



Stad Roeselare gedeeltelijke herziening BPA Kazand-West Verzoek tot raadpleging

plan_id: 2.24_34_1

juli 2010

1.	inlichtingen en coördinaten van de initiatiefnemer	3
2.	beschrijving en verduidelijking van het voorgenomen plan en in voorkomend geval redelijke alternatieven voor het plan of onderdelen ervan	3
2.1.	beslissing tot opmaak	3
2.2.	doelstelling	3
2.3.	situering van het plangebied	4
2.4.	mogelijke alternatieven - nulalternatief	5
2.5.	afbakening van het toepassingsgebied en de plan-merplicht	5
3.	een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieu-effecten van het voorgenomen plan of programma	6
4.	relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-mer te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.2.6, §1, 5° van het DABM.....	6
5.	in voorkomend geval een beoordeling of het voorgenomen plan of programma grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben	6

1. inlichtingen en coördinaten van de initiatiefnemer

initiatiefnemer:

Stad Roeselare

Botermarkt 2

8800 Roeselare

contactpersoon:

Leen Lauwers: llauwers@roeselare.be

Klaas Monkerhey: KMonkerhey@roeselare.be

opdrachthouder:

Wvi

Baron Ruzettelaan 35

8310 Assebroek

contactpersoon:

David Vandecasteele d.vandecasteele@wvi.be

Ann Van Ackere a.vanackere@wvi.be

2. beschrijving en verduidelijking van het voorgenomen plan en in voorkomend geval redelijke alternatieven voor het plan of onderdelen ervan

2.1. beslissing tot opmaak

Het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Roeselare besliste op 22-06-2009 het vigerende BPA Kazand-West (goedgekeurd bij MB 19-01-1999) te wijzigen.

2.2. doelstelling

In navolging van het BPA werd op 13 februari 2008 een verkavelingsaanvraag ingediend door Kazand BVBA en Hyboma nv voor de invulling van delen van zone 3 "nieuwbouwzone".

Tijdens het openbaar onderzoek van deze verkavelingsaanvraag werd ondermeer door bezwaarindein- ders opgemerkt dat de verkavelingsaanvraag niet conform het BPA was, gezien de aanhef van artikel 3.1 van zone 3 "nieuwbouwzone" luidt als volgt:

Omtrent deze zone geldt een absoluut bouwverbod tot wanneer voor het geheel van de zone een verkavelingsaanvraag is ingediend die afgestemd is op de opgelegde ontsluitingsstructuur en volgens de principes zoals hierna bepaald".

De verkavelingsaanvraag omhelsde niet alle percelen gelegen binnen zone 3.

De verkavelingsaanvraag werd door het College van Burgemeester en Schepenen afgeleverd op 29 september 2008 en stelde op basis van art. 159 van de Grondwet deze bepaling van BPA Kazand West zelf buiten toepassing en voor onbestaande, aangezien ze de handelingsbekwaamheid van de aanvragers op een overdreven wijze beperkt. Dit werd als volgt ge-

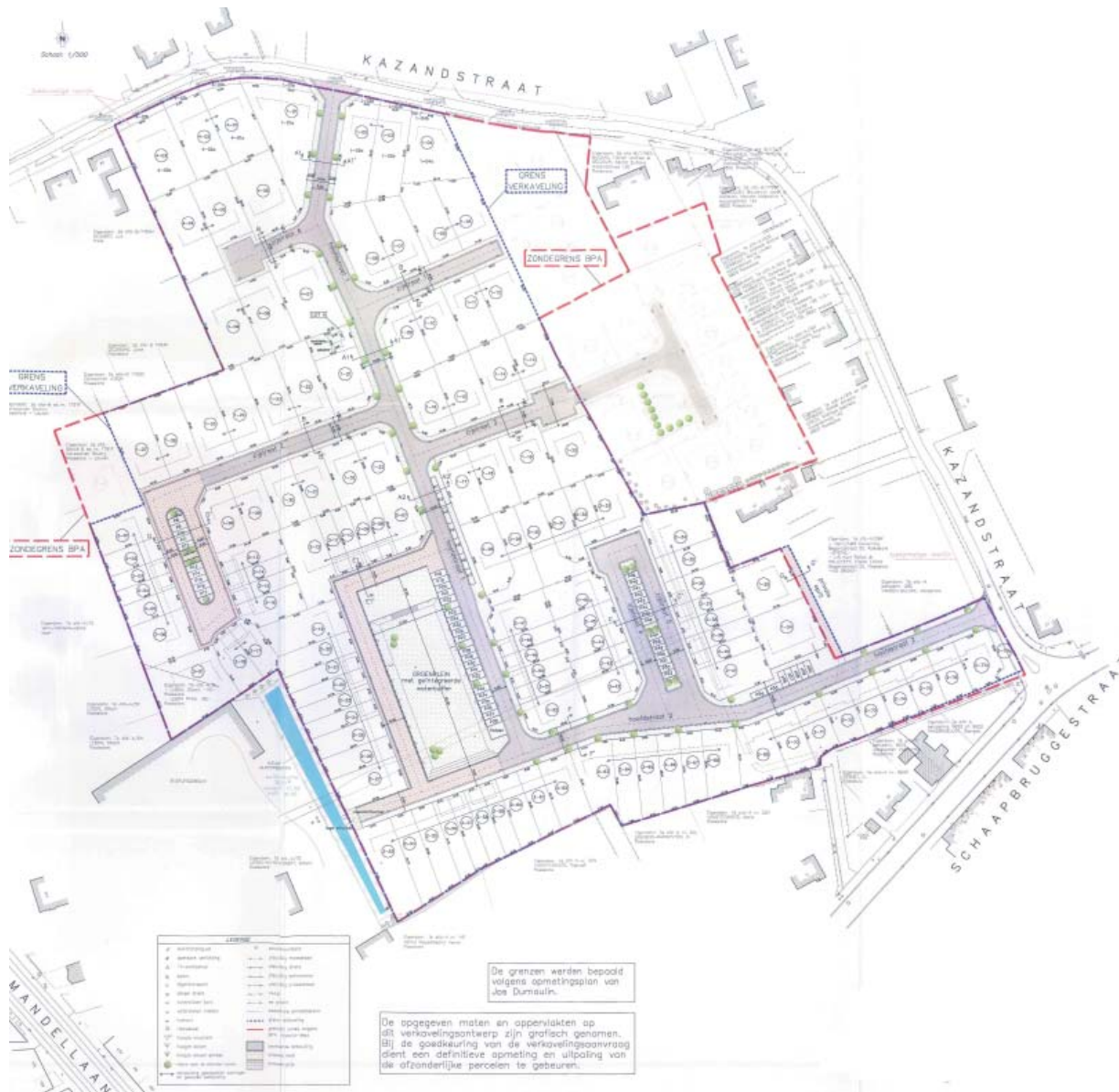
motiveerd: "Omwille van deze onrechtstreekse illega-
liteitstoets mag de aanhef van art 3.1. niet toegepast
worden, vermits ze kennelijk onwettig is. Ze dient dan
ook als niet bestaande te worden beschouwd."

Deze passage uit het BPA is immers volgens (recente) rechtspraak van de Raad van State in strijd met de ei- gendomsrechten (burgerlijk recht). We verwijzen hier- voor onder meer naar het recente arrest nr. 182.507 van 28 april 2008 (Aerts tegen het Vlaamse Gewest). Hier oordeelde de Raad van State dat met een dergelij- k voorschrift gedurende een onbepaalde tijd, jaren- lang, een echte ordening van het gebied ontbreekt. De rechtszekerheid wordt hierdoor geschonden en bijge- volg is het bedoelde BPA-voorschrift onwettig en dient op grond van art. 159 van de Grondwet buiten toepas- sing worden verklaard.

Ondertussen hebben de familie Soubry en een aan- tal omliggende bedrijven langs de Kazandstraat in december 2008 een verzoekschrift tot annulatie inge- diend bij de Raad van State, tegen de door het CBS afgeleverde verkavelingsvergunning dd. 29 september 2008 waarbij aan de bvba Kazand en de NV Hyboma een vergunning werd verleend voor een terrein gele- gen in de Kazandstraat (ruim 120 bouwloten).

Bijgevolg is het gelet op de algemene beginselen van behoorlijk bestuur aangewezen om deze passage uit het BPA Kazand West ook effectief te verwijderen.

Reikwijdte en detailleringniveau van het voorge- nomen BPA: Het BPA "herziening BPA Kazand-West" bepaalt voorschriften tot op perceelsniveau.



2.3. opzet van de verkaveling

Het verkavelingsontwerp voorziet in een doorgaande straat die aantakt op de Kazandstraat (noordelijk en zuidelijk, ter hoogte van de kruising met de Schapbruggestraat).

Daarop bevinden zich 3 pleingehelen (waarvan 1 met een overwegende groene aanleg) en een aantal pijpekoppen.

Het verkavelingsvoortel bevat 122 loten: 11 loten voor open bebouwing, 58 loten voor half-open bebouwing en 53 loten voor gesloten bebouwing.

Naast de mogelijkheid van parkeren op eigen terrein voor ieder perceel, wordt op het openbaar domein 60 extra parkeerplaatsen voorzien en een fietsenstalling. Het groenplein zal tevens fungeren als een geïntegreerde waterbuffer.

Het plan hiernaast betreft het verkavelingsplan, zoals vergund op 29 september 2008.

2.4. situering van het plangebied

- Het BPA Kazand-West wordt begrensd door:
 - in het noorden: de Kazandstraat en de industrie ten zuiden van het kanaal Roeselare-Leie
 - in het oosten: de Schaapbruggestraat
 - in het westen: de Mandellaan.
- Het bestaande BPA Kazand-West bestrijkt een gebied van 16 ha 62 a en 44 ca
 - zone 1: gesloten bebouwingszone
 - zone 2: open en halfopen bebouwingszone
 - zone 3: nieuwbouwzone
 - zone 4: zone voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf
 - zone 5: bouwrijpe zone
 - zone 6: wegeniszone
- Zone 3, waarvoor de voorschriften gedeeltelijk worden gewijzigd door het BPA "herziening BPA Kazand-west" bevindt zich centraal in het plangebied.
- Bij de goedkeuring van het BPA Kazand-West werd een klein deel, met name een deel van zone 6 die voorzag in een ontsluiting van het binnengebied op de Schaapbruggestraat, uitgesloten.
- Het op te maken BPA "herziening BPA Kazand-West" bestrijkt een gebied van 5 ha 85 a en 66 ca
 - zone 3: nieuwbouwzone



kaart : situering plangebied



kaart: huidig BPA Kazand West

- zone 1: gesloten bebouwingszone
- zone 2: open en halfopen bebouwingszone
- zone 3: nieuwbouwzone
- zone 4: zone voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf
- zone 5: bouwrijpe zone
- zone 6 wegeniszone

2.5. mogelijke alternatieven - nulalternatief

2.5.1. mogelijke alternatieven

Aangezien het BPA herziening Kazand-West slechts een minimale wijziging van de voorschriften voor zone 3 beoogt (schrapping van de aanhef van art. 3.1. van zone 3 “nieuwbouwzone”), werden geen alternatieven onderzocht.

2.5.2. nulalternatief

Indien het BPA niet wordt opgemaakt blijven de onwettige passage en de probleem omtrent de vervalsingsvergunning bestaan.

2.6. afbakening van het toepassingsgebied en de plan-merplicht

fase 3: bepaling van de plicht tot opmaak van een plan-mer

Het BPA “gedeeltelijke herziening BPA Kazand-West” is niet van rechtswege onderworpen aan de plan-merplicht want het vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of II van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10-12-2004 (het te herzien deel van het BPA omvat ruim 120 loten bouwgrond), het regelt het gebruik van een relatief klein gebied op lokaal niveau (totale oppervlakte BPA is 5 ha 85 a en 66 ca), het houdt een kleine wijziging in (schrapping van een bepaling in één van de zone van het BPA), het heeft betrekking op de ruimtelijke ordening.

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

conclusie:

Het BPA valt onder de screeningsplicht.

3. een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieu-effecten van het voorgenomen plan of programma

Het schrappen van de aanhef van artikel 3.1 van zone 3 “nieuwbouwzone” (*Omtrent deze zone geldt een absoluut bouwverbod tot wanneer voor het geheel van de zone een verkavelingsaanvraag is ingediend die afgestemd is op de opgelegde ontsluitingsstructuuren volgens de principes zoals hierna bepaald*”), waarbij de rest van het BPA ongewijzigd blijft, zal geen meer significant negatieve effecten veroorzaken dan het huidige BPA op:

- de gezondheid en veiligheid van de mens
- de biodiversiteit
- de fauna en flora
- de energie- en grondstoffenvoorraden
- de bodem
- het water
- de atmosfeer
- de klimatologische factoren
- het geluid
- het licht
- de stoffelijke goederen
- het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed
- het landschap
- de samenhang tussen de genoemde factoren.

Er zijn geen bijkomende negatieve effecten op de mobiliteit omdat het de voorgestelde verkaveling die mogelijk wordt bij goedkeuring van het BPA “gedeeltelijke herziening BPA Kazand-West” op exact dezelfde plaatsen op de Schaapbruggestraat aansluit als voorgesteld in het monoteel geldige BPA. De

ontsluiting van de percelen die niet opgenomen zijn in de huidige verkaveling, is gegarandeerd. Er kunnen niet meer woningen gebouwd worden dan volgens het huidige BPA. Het gebied zal in verschillende fasen ontwikkeld kunnen worden wat volgens het huidige BPA niet mogelijk was.

Er zijn geen aanzienlijke bijkomende negatieve effecten op de ruimtelijke ordening, omdat de bestemming van het gebied niet wijzigt enkel de fasering van de uitvoering. De verkaveling van het gebied kan in meerdere fasen gebeuren in plaats van in één keer zoals in het oorspronkelijke BPA voorzien. Bij het ontwerp van de verkaveling die mogelijk wordt bij goedkeuring van het voorliggende BPA werd rekening gehouden met de ontwikkeling van de restgebieden, zodat de ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt.

4. relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-mer te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.2.6, §1, 5° van het DABM

Omdat het BPA "Herziening BPA Kazand-West" slechts de schrapping van een bepaling in zone 3 inhoudt en het BPA "Kazand-West" voor de rest ongewijzigd blijft, kan er dus gesteld worden dat er geen aanzienlijke effecten moeten verwacht worden.

5. in voorkomend geval een beoordeling of het voorgenomen plan of programma grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben

Het betreft een gedeeltelijke herziening van het BPA Kazand-West in de stad Roeselare. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 5 ha 85 a en 66 ca. Er worden geen effecten verwacht die de gewestgrens of de landsgrens zullen overschrijden.

