benutten. Deze potenties liggen voor de grootstedelijke gebieden zeker op het internationale en het Vlaamse niveau. Ook de regionaalstedelijke gebieden nemen omwille van hun verzorgingsniveau, hun stedelijke voorzieningen en hun economische structuur een belangrijke plaats in in de ruimtelijke structuur van Vlaanderen. Net zoals de grootstedelijke gebieden hebben de regionaalstedelijke gebieden - weliswaar op een lager niveau - in kwantitatief en kwalitatief opzicht grote potenties om een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen [RSV, RD, p. 211].
De afbakening van de stedelijke gebieden wordt als een essentiële beleidsmaatregel voorop gesteld om de stedelijke leegloop en de lintontwikkeling te stoppen, een "aanbodbeleid" inzake bijkomende woningen en ruimte voor economische activiteiten te kunnen realiseren en het buitengebied te vrijwaren van een stedelijke ontwikkeling. De grens van het stedelijk gebied heeft aldus een beleidsmatige betekenis: een stedelijk-gebiedbeleid versus een buitengebiedbeleid [RSV, RD, p. 212].

De aanvraag is niet strijdig met de hogere beleidskaders.

4. Overige inhoudelijke opmerkingen

4.1. toetsing aan GRS en goede ruimtelijke ordening

Artikel 2.2.13 §2 van de codex bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Het plan vormt geen duidelijke uitvoering van de opties in het GRS waarin voor de deelentiteit "linkerkamer" de site vermeld wordt onder de hoofding "Versterken ecologische dragers"; waarin sprake is van het uitbreiden van de begraafplaats, parkaanleg – parkbegraafplaats en eventueel een site voor een crematorium. (RG233 en RG 182) (de site ligt op de grens van deelentiteit "open ruimte" en "linker kamer").

Ook ontbreekt de uitwerking van de groen recreatieve as tussen de begraafplaats en de Westlaan N32. (RG 233)

Er ontbreekt voor het plan een duidelijke motivatie vanuit het GRS of een motivatie om af te wijken van het GRS.

Ook wordt behalve de summiere verwijzing naar het informatief deel van het GRS op p.28 de behoefte niet aangetoond.

Mogelijks blijven kansen onbenut. De voorziene buffer is afdoend als afscherming. Misschien kan deze buffer echter meer zijn dan een groene wand en kan dit groen deels een medegebruik krijgen voor de bezoeker van het kerkhof.

Het grafisch register lijkt niet te kloppen. Noordelijk ligt een deel dat binnen het APA een woonbestemming heeft, art.1.5 "woongehuchten en/of woonkorrels". Het is niet duidelijk waarom deze in het register de aanduiding "ongewijzigd" krijgt wanneer deze van "wonen" naar een bestemming "bedrijvigheid" overgaat.

De fotoreportage op p17 is blanco gebleven.

4.2. planinhoud en stedenbouwkundige voorschriften

Algemeen is de kleur bij de bestemmingszones beter in de verordenende kolom onder te brengen.

De voorschriften zijn te screenen op het werkwoord "mogen", veelal is eigenlijk "moeten" de bedoeling.

De definitie voor bouwhoogte onder 0.1.1 is ongelukkig gekozen, omdat ze de bouwheer de keuze laat vanaf het hoogste of laagste punt te meten. *Bij geaccidenteerd terrein is het maaiveld in het midden van de gevel als referentie te nemen.*

0.2.1 is te verwijderen. Dit kan je toch niet als algemeen voorschrift opnemen. Dit kan enkel voor kleinschalige constructies zo opgenomen worden.

Voor zone art.2 ontbreekt een concrete invulling, nl. essentiële dingen als zijnde de hoogte van de buffer, de soorten, het percentage hoogstammen, groenblijvend, inheems,...

Onder 3.1 is "dienstverlening" te ruim als omschrijving. Moet ook de meest kleinschalige dienstverlening daar een plaats kunnen vinden?

Het is niet duidelijk of onder 3.1 de alinea over de nevenactiviteiten gaat over de zone met overdruk of de ganse zone art.3 betreft.
Horeca, zaalsporten en recreatie kunnen niet als nevenfunctie binnen een KMO zone. Hoe zou dit trouwens een nevenfunctie kunnen zijn, i.p.v. een hoofdfunctie?

Het is wat vreemd onder 3.1 geen maximale bouwhoogte op te leggen, gelet op de grote nadruk op integratie, buffering en architectuur.

Onder 4.2.2 staan per vergissing bouwdieptes.

Onder 5.4 is het allicht beter de aanleg van de parking te koppelen aan de aanleg van de ontsluiting. Wat garandeert anders de realisatie? Idem voor de trage verbinding onder 5.5.

60206.BNFSTD

5. Algemene conclusie

Gelet op de strijdigheden met het GRS wordt een **ongunstig** advies uitgebracht.

Hoogachtend,

Voor het departement,
Julie Dalle
Adjunct van de directeur

Geachte heer,

Geachte mevrouw,

De VMM is hier niet de bevoegde adviesinstantie in het kader van de watertoets.

Wim | Studio Wim CARREIN

Van: Stefanie Mariën [st.marien@vmm.be] namens Advisering Lucht [advisering_lucht@vmm.be]
Verzonden: maandag 26 november 2018 11:19
Aan: Ann Hallaert
CC: watertoets
Onderwerp: RE: RUP Groenestraat, advies in DSI

Beste,

Voor lucht zal er geen advies worden gegeven.

Met vriendelijke groeten,

Stefanie Mariën
Onderzoeksmedewerker Luchtkwaliteitsmodellering

VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ
Afdeling Lucht, milieu en Communicatie
T 03 216 61 40
st.marien@vmm.be
Kronenburgstraat 45, 2000 Antwerpen
www.vmm.be

Vlaanderen
is milieu

//

Van: Ann Hallaert <Ann.Hallaert@roeselare.be>
Verzonden: donderdag 15 november 2018 12:36
Aan: Advisering Lucht <advisering_lucht@vmm.be>; watertoets <watertoets@vmm.be>
Onderwerp: RUP Groenestraat, advies in DSI

Beste,

Kan het zijn dat het advies van watertoets werd ingeladen op de plaats van advies lucht op dsi-platform voor RUP Groenestraat ikv plenaire vergadering?

Mag ik vragen of er ons nog een advies lucht wordt bezorgd tegen nu maandag 9u of wordt er voorbijgegaan aan de adviesvraag?

Alvast bedankt,

Met vriendelijke groeten Ann

Ann Hallaert | Administratief medewerkster Ruimtelijke Planning
Stad & OCMW Roeselare

Botermarkt 2, 8800 Roeselare
T. 051 26 23 13
ann.hallaert@roeselare.be | www.roeselare.be

Buiten de openingsuren van het stadhuis, hebt u een e-ID nodig om binnen te komen.

Disclaimer: www.vmm.be/disclaimer

AGENTSCHAP
WEGEN & VERKEER

Wegen en Verkeer West-Vlaanderen
Exploitatie en Beheer
Koning Albert I-laan 1/2 Bus 82
8200 Brugge
Tel. 050/24 81 13 - Fax 050/24 81 05
wegen.westvlaanderen@vlaanderen.be

Stad Roeselare
Ter attentie van mevrouw Ann Hallaert

Botermarkt 2
8800 Roeselare

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
24/10/2018		RUP_30_2018049	
vragen naar/e-mail		**telefoonnummer**	**datum**
Steffie Massenhove		050 24 81 18	13/11/2018
wegen.wvl.vergunningen@mow.vlaanderen.be			

Betreft: RUP Groenestraat te Roeselare

Geachte,

Hierbij stuur ik u het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer in verband met bovenvermelde aangelegenheid:

Situering + wegennormen
Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (R0320001 van 1.8 tot 2.2):

- de grens van het openbaar domein is geschat op 18.5 meter.
- de rooilijn ligt op 18.5 meter volgens plan FG3/308/157 WA IV 3112.
- de rooilijn valt samen met grens openbaar domein.
- de zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter.
- de bouwlijn ligt op 26.5 meter.

Opmerkingen
Met de opmaak van het RUP wenst de stad haar economische dynamiek te versterken door het voeren van een aanbodbeleid inzake kwaliteitsvolle ruimtes voor KMO & dienstverlening.
Daarnaast wenst de stad een hoogwaardige ruimtelijke oplossing te bieden aan de resterende zone voor gemeenschapsvoorzieningen die niet langer een invulling behoeft voor de aanliggende stedelijke begraafplaats.

Ten zuiden van het plangebied heeft de WVI een inrichtingsstudie opgemaakt die in het kader van het GRS een aanbodbeleid wil nastreven.

Voorliggend RUP wenst de ontsluiting van de 'totale' bedrijvenzone bekijken, dus inclusief het gebied ten zuiden van het plangebied (inrichtingsstudie wvi). Er wordt een spreiding voorzien in de mobiliteitsdynamiek: enerzijds zal een stuk van het gebied ontsluiten via de Groenestraat (in noordelijke richting) terwijl de inrichtingsstudie van de wvi zal ontsluiten via de Iepersestraat (in zuidelijke richting). Tussen beide gebieden is er geen verbinding voorzien, behalve voor voetgangers en fietsers.
In het kader van een zuinig ruimtegebruik en functioneel medegebruik van de parkeervoorzieningen wordt in het RUP op indicatieve wijze een zone afgebakend waarin een parkeervoorziening vereist is. Dit in eerste instantie voor de KMO en dienstverlening, maar ondergeschikt ook als zogenaamde bufferparking voorde stedelijk begraafplaats in geval van bijkomende parkeerbehoefte.
Het principe van het dubbel gebruik van deze parkeerzone is zeer positief. De momenten waarop de parkeervoorzieningen niet gebruikt zullen worden voor de KMO – doeleinden, kan de voorziening nut hebben voor het gebruik van bezoekers voor de stedelijke begraafplaats. Echter werd nergens een vermelding gemaakt van het aantal parkeerplaatsen dat hier voorzien zou worden.

Op heden is er in de Groenestraat een heel korte opstelstrook voor linksafslaand verkeer. Er kan in praktijk waarschijnlijk maar één voertuig gebruik maken van deze opstelruimte. De in dit plangebied voorziene ontwikkelingen die langs de Groenestraat zullen ontsluiten, kunnen ertoe leiden dat een verlenging van deze linksafslagstrook noodzakelijk wordt. Vandaar dat in een eerder advies gesteld werd daar rekening mee te houden. De bijkomende zone voor de mogelijke uitbreiding van het kruispunt die in het RUP voorzien wordt, komt tegemoet aan deze vraag. De extra ruimte die mogelijks in de toekomst nodig zal zijn voor het verlengen van de opstelstrook, wordt voorzien in voorliggend RUP.

Zullen er, buiten het voorzien van een apart fietspad doorheen het plangebied, nog bijkomende initiatieven opgelegd worden aan de KMO – bedrijven om het fietsverkeer vanuit de stad naar het plangebied te bevorderen? De fietsafstand ten opzichte van het centrum is overbrugbaar waardoor het fietsgebruik bijkomend gestimuleerd kan worden (bvb. fietsvergoedingen, fietsverhuur, kwalitatieve fietsenstallingen, douchemogelijkheden in de bedrijven, …).

<u>Conclusie</u>
De mogelijkse toekomstige aanpassingen aan het kruispunt van de R32 met de Groenestraat (verlenging van de voorsorteerstrook voor linksaf) worden mogelijk gemaakt door de voorziene zone voor openbare weginfrastructuur.

Verder is het nog niet geheel duidelijk hoeveel parkeerplaatsen er voor dubbel gebruik voorzien zullen worden.

Tot slot wordt er nog extra aandacht gevraagd aan bijkomende initiatieven voor het bevorderen van het fietsverkeer tussen het centrum en het plangebied.

Er kan akkoord gegaan worden met de keuzes uit voorliggend RUP, rekening houdende met de aandachtspunten die hierboven bijkomend werden meegegeven.

Als het RUP goedgekeurd wordt zouden we hiervan als wegbeheerder graag twee kopieën krijgen.

Met de meeste hoogachting,

Ing. Immanuel Taets

Adjunct van de directeur
Verantwoordelijke vergunningen en grondbeheer

BIJLAGE 3: Verslag plenaire vergadering d.d. 19/11/2018

- Verslag van plenaire d.d.19/11/2018

- Reactie op verslag d.d. 29/11/2018 -03/12/2018 van Agentschap Innoveren en ondernemen en van de Provincie West-Vlaanderen.

Plenaire vergadering
voorontwerp RUP Groenestraat
19.11.2018 stadhuis Roeselare

A/ Aanwezig

- Nathalie Muylle — Stad Roeselare, schepen
- Leen Lauwers — Stad Roeselare, ruimtelijk planner
- Hélène Sambaer — Stad Roeselare, ruimtelijk planner
- Omer Hoorne — Voorzitter GECORO Roeselare
- Evi Lefevere — Provincie West-Vlaanderen, ruimtelijke planning
- Philip Vanquaethem — VO Omgeving
- Stefaan Baeteman — VO Innoveren en Ondernemen

Verontschuldigd:
- Provincie West-Vlaanderen – waterlopen (advies opgesteld door Aurélie Vercruysse)
- VO De Lijn (advies opgesteld door Vincent Huart)
- VO Mobiliteit en Openbare Werken (MOW) (advies opgesteld door Frederik Potvliege)
- VO Vlaams Energieagentschap
- VO Vlaamse Milieumaatschappij – advisering lucht (VMM) (watertoets werd hier verkeerdelijk ingeladen door VMM)
- VO Vlaamse Milieumaatschappij - watertoets (VMM) (niet bevoegd in dit dossier)
- VO Wegen en verkeer (advies opgesteld door Steffie Massenhove)

B/ Adviezen RUP

nr	adviesinstantie	Advies
	Provincie West-Vlaanderen – waterlopen	14.11.2018 GUNSTIG
	Provincie West-Vlaanderen – ruimtelijke planning	19.11.2018 ONGUNSTIG
	GECORO - Roeselare	13.11.2018 GUNSTIG
	VO De Lijn	12.11.2018 GUNSTIG
	VO Innoveren en Ondernemen	16.11.2018 GUNSTIG mits
	VO Mobiliteit en Openbare Werken (MOW)	14.11.2018 GUNSTIG mits
	VO Omgeving	12.11.2018 ONGUNSTIG
	VO Vlaamse Energiemaatschappij	
	VO Vlaamse milieumaatschappij – advisering lucht (VMM)	
	VO Vlaamse milieumaatschappij - watertoets (VMM)	13.11.2018 niet bevoegd
	VO Wegen en verkeer	14;11;2018 GUNSTIG mits

(zie volledige adviezen op het DSI-platform)

C/ Inleiding

Verwelkoming van de aanwezige besturen, namelijk Departement Omgeving, Provincie West-Vlaanderen en Agentschap ondernemen, alsook de mensen vanuit de Stad en de voorzitter van de Gecoro.
De Provincie overhandigt hun advies op papier. Alle ingediende adviezen worden met de aanwezigen gedeeld.

D/ Bespreking van de adviezen

1. Provincie West-Vlaanderen – ruimtelijke planning	ONGUNSTIG

(1) Het RUP is strijdig met het GRS Roeselare wat betreft het aanduiden van een kleinhandelszone ter hoogte van de Groenestraat.

Er wordt ingestemd om de kleinhandel in het RUP verder te specifiëren naar handel met toonzaal, zoals een autohandel. De opzet is om de toonzaal grotere proporties te laten aannemen tav de bedrijvigheid.

(2) Het RUP is onvoldoende gemotiveerd waarom het plangebied niet meer dienstig kan zijn voor de naastliggende begraafplaats.

In de toelichtende nota van het RUP wordt op pagina p. 31 hierover al iets opgenomen. De motivatie wordt hier uitgebreid en het landschapsplan van de begraafplaats wordt aangevuld.

(3) Een inrichtingsschets van het plangebied ontbreekt.

Er werd reeds een oefening gemaakt om aan te tonen hoe deze nieuwe bedrijvenzone er kan uitzien. Dit werd gemaakt om de bespreking te voeren over de toetsstenen, maar de schets wordt niet opgenomen in de toelichtende nota (oude procedure), want dit wekt te veel aandacht in die zin dat dit het project zal zijn. Op heden is er nog geen concreet projectvoorstel gekend. Een inrichtingsschets wordt niet toegevoegd.

(4) Het RUP voldoet niet aan de juridische vormvereisten.

- De niet-limitatieve opsomming in 0.2.1 wordt in de toelichtende kolom opgenomen.
- De stedenbouwkundige bepaling bij 3.2.2 is duidelijker met de vervanging van "bebouwd" met "bezet". Ook de toelichtende kolom wordt hierop aanpassen.
- De verwijzing naar de algemene stedenbouwkundige verordening bij punt 3.2.4 en 3.2.5 mag enkel in de toelichtende kolom worden opgenomen.
- Bij artikel 5.3 t/m 5.6 moet er al dan niet een indicatieve as-verschuiving worden opgenomen.

(5) Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten:

- Het inrichtingsplan op pagina 35 van de toelichtingsnota werd opgemaakt door de WVI en werd reeds principieel goedgekeurd op de grote lijnen door het CBS. Is deze site in uitvoering of is er nog een RUP nodig?
    - Op vandaag is de WVI nog in bespreking met de eigenaars. Een RUP is voor de ontwikkeling van de kmo-zone niet nodig.
- Wat is de functie van de gebouwen ten zuiden van de begraafplaats?
    - Deze gebouwen hebben een eerder recreatieve functie (Schutters en Hondenclub) en ontsluiten voorlopig via de Piljoenstraat, maar na realisatie van de zuidelijke kmo-zone, zullen deze ontsluiten via de Iepersestraat.
- Op p. 39 van de toelichtingsnota is een princiep tekening opgenomen voor de dwarssnede voor de nieuw aan te leggen weg en buffer. Er wordt gesuggereerd om de rijweg te wisselen met de fietsstrook, zodat er minder kruisende bewegingen zijn.
    - Dit klopt ifv een short cut, maar niet voor de bereikbaarheid van de bedrijfssites per fiets.
- In de toelichtingsnota staat dat de centrale parkeervoorziening "bij voorkeur" aangelegd wordt onder een "ingegroend concept". De Provincie vindt dit een gemiste kans als dit niet verplicht wordt gezien.
    - De voorschriften worden hierop aangepast.
- Er wordt geen maximale bouwhoogte opgelegd. Heeft de stad voldoende instrumenten om de ontwikkeling te sturen in de gewenste richting?
    - Een bouwhoogte opnemen geeft direct aan de ontwikkelaars van hoe hoog men kan bouwen. Een maximale bouwhoogte werd dan ook bewust niet opgenomen, omwille van de aanwezige afstand tot de eerste bewoning, de perceelsconfiguratie die hier smal is en de strategische locatie langs de grote ring. Dit is een bewuste keuze om bedrijfsgebouwen in de hoogte mogelijk te maken. Met het RUP wordt bij elke aanvraag een beeldkwaliteitsnota gevraagd, waarbij minimaal de opgenomen toetsstenen moeten worden toegelicht. In 2019 wordt er ook een

kwaliteitskamer opgericht die over dergelijke dossiers een advies zal geven. Het is ook zeer gebruikelijk dat voorstellen in die zin eerst informeel worden toegelicht en besproken vooraleer de vergunningsaanvraag officieel wordt ingediend.

- Tekst hoort niet thuis bij art. 4.2.2 Beheer.
    - Enkel de eerste zin wordt behouden. Overige tekst is niet van toepassing.
- Art. 5.2 bepaalt de minimale breedte van de ontsluitingsweg. Dit wordt weliswaar verduidelijkt in de voorschriften wat binnen deze breedte wordt voorzien, maar kan juridisch een probleem zijn met de omschrijving van de zone.
    - Voorschriften en toelichtende kolom worden duidelijker geformuleerd.

2. VO Omgeving	ONGUNSTIG

(1) Het RUP bevat strijdigheden met het GRS Roeselare en daarom wordt een ongunstig advies uitgebracht.

In het advies wordt onterecht verwezen naar de deelentiteit "linkerkamer" waar zich de oude begraafplaats bevindt. De begraafplaats ten westen van het RUP ligt in de deelentiteit "Radiale uitbreiding". Er is hier vervolgens geen sprake van "Versterken ecologische drager", het ontbreken van de uitwerking van de groene recreatieve as.

(2) Er ontbreekt een duidelijke motivatie vanuit het GRS of een motivatie om af te wijken van het GRS en de behoefte wordt op pagina 28 niet aangetoond.

De herbestemming van gemeenschapszone naar bedrijvenzone werd inderdaad niet opgenomen in het GRS, gezien deze vraag recenter is dan de goedkeuring van het GRS dd. 2012. In die zin werd deze bestemmingswijziging eerst voorgelegd aan de Provincie. Zij neemt in haar advies volgende op: "*Op 11 september 2014 vond er een overleg plaats tussen de stedelijke diensten en de provincie West-Vlaanderen. Toen werd er geconcludeerd dat een bestemmingswijziging naar KMO op deze plaats kan. De reden daarvoor is dat deze gronden binnen de afbakeningslijn van het stedelijk gebied liggen en dus conform het GRS géén zoekzone voor lokale bedrijven zijn. Omwille van "kleine" omvang van de uitbreiding is geen behoefteraming nodig en volstaat de opmaak van een inrichtingsplan. Echter werd wel duidelijk gesteld dat er dient gemotiveerd én aangetoond te worden waarom die zone niet meer noodzakelijk is voor de begraafplaats. Op heden werd dit onvoldoende gemotiveerd en aangetoond en ook een voldoende uitgewerkte inrichtingsschets ontbreekt.*" De opvolging van deze laatste lees je bij punt 2.2 en 2.3 van dit verslag. Vervolgens kunnen we ook verwijzen naar de ruimtemonitor van de POM, die twee maal per jaar wordt geactualiseerd. Voor de regio Roeselare wordt er een tekort van 66,2ha aangetoond.

(3) Het grafisch register lijkt niet te kloppen: er staat "ongewijzigd", maar een woonkorrel naar bedrijvenzone omzetten is toch een wijziging?

De bestemmingsvoorschriften van het APA zijn ruim. De woonkorrel wordt omschreven als *"ruraal gesitueerde algemene woongebieden die per definitie meervoudig (mengbestemming, dubbelbestemming, samengestelde bestemming, nabestemming) kunnen worden beschouwd. Deze gebieden zijn derhalve bestemd voor wonen, almede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (beperkend), groene ruimten, openbare nutsvoorzieningen, …".* Gelet op het doel van het register en het mogelijks gevolg nemen we veiligheidshalve de woonkorrel op in het grafisch register.

(4) De fotoreportage op p.17 is nog blanco.

Dit wordt aangevuld.

(5) De bestemmingskleur dient in de verordenende kolom te worden ondergebracht.

Dit wordt aangepast.

(6) De voorschriften moeten gescreend worden op "mogen". Meestal moet dit "moeten" zijn.

Dit wordt bekeken en indien noodzakelijk aangepast.

(7) De definitie van de bouwhoogte (0.1.1) is ongelukkig gekozen, omdat ze de bouwheer de keuze laat vanaf het hoogste of laagste punt te meten. *Bij geaccidenteerd terrein is het maaiveld in het midden van de gevel als referentie te nemen.*

Dit wordt aangepast.

(8) De optie bij art. 0.2.1 om gemeenschapsfuncties voor 100% toe te laten kan niet als algemeen voorschrift. Dit kan enkel voor kleinschalige constructies op deze manier worden opgenomen.

De stad gaat hiermee niet akkoord. Dit is een bepaling die ook in andere bestemmingsplannen reeds werd opgenomen, zodoende flexibel met bepaalde specifieke gemeenschappelijke noden te kunnen omgaan, mocht hier toch de ruimte worden opgeëist. Op vandaag is op deze locatie geen ruimtelijke vraag of nood gekend, vandaar de opmaak van het RUP.

(9) Voor zone art. 2 ontbreekt een concrete invulling voor realisatie van de buffer.

De stad vindt dit voorschrift voldoende: er wordt gevraagd naar een dens en ondoorzichtig groenscherm bestaande uit een combinatie van streekeigen laag- en hoogstammig groen. De groenbuffer wordt ook getoetst met de kwaliteitsnota. Indien nog noodzakelijk kan bij een omgevingsaanvraag een groenplan gevraagd worden. Dit is ook een optie dat met de algemene stedenbouwkundige verordening mogelijk is.

(10) Onder art. 3.1 is "dienstverlening" te ruim omschreven. Moet ook de meest kleinschalige dienstverlening er een plaats kunnen krijgen?

Een kleinschalige dienstverlening kan geen hoofdfunctie zijn. De stad wil hiermee ook een antwoord bieden aan de diensten, die we op vandaag nog niet kennen. De stad kan dit advies niet volgen en verwijst verder naar het punt 5.1 van dit verslag.

(11) Betreffende de nevenactiviteiten onder art. 3.1 gaat dit enkel om de overdrukzone?

Nee, dit heeft betrekking op de ganse zone art. 3.

(12) Horeca, zaalsporten en recreatie kunnen niet als nevenfunctie binnen een kmo-zone. Hoe zou dit trouwens een nevenfunctie kunnen zijn, i.p.v. een hoofdfunctie?

Zie bij punt 5.2 van dit verslag.

(13) Het is vreemd dat er bij art. 3.1 er geen bouwhoogtes zijn opgenomen, gelet op de grote nadruk op integratie, buffering en architectuur.

Zie opvolging bij punt 2.5 van dit verslag.

(14) Bij art. 5.4 is het aangewezen de aanleg van de parking te koppelen aan de aanleg van de ontsluitingsweg en de trage verbindingen. Idem voor de trage verbinding onder 5.5.

Het samen aanleggen van de buffer en de wegenis is opgenomen bij art. 2.2. Dit wordt best herhaald of hiernaar toe worden verwezen in art. 5.4. Deze aanpassing zal ook worden bekeken ifv de realisatie trage verbinding onder art. 5.5. Dit wordt echter met de voorschriften niet uitgesloten.

3. VO Innoveren en Ondernemen	voorwaardelijk GUNSTIG

Het Agentschap Innoveren en Ondernemen formuleert een gunstig advies onder volgende voorwaarden:

(1) Het bedrijventerrein wordt bestemd tot bedrijventerrein, zonder mogelijkheden voor verweefbare dienstverlening en autonome kleinhandel"

- De stad gaat niet akkoord met deze visie dat dienstverlening hier geen plaats kan krijgen. Het voorliggend RUP is gebaseerd op de mogelijkheden van de kmo-zones van het APA, waar o.a. dienstverlening mogelijk is. Zij vindt de visie dat het agentschap formuleert te eng en antwoordt niet aan de hedendaagse noden. De stad moet ook een antwoord kunnen bieden aan een bepaald soort bedrijven in een ruimere zin. Kantoorachtigen, zoals IT-bedrijven, communicatiebedrijven, … moeten hier een plaats kunnen krijgen. Deze zone met zichtlocatie, cfr. andere kmo-zones langs de grote ring, is hiervoor zeker geschikt. Dit wordt voorgelegd voor besluit aan het schepencollege.
- M.b.t. de autonome kleinhandel wordt naar het punt 2.1 van dit verslag verwezen.

(2) Rekening houden met de volgende opmerkingen:

- Niet voor elke aanvraag tot vergunning dient een kwaliteitsnota te worden opmaakt. Dit zou administratief zeer belastend zijn.

  Dit wordt aangepast.

- Art. 0.2.5: De verwijzing naar mogelijke aanzienlijke effecten leidt in principe tot de conclusie dat wel een plan-MER nodig zou zijn. Dit kan niet op deze manier in de voorschriften.

  Dit wordt aangepast.

- Zone voor openbaar domein is onterecht vermeld onder de categorie "bedrijvigheid". Dit moet "Lijninfrastructuur" zijn. Idem voor de "Bufferzone".

  Het is een terechte opmerking i.v.m. het openbaar domein. Dit wordt aangepast. De "Bufferzone" staat op p.8 van de stedenbouwkundige voorschriften weliswaar wel onder de categorie "overig groen", idem voor de "bouwvrije zone".

- Horeca, zaalsporten en vrijetijdsbesteding kunnen niet worden toegelaten in dit gebied.

  De stad gaat niet akkoord met dit advies. Ook hier is het voorliggend RUP gebaseerd op de mogelijkheden van de kmo-zones van het APA, waar naast bedrijven en dienstverlening er ook horeca, zaalsporten en vrijetijdsbesteding mogelijk zijn. Zij vindt de visie dat het agentschap formuleert voor deze kmo-zone te eng en dit beantwoordt niet aan de hedendaagse noden. Dit gaat over nevenactiviteiten die horen bij de bedrijvigheid van de kmo en dienstverlening. Deze zone met zichtlocatie, cfr. andere kmo-zones langs de grote ring, is hiervoor zeker geschikt.
  Dit wordt verder bekeken hoe we dit beter kunnen formuleren. Bij voorkeur is dit misschien beter te voorzien op de verdiepingen, dat er fysisch een link is met het bedrijf, enz. De bepaling kan mogelijks nog concreter met de vermelding dat de nevenactiviteit op de eerste plaats ten behoeve is van het bedrijf op zelfde perceel en in tweede orde voor andere bedrijven.
  Dit wordt voorgelegd voor besluit aan het schepencollege.

- Agrarische productie niet zondermeer uitsluiten. Dit kan blijven tot ontwikkeling van de zone. Er wordt verwezen naar het RUP Dammestraat waar hiervoor wel mogelijkheden zijn.

  Dit wordt bekeken in hoeverre dit hier van toepassing kan zijn.

- De inplanting van gebouwen (verordenen) laat koppeling van bedrijfsgebouwen niet toe, toelichtend is koppeling (impliciet) wel mogelijk.

  Dit wordt aangepast, zodat gebouwen ook verordenend gekoppeld kunnen worden.

- Het algemeen voorschrift verplicht 820m³ buffercapaciteit te voorzien per ha verharde oppervlakte. Daarnaast stelt art. 3.2.2 dat in geval van noodzakelijk gebruik van niet-waterdoorlatende materialen moet voorzien worden in een aanliggende zone die mogelijkheid biedt tot infiltratie.

  Infiltratie in Roeselaarse bodem is moeilijk. Infiltratie wordt door hogerhand weliswaar opgelegd, maar is zeker niet toereikend voor oa; deze locatie en met de huidge norm voor buffercapaciteit, vandaar dat voor dit gebied gekozen werd voor het dubbel van de verplichte buffercapaciteit.

- Het beperken tot één haagsoort en één boomsoort is dit enkel voor de voortuin?

  Dit slaat op de groene zones binnen de niet bebouwde bedrijfskavel.

4. Provincie West-Vlaanderen – waterlopen	GUNSTIG

Provinciale dienst waterlopen was niet aanwezig op de plenaire vergadering.

De Provinciale dienst waterlopen laten weten dat er geen bijkomende schadelijke effecten verwacht worden op het bestaande watersysteem als aan de geformuleerde voorwaarden worden voldaan.

5. GECORO - Roeselare	GUNSTIG

Gecoro was aanwezig en gaat akkoord met het voorontwerp.

6. VO De Lijn	GUNSTIG

De Lijn was niet aanwezig op de plenaire vergadering. Zij laat weten dat zij geen opmerkingen hebben en formuleren een positief advies.

7. VO Mobiliteit en Openbare Werken	GUNSTIG mits

Mobiliteit en Openbare Werken was niet aanwezig op de plenaire vergadering.

(1) Zij gaan akkoord met het voorontwerp RUP en concluderen dat met de mogelijke toekomstige aanpassingen aan het kruispunt van de R32 met de Groenestraat (verlenging van de voorsorteerstrook linksaf) worden mogelijk gemaakt door de voorziene zone voor openbare weginfrastructuur; het niet duidelijk is hoeveel parkeerplaatsen zullen voorzien worden voor dubbel gebruik; vraagt men extra aandacht voor bijkomende initiatieven voor het bevorderen van het fietsverkeer tussen het centrum en het plangebied.

Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door de norm die geldt met de algemene stedenbouwkundige verordening. Het aantal zal pas duidelijk zijn wanneer het programma van de kmo-zone is gekend.

8. VO Vlaams Energieagentschap

Er werd geen advies ontvangen.

9. VO Vlaamse milieumaatschappij – advisering lucht (VMM)

Er werd geen advies ontvangen.

10. VO Vlaamse milieumaatschappij - watertoets (VMM)	Niet bevoegd

VMM was niet aanwezig op de plenaire vergadering omdat er geen elementen aanwezig zijn in het plangebied waarvoor zij bevoegd zijn.

11. VO Wegen en verkeer	GUNSTIG mits

Het advies van agentschap Wegen en Verkeer is gelijk aan het advies van Mobiliteit en openbare werken, zie hiervoor bij punt 5 van dit verslag.

E/ Opvolging

- De stad maakt het verslag van de plenaire vergadering op en deze wordt opgeladen op het DSI-platform binnen 14 dagen na plenaire vergadering.
- De genodigden die aanwezig waren op de vergadering kunnen binnen de 14 dagen na het opladen van het verslag op het DSI-platform hun opmerkingen formuleren bij het verslag via het DSI-platform.

F/ Verder proces

Het RUP zal aangepast worden n.a.v. ingediende adviezen en bespreking op de plenaire vergadering en zal voorgelegd worden aan de gemeenteraad.

west-vlaanderen
de gedreven provincie

Ruimtelijke Planning

Aan het college van burgemeester en schepenen van en te

Roeselare
Botermarkt 2
8800 Roeselare

Sint-Andries, 03 december 2018	Betreft: Reactie op het verslag van de plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk RUP Groenestraat	Contactpersoon: Evi Lefevere
Onze ref.: ELFV/18/0924-17/15/5187 Uw ref.:		Telefoon 050 40 35 43 Fax 050 40 33 76 e-mail: evi.lefevere@west-vlaanderen.be

CC: Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Bij deze wenst de provincie gebruik te maken van de mogelijkheid om –zoals voorzien in artikel 2.2.13.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening– te reageren op het verslag van de plenaire vergadering dd. 19/11/2018 over het voorontwerp gemeentelijk RUP Groenestraat. Dit verslag werd op 29/11/2018 op het provinciebestuur ontvangen.

De deputatie van de provincie West-Vlaanderen vroeg in haar advies om een inrichtingsschets van het plangebied toe te voegen aan het dossier dit conform de gemaakte afspraken op het overleg van 11 september 2014. Op dat overleg werd er gesteld dat er akkoord gegaan kon worden met een bestemmingswijziging naar KMO. Echter werd er toen ook duidelijk gesteld dat er duidelijk aangetoond én gemotiveerd moest worden waarom die zone niet meer noodzakelijk is voor de begraafplaats en diende er een inrichtingsschets aan het dossier gevoegd te worden.

Op de plenaire vergadering werd er afgesproken dat er een inrichtingsschets aan de nota gevoegd ging worden waarop er weliswaar geen detaillering voor de percelen ingetekend zou worden, maar wel duidelijk ingetekend ging worden hoe de ontsluiting van de site zou gebeuren, hoe de relatie met de naastliggende begraafplaats er kan uitzien... Het verslag stelt nu echter dat er geen inrichtingsschets zal worden toegevoegd. Dit komt niet overeen met de gemaakt afspraken op de plenaire vergadering.

Het is wenselijk dat deze reactie gevoegd wordt bij het verslag van de vergadering.

Een digitale kopie van dit schrijven wordt op het DSI opgeladen.

Met de meeste hoogachting,

Namens de deputatie

De directeur,

Stephaan Barbery

AGENTSCHAP
INNOVEREN &
ONDERNEMEN

Koning Albert II-laan 35 bus 12
1030 Brussel
T 02 553 09 21
info@vlaio.be
www.vlaio.be

College van Burgemeester en Schepenen
Botermarkt 2
8800 Roeselare

uw bericht van	**uw kenmerk**	**ons kenmerk**	**bijlagen**
29/11/2018	V PV gRUP Groenestraat		
vragen naar/e-mail		**telefoonnummer**	**datum**
stefaan.baeteman@vlaio.be		050 32 50 14	6/12/2018

Betreft: Verslag plenaire vergadering betreffende voorontwerp gemeentelijk RUP Groenestraat

Geachte,

Het Agentschap Innoveren & Ondernemen wenst te reageren op het verslag van de plenaire vergadering van 19 november over het voorontwerp gemeentelijk RUP Groenestraat.

Punt D/ 1. (1) - Overdruk aanvullende bestemming
De opzet is correct geformuleerd, echter de voorgaande zin klopt niet. De conclusie op de plenaire vergadering was dat in de zone met overdruk aanvullende bestemming de nevenactiviteiten niet ondergeschikt hoefden te zijn zodat toonzalen en verkoopruimtes ook groter konden zijn qua oppervlakte dan de gekoppelde hoofdbestemming (bv. bedrijvigheid) met als gegeven voorbeeld een autogarage. Autonome kleinhandel in het plangebied moet verboden zijn.

Dienstverlening
Het agentschap herhaalt hierbij dat ze niet kunnen instemmen met het voorzien van dienstverlening die verweven kan worden in de kern. Autonome kantoren (met of zonder loketfunctie) kunnen verweven worden. De bepalingen over welke plek deze kunnen krijgen staan omschreven in het RSV (in de eerste plaats in stationsomgevingen, verweven met het wonen…) en worden verder versterkt in het BRV.

Kantoorachtigen kunnen in principe wel terecht op bedrijventerreinen (zie omzendbrief ruimtelijk transformatiebeleid van 7 juli 2017 (punt 3.3). Zij worden aanzien als hoofdfunctie industrie en bedrijvigheid en zijn toelaatbaar, tenzij specifieke voorschriften deze verbieden (de ondergeschiktheid van nevenactiviteiten, bv. kantoorfunctie, vormt meestal het verhinderend voorschrift).

Horeca, zaalsporten en vrijetijdsbesteding
Zonder afbreuk te doen aan ons advies dat we menen dat deze activiteiten niet autonoom toegelaten kunnen worden in een bedrijventerrein.
Er wordt in het verslag verwezen naar nevenactiviteiten en koppeling aan bedrijven. Het agentschap kan instemmen met het voorzien van deze functies gekoppeld aan bedrijven of als collectieve bedrijfsvoorzieningen.

Waterbuffering
Het agentschap wil benadrukken dat ze niet tegen het voorschrift is dat een dubbele buffercapaciteit (in volume – 820 m³) voorschrijft (wat trouwens 3,28 keer de wettelijke norm is) maar protesteert dat ook voor verharde oppervlakte die verplicht moet afwateren naar onverharde zones er ook nog eens buffervolume moet worden voorzien, terwijl die niet eens afwateren naar de waterbuffer.

Besluit
Het Agentschap Innoveren & Ondernemen vraagt het verslag van de plenaire vergadering aan te passen in de zin van onze opmerkingen en het gRUP Groenestraat ook in die zin aan te passen met het oog op de verdere procedure.

Met vriendelijke groeten,

Stefaan Baeteman
Accountmanager Vestiging, RO en Brownfields
Agentschap Innoveren & Ondernemen

BIJLAGE 4: RVR-toets

DEPARTEMENT
OMGEVING

RVR-toets

Aan de stad Roeselare

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
21/03/2019	RUP_36015_214_00016_00001	RVR-AV-0994	Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Groenestraat"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn[1] dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen[2] enerzijds en aandachtsgebieden[3] anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

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

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 21/03/2019, met ref. RVR-AV-0994), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er, gezien het geplande type bedrijvigheid, geen Seveso-inrichtingen verwacht worden.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

[1] Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

[2] Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

[3] Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer	RUP_36015_214_00016_00001
RUP titel	RUP Groenestraat
Initiatiefnemer	stad Roeselare
Plangebied	
Toets uitgevoerd op	21/03/2019
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag	Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?
Antwoord	Ja, er is bedrijvigheid aanwezig of gepland.
Vraag	Voorziet het RUP enkel bestendiging van bestaande bedrijvigheid of ook de mogelijkheid tot nieuwe bedrijvigheid?
Antwoord	Het plan omvat ook nieuwe bedrijvigheid.
Vraag	Kunnen er zich Seveso-inrichtingen in het plangebied vestigen?
Antwoord	Nee, want gezien het type bedrijvigheid worden geen Seveso-inrichtingen verwacht (impliciet verbod).

BIJLAGE 5: Besluit van Gemeenteraad d.d. 23 september 2019 betreffende de voorlopige vaststelling

gemeenteraad
Besluit

GOEDGEKEURD
Zitting van 23 september 2019
Ruimtelijke Planning

---

7 2019_GR_00192 Voorlopige vaststelling ontwerp van Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) Groenestraat - Goedkeuring

Samenstelling:

Aanwezig:
de heer Piet Delrue, Voorzitter gemeenteraad; de heer Kris Declercq; mevrouw Nathalie Muylle; mevrouw Griet Coppé; de heer José Debels; de heer Marc Vanwalleghem; de heer Dirk Lievens; de heer Bart Wenes; de heer Tom Vandenkendelaere; mevrouw Ria Vanzieleghem; de heer Geert Huyghe; de heer Stefaan Van Coillie; mevrouw Caroline Martens; mevrouw Rina Arteel; mevrouw Mieke Vanbrussel; de heer Matthijs Samyn; mevrouw Liselot De Decker; mevrouw Michèle Hostekint; de heer Henk Kindt; de heer Gerdi Casier, gemeenteraadslid; de heer Steven Dewitte; mevrouw Deniza Miftari; de heer Filip Deforche; de heer Immanuel De Reuse; de heer Cyriel Ameye; de heer Peter Claeys; mevrouw Jeaninne Vandenabeele; mevrouw Tina Feys; mevrouw Siska Rommel; de heer Frederik Declercq; de heer Brecht Vermeulen; de heer Bart De Meulenaer; mevrouw Lieve Lombaert; mevrouw Justine Pillaert; de heer Bert Wouters, gemeenteraadslid; de heer Dieter Carron; mevrouw Margot Wybo; de heer Geert Sintobin, Algemeen directeur

Afwezig:
mevrouw Veroniek Debruyne - Desender; de heer Francis Debruyne; de heer Filiep Bouckenooghe

Verontschuldigd:
mevrouw Astrid Deceuninck

Beschrijving

Juridische grond

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) d.d. 15.05.2009 en latere wijzigingen: T2. Planning – H2. Ruimtelijke Uitvoeringsplannen – Afdeling 4 Gemeentelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen.
- Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor Grups, plan-MER, veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen van 17.02.2017.

Bijlagen

1. SCRPL17164 beslissing met datum
2. 20180531 RUP Groenestraat_VTR incl beslissing
3. toelichtende nota

4. stedenbouwkundige voorschriften
5. plan bestaande toestand
6. grafisch plan
7. grafisch register

Voorgeschiedenis

- 05.06.2018: beslissing Departement Omgeving - dienst MER tot ontheffing plan-MER;
- 15.10.2018: besluit van het college van burgemeester en schepenen betreffende principiële goedkeurig van het voorontwerp van het RUP Groenestraat en betreffende akkoord om een GECORO te organiseren op 6.11.2018 en een plenaire vergadering op 19.11.2018;
- 06.11.2018: GECORO;
- 19.11.2018: plenaire vergadering;
- 29.11.2018 - 03.12.2018: reacties op verslag plenaire vergadering van Agentschap Innoveren en Ondernemen en van de Provincie West-Vlaanderen;
- 11.06.2019: principiële goedkeuring college van burgemeester en schepenen omtrent aangepast RUP.

Context en argumentatie

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) 'Groenestraat' omvat een strook onbebouwd terrein in landbouwgebruik die omgeven is door de Iepersestraat, Grote Ring, Groenestraat en de stedelijke begraafplaats Groenestraat. Op vandaag is deze strook grond door het Algemeen Plan van Aanleg ingekleurd als een zone voor gemeenschapsuitrustingsgebied.

Met de opmaak van het RUP Groenestraat wil de Stad de zone voor gemeenschapsuitrustingsgebied wijzigen naar een zone voor kmo- en dienstverlening. Met deze planwijziging wil de Stad een antwoord bieden op de vraag naar bijkomende ruimte voor KMO- en dienstverlening. Eveneens wil de Stad met dit RUP een hoogwaardige realisatie van dit bedrijfsterrein bekomen door in te zetten op zuinig en multifunctioneel ruimtegebruik door het onder andere toelaten van bedrijfsondersteunende functies en een hoogwaardige architectuur langs de Grote Ring.

Het voorontwerp van dit RUP werd op de plenaire vergadering van 19 november 2018 besproken. Naar aanleiding van de ontvangen adviezen en de resultaten van het plenair overleg werd het RUP bijgewerkt.

Dit aangepaste RUP werd op het college van burgemeester en schepenen principieel goedgekeurd op 11 juni 2019.

Fasering

- september 2019: voorlopige vaststelling door de gemeenteraad;
- halfweg oktober tot en met halfweg december 2019 of november-december 2019: openbaar onderzoek;
- januari - februari 2020: GECORO;
- maart - april 2020: definitieve vaststelling gemeenteraad.

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

Er zijn geen financiële gevolgen aan dit besluit.

Beleidsinformatie
Visie Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van 2012:

- hoofdstuk 4 - gewenste economische structuur - 4.2. beleidsdoelstellingen - kwaliteitsvolle bedrijfsterreinen, passende ontsluiting bedrijfsterreinen, gedifferentieerd aanbodbeleid.
- hoofdstuk 4 - gewenste economische structuur - 4.3. ruimte voor bedrijvigheid - bijkomend aanbod aan bedrijfsterreinen - invullen lokale bedrijvigheid
- hoofdstuk 4 - gewenste economische structuur - 4.4. kwalitatieve bedrijfsterreinen
- hoofdstuk 4 - gewenste economische structuur - 4.5. ontwikkelingsmogelijkheden voor economische activiteiten

Besluit

Fractiestemming
- 28 stem(men) voor: Rina Arteel; Dieter Carron; Gerdi Casier; Griet Coppé; Liselot De Decker; Bart De Meulenaer; José Debels; Kris Declercq; Frederik Declercq; Piet Delrue; Michèle Hostekint; Geert Huyghe; Henk Kindt; Dirk Lievens; Lieve Lombaert; Caroline Martens; Nathalie Muylle; Justine Pillaert; Siska Rommel; Matthijs Samyn; Stefaan Van Coillie; Mieke Vanbrussel; Tom Vandenkendelaere; Marc Vanwalleghem; Ria Vanzieleghem; Brecht Vermeulen; Bart Wenes; Margot Wybo
- 9 onthouding(en): Cyriel Ameye; Peter Claeys; Immanuel De Reuse; Filip Deforche; Steven Dewitte; Tina Feys; Deniza Miftari; Jeaninne Vandenabeele; Bert Wouters

Artikel 1
Het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Groenestraat' wordt voorlopig vastgesteld.

Aldus gedaan in open zitting van 23 september 2019

Namens de gemeenteraad

(get)Geert Sintobin
Algemeen directeur

(get)Piet Delrue
Voorzitter

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL
Krachtens art. 126 van de nieuwe gemeentewet

BIJLAGE 6: Adviezen openbaar onderzoek

Hierna toegevoegde adviezen:

•Provincie West-Vlaanderen – Ruimtelijke Planning	26/03/2020	>voorw. gunstig
•VO Omgeving	18/03/2020	>voorw. gunstig

AANGETEKEND
Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Botermarkt 2
8800 Roeselare

Sint-Andries,
26/03/2020

Betreft:
Ontwerp gemeentelijk RUP Groenestraat

Contactpersoon:
Evi Lefevere

Telefoon 050 40 35 43
Fax 050 40 33 76
e-mail:
evi.lefevere@west-vlaanderen.be

Onze ref.:
ELFV/20/0071-17/15/5187M
Uw ref.:

Bijlagen: -

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Groenestraat. Dit RUP werd op 23/09/2019 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Roeselare. Het openbaar onderzoek loopt van 27/01/2020 tot 26/03/2020.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

> *stad Roeselare - gemeentelijk RUP 'Groenestraat', opgemaakt door stad Roeselare, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.*
>
> *Met de opmaak van het RUP Groenestraat wenst de stad Roeselare om haar economische dynamiek te versterken door het voeren van een aanbodbeleid inzake ruimtes voor KMO en dienstverlening. Het plangebied grenst aan de N32 en vormt dus een uitgelezen kans om in te spelen op een hoogwaardige beeldkwaliteit langs deze drukke (invals)weg.*

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

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

Juridische aspecten van het RUP

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

Volgende juridische aandachtspunten vereisen bijzondere aandacht:

- De benaming van de verschillende artikels dient overeen te stemmen met de benaming van deze artikels op het bestemmingsplan (bvb. bedrijvengebied voor KMO en dienstverlening

Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 5 blz op **www.verifieer.be** met verificatiecode **2199-6549-6966-6213**.

versus zone voor KMO en dienstverlening).

- SV- pagina 3 – 0.2.1.: niet-limitatieve opsommingen dienen toelichtend opgenomen te worden. Op de plenaire vergadering werd dit aangehaald en werd er gesteld dat dit aangepast zou worden. Op heden is dit niet gebeurd.
- SV – pagina 16- 5.3.; 5.4.; 5.5. en 5.6.: in het kader van rechtszekerheid dient er al dan niet een (maximale) as-verschuiving opgenomen te worden.

Overeenstemming met het PRS-WV

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014. Op 26 september 2019 werd de tweede partiële herziening definitief vastgesteld door de provincieraad. De Vlaamse Regering heeft de herziening definitief goedgekeurd op 20 januari 2020.

De Vlaamse regering heeft op 21 november 2008 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Roeselare definitief vastgesteld. De afbakeningslijn geeft aan waar de stedelijke ontwikkeling van Roeselare in de toekomst kan gebeuren. Het plangebied bevindt zich binnen het regionaalstedelijk gebied Roeselare. Binnen dit stedelijk gebied wordt een aanbodbeleid gevoerd voor wonen en werken.

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

Op 11 september 2014 vond er een overleg plaats tussen de stedelijke diensten en de provincie West-Vlaanderen. Toen werd er geconcludeerd dat een bestemmingswijziging naar KMO op deze plaats kan. De reden daarvoor is dat deze gronden binnen de afbakeningslijn van het stedelijk gebied liggen en dus conform het GRS géén zoekzone voor lokale bedrijven zijn. Omwille van de "kleine" omvang van de uitbreiding is geen behoefteraming nodig en volstaat de opmaak van een inrichtingsplan (verslag dd. 30/05/2018). Echter werd er wel duidelijk gesteld dat er dient gemotiveerd én aangetoond te worden waarom die zone niet meer noodzakelijk is voor de begraafplaats.

Er werd, zoals gevraagd, een motivatie opgenomen in de toelichtingsnota, echter is het nog steeds niet duidelijk waarom de eerder voorziene ruimte voor de begraafplaats (conform masterplan begraafplaats) op vandaag niet meer noodzakelijk is. De toelichtingsnota stelt dat de stad besliste om deze zone niet langer in te zetten als zone voor gemeenschapsvoorzieningen volgens het APA, maar eerder om een antwoord te bieden op de ruimtevraag voor bedrijvigheid in de stad. Hoe werd deze keuze onderbouwd? Het kan niet de bedoeling zijn dat de voorziene ruimte ingezet wordt voor bedrijvigheid en dat de begraafplaats binnen x-aantal jaar met een ruimtetekort kampt.

Overeenstemming met het GRS Roeselare

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

De grote ring wordt in het GRS gezien als drager van activiteiten daar deze structurerend werkt voor de stad (RD. pag. 251). Nieuwe ontwikkelingen dienen de nodige kwaliteit uit te stralen waarbij niet alleen de zichtlocatie langsheen de grote ring maar ook de afwerking naar de achterliggende (open) ruimte de nodige kwaliteit dienen uit te stralen. De voorzien bufferzone (artikel 2) en de bouwvrije zone met landschappelijke inkleding (artikel 4) geven hieraan uitvoering.

In het richtinggevend gedeelte van het GRS wordt ook gesteld dat een deconcentratie van kleinhandel naar de stadsrand voor een verzwakking van het kernstedelijk winkelapparaat zorgt, hetgeen planologisch en ruimtelijk betreurd kan worden en in de stadskern aanleiding kan geven tot leegstand en verloedering. De uitbreiding van commerciële activiteiten buiten de handelskern moet worden vermeden.

*Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 5 blz op **www.verifieer.be** met verificatiecode **2199-6549-6966-6213**.*

De versie van onderhavig RUP die op tafel lag tijdens de plenaire vergadering liet kleinhandel toe in de zone *"artikel 5.7: aanvullende bestemming".* Tijdens de plenaire vergadering werd gesteld dat het toelaten van kleinhandel in strijd is met het GRS.

Er werd tijdens de plenaire vergadering afgesproken dat er voor die specifieke zone akkoord gegaan kon worden met het toelaten van bvb. *autowerkplaatsen met mogelijkheid tot verkoop gekoppeld aan een showroomaspect*.

Op vandaag stellen we het volgende vast:

- autowerkplaatsen met mogelijkheid tot verkoop, gekoppeld aan een showroomaspect, wordt toegelaten voor de volledige zone 3: zone voor KMO en dienstverlening en niet enkel in de zone 5.7;

  Autowerkplaatsen met mogelijkheid tot verkoop, gekoppeld aan een showroomaspect, in de volledige zone toelaten druist in tegen de gemaakte afspraken en tegen de visie van het RUP, met name ruimte creëren voor bedrijvigheid.

- in het artikel "*5.7 aanvullende bestemming*" wordt pure handel, los van enige bedrijvigheid/werkplaats met showroomaspect toegelaten.

  Handel met showroomaspect valt onder de noemer "*kleinhandel"* en vormt een strijdigheid met het richtinggevend gedeelte van het GRS.

  Dit werd reeds aangegeven op de plenaire vergadering.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtpunten op niveau van het RUP

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

- SV – pag. 6 – 1.2: het woordje 'hebben' staat dubbel geformuleerd;

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

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

*Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 5 blz op **www.verifieer.be** met verificatiecode **2199-6549-6966-6213**.*

Besluit

Het gemeentelijk RUP Groenestraat, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

- strijdigheid met het GRS wegens de mogelijkheid tot het vestigen van kleinhandel;
- het onvoldoende motiveren waarom de uitbreidingszone voor de begraafplaats niet meer aan de orde is;
- het niet voldoen aan de juridische vormvereisten;
- het niet respecteren van de gemaakte afspraken op de plenaire vergadering.

Indien strijdigheden met het GRS niet worden geremediëerd, kan dit aanleiding geven tot het schorsen van de definitieve vaststelling van het RUP (cfr. Art. 2.2.23. VCRO)

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

Hoogachtend,

Namens de deputatie:

Voor de provinciegriffier:
De directeur,

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,

Stephaan Barbery

Sabien Lahaye-Battheu

Zitting deputatie dd. 26/03/2020

*Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 5 blz op **www.verifieer.be** met verificatiecode **2199-6549-6966-6213**.*

Handtekening(en)

*Verifieer dit rechtsgeldig elektronisch ondertekend document van 5 blz op **www.verifieer.be** met verificatiecode **2199-6549-6966-6213**.*

DEPARTEMENT
OMGEVING

AANGETEKEND

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1-2 bus 91
8200 BRUGGE
T 050 24 82 00
www.omgevingvlaanderen.be

GECORO
Botermarkt 2
8800 ROESELARE
België

uw bericht van	contactgegevens	ons kenmerk	datum
	Philip Vanquaethem philip.vanquaethem@vlaanderen.be	2.14/36015/117.1	
uw kenmerk	050 24 82 38	bijlagen	

Betreft:	ROESELARE, gemeentelijk RUP "Groenestraat" : advies tijdens het openbaar onderzoek
ligging:	Groenestraat z/n te 8800 Roeselare
kadastraal:	Roeselare: 3e afd., sectie C, nummer(s): 1195C,1195D,1205C,1206C,1207,1209,1210A,1211B
onderwerp:	Groenestraat
aanvrager:	

Geachte voorzitter,

Hierbij bezorg ik u het advies van het de directie planning van de afdeling GOP van het departement Omgeving.

1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders

Op grond van artikel 2.2.14 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bezorgt het departement Omgeving aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies over de overeenstemming van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 2.2.14 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

2. samenvatting van het dossier

Het plangebied bevindt zich ten Westen van de stad Roeselare, net buiten de ring. De zone is gelegen aan de N32, de Westlaan. Men wil met voorliggend planinitiatief de zone voor gemeenschapsvoorzieningen, die niet langer nodig is voor de stedelijke begraafplaats, een bedrijfsinvulling te geven. Hierbij wordt ook een multifunctionele parking voorzien.

dO2016.BRFSTD

3. beknopte historiek

Op 19/11/2018 werd een plenaire vergadering gehouden. Het departement bracht een ongunstig advies uit.

Op 23/09/2019 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 27/01/2020 tot 26/03/2020.

4. verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) wordt Roeselare geselecteerd als onderdeel van het regionaalstedelijk gebied Roeselare.
Ten aanzien van de groot- en de regionaalstedelijke gebieden is het ruimtelijk beleid erop gericht de bestaande en toekomstige stedelijke potenties maximaal te benutten. Deze potenties liggen voor de grootstedelijke gebieden zeker op het internationale en het Vlaamse niveau. Ook de regionaalstedelijke gebieden nemen omwille van hun verzorgingsniveau, hun stedelijke voorzieningen en hun economische structuur een belangrijke plaats in in de ruimtelijke structuur van Vlaanderen. Net zoals de grootstedelijke gebieden hebben de regionaalstedelijke gebieden - weliswaar op een lager niveau - in kwantitatief en kwalitatief opzicht grote potenties om een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen [RSV, RD, p. 211].
De afbakening van de stedelijke gebieden wordt vooropgesteld om de stedelijke leegloop en de lintontwikkeling te stoppen, een "aanbodbeleid" inzake bijkomende woningen en ruimte voor economische activiteiten te kunnen realiseren en het buitengebied te vrijwaren van een stedelijke ontwikkeling. De grens van het stedelijk gebied heeft aldus een beleidsmatige betekenis: een stedelijk-gebiedbeleid versus een buitengebiedbeleid [RSV, RD, p. 212].

De aanvraag is niet strijdig met de hogere beleidskaders.

5. andere inhoudelijke opmerkingen

Voor het plangebied ontbreekt een visie op de inrichting en bestemming van de zone. Binnen het RUP worden geen duidelijke keuzes gemaakt qua bestemming.
Alle opties worden opengelaten binnen een soort multifunctionele zone waarbij de binnenkomende stedenbouwkundige vergunningsvragen de invulling zullen bepalen.
Dit gaat voorbij aan een visievorming die de basis zou moeten vormen van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Op deze manier is het RUP een maat voor niets.

De te voorziene functies zijn in de voorschriften te ver-engen zodat de zone werkelijk de functie kan vervullen van een KMO-zone.

- Autonome kleinhandel in het plangebied, buiten de zone met overdruk, moet uitgesloten worden.

- Dienstverlening dient verweven te worden in de kern. De bepalingen over welke plek deze kunnen krijgen staan omschreven in het RSV (in de eerste plaats in stationsomgevingen, verweven met het wonen...) en worden verder versterkt in het BRV.

dO2016.BRFSTD

- **Horeca, zaalsporten en vrijetijdsbesteding** kunnen niet autonoom toegelaten worden op een bedrijventerrein.
  (Horeca, zaalsporten en recreatie kunnen ook niet als nevenfunctie binnen een KMO zone. Hoe zou dit trouwens een nevenfunctie kunnen zijn, i.p.v. een hoofdfunctie?)

- 0.2.1 voorziet gemeenschapsvoorzieningen binnen de ganse zone. Wanneer er op dit vlak inderdaad duidelijke behoeftes bestaan, zijn deze te benoemen en kan daarvoor een specifieke zone of oppervlakte voor gereserveerd worden.

- Voor zone art.2 ontbreekt een concrete invulling, nl. essentiële bepalingen als zijnde de hoogte van de buffer, de soorten, het percentage hoogstammen, groenblijvend, inheems,...

- Het is vreemd onder 3.1 geen maximale bouwhoogte op te leggen, gelet op de grote nadruk op integratie, buffering en architectuur.

- Verder is voorschrift 5.7 niet eenduidig. Het voorschrift spreekt zichzelf tegen. Hier was overigens op de plenaire vergadering overeengekomen dat deze mogelijkheden moeten gekoppeld worden aan een werkplaats. Het voorschrift is in die zin aan te passen.

6. algemene conclusie

Enkel **onder de uitdrukkelijke voorwaarde** het RUP aan te passen aan de gemaakte opmerkingen, en dit in de meest strikte zin, kan een gunstig advies uitgebracht worden. Wij vragen uitdrukkelijk om de bestemmingen éénduidiger vast te leggen.

Hoogachtend,

Voor het departement,
Julie Dalle
Adjunct van de directeur

dO2016.BRFSTD

BIJLAGE 7: Verslag GECORO zitting d.d. 19/05/2020

VERSLAG VERGADERING GECORO D.D. 19/05/2020

Effectieve leden	X	V	A	Plaatsvervangende leden	X	V	A
Maarten Stuer	X						
Peter Hantson		X		Dirk Vandewalle			
Marie-Leen Sagaert	X			Christiane Dewulf			
Guido Schaubroeck	X			Hubert Davidts			
Chris Mullie	X			Caroline Flipts			
Francis Werbrouck	X			Louis Bril			
Hilde Neirynck	X			Filip Van Heghe			
Jeroen Vantieghem		X		Bernhard De Muynck			
Gery Vanderhaeghe	X			Marc Tanghe			
Herlinde Vanwalleghem	X			Greet Verhelle			
Wim Van Coillie	X			Gorik Dochy			
Vanessa Degrendele	X			Steven Van Eeckhoutte			
Dorine Casier	X			Arlette Verhaeghe			
Eric Delzeyne		X		Laurette Vandekendelaere	X		
Stephanie Davidts	X			Jannick De Poorter			
Brent Vervisch	X			Marjoleine Delva			
Evelyne Goemaere	X			Bernard Declerck			
Barbara Ostyn		X		Hilde Dewanckele			
Wim Carrein	X			Luc De Prest			
Saartje Spriet	X			Ruben Feys			
Yves Decruy		X		Jo Vaneeckhout	X		

Secretaris: Bart De Witte
Stadsbestuur: dhr. M. Vanwalleghem
Fracties: dhr. Francis Debruyne, dhr. Frederik Declercq
Ruimtelijke planning: Hélène Sambaer, Klaas Monkerhey

Agenda:

1. Goedkeuring/vragen vorig verslag
2. Bespreking adviezen en bezwaar in het kader van openbaar onderzoek RUP Groenestraat
3. Varia: planning volgende bijeenkomst

1. Goedkeuring/vragen vorig overleg

Het verslag van de bijeenkomst van de Gecoro van 10-03-2020 wordt voorgelegd. De opmerking werd gemaakt dat er in de notulen de motivatie ontbreekt waarom het stadsbestuur bepaalde adviezen van de Gecoro niet heeft gevolgd inzake RUP Heilig Hart. De notulen van het College van Burgemeester en schepenen worden bezorgd aan het Gecorolid.

Besluit:

Het verslag van de bijeenkomst van de Gecoro dd. 10-03-2020 wordt goedgekeurd.

2. Bespreking adviezen en bezwaar in het kader van het openbaar onderzoek van het RUP Groenestraat

Procedure

Het ontwerp RUP Groenestraat lag in openbaar onderzoek van 27 januari tot en met 26 maart 2020.
De resultaten van het openbaar onderzoek dienen door de GECORO te worden behandeld.
Het advies van de GECORO wordt vervolgens overgemaakt aan de gemeenteraad, zodat het RUP Groenestraat definitief kan worden vastgesteld.

Beschikbare documenten

- Het ontwerp RUP Groenestraat, bestaand uit:
  - toelichtende nota - stedenbouwkundige voorschriften;
  - plan bestaande toestand;
  - bestemmingsplan.
- Adviezen:
  - Provincie West-Vlaanderen, deputatie – voorwaardelijk gunstig.
    - strijd met GRS wegens mogelijkheid kleinhandel;
    - het onvoldoende motiveren waarom de uitbreiding voor de begraafplaats niet meer nodig is;
    - het niet voldoen aan de juridische vormvereisten;
    - niet respecteren van de afspraken op de plenaire vergadering.
  - Omgeving Vlaanderen: gunstig advies.
    - RUP aanpassen adhv gestelde voorwaarden;
    - bestemmingen éénduidiger vastleggen.
- Bezwaren: 1
- Vragen/opmerkingen: geen

A. Bespreking

Klaas Monkerhey – ruimtelijk planner van de Stad - geeft een toelichting over het plan, de adviezen en het bezwaar én een overweging aan de hand van het advies en bezwaar.

1. Adviezen

1.1. Provincie West-Vlaanderen

Inhoud

a. Juridische vormvereisten
   - De benaming van de artikels van de voorschriften dienen overeen te stemmen met de benaming van de artikels op het bestemmingsplan.
   - Algemene bepaling 0.2.1.: niet limitatieve opsommingen dienen toelichtend opgenomen te worden. Op de plenaire vergadering werd dit aangehaald en zou dit aangepast worden. Dit is niet gebeurd.
   - In de overdrukken 5.3. (verbod ontsluiting gemotoriseerd verkeer); 5.4. (parkeervoorziening); 5.5. (trage verbinding) en 5.6. (ontsluiting specifiek bedrijf): dient in het kader van rechtszekerheid er al dan niet een (maximale) as verschuiving opgenomen te worden.

b. Overeenstemming met Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan
   - Onderbouwing te weinig om gemeenschapszone om te zetten naar kmo. Het kan niet de bedoeling zijn dat de voorziene ruimte ingezet wordt voor bedrijvigheid en dat de begraafplaats binnen x aantal jaar met een ruimtetekort kampt.

c. Overeenstemming met Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
   - Autowerkplaatsen met mogelijkheid tot verkoop, gekoppeld aan een showroomaspect mogen niet worden toegelaten (is tegen visie van RUP voor kmo en tegen afspraken van plenaire vergadering).
   - Handel met showroomaspect valt onder de noemer "kleinhandel" en vormt een strijdigheid met het GRS. Tijdens plenaire vergadering werd afgesproken dat op hoek ring/Groenestraat autowerkplaatsen met mogelijkheid tot verkoop gekoppeld aan een showroomaspect kunnen.

<u>Overweging</u>

a. Juridische vormvereisten
   - Titel van het artikel 3 wordt van ' bedrijvengebied voor KMO & dienstverlening' gewijzigd naar 'zone voor KMO en dienstverlenende bedrijven' dit zowel in stedenbouwkundige voorschriften als in grafisch plan.
   - De algemene bepaling met mogelijkheid van gebouwen voor gemeenschapsfuncties als afwijking (bv. kinderopvang) wordt geschrapt. Reden: niet logisch om bij het omzetten van een gemeenschapsbestemming naar kmo dan terug gemeenschapsfuncties als afwijking toe te laten.
   - De ontsluitingsweg (5.2.) laat reeds een asverschuiving van 15m langs weerzijden van het tracé toe. De bepalingen: 'ontsluitingsweg', 'parking', 'verbod ontsluiting gemotoriseerd verkeer' en 'trage verbinding' moeten samen aangelegd worden én rechtstreeks met elkaar verbonden zijn. De 'trage verbinding' moet bij aanleg mee schuiven met tracé 'ontsluitingsweg'. De parking moet centraal in het bedrijfsterrein liggen ikv vlotte bereikbaarheid én moet halverwege van het tracé van de ontsluitingsweg liggen.
     Een inrichtingsplan wordt opgelegd vanaf het indienen van de eerste aanvraag van omgevingsvergunning. In dit inrichtingsplan wordt hét tracé van ontsluitingsweg, parking, verbod ontsluiting en trage verbinding bepaald.
     De bepaling van 'ontsluiting specifiek bedrijf' wordt niet gewijzigd omdat dit los staat van de gezamenlijke aanleg weginfrastructuur, trage verbinding en parking.

b. Overeenstemming met Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan
   - In de toelichtende nota wordt motivatie aangevuld:
     - het 'gemeenschapsuitrustingsgebied' van het APA was voorzien voor uitbreiding begraafplaats, parking en crematorium. Hiervoor was een masterplan opgemaakt.
     - sedert 2010 is er geen piste meer voor een crematorium waardoor de zone voor gemeenschapsvoorziening langs de ring dan niet meer nodig was. Daarom werd deze grond dan ook niet aangekocht of onteigend.
     - het parkeerprobleem is reeds aangepakt. Dit door het realiseren van een parking bij het nabijgelegen schutterslokaal en terrein van de politiehond in de periode 2015. Ook maakt het RUP een parking mogelijk in functie van de begraafplaats.
     - de voorbije 20 jaar is meer crematie waardoor minder ruimte nodig is voor graven. De asbestemming wordt voorzien op het oude deel van de begraafplaats waardoor geen bijkomende ruimte nodig is.
     - aan kant van Piljoenstraat is nog een uitbreiding van de begraafplaats mogelijk.

c. Overeenstemming met Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
   - De bepaling 'autowerkplaatsen met mogelijkheid tot verkoop, gekoppeld aan een showroomaspect', wordt niet meer toegelaten in het artikel 3.
   - In het artikel 5.7. 'aanvullende bestemming' wordt de bepaling 'handel met showroomaspect' vervangen door de bepaling 'autowerkplaatsen met mogelijkheid tot verkoop gekoppeld aan een showroomaspect'.

1.2. Departement Omgeving

Inhoud

- Autonome kleinhandel in het plangebied, buiten de zone met overdruk, moet uitgesloten worden.
- Dienstverlening dient verweven te worden in de kern. De bepalingen over welke plek deze kunnen krijgen staan omschreven in het RSV (in de eerste plaats in stationsomgevingen, verweven met het wonen...) en worden verder versterkt in het BRV.
- Horeca, zaalsporten en vrijetijdsbesteding kunnen niet autonoom toegelaten worden op een bedrijventerrein. Horeca, zaalsporten en recreatie kunnen ook niet als nevenfunctie binnen een KMO zone. Hoe zou dit trouwens een nevenfunctie kunnen zijn, i.p.v. een hoofdfunctie?
- 0.2.1 voorziet gemeenschapsvoorzieningen binnen de ganse zone. Indien nood hieraan dienen de functies benoemd te worden + oppervlakte.
- Voor zone art.2 ontbreekt een concrete invulling, nl. essentiële bepalingen als zijnde de hoogte van de buffer, de soorten, het percentage hoogstammen, groenblijvend, inheems,... .
- Het is vreemd om onder 3.1 geen maximale bouwhoogte op te leggen, gelet op de grote nadruk op integratie, buffering en architectuur.
- Voorschrift 5.7 is niet eenduidig. Het voorschrift spreekt zichzelf tegen. Hier was overigens op de plenaire vergadering overeengekomen dat deze mogelijkheden moeten gekoppeld worden aan een werkplaats. Het voorschrift is in die zin aan te passen.

Overweging

- De bepaling 'autowerkplaatsen met mogelijkheid tot verkoop, gekoppeld aan een showroomaspect', wordt niet meer toegelaten in het artikel 3. Dergelijke bepaling wordt als een niet-toegelaten activiteit opgenomen.
- Het begrip dienstverlening wordt verduidelijkt naar het begrip 'dienstverlenende bedrijven'. Dienst aan andere bedrijven en aan de consument/particulieren + laag dynamisch.
- Omtrent horeca zaalsporten en vrijetijdsbesteding:
  - 'horeca, zaalsporten en vrijetijdsbesteding', wordt verboden in het artikel 3. Dergelijke bepaling wordt wel toegelaten als een gemeenschappelijke en complementaire voorziening, inherent aan het functioneren van de toegelaten activiteiten binnen deze bedrijvenzone.
  - Het begrip nevenactiviteit wordt als volgt omschreven: "Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van de toegelaten activiteiten binnen deze zone.".
  - De opgesomde nevenactiviteiten worden verplaatst naar de toelichtende kolom en worden niet limitatief vermeld.
- De algemene bepaling van de mogelijkheid van gebouwen voor gemeenschapsfuncties als afwijking (bv. kinderopvang) wordt geschrapt.
  Reden: het is niet logisch om bij het omzetten van een gemeenschapsbestemming naar kmo dan terug gemeenschapsfuncties als afwijking toe te laten.
- In het artikel 2 'bufferzone' wordt verduidelijkt dat:
  - de buffer kan aangelegd worden volgens het mantel-zoom principe.
  - bij de omgevingsvergunningsaanvraag tot aanleg van de ontsluitingsweg een beplantingsplan gevoegd moet worden met daarin beschrijving van plantensoorten, gebruik van inheemse soorten, hoogstammen en groenblijvende soorten.
- Omtrent bouwhoogte:

- In het artikel 3 'zone voor kmo en dienstverlenende bedrijven' wordt de volgende bepaling omtrent bouwhoogte toegevoegd: "Een maximale bouwhoogte van 12 meter is toegelaten. In functie van de bedrijfsvoering is een afwijking mogelijk van maximum 30% van de totale footprint van het gebouw.".
- Het algemeen voorschrift omtrent de gabarietregel wordt geschrapt
- In het artikel 5.7. 'aanvullende bestemming' wordt de bepaling 'handel met showroomaspect' vervangen door de bepaling 'autowerkplaatsen met mogelijkheid tot verkoop gekoppeld aan een showroomaspect'.

2. Bezwaar

Inhoud

- Het RUP is niet conform met de beginselen van behoorlijk bestuur waardoor het succesvol door derden kan aangevallen worden bij hogere overheden en rechtscolleges. Het RUP dient dus te worden aangepast om als een rechtszeker document te kunnen worden aanzien.
- In bijzaak is het RUP ook weinig kwalitatief én bijkomend zal het technische moeilijkheden ondervinden bij de uitvoering in deze vorm. Voornamelijk over de waterproblematiek en potentiële geluidshinder geeft het RUP geen richting.
- Een aantal aspecten van het RUP zijn onvoldoende of zelfs niet gemotiveerd. De bijkomende nood naar KMO wordt in het dossier gemotiveerd omwille van de ruimtemonitor POM 2019. Dit document is nergens terug te vinden in de bundel, noch is ze raadpleegbaar op de website van de POM. Deze ruimtemonitor is onbestaande.
- De overdrukzone aan de Groenestraat/ring: voor showroom met garage is er geen enkele motivatie waarom dit de beste locatie zou zijn cfr. de principes van goede ruimtelijke ordening, of hinderbeperking.
- Waterproblematiek:
  - probleem met waterhuishouding –> bijkomende problemen op Collievijverbeek. Behalve buffercapaciteit doet RUP hierover geen concrete uitspraak.
  - terrein helt af richting Ieperstraat waardoor hemelwater niet zonder meer kan afgeleid worden via de gracht langs de ring richting Collievijverbeek. Ideaal scenario is omleiden van het water via het aanpalend aan te leggen kmoterrein langs de Ieperstraat.
  - het hoogteverschil tussen de zuidelijke grens van het gebied en de koker onder de rijksweg van de Collievijverbeek bedraagt 3 meter. Dit kan voor bijkomende problemen op deze waterloop zorgen.
  - het RUP voorziet geen bijkomende ruimte voor water. Dit is gezien de hoge opgelegde buffercapaciteit van 820m³/ha een bedreiging voor de goede waterhuishouding
  - er werd geen rekening gehouden met het advies van de dienst water –> hierdoor is het risico dat het RUP technisch niet uitvoerbaar is.
  - diverse aandachtspunten:
    - Zoveel als mogelijk hergebruik van regenwater.
    - Regenwaterafvoer zoveel als mogelijk in open grachten, wadi's, kanalen en zo weinig mogelijk in riolen en op een gravitaire wijze laten afvloeien.
    - Afvalwater: DWA met septische put, gravitair laten afvloeien.
    - Infiltratie zoveel als mogelijk stimuleren.
- Ophogingen: niet gewenst om veel ophogingen te doen ovw groot hoogteverschil.
- Het stedenbouwkundig voorschrift omtrent verbreding Groenestraat omtrent aanleg van groenzone langs de weg is te detaillistisch/rigide/achterhaald/niet nodig voor kwaliteitsbewaking. Het voorstel wordt geformuleerd om dit voorschrift te schrappen.
- De mogelijkheid van een crèche is niet wenselijk om wille van:

- ligging bij drukke verkeersader.
- potentiële blootstelling van kwetsbare groepen aan verhoogde luchtverontreiniging.
- door uitvoering RUP zal waarden van luchtvervuiling stijgen omdat plaatselijk windklimaat zal stijgen.
- geen oplegging van maximale bouwhoogtes met hoge gebouwen als gevolg. Deze gebouwen zullen dan als windbreker functioneren met als gevolg hogere luchtverontreiniging achter de gebouwen.
- advieskaarten VMM inzake luchtverontreiniging zijn een onderschatting om wille van gebrek aan recente verkeerstellingen.

– Verhogen van akoestiek. Mogelijke toenemende geluidklachten van wijk aan overkant ring 'Ten Groenweghe'.

<u>Overweging</u>

– Het RUP is opgemaakt conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en bijhorend uitvoeringsbesluit. Het RUP werd in openbaar onderzoek gelegd conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en bijhorend uitvoeringsbesluit.
  De omzetting van gemeenschapsbestemming naar kmo is verder gemotiveerd en wordt aangevuld in toelichtende nota van het RUP (zie behandeling advies provincie).
– Het RUP garandeert kwaliteit door diverse instrumenten door kwaliteitstoets, een inrichtingsplan en een beplantingsplan bij omgevingsaanvraag.
  Het RUP verbiedt activiteiten die een negatieve impact hebben op omgeving.
  Het RUP voorziet een bufferzone ten opzichte van de begraafplaats. Het RUP legt geen technische uitvoering vast.
  Op technisch vlak zal afwatering gebeuren richting Ieperstraat (omdat dit een natuurlijke helling is).
  Ook wordt de Vlaremwetgeving toegepast bij omgevingsaanvragen met daarin specifieke maatregelen omtrent beperken van bv. geluid.
– Volgende info wordt aangevuld in de toelichtende nota van het RUP:
  – het "Beleidskader berekening van de vraag naar bedrijventerreinen" die door de deputatie werd goedgekeurd op 19 oktober 2017 motiveert per subregio in de Provincie de behoefte aan bijkomende bedrijfsterreinen. Dit beleidskader staat op de website van de Provincie.
  – dit beleidskader verwijst naar de ruimtemonitor van de POM: nl. een tekort van 430ha bijkomende bedrijfsgrond. Naar aanleiding van deze studie vraagt de Provincie aan Vlaanderen om beroep te doen op het Vlaamse reservepakket van 1400ha.
  – Naar aanleiding van het resultaat van deze studie ging de Vlaamse Regering akkoord om in de Provincie 130 ha aan bedrijfsgrond vrij te maken waarvan 66,2 ha in de Roeselaarse regio.
  – Met een Provinciale studie zal deze 66,2 ha onder de gemeenten in de Roeselaarse regio verdeeld worden (in het stedelijk gebied (80%) en in het buitengebied (20%)).
– Omtrent autowerkplaats met mogelijkheid verkoop gekoppeld aan een showroomaspect is er op vandaag geen motivatie. In het RUP werd dit als een mogelijkheid voorzien (was reeds conform de huidige woonkorrelbestemming van het APA mogelijk). De hogere overheid heeft op de plenaire vergadering vermeld met deze mogelijkheid akkoord te gaan.
– In RUP zijn omtrent de watertoets volgende bepalingen voorzien:
  – dat dit gebied watergevoelig is;
  – dat bij voorkeur gebruik gemaakt wordt van waterdoorlatende materialen;
  – dat er een mogelijkheid is van gezamenlijk gebruik van waterbuffer;
  – hergebruik van hemelwater wordt nagestreefd alvorens te infiltreren, te bufferen en/of vertraagd af te voeren;

- grachten en buffervoorzieningen worden bij voorkeur in open profiel aangelegd;
- er is een vertraagde afvoer van maximum 5 liter per seconde per hectare verharde oppervlakte met een bijkomende nuttige buffercapaciteit van 820 m³ per hectare verharde oppervlakte opgelegd. Bij elke projectontwikkeling, die een gewijzigde terreintoestand (daken, verhardingen, ophogingen,...) van minstens 200m² veroorzaakt, dient met dit principe rekening gehouden te worden;
- Technisch gezien dient de afwatering van dit RUP aan te sluiten op de afwateringsinfrastructuur van het aangrenzend en zuidelijk gelegen te realiseren KMO terrein Ieperseestraat. Op deze manier volgt het hemelwater/rioolwater de natuurlijke helling richting Ieperstraat. Dergelijke technische uitvoering kan niet in een RUP worden opgelegd. Dit technisch aspect wordt dan uitgevoerd via omgevingsvergunning.

- Het luik 'watertoets' van de toelichtende nota verduidelijkt dat ingrepen in de bodem het volgende zullen zijn: uitgraven van funderingen, voor regenwaterputten,... . Betreffende de aanleg van de weg zal er een nulbalans zijn qua grondverzet door verwerking uitgegraven aarde in een berm tussen begraafplaats en het plangebied met daarop de aanplant van de groenbuffer. Ophogingen worden dan ook nog eens specifiek geregeld via regelgeving van de omgevingsvergunningsaanvraag.
- Het volgend voorschrift in het artikel 1 'zone voor openbaar domein' wordt geschrapt: "De groenstroken mogen enkel bestaan uit gazon en/of open water. Er moeten maatregelen genomen worden om parkeren op de groenstroken te vermijden.".
- Gemeenschapsvoorziening als algemene bepaling wordt geschrapt (zie advies hogere overheid) waardoor bv. een kinderopvang niet meer mogelijk is. Enkel kan kinderopvang als werknemers ondersteunende activiteit. In RUP wordt nu een maximale bouwhoogte opgelegd (zie advies hogere overheid).
- In RUP bepaling inschrijven dat bij iedere omgevingsvergunning de impact op akoestiek in de omgeving in kaart moet gebracht worden.

Wim Carrein verlaat de zitting.

3. <u>Vragen</u>

- In de stedenbouwkundige voorschriften van het punt 5.2. 'indicatieve aanduiding voor hoofdontsluiting' staat de volgende bepaling in de verordenende kolom: *"De weg zelf moet wel geen 12 meter zijn, het gaat eerder om beschikbare ruimte van 12m i.f.v. rijweg zelf, verbinding voor fietsers (heen en terug) met inbegrip van een veiligheidsstrook tussen rijweg en fietsverbinding, ruimte voor nutsleidingen, rioleringen en andere vereiste voorzieningen, ...".* Is dit niet eerder een toelichting in plaats van een verordenende bepaling?
  <u>Antwoord</u>: het klopt dat deze bepaling een toelichtende bepaling is. Deze dient dus verplaatst te worden naar de toelichtende kolom in de stedenbouwkundige voorschriften.
- Bij de autowerkplaats met mogelijkheid tot verkoop is een toonzaal mogelijk. Bij de bedrijven is er een conciërgewoning mogelijk. Hiervoor dient een maximale oppervlakte te worden opgelegd. Dit om mastodonten van toonzalen en van conciërge woningen te vermijden.
  <u>Antwoord</u>: dit aspect zal worden onderzocht. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt een conciërgewoning reeds beperkt tot een maximum oppervlakte van 200m².

Dergelijke maximale norm van 200m² wordt reeds in de inrichtingsplannen toegepast van de nieuwe bedrijfsterreinen in Beveren. Voor toonzaal zal een specifieke maximale oppervlakte worden onderzocht.[1]

- Wie krijgt de kans om dit bedrijfsterrein te ontwikkelen? .
  Antwoord: deze keuze zal door de eigenaars van de gronden worden gemaakt. Ze hebben de mogelijkheid om deze gronden zelf te ontwikkelen, om deze gronden te verkopen aan de West-Vlaamse Intercommunale of om deze gronden aan een private ontwikkelaar te verkopen.
- Stapt de Stad af van het beleid dat de gehele stad moet ontwikkeld worden door de West-Vlaamse Intercommunale?
  Antwoord: op vandaag is er een evolutie in dergelijke ontwikkeling merkbaar. Momenteel wordt niet afgestapt van de wijze van samenwerking met de WVI. Vroeger werd veel samengewerkt met de WVI: zo werden de bedrijfsterreinen in Beveren door de WVI ontwikkeld en deels door een private ontwikkelaar. Voor het bedrijfsterrein ter hoogte van de haven en Poco Loco werd samengewerkt met onder andere de eigenaar Vaneeckhoutte en de WVI. Als eigenaars in het kader van de ontwikkeling van gronden niet overeenkomen, dan wordt de WVI door de stad aangesteld. Hoe er hier zal worden ontwikkeld, is nog niet bepaald.
- De coronamaatregelen hebben vele processen verlengd. Waarom werd de zitting van deze Gecoro dan ook niet verlengd?
  Antwoord: als coronamaatregel werd qua termijn voor het behalen van de definitieve vaststelling door de gemeenteraad één maand extra voorzien. Voor timing van het organiseren van een Gecoro werd geen termijnverlenging voorzien. Om de termijn van deze definitieve vaststelling te halen is er dus wel een Gecoro nodig tijdens deze coronacrisis.
- Wie financiert de opmaak van dit RUP?
  Antwoord: dit RUP wordt opgemaakt door de eigen stadsdiensten.
- Wat als er dan toch later een uitbreiding nodig is van de gemeenschapsfunctie? Is het nu wel de moeite om gemeenschapszone te schrappen in functie van kmo?
  Antwoord: er is grondig overlegd geweest met de diensten die instaan voor het beheer van de begraafplaats. Toen werd door deze dienst aangegeven dat de te schrappen zone voor gemeenschapszone bedoeld was voor het bouwen van een crematorium. Nu dat de piste van een crematorium werd verlaten, is deze strook van gemeenschapszone niet meer nodig. Ook werd door deze dienst aangetoond dat er meer crematies zijn, waardoor minder plaats nodig is én dat er nog grond voor gemeenschapszone aanwezig/over is ter hoogte van de Piljoenstraat.
- Er is begrip voor het vestigen van bijkomende kmo's, maar niet voor dienstverlenende bedrijven. Het R-Plaza project dat langs de ring wordt gebouwd voorziet dienstverlening en trekt dienstverlening weg uit de stad. Dienstverlening moet in de stad blijven. Diensten in het centrum houden de stad levendig. Dienstverlening wordt wel als mogelijk gezien in de stationsomgeving. Een mooi voorbeeld is het architectuurbureau 3architecten dat zijn vestiging in de stad houdt door zich in de Sint-Jozefkerk te vestigen. Deze vestiging houdt de stadskern levendig.
  Dienstverlening moet hier in het RUP worden beperkt.
  Antwoord: de stad kampt met een tekort aan gronden voor bijkomende bedrijfsterreinen. De Provincie is nu met een studie bezig om in de stad bijkomende ruimte voor bedrijven te voorzien. Dienstverlening wordt hier wel voorzien, maar dan met de strikte bepaling dat dit onder de vorm van een bedrijf moet zijn.
- Er is dus nog gemeenschapszone vrij ter hoogte van de Piljoenstraat die dan voor de uitbreiding van de begraafplaats kan dienen. Zal een ingang tot de begraafplaats ter

[1] Deze opmerking is niet langer relevant als gevolg van het resultaat van de stemming van punt 5 inzake adviezen (pagina 10).

hoogte van de Piljoenstraat dan geen hinder betekenen voor de bewoners in de Piljoenstraat?
Antwoord: er is nu enkel sprake van het feit dat er daar nog een niet ontwikkelde gemeenschapszone is. Momenteel is nog niet bepaald of dit stuk gemeenschapszone een uitweg moet hebben op de Piljoenstraat.

- De buffer van 10 meter breed tussen de begraafplaats en de kmo-zone wordt als te smal gezien.
  Antwoord: de bufferbreedte is afkomstig vanuit de bepalingen van het APA die ook dergelijke breedte van buffer hanteert. Ook is het een buffer die volledig moet aangelegd worden met beplanting. Functies als stapelen van goederen, parking,... zijn hier verboden.
- Welke bedrijven zullen er zich vestigen? Gezien het zal gaan om bedrijven met een zichtlocatie ten opzichte van de ring zal het dan niet gaan voor een vestiging van bv. de gewone timmerman.
  Antwoord: het RUP voorziet kmo's en dienstverlenende bedrijven. De specifieke invulling zal dan via omgevingsvergunningsaanvraag worden bepaald.
- Het is positief dat er met een nul balans van grond zal worden gewerkt en dit dan door de aanleg van een berm waarop de buffer zal worden geplant. Deze berm is dan wel nadelig voor de afwatering van hemelwater.
  Antwoord: in het inrichtingsplan dat na de goedkeuring van het RUP zal worden opgemaakt ter realisatie van dit bedrijfsterrein, zal grondig worden nagedacht over de afwatering van het hemelwater. In dit inrichtingsplan zal voldoende ruimte voorzien worden in functie van afwatering. Een mogelijkheid is om aan de randen van de berm een grachtensysteem aan te leggen die dan het water opvangt die van de berm afloopt. Op vandaag wordt nu al 820m³/ha opgelegd wat op vandaag al in de stad een strenge norm is. Deze norm kan in de toekomst zelfs nog verhoogd worden.

B. Beraadslaging en stemming

De niet stemgerechtigde leden verlaten de zitting.

Beraadslaging:

- De mogelijkheid voor een autowerkplaats met verkoop gekoppeld aan een showroomaspect wordt in vraag gesteld. Het betreft een overname van een mogelijkheid vanuit het APA, maar dit moet dan ook niet klakkeloos overgenomen worden. Het schrappen van deze mogelijkheid biedt dan de kans om extra ruimte te voorzien voor kmo. Ook is er nu al op vandaag een ruim aanbod aan autogarages langs de ring.
- De vraag vanuit de jeugdraad is om in de bufferzone ook een mogelijkheid te voorzien voor kleine speelgelegenheden. Dergelijke functie kan een meerwaarde zijn voor de wijk. De bedenking is dat dit dan de essentie van de buffer achterhaald omdat er bufferruimte moet worden opgeofferd. Een andere oplossing is dan een plaatselijke verbreding van deze buffer in functie van deze speelgelegenheid. Bedenking hier is dat dergelijke verbreding dan de inrichting van het KMO-terrein dan niet praktisch maakt. Het voorstel wordt daarom ingetrokken.
- Voor het extra accent bovenop de maximale toegelaten bouwhoogte van 12 meter wordt geen maximale hoogte opgelegd. Dit betekent een vrijgeleide om hier dan erg hoog te gaan. Bijgevolg kan het niet opleggen van een beperking het gevolg hebben dat er inkijk is ten opzichte van de buurt. Vraag is of er voor dit accent dan ook geen maximale bouwhoogte moet worden opgelegd. Als bedenking wordt geformuleerd dat het opleggen van een maximale hoogte van dit accent dan ingaat tegen het principe van zuinig ruimtegebruik. Een voorstel kan zijn om de footprint te compenseren ten opzichte

van de hoogte. Op deze manier is er dan mogelijkheid om open ruimte te behouden. Het voorstel om een maximale hoogte voor de accenten op te leggen wordt daarom ingetrokken.

- Betreffende de conciërgewoning van 200m²: dit is geen voorbeeld van zuinig ruimtegebruik en betekent dan de bouw van riante woningen. Dergelijke bepaling van max. 200m² is overgenomen uit de bepalingen dat de WVI hanteert in haar inrichtingsplannen van de bedrijventerreinen in Beveren. Verder wordt de bepaling opgelegd dat deze woning geïntegreerd moet worden in het bedrijfsgebouw. De voorkeur is dan ook dat deze woning dan bovenop het dak van het bedrijf wordt gebouwd. De bedenking is dan wel dat dergelijke woning op het dak van het bedrijf inkijk heeft op de omliggende woonwijken. Om deze inkijk te beperken, kan in de omgevingsvergunning een voorwaarde worden opgelegd dat bv. de keuken en living zich niet mag richten naar deze woonwijken. In de voorschriften staat 200m² oppervlakte. In het kader van zuinig ruimtegebruik dient dit veranderd te worden naar vloeroppervlakte.

Stemming:

Inzake adviezen

- Met de overweging omtrent het hanteren van dezelfde titel van het artikel 3 in het grafisch plan als in de stedenbouwkundige voorschriften wordt unaniem akkoord gegaan.
- Met de overweging omtrent het schrappen van de algemene bepaling 0.2.1. wordt unaniem akkoord gegaan.
- Omtrent de overweging betreffende het inschrijven van specifiekere bepalingen omtrent de aanleg van de ontsluitingsweg, de trage verbinding, de parking, het verbod op doorgaand gemotoriseerd verkeer én het behoud van de bepaling omtrent achterliggende ontsluiting bedrijf wordt gestemd: 15 stemmen voor, 2 stemt tegen en 0 onthoudt zich.
- Met de overweging om de gemeenschapszone naar kmo specifieker te motiveren wordt unaniem akkoord gegaan.
- Met de overweging omtrent het schrappen van de mogelijkheid tot autowerkplaats met mogelijkheid tot verkoop gekoppeld aan een showroomaspect in de gehele kmo-zone wordt unaniem akkoord gegaan.
- Omtrent de overweging om de bepaling 'handel met showroomaspect' op de hoek van de ring en de Groenestraat te vervangen door de bepaling 'autowerkplaats met mogelijkheid tot verkoop gekoppeld aan een showroomaspect' wordt gestemd: 7 stemmen voor, 9 stemmen tegen en 1 onthoudt zich. Het voorstel tot het realiseren van een dergelijke autowerkplaats wordt hier geschrapt.
- Met de overweging omtrent het schrappen van de mogelijkheid tot autowerkplaats met mogelijkheid tot verkoop gekoppeld aan een showroomaspect in de gehele kmo-zone wordt unaniem akkoord gegaan (zie ook eerder).
- Omtrent de overweging om de bepaling 'dienstverlening' te verduidelijken naar het begrip 'dienstverlenende bedrijven' wordt gestemd: 15 stemmen voor, 2 stemmen tegen en 0 onthoudingen.
- Met de overweging omtrent het schrappen van de activiteiten 'horeca, zaalsporten en vrijetijdsbesteding' én om deze enkel als een gemeenschappelijke en complementaire voorziening toe te laten wordt unaniem akkoord gegaan.
- Omtrent de overweging om de bepaling 'nevenactiviteit' te vervangen door de bepaling 'gemeenschappelijke en complementaire voorziening inherent aan het functioneren van de toegelaten activiteiten binnen deze zone' wordt gestemd: 16 stemmen voor, 1 stem tegen en 0 onthoudt zich
- Met de overweging omtrent het verplaatsen van de niet-limitatieve opgesomde gemeenschappelijke activiteiten naar de toelichtende kolom in de stedenbouwkundige voorschriften wordt unaniem akkoord gegaan.

- Met de overweging omtrent het verder verduidelijken van de bepalingen omtrent de buffer wordt unaniem akkoord gegaan.
- Omtrent de overweging om een specifieke maximale bouwhoogte van 12 meter in te schrijven én als afwijking om bovenop deze maximale toegelaten bouwhoogte een accent te voorzien wordt gestemd: 16 stemmen voor, 1 stem tegen en 0 onthoudt zich.
- Omtrent de overweging om de bepaling 'handel met showroomaspect' op de hoek van de ring en de Groenestraat te vervangen door de bepaling 'autowerkplaats met mogelijkheid tot verkoop gekoppeld aan een showroomaspect' wordt gestemd: 7 stemmen voor, 9 stemmen tegen en 1 onthoudt zich. Het voorstel tot het realiseren van een dergelijke autowerkplaats wordt hier geschrapt.

Inzake bezwaar

- Met de overweging dat het RUP en de organisatie van het openbaar onderzoek van het RUP conform is met de bepalingen van de Vlaamse Codex RO wordt unaniem akkoord gegaan.
- Met de overweging dat het RUP voldoende bepalingen omvat tot het behalen van ruimtelijke kwaliteit én dat met een RUP geen technische uitvoering kan worden opgelegd én dat bepalingen betreffende geluid geregeld worden via omgevingsvergunning wordt unaniem akkoord gegaan.
- Met de overweging omtrent de aanvulling van de toelichtende nota met info betreffende het toekennen van ruimte voor bijkomende bedrijfsterreinen door de Provincie wordt unaniem akkoord gegaan.
- Omtrent de overweging waarbij er geen motivatie is om een autowerkplaats te voorzien met verkoop gekoppeld aan een showroomaspect én dat dergelijke activiteit reeds mogelijk is met het APA én dat de hogere overheden reeds met deze activiteit akkoord zijn gegaan wordt gestemd: 7 stemmen voor, 9 stemmen tegen en 1 onthoudt zich. Het voorstel tot het realiseren van een dergelijke autowerkplaats wordt hier geschrapt.
- Met de overweging dat het RUP voldoende maatregelen bevat inzake het tegengaan van wateroverlast én dat de specifieke aanleg van de infrastructuurwerken inzake afvoer hemelwater niet via een RUP maar via de omgevingsvergunning zal worden bepaald wordt unaniem akkoord gegaan.
- Met de overweging omtrent het omgaan met ophogingen in het RUP wordt unaniem akkoord gegaan.
- Met de overweging omtrent het schrappen van het stedenbouwkundig voorschrift in het artikel 1 'zone voor openbaar domein': *"De groenstroken mogen enkel bestaan uit gazon en/of open water. Er moeten maatregelen genomen worden om parkeren op de groenstroken te vermijden."* wordt unaniem akkoord gegaan. De suggestie werd geformuleerd dat er aan de rand van de weg de aanleg van een bloemenweide een mogelijkheid kan zijn en dit in functie van het verhogen van de biodiversiteit.
- Met de overweging omtrent het toelaten van gemeenschapsfuncties zoals bv. een crèche als een werknemersondersteunende activiteit in dit bedrijfsterrein én het opleggen van een maximale bouwhoogte wordt unaniem akkoord gegaan.
- Met de overweging omtrent het inschrijven van een bepaling in het RUP dat bij iedere omgevingsvergunning de impact op akoestiek in de omgeving in kaart moet worden gebracht wordt unaniem akkoord gegaan.

Aanvullend:

  - wordt geadviseerd om bij de bepaling van de maximale vloeroppervlakte van de bedrijfswoning te verduidelijken dat het hier gaat om vloeroppervlakte in plaats van oppervlakte.
  - wordt geadviseerd om in de stedenbouwkundige voorschriften van het punt 5.2. 'indicatieve aanduiding voor hoofdontsluiting' de volgende bepaling in de

verordenende kolom naar de toelichtende kolom te verplaatsen: *"De weg zelf moet wel geen 12 meter zijn, het gaat eerder om beschikbare ruimte van 12m i.f.v. rijweg zelf, verbinding voor fietsers (heen en terug) met inbegrip van een veiligheidsstrook tussen rijweg en fietsverbinding, ruimte voor nutsleidingen, rioleringen en andere vereiste voorzieningen, ...".*

- wordt gesuggereerd om de zijkanten van de weg in het artikel 1 'zone voor openbaar domein' in te richten als bloemenweide en dit in functie van het verhogen van de biodiversiteit.
- Wordt opgemerkt dat de opmerking omtrent het tegengaan van te grote showrooms niet meer van toepassing is. Dit omdat het voorstel tot het realiseren van een dergelijke autowerkplaats is geschrapt.

4. Varia

De startnota omtrent het RUP Izegemsestraat werd goedgekeurd in het College van Burgemeester en Schepenen van 11 mei 2020. De startnota van het RUP Jonckerspark wordt gefinaliseerd. De bedoeling is dat deze startnota's dan ook in een adviesprocedure en in een publieke inspraak worden voorgelegd. Deze startnota's zullen op een komende Gecoro verschijnen. De specifieke datum van deze Gecoro moet nog worden bepaald.
Ook is de stad verplicht om in verband met deze startnota's een participatiemoment te organiseren. Gezien de coronamaatregelen is de organisatie van een klassiek participatiemoment moeilijk. Hiervoor worden naar alternatieve manieren gezocht.

Bart De Witte
Secretaris

BIJLAGE 8: Besluit van Gemeenteraad d.d. 29/06/2020 betreffende de definitieve vaststelling (goedkeuringsbesluit)

ROESELARE
IS 'R VOOR JOU

gemeenteraad
Besluit

GOEDGEKEURD
Zitting van 29 juni 2020
Ruimtelijke Planning

---

8 **2020_GR_00140** **Ontwerp-Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) Groenestraat - Definitieve vaststelling - Goedkeuring**

Samenstelling:

Aanwezig:
de heer Piet Delrue, Voorzitter gemeenteraad; de heer Kris Declercq; mevrouw Griet Coppé; de heer José Debels; de heer Marc Vanwalleghem; de heer Bart Wenes; de heer Tom Vandenkendelaere; mevrouw Ria Vanzieleghem; de heer Geert Huyghe; de heer Stefaan Van Coillie; mevrouw Caroline Martens; mevrouw Veroniek Debruyne - Desender; mevrouw Rina Arteel; mevrouw Mieke Vanbrussel; de heer Matthijs Samyn; de heer Francis Debruyne; mevrouw Liselot De Decker; mevrouw Michèle Hostekint; de heer Henk Kindt; de heer Gerdi Casier; de heer Steven Dewitte; de heer Filip Deforche; de heer Immanuel De Reuse; de heer Cyriel Ameye; de heer Peter Claeys; mevrouw Jeaninne Vandenabeele; de heer Frederik Declercq; de heer Brecht Vermeulen; de heer Bart De Meulenaer; mevrouw Lieve Lombaert; mevrouw Justine Pillaert; de heer Bert Wouters; de heer Dieter Carron; de heer Eddy Demeersseman; de heer Koenraad Cracco; de heer Geert Sintobin, Algemeen directeur

Afwezig:
mevrouw Tina Feys; mevrouw Siska Rommel; mevrouw Margot Wybo

Verontschuldigd:
mevrouw Nathalie Muylle; de heer Dirk Lievens

Beschrijving

Regelgeving bevoegd orgaan
Art. 25 van het uitvoeringsbesluit van 17.02.2017
Artikel 2.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) - historische versie

Juridische grond
Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) d.d. 15.05.2009 en latere wijzigingen: T2. Planning – H2. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – Afdeling 4 Gemeentelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen.

Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen van 17/02/2017.

Bijlagen

1. 20200610 Toelichtende nota met adviezen en advies Gecoro
2. 20200610 Stedenbouwkundige Voorschriften
3. 20200610 Grafisch Plan
4. 20200610 Plan Bestaande Toestand
5. 20200610 Grafisch Register plancompensaties
6. 20180531 Merscreening
7. 20180605 Besluit Ontheffing Plan-MER
8. 20200318 Advies Departement Omgeving
9. 20200326 Advies Provincie
10. Bezwaar
11. 20200519 Integraal advies Gecoro
12. 20200608 besluit nota CBS sluiting oo, akkoord advies gecoro en akkoord aanpassing RUP

Voorgeschiedenis

23.09.2019: voorlopige vaststelling van het RUP door gemeenteraad.

20.10.2020 tot en met 18.12.2020: openbaar onderzoek.

27.01.2020 tot en met 26.03.2020: herneming openbaar onderzoek.

19.05.2020: GECORO.

08.06.2020: goedkeuring college van burgemeester en schepenen: sluiting openbaar onderzoek, het advies van de GECORO wordt gevolgd en akkoord met voorstel van aanpassing van het RUP.

Context en argumentatie

Op 29.04.1991 bestemde het Algemeen Plan van Aanleg (APA) ten westen van de grote ring en ter hoogte van de Ruiter een 'Gemeenschapsuitrustingsgebied'. Dit voor de uitbouw van de stedelijke begraafplaats, bijhorende parkeerplaatsen en ruimte voor een crematorium.

De piste voor het realiseren van een crematorium is sinds 2010 verlaten. Ook is er bij het nabijgelegen schutterslokaal en de Roeselaarse politiehond reeds voldoende ruimte voor parking uitgebouwd.

De voorbije twintig jaar is er ook meer gekozen voor crematie dan voor een grondgraf. Dit betekent dan minder nood aan uitbreiding voor deze begraafplaats.

Door de uitbouw van voldoende parking, het verlaten van de piste van een crematorium en de keuze voor meer crematie werd de strook 'Gemeenschapsuitrustingsgebied' van het APA nog niet ontwikkeld.

Met het RUP is het de bedoeling om de niet ontwikkelde strook 'Gemeenschapsuitrustingsgebied' van het APA te transformeren naar een zone voor kmo en dienstverlenende bedrijven. Het RUP is conform met de visie van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan die een aanbodbeleid wil voeren aan ruimte voor lokale bedrijven. Bijgevolg is dit RUP een antwoord op het tekort aan ruimte voor lokale bedrijven in de stad.

Het voorontwerp van het RUP werd op 06.11.2018 aan de GECORO voorgelegd. Op 19.11.2018 verscheen dit voorontwerp RUP op een plenaire vergadering. Er werden ongunstige adviezen ontvangen. Het voorontwerp RUP werd naar aanleiding van de

ontvangen ongunstige adviezen aangepast. Deze adviezen werden verwerkt in het ontwerp RUP Groenestraat. Vervolgens werd het ontwerp door de gemeenteraad voorlopig vastgesteld op 23.09.2019. Er werd hierna een openbaar onderzoek georganiseerd van 20.10.2019 tot en met 18.12.2019. Tijdens dit openbaar onderzoek werd één bezwaar ontvangen. Dit openbaar onderzoek werd hernomen en liep van 26.01.2020 tot en met 27.03.2020. Tijdens dit openbaar onderzoek bezorgden de Provincie en het Departement Omgeving hun advies. Het ontvangen bezwaar en adviezen werden in de zitting van de GECORO van 19.05.2020 behandeld.

In zitting van het college van burgemeester en schepenen van 8.06.2020 werd het openbaar onderzoek gesloten, werd het advies van de GECORO gevolgd en werd akkoord gegaan met het voorstel van aanpassing van het RUP.

Overeenkomstig art 2.2.14 §6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening - historische versie stelt de gemeenteraad het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast.

Fasering
Volgende stappen in de procedure van het RUP zijn:

- juli 2020 - augustus 2020: schorsingstermijn hogere overheid
- september 2020: publicatie Belgisch Staatsblad

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie
Er zijn geen financiële gevolgen aan dit besluit.

Beleidsinformatie
Strategisch meerjarenplan 2014-2023:

- Actieplan 01-02-02 : Versterken van de instrumenten voor de beeld- en woonkwaliteit.

- Actie 01-02-02-01 : Implementeren en prioriteren van diverse RUP's.

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan:

- Richtinggevend deel: p.131, gewenste economische structuur - aanbodbeleid voor lokale bedrijven en voor kwalitatieve bedrijventerreinen.

Besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met
- 26 stem(men) voor: Cyriel Ameye; Rina Arteel; Gerdi Casier; Peter Claeys; Griet Coppé; Koenraad Cracco; Liselot De Decker; Immanuel De Reuse; José Debels; Francis Debruyne; Veroniek Debruyne - Desender; Kris Declercq; Filip Deforche; Piet Delrue; Michèle Hostekint; Geert Huyghe; Henk Kindt; Caroline Martens; Matthijs Samyn;

Stefaan Van Coillie; Mieke Vanbrussel; Jeaninne Vandenabeele; Tom Vandenkendelaere; Marc Vanwalleghem; Ria Vanzieleghem; Bart Wenes
- 9 stem(men) tegen: Dieter Carron; Bart De Meulenaer; Frederik Declercq; Eddy Demeersseman; Steven Dewitte; Lieve Lombaert; Justine Pillaert; Brecht Vermeulen; Bert Wouters

Artikel 1
De gemeenteraad stelt het ontwerp-RUP Groenestraat definitief vast, bestaande uit een toelichtingsnota, stedenbouwkundige voorschriften, grafisch plan en grafisch register plancompensaties.

Aldus gedaan in open zitting van 29 juni 2020

Namens de gemeenteraad

Geert Sintobin
Algemeen directeur

Piet Delrue
Voorzitter gemeenteraad