



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

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

**RUIJMTE VOOR MEER...**

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

verantwoordelijk ruimtelijk planner  
Wim Carrein

Provincie West-Vlaanderen  
**STAD ROESELARE**

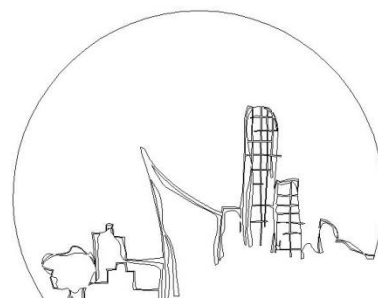
# **RUP KAASTERSTRAAT**

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

toelichtingsnota  
stedenbouwkundige voorschriften  
kaartenbundel  
grafisch register (plancompensaties)

plan\_id: RUP\_36015\_214\_00011\_00001  
versie h\_20/10/2017

**RUIJMTE VOOR MEER...**





gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 24 april 2017.

De Stadssecretaris,  
G. Sintobin

De Voorzitter,  
R. Vanzieleghem

zegel van de gemeente



Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 24 mei 2017 tot en met 22 juli 2017.

De Stadssecretaris,  
G. Sintobin

De Burgemeester,  
K. Declercq

zegel van de gemeente



gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 20 november 2017.

De Stadssecretaris,  
G. Sintobin

De Voorzitter,  
R. Vanzieleghem

zegel van de gemeente





# DEEL I: TOELICHTINGSNOTA

## INHOUD

<b>Inleiding</b>	<b>9</b>
1 Algemeen .....	9
2 Beslissing tot opmaak van het RUP .....	9
<b>Bestaande ruimtelijke structuur</b>	<b>10</b>
1 Situering van de omgeving .....	10
2 Situering van het plangebied.....	11
3 Kenmerken van het plangebied .....	12
3.1 Algemeen .....	12
3.2 Woonstructuur Rumbeke .....	12
3.3 Natuurlijke en landschappelijke structuur .....	13
3.4 Recreatieve structuur en stedelijke voorzieningen .....	14
3.5 Verkeers- en vervoersstructuur .....	16
4 Fotoreportage (m.b.t. scheiden verkeer) .....	17
<b>Juridisch bestaande toestand</b>	<b>19</b>
1 Gewestplan (GWP) .....	19
2 Gewestelijk/provinciaal/gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen (GRUP/PRUP/gRUP) .....	19
3 Algemeen Plan van Aanleg (APA) & Bijzonder Plannen van Aanleg (BPA) .....	21
4 Onroerend erfgoed .....	22
5 Vogel- en habitatrichtlijngebieden, VEN- en IVON gebieden.....	25
6 Waterlopen .....	25
7 Biologische waarderingskaart .....	26
8 Buurt- en voetwegen .....	26
9 Verordeningen .....	27
<b>Relatie met de ruimtelijke structuur</b>	<b>28</b>
1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) .....	28
2 Afbakening Regionaalstedelijk gebied (ARSG) Roeselare .....	28
3 Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS) .....	28
4 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Roeselare (GRS) .....	29
<b>Gewenste ruimtelijke ontwikkeling</b>	<b>35</b>
1 Doelstelling en motivatie tot opmaak van het RUP.....	35
2 Reikwijdte en detailleringsniveau van het RUP .....	37
3 Opbouw van het RUP .....	37
4 Vaststellingen, beeldkwaliteitsplan .....	38
5 Grafisch plan .....	40
6 Stedenbouwkundige voorschriften .....	40
6.1 Algemene bepalingen .....	40
<b>Milieueffecten en Ruimtelijk veiligheidsrapport</b>	<b>41</b>
1 Watertoets .....	41
1.1 Terreintoets .....	41
1.2 Plantoets .....	41
1.3 Mogelijke effecten .....	44

1.4	Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden	44
1.5	Conclusie	45
2	Externe (mens)veiligheid .....	45
2.1	Referentiesituatie	45
2.2	Mogelijke effecten	45
2.3	Conclusie	45
3	Ontheffing van opmaak ruimtelijk veiligheidsrapport.....	45
4	MER screening .....	45
5	Ontheffing van plan-MER plicht.....	46

<b>Ruimtebalans en op te heffen voorschriften</b>	<b>47</b>
---	-----------

1	Ruimtebalans .....	47
2	Opheffing geldende verkavelingsvergunningen .....	47

<b>Grafisch register (plancompensaties): planbaten / planschade / kapitaalschade / gebruikersschade</b>	<b>48</b>
---	-----------

1	Inleiding .....	48
2	Planbaten .....	48
3	Planschade .....	49
4	Kapitaalschade .....	49
5	Gebruikersschade .....	50
6	Legende en disclaimer .....	51

<b>Planproces</b>	<b>53</b>
-------------------	-----------

## LIJST MET FIGUREN

Figuur 1: uittreksel uit GRS Roeselare (Bron: stad Roeselare) .....	10
Figuur 2: situering stad Roeselare (bron: www.mappy.be) .....	10
Figuur 3: afbakening plangebied RUP op basis van orthofoto (Bron: plannenbank Roeselare) .....	11
Figuur 4: uittreksel uit GRS (Bron: stad Roeselare).....	12
Figuur 5: uittreksel uit GRS (Bron: stad Roeselare).....	13
Figuur 6: uittreksel uit Ferrariskaart 1771-1778 (Bron: geopunt).....	13
Figuur 7: uittreksel uit de Biologische waarderingskaart (Bron: giswest).....	14
Figuur 8: uittreksel uit GRS (Bron: stad Roeselare).....	14
Figuur 9: uittreksel uit GRS (Bron: stad Roeselare).....	15
Figuur 10: uittreksel uit GRS (Bron: stad Roeselare).....	16
Figuur 11: uittreksel uit het Gewestplan Roeselare-Tielt.....	19
Figuur 12: uittreksel uit plannen ARSG (Bron: www.ruimtelijkeordering.be) .....	20
Figuur 13: uittreksel uit Algemeen Plan van Aanleg Roeselare (Bron: stad Roeselare).....	21
Figuur 14: Landschapsatlas (Bron: giswest).....	22
Figuur 15: Uittreksel uit geoportaal onroerend erfgoed (Bron: onroerend erfgoed) .....	22
Figuur 16: uittreksel uit GRS volgens de 'landschapsatlas' (Bron: stad Roeselare).....	23
Figuur 17: inventaris onroerend erfgoed (Bron: onroerend erfgoed) .....	24
Figuur 18: VEN-IVON /habitat-/vogelrichtlijngebieden/beheerde groengebieden (Bron: giswest).....	25
Figuur 19: kaart waterlopen (Bron: giswest).....	25
Figuur 20: Biologische waarderingskaart (Bron: giswest).....	26
Figuur 21: uittreksels uit atlas der buurwegen (Bron: www.giswest.be).....	27
Figuur 22: RUP Kaasterstraat - legende .....	37
Figuur 24: beeldkwaliteitsplan/inrichtingsstudie (ontwerp: Studio Wim Carrein bvba).....	39
Figuur 25: RUP Kaasterstraat - grafisch plan met legende .....	40
Figuur 26: Kaart van de waterlopen (Bron: giswest) .....	42
Figuur 27: Overstromingsgevoelige gebieden (2014) (Bron: giswest).....	42
Figuur 28: NOG ROG kaart (Bron: geopunt).....	42
Figuur 29: Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (Bron: giswest) .....	43
Figuur 30: Infiltratiegevoelige gebieden (Bron: giswest) .....	43
Figuur 31: Erosiegevoelige gebieden (Bron: giswest).....	43
Figuur 32: Hellingkaart (Bron: giswest) .....	44
Figuur 33: Ruimtebalans .....	47

## LIJST MET BIJLAGEN

BIJLAGE 1: Ontheffing plan-MER-plicht dd 23/03/2017 .....	55
BIJLAGE 2: Adviezen op voorontwerp .....	57
BIJLAGE 3: Verslag plenaire vergadering d.d. 13 februari 2017 .....	59
BIJLAGE 4: Adviezen openbaar onderzoek .....	61
BIJLAGE 5: Besluit van Gemeenteraad d.d. 24 april 2017 betreffende de voorlopige vaststelling ....	63
BIJLAGE 6: Verslag GECORO zitting d.d. 26 september 2017 .....	65
BIJLAGE 7: Besluit van Gemeenteraad d.d. 20 november 2017 betreffende de definitieve vaststelling (goedkeuringsbesluit).....	67



## 1 Algemeen

Onderhavig document betreft het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Kaasterstraat. 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 6ha 05a 42ca (vlg. GRB).

## 2 Beslissing tot opmaak van het RUP

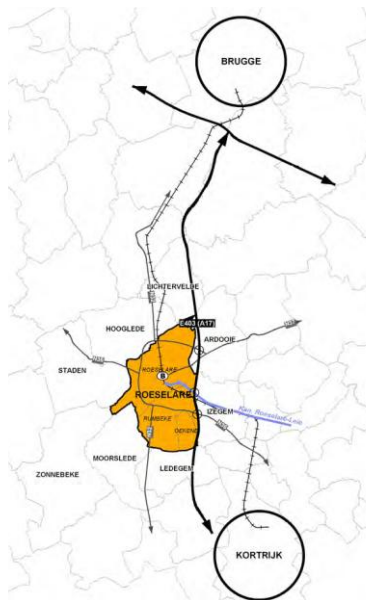
Bij beslissing van het college van burgemeester en schepenen (hierna genoemd: CBS) in zitting van 17/10/2016 werd de opmaak van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Kaasterstraat" genaamd (hierna kortweg genoemd: RUP) ingeleid.

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



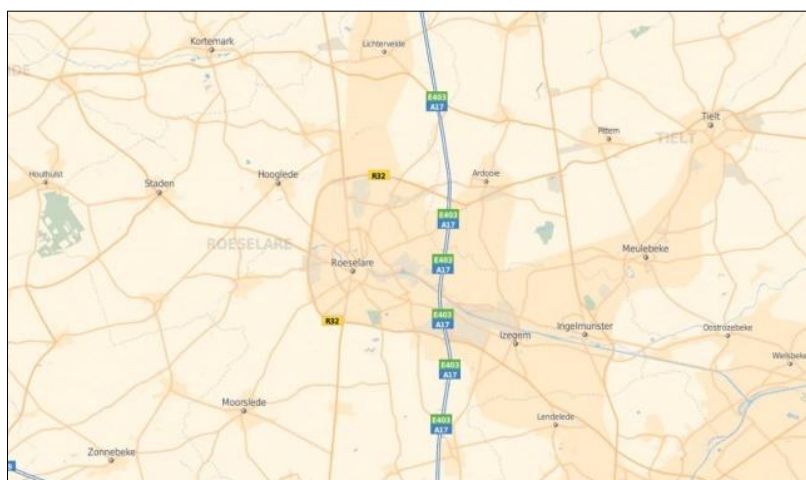
Roeselare ligt nagenoeg centraal in de provincie West-Vlaanderen en maakt deel uit van het arrondissement Roeselare. De stad is een fusie van de gemeenten Roeselare, Rumbeke, Oekene en Beveren.

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

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

De stad Roeselare ligt langs de noord-zuid-verbinding E403 (A17) (Kortrijk-Brugge) en beschikt er over 3 toegangskomplexen, namelijk op/afrit 6 (Roeselare-Zuid-Rumbeke), op/afrit 7 (Roeselare-Haven) en op/afrit 8 (Roeselare-Noord-Beveren). Hierdoor beschikt Roeselare over ideale ontsluitingsmogelijkheden op Vlaams en bovenlokaal niveau.

Bovenlokale verbindingswegen die de stad Roeselare doorkruisen, zijn de N36 (Staden-Harelbeke) en N32 (Brugge-Menen).



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.

Figuur 2: situering stad Roeselare (bron: www.mappy.be)

## 2 Situering van het plangebied

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

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

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

Het plangebied van het RUP wordt begrensd door:

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

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

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

Het op te maken RUP heeft een oppervlakte van ca. 6ha 05a 42ca (Vlg. GRB).



Figuur 3: afbakening plangebied RUP op basis van orthofoto (Bron: plannenbank Roeselare)

### 3 Kenmerken van het plangebied

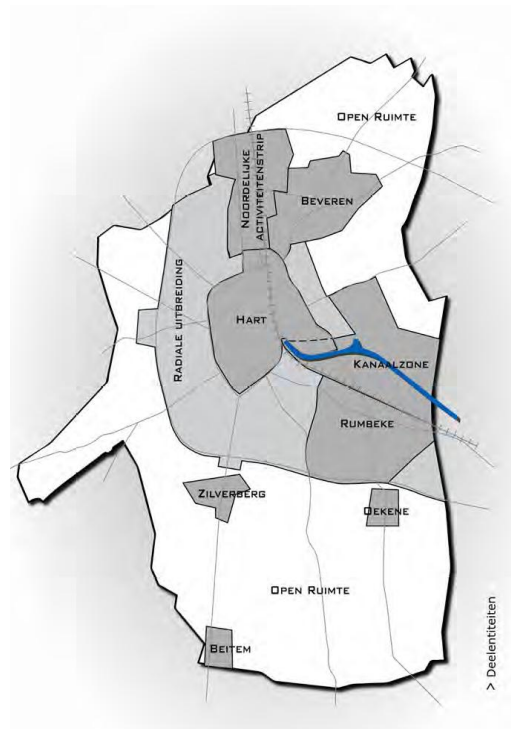
#### 3.1 Algemeen

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 Silberberg.



Figuur 4: uittreksel uit GRS (Bron: stad Roeselare)

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

#### 3.2 Woonstructuur Rumbeke

Rumbeke heeft zich ontwikkeld op een kruispunt van wegen. De belangrijkste wegen zijn de Rumbeeksesteenweg, de Izegemsestraat, de Sint-Petrus en Paulusstraat, de Oekenestraat en de Hoogstraat.

Rumbeke wordt doorsneden door de Rumbeeksesteenweg (N357), de verbindingsweg tussen Roeselare en Izegem. Ten noorden van de kern loopt de spoorlijn Brugge-Kortrijk, ten zuiden de N36 als deel van de ring en ten oosten de E403 (A17). Ter hoogte van de St. Petrus en Paulusstraat en de Regenbeekstraat is er een spoorwegovergang.

Rumbeke is een goed uitgeruste kern met publieke functies als een kerk, begraafplaats, verschillende lagere scholen, een gemeentehuis, een ontmoetingscentrum, een filiaal van de bibliotheek, het rusthuis Sint-Henricus, de sporthal Onze Kinderen en het sportpark Rumbeke. De stedelijk begraafplaats werd recent uitgebreid.

De kernbebouwing, evenals de noordelijke en westelijke uitbreidingen, hebben een overwegend gesloten karakter.

De zuidelijke en zuidoostelijke uitbreidingen worden gekenmerkt door verkavelingen met overwegend open en halfopen karakter. De gebieden met een gesloten bebouwing zijn in hoofdzaak realisaties van de sociale bouwmaatschappij. Recent is vanuit private zijde de ontwikkeling van het stedelijke woongebied Maria's Linde opgestart.

In het noordoosten is er een markante villawijk, gekoppeld aan het groen van het Sterrebos.

Ten oosten van Rumbeke werden én worden in de nabije toekomst een aantal verkavelingen gerealiseerd. De meanderende vallei van de Regenbeek doorkruist de deelruimte. De beek is ingekokerd ter hoogte van de kern. Ten zuiden van Rumbeke vloeit de Babilliebeek die in noordoostelijke richting uitmondt in de Mandel. Een aantal vijvers zijn gelegen ten oosten van het Sterrebos, nabij de Regenbeek.

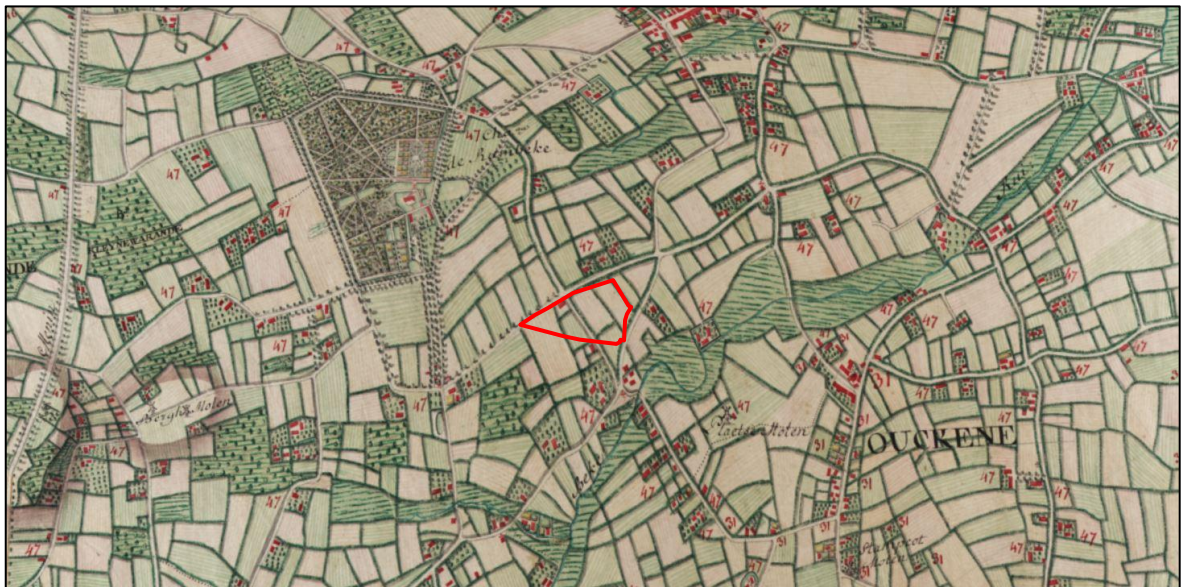


Figuur 5: uittreksel uit GRS (Bron: stad Roeselare)

### 3.3 Natuurlijke en landschappelijke structuur

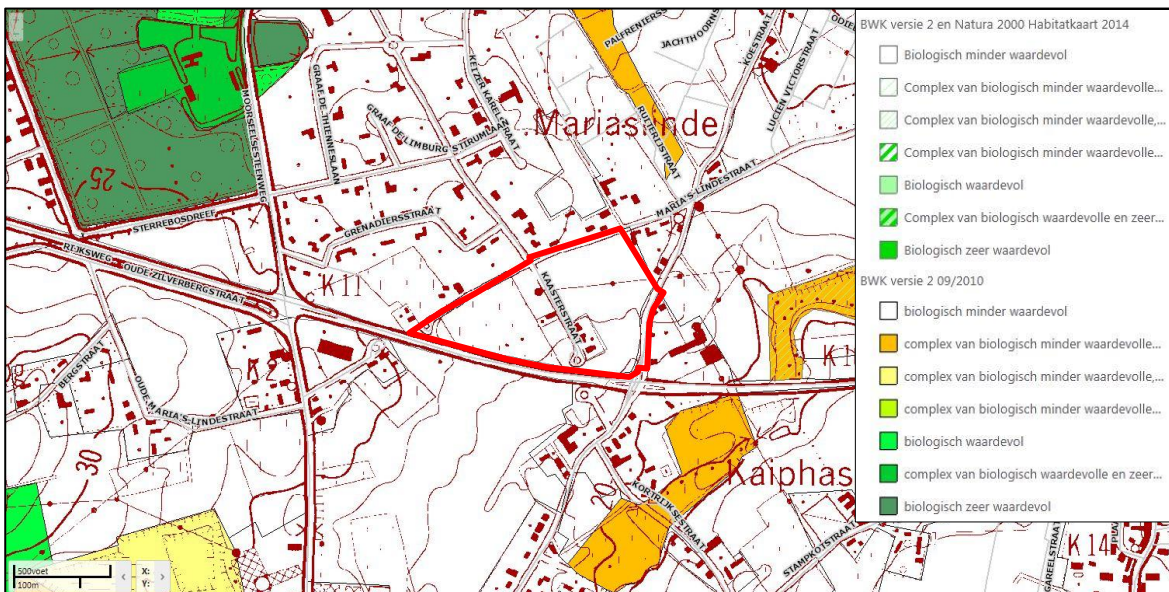
Relevant voor huidig plangebied zijn de bosstructuren belangrijk, niet zozeer binnen het plangebied, maar in hoofdzaak de aanliggende ruimtelijke context van de residentiële bebouwing ten noorden noordoosten van het plangebied.

Alle bossen op het grondgebied van Roeselare, hoe klein in oppervlakte ook, hebben een belangrijke waarde voor het natuurbehoud en dit omwille van de schaarste aan bossen in Zuidoost-Vlaanderen. Bossen met een zogenaamde 'oude bosflora' worden hierbij hoger gewaardeerd dan vb. recent aangeplante bossen. Te Roeselare gaat het onder meer over de volgende gebieden (niet-limitatief): Kleiputten, Populierenbos nabij Koekuit, Populierenbosje ten noorden van Beveren, Sterrebos, Pastoorsbos te Beveren, Stadspark.



Figuur 6: uittreksel uit Ferrariskaart 1771-1778 (Bron: geopunt)

Het Sterre'bos' is een wandelbos/park van ongeveer 28 ha. Men kan er wandelen in een park met dreven in een stervormig patroon of langs de kasteelvijver. Het werd aangelegd tussen 1769 en 1774. Het kasteel zelf is occasioneel toegankelijk voor het publiek. Het is een oud park- en bosgebied (cfr. Ferrariskaart) met een grote variëteit aan bomen en planten. De vijvers in het bos zijn potentieel waardevol. Ook volgens de Biologische Waarderingskaart van België is het Sterrebos waardevol.



Figuur 7: uittreksel uit de Biologische waarderingskaart (Bron: giswest)

De provincie West-Vlaanderen is grotendeels eigenaar (23 ha) van het domein. Er zijn een aantal natuureducatieve voorzieningen zoals maandelijkse gidsbeurten. De resterende 5 ha wordt door de privé-eigenaar eveneens voor het publiek opengesteld.

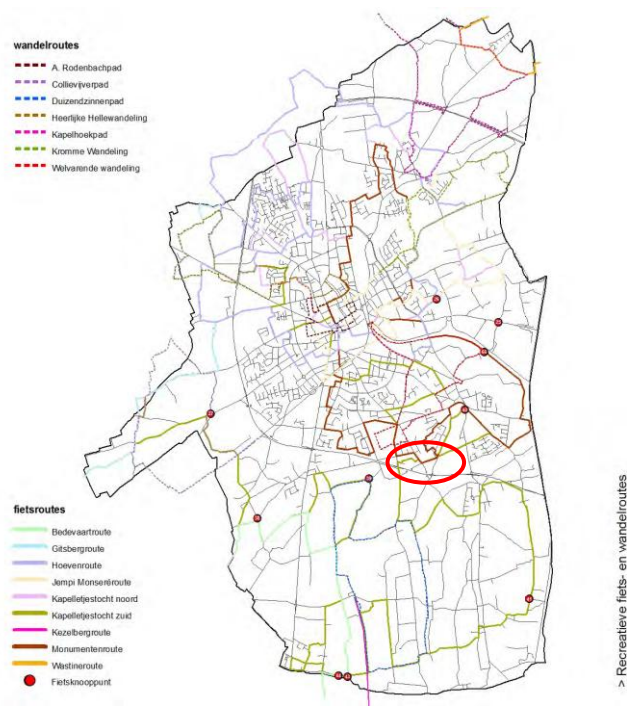
### 3.4 Recreatieve structuur en stedelijke voorzieningen

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

In Rumbeke zijn een *aantal recreatieve fiets- en wandelroutes* aanwezig, m.n. de Kapelletjestocht-Zuid en de Monumentenroute die vlakbij het plangebied hun tracé kennen.

In het GRS Roeselare (RD, pag. 244, gewenste deeleniteit, Rumbeke) wordt beschreven dat er onderzocht moet worden in welke mate de bestaande as voor traag verkeer langsheen de beek kan uitgebouwd worden richting recreatieve pool Sterrebos-Kleiputten.

In het kader van onderhavig planinitiatief wordt in de voorschriften geen specifieke bepalingen opgenomen aangezien de trage verbinding op heden haar weg



Figuur 8: uittreksel uit GRS (Bron: stad Roeselare)

baant via de Koestraat en de bestaande wegen in de aanliggende verkaveling om zo uit te komen op de Moorseelesteenweg om dan verder het via het kasteeldomein en het kruispunt met de Moorseelesteenweg/N36 het stadrandbos te bereiken. Hiermee wordt de beleidsdoelstelling van het GRS gerealiseerd.

In Roeselare komen, verspreid over het grondgebied, talrijke *sportvoorzieningen* voor. De grote sportvoorzieningen komen voor binnen het woonweefsel. Voor Rumbeke is o.a. volgende sportinfrastructuur aanwezig: sporthal Onze Kinderen, sportpark Rumbeke, de Graaflijke Schuttersgilde Sint-Sebastiaan.

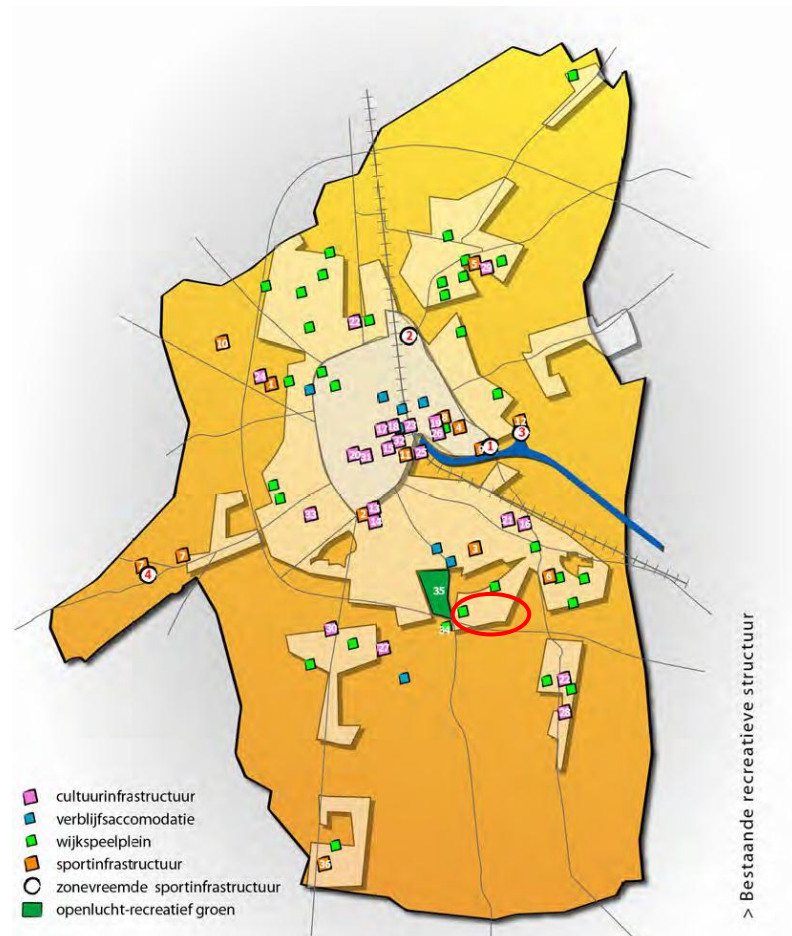
In de binnenstad is er heel wat *culturele infrastructuur*. De culturele uitstraling van Roeselare is met de komst van het cultureel centrum De Spil sterk toegenomen. De kern van Rumbeke beschikt over een ontmoetingscentrum Alexander Rodenbach, kortweg OCAR genoemd.

Centraal in het Hart van de stad is de jeugdinfrastructuur sterk aanwezig (o.a. stedelijk jeugdcentrum DieZie). Verspreid over het grondgebied zijn er een 35-tal wijkspeelpleinen ten behoeve van diverse verenigingen en jeugdbewegingen. Ook de kern van Rumbeke beschikt over een aantal jeugdbewegingen.

Daarnaast wordt ook voorzien in buitenschoolse kinderopvang ev. met kinderdagverblijven.

Het Sterrebos is binnen het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan geselecteerd als openlucht recreatief openbaar domein.

Naast bovenvermelde elementen van de toeristisch-recreatieve infrastructuur kan uiteraard het recreatief winkelen niet uit het oog verloren worden. Roeselare is nog steeds gegeerd als inkoopstad. Daarnaast is er een ruim aanbod aan cafés en restaurants.



Figuur 9: uittreksel uit GRS (Bron: stad Roeselare)

Wat betreft de verblijfsaccommodatie, is deze beperkt aanwezig in Roeselare. Iets verderop van het plangebied is er Hostellerie Vijfwegen, met vestiging in de Groene Herderstraat en Hoogstraat.

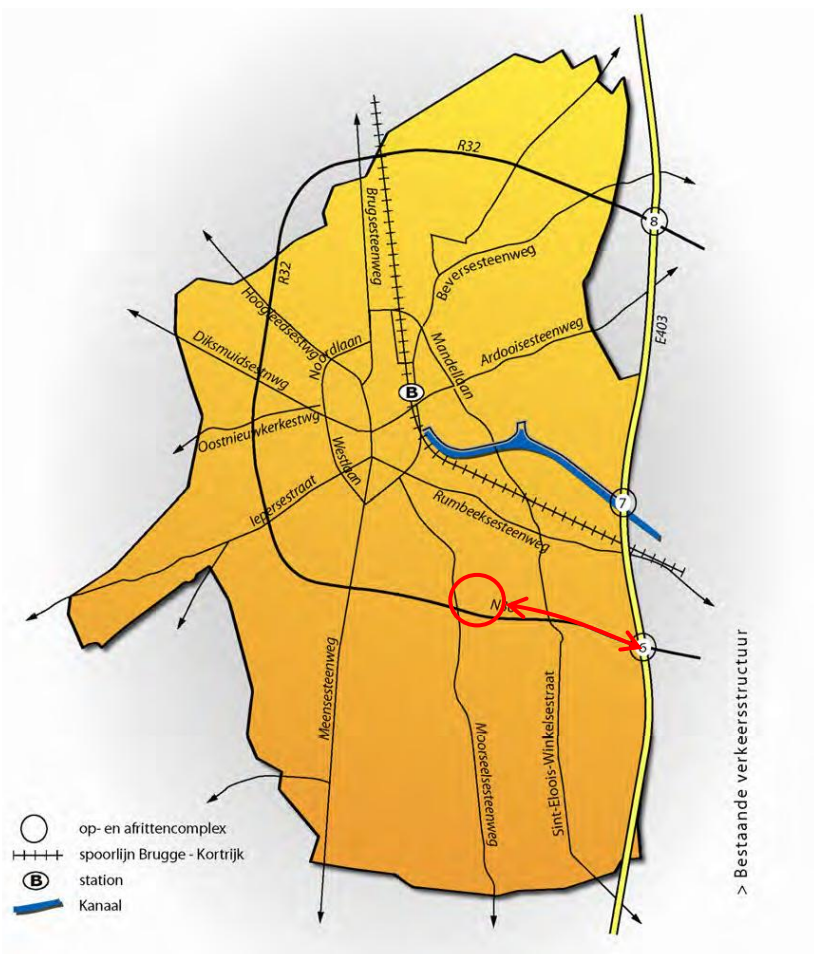
### 3.5 Verkeers- en vervoersstructuur

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 Koestraat. Het op- en afrit-complex Roeselare-Zuid-Rumbeke is gelegen op ca. 3 km van het plangebied.

Het plangebied is op heden via de Koestraat ontsloten op de N36 via het principe van rechts-in en rechts-uit.



Figuur 10: uittreksel uit GRS (Bron: stad Roeselare)



#### 4 Fotoreportage (m.b.t. scheiden verkeer)

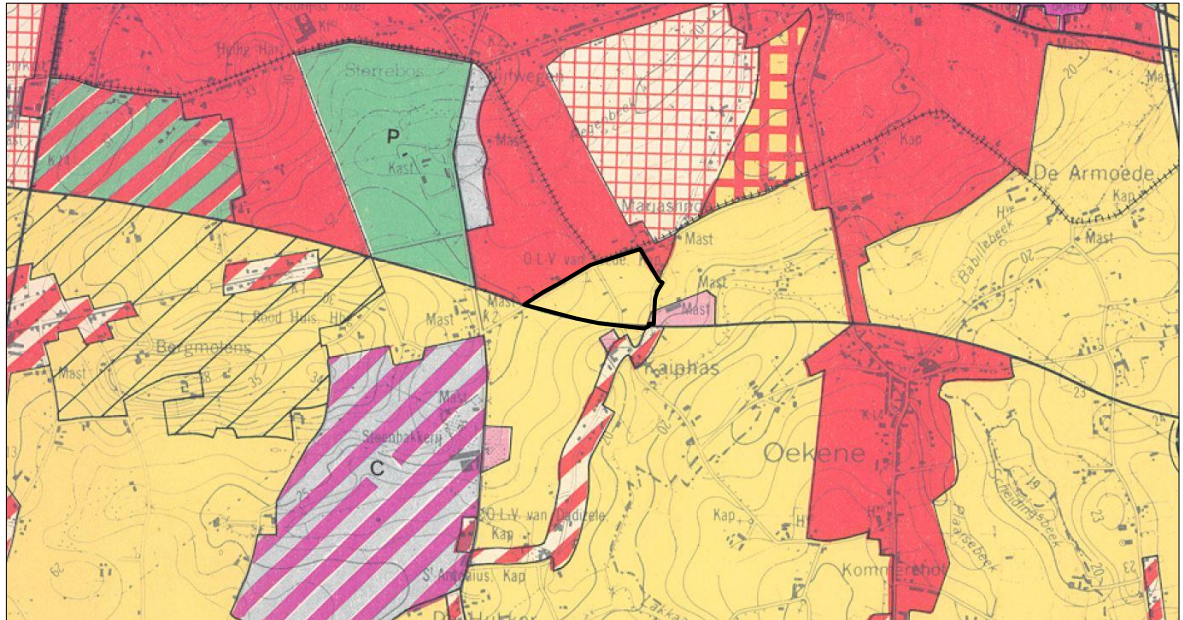




## 1 Gewestplan (GWP)

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

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



Figuur 11: uittreksel uit het Gewestplan Roeselare-Tielt

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

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

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

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

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

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

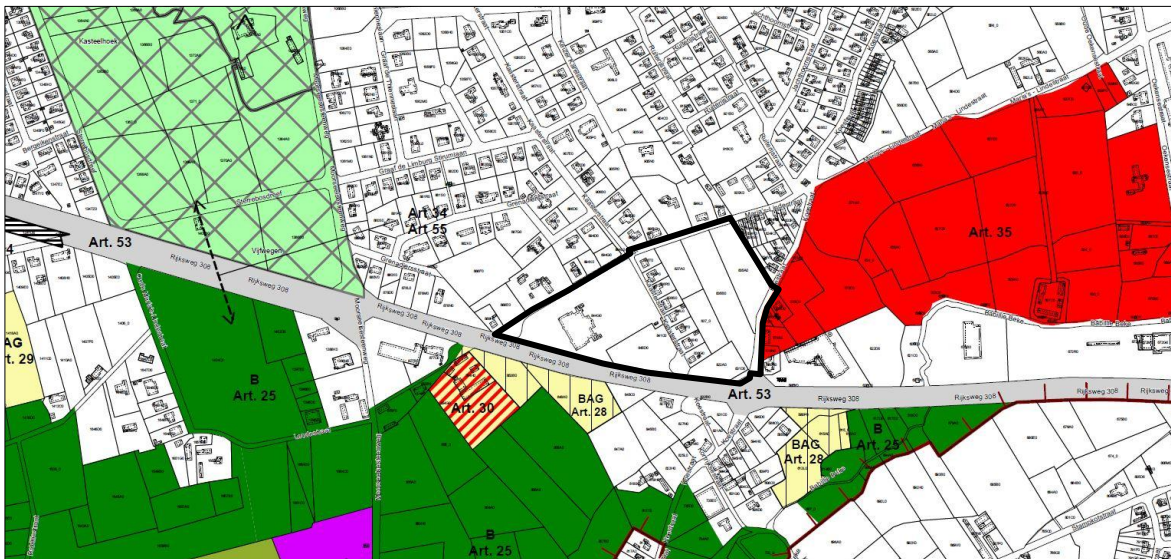
Naar aanleiding van een beroep bij de Raad van State (februari 2009) werd een deel van het BVR dd. 21/11/2008 nietig verklaard. Het betreft de deelgebieden 6, 7 en 11.

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

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

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

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



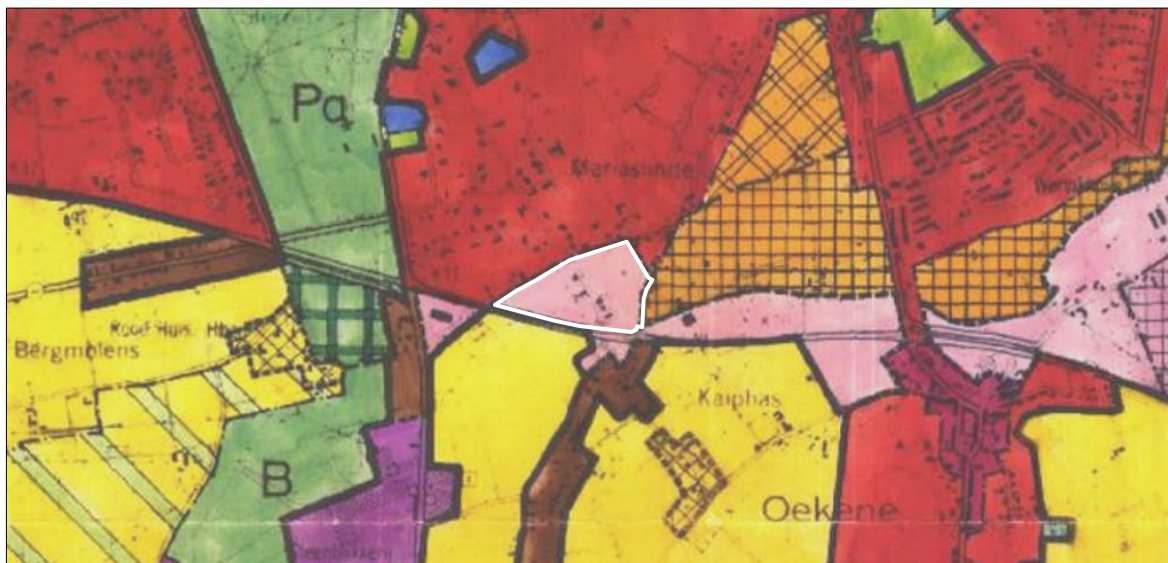
Figuur 12: uittreksel uit plannen ARSG (Bron: [www.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be))

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

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

### 3 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.



Figuur 13: uittreksel uit Algemeen Plan van Aanleg Roeselare (Bron: stad Roeselare)

Het volledige plangebied is volgens het APA Roeselare gelegen:

- in art. 1.9: bedrijvengebied voor KMO en dienstverlening

APA-voorschriften 'bedrijvengebied voor KMO en dienstverlening':

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

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

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

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

*Bij wijze van een "beleidsplanprocedure" zal de stad bedoelde zones kunnen differentiëren en mogelijk 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."*

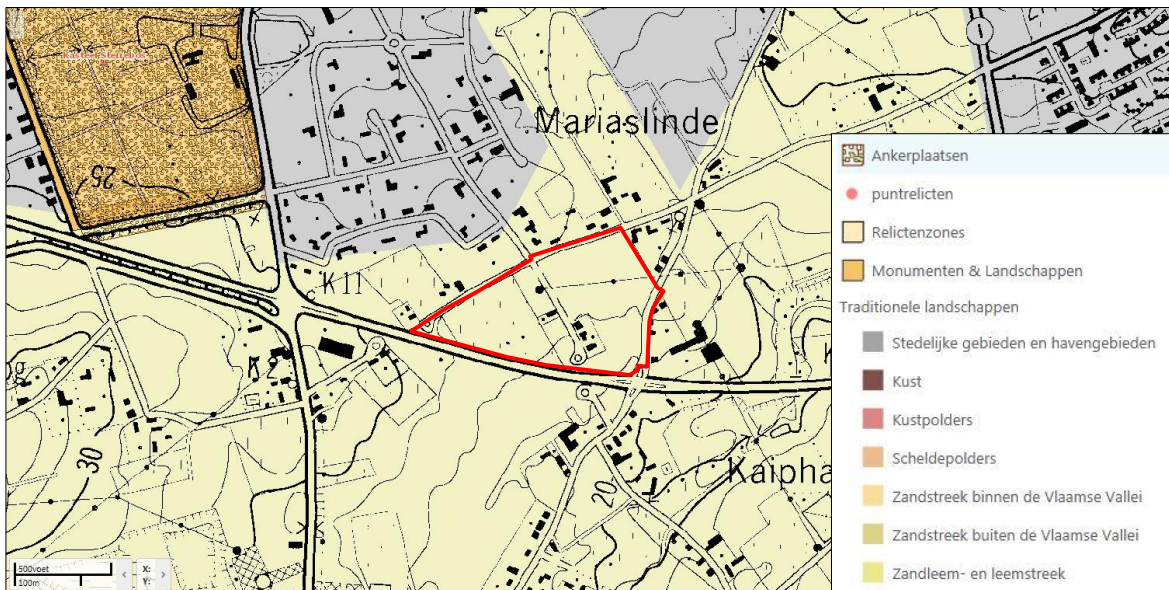
Binnen het plangebied zijn er geen geldende BPA's gekend.

## 4 Onroerend erfgoed

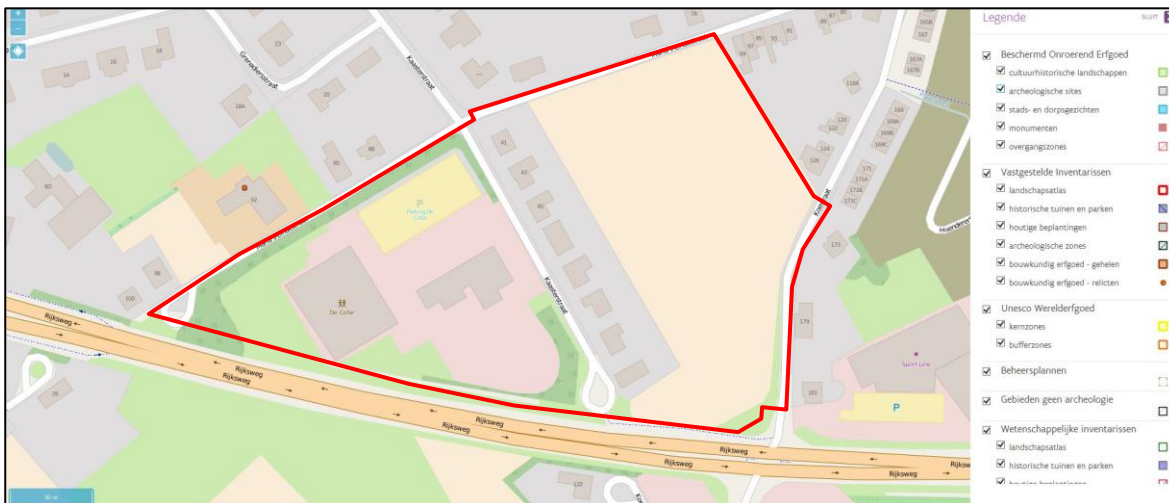
De kaart van de landschapsatlas geeft aan dat binnen het plangebied het traditioneel landschap (zandleem-/leemstreek) gekend is.

De landschapskaart en kaart onroerend erfgoed 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
- geen vastgestelde inventarissen zijn inzake archeologie, bouwkundig erfgoed, beplantingen/parken/tuinen.



Figuur 14: Landschapsatlas (Bron: giswest)



Figuur 15: Uittreksel uit geoportaal onroerend erfgoed (Bron: onroerend erfgoed)

In de nabije omgeving (Rumbeke) zijn wel beschermde monumenten, landschappen en/of dorpsgezichten gelegen, met name:

- beschermde monumenten
  - Kasteel de Limburg Stirum, Moorseelesteenweg 2 (03/07/1942) -
  - Inrijpoort en aanpalende gebouwen van het kasteel de Limburg Stirum (21/09/1962)
  - Baljuwhuis en omgeving, Hoogstraat 10 (14/10/1976)

- Voormalige notariswoning, Kerkplein 15 (20/02/2002)
- Wielerpiste, Izegemsestraat 52 (19/02/2002)
- beschermde landschappen
  - Park van het Kasteel de Limburg Stirum (Sterrebos) (12/08/1969)
  - Onmiddellijke omgeving van het Baljuwhuis, Hoogstraat 10 (14/10/1976)

Geen stadsgezichten in nabije omgeving.

Relicten van traditionele landschappen getuigen van structuren en elementen van landschappen uit het verleden die nog niet door grootschalige ingrepen van na de tweede wereldoorlog zijn uitgewist.

In de 'Atlas van de relictten van de traditionele landschappen van de provincie West-Vlaanderen' (zgn. Landschapsatlas) worden de verschillende traditionele landschappen en relictten aangegeven die op oude kaartdocumenten (van Kabinetskaart van Ferraris tot en met de topografische kaarten van rond de tweede wereldoorlog) kenmerkend waren voor de landschappen en die op orthofotokaarten van omstreeks 1990 nog morfologisch herkenbaar zijn, nog voldoende gaaf zijn om informatieve waarde te bezitten en een functionele of structurele samenhang vertonen.

Hun typologie steunt op de ruimtelijke kenmerken van de relictten (punten, lijnen, vlakken). Zo worden puntrelictten, lijnrelictten, relictzones en ankerplaatsen geselecteerd.

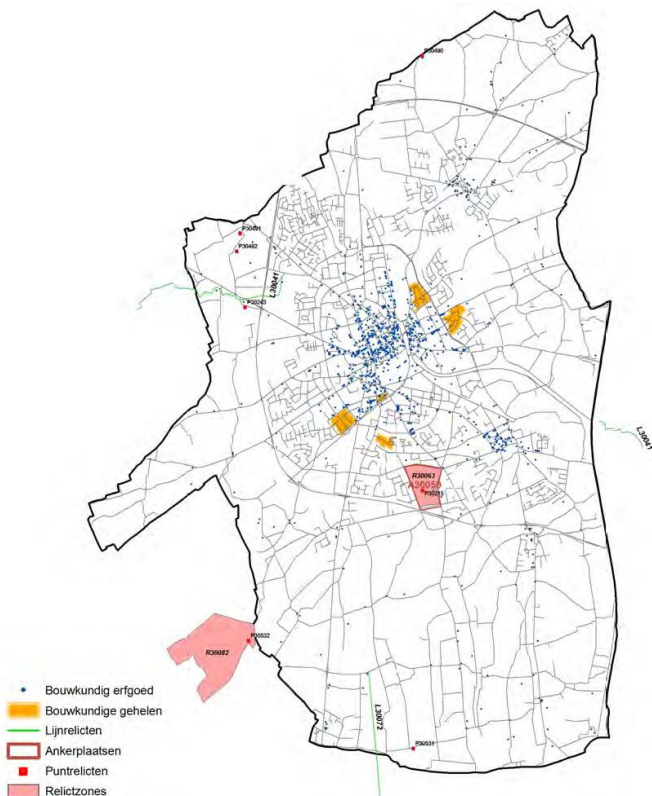
Twee verschillende traditionele landschappen komen op het grondgebied van Roeselare, nl. het 'Land van Roeselare-Kortrijk' in het noorden van de stad en de 'Rug van Westrozebeke' in het zuiden van de stad. Voor onderhavig plangebied is de 'Rug van Westrozebeke' relevant.

In de nabije omgeving van het plangebied is het "kasteel Sterrebos" (P30215) als puntrelict geselecteerd.

Verder is het "Sterrebos" zelf (R30063) geselecteerd als relictzone. Het Sterrebos is verbonden met de architecturale eenvoud van het kasteel (Kaasterkasteel). Het kasteeldomein (Engelse tuin), aangelegd tussen 1769-1774 naar ontwerp van tuinarchitect Simonau, bestaat uit een tiental lanen vertrekking uit een rond prieeltje in stervorm aangelegd. De sterlanen zijn als kijkers gericht op het kasteel enerzijds en anderzijds op de kerktorens van Roeselare en Rumbeke, op molens of op speciaal daartoe opgestelde beelden. In het kasteelpark bevindt zich een oude ijskelder. Het zuidelijk deel van

het domein is door het ondiep voorkomen van een kleisubstraat duidelijk vochtiger. Als beleidswenselijkheid wordt het behoud van het bos in het meer open landschap vooropgesteld.

Daarnaast is het "Sterrebos" (A30059) ook geselecteerd als ankerplaats, een gebied met ensembles van elementen met een bijzondere samenhang.



Figuur 16: uittreksel uit GRS volgens de 'landschapsatlas' (Bron: stad Roeselare)

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

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



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



Figuur 17: inventaris onroerend erfgoed (Bron: onroerend erfgoed)

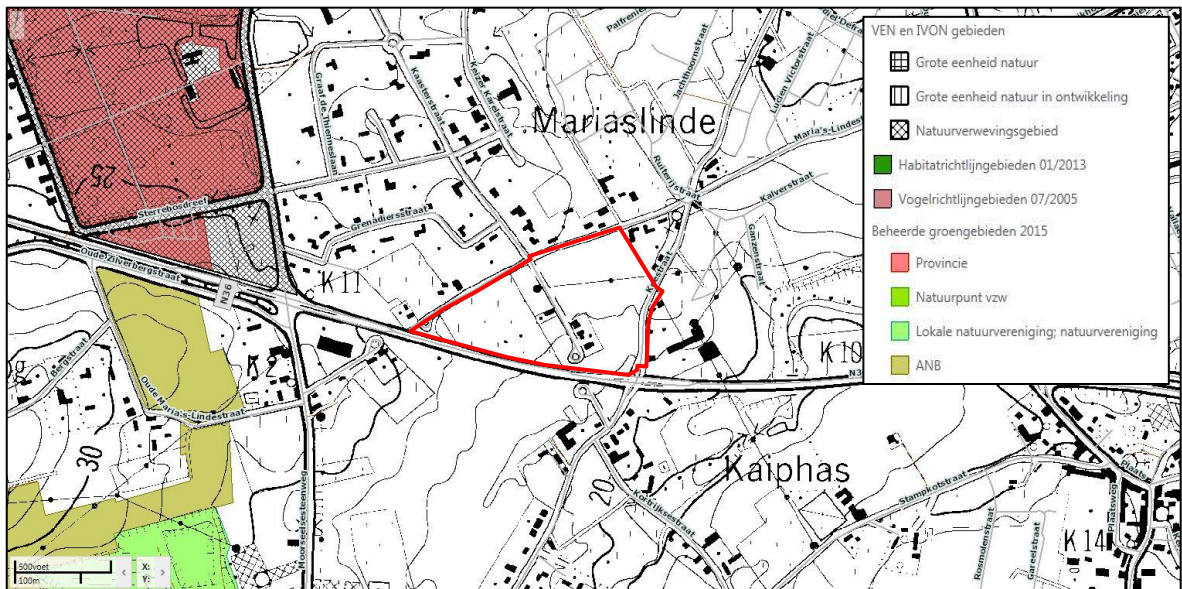


## 5 Vogel- en habitatrichtlijngebieden, VEN- en IVON gebieden.

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

Het Sterrebosdomein ten noordoosten is op de VEN- en IVON-kaarten aangeduid als Natuurverwevingsgebied.

Op de kaart van de beheerde groengebieden van 2015, wordt het Sterrebos aangegeven als beheerd door de provincie. Ten zuiden van de N36 zijn gebieden aangeduid beheerd door ANB en lokale natuurverenigingen.

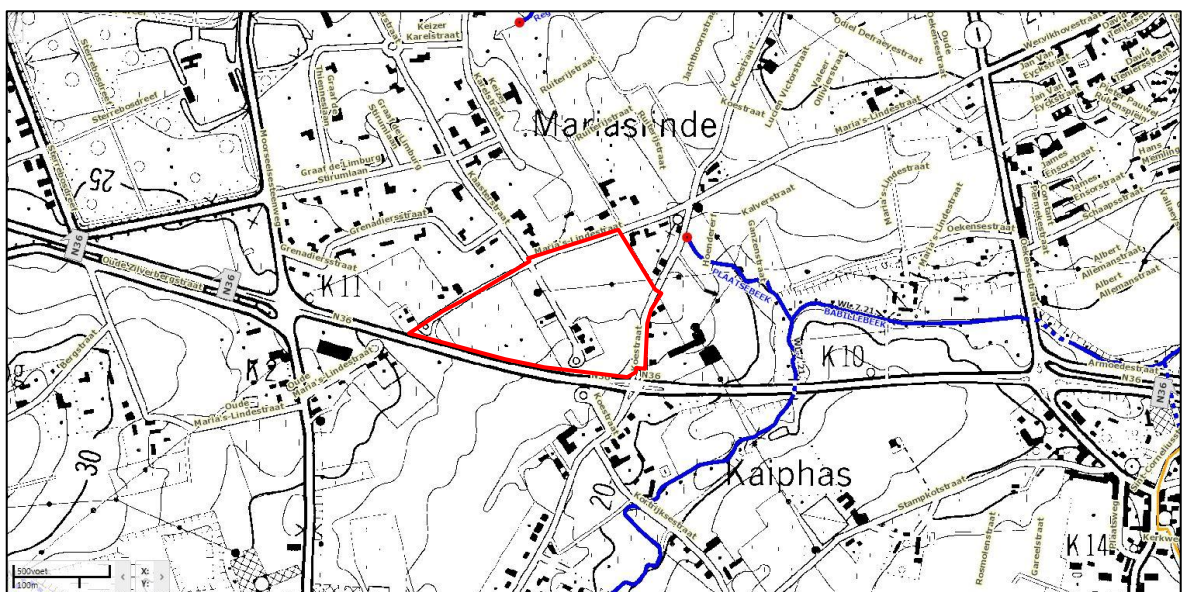


Figuur 18: VEN-IVON /habitat-/vogelrichtlijngebieden/beheerde groengebieden (Bron: giswest)

## 6 Waterlopen

Binnen het plangebied is er geen waterloop gelegen.

In de nabije omgeving van het plangebied - beide ten oosten - zijn de Babilliebeek en Plaatsebeek aanwezig. Iets verderop ten noorden is de Regenbeek aanwezig.



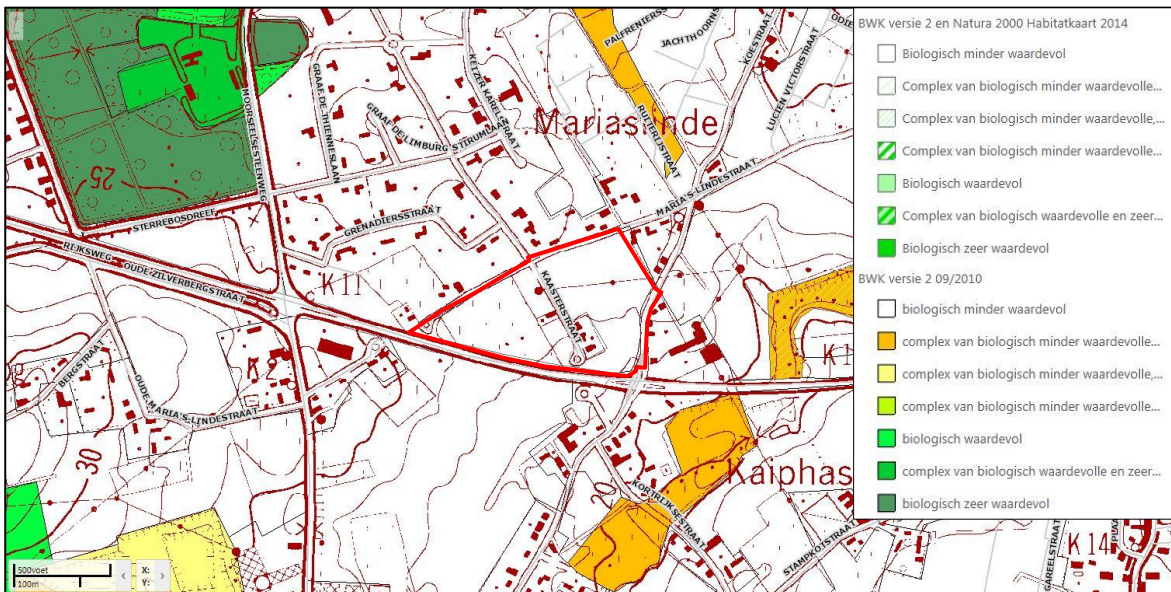
Figuur 19: kaart waterlopen (Bron: giswest)

## 7 Biologische waarderingskaart

De kaart van de biologische waardering van 2010 én 2014 geeft aan dat binnen het plangebied geen elementen van biologische waarde gekend zijn.

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

Ten noordoosten, oosten en zuidoosten, zijn een aantal complexen van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen gelegen.

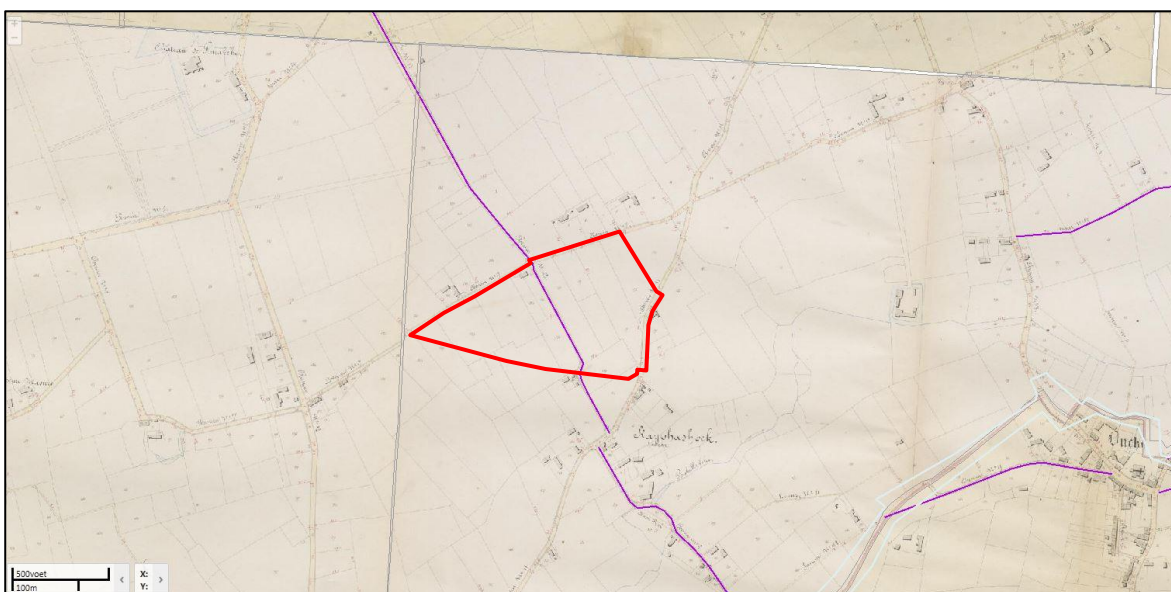


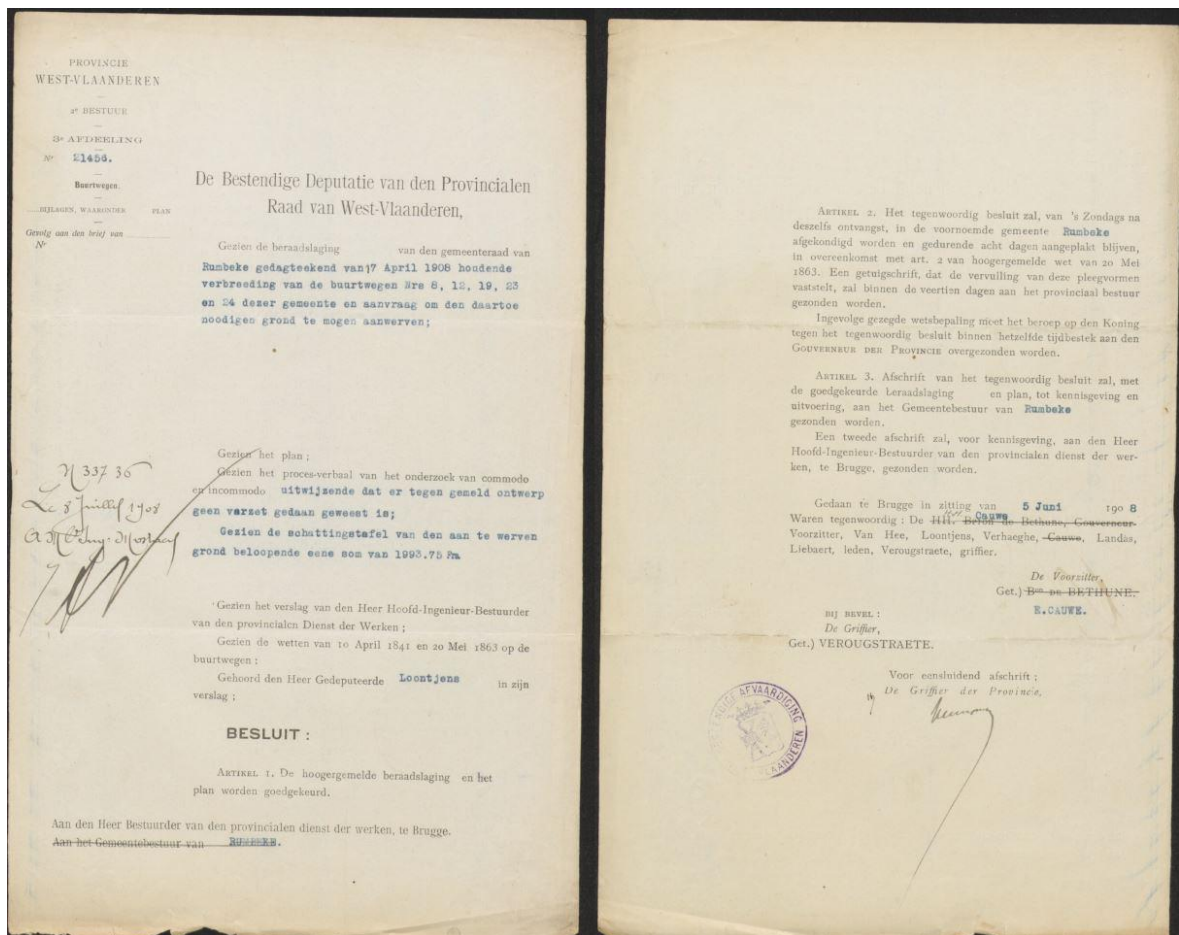
Figuur 20: Biologische waarderingskaart (Bron: giswest)

## 8 Buurt- en voetwegen

Binnen het plangebied is er één buurtweg gelegen, nl. 'chemin n°12'.

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





Figuur 21: uittreksels uit atlas der buurwegen (Bron: www.giswest.be)

## 9 Verordeningen

Stedenbouwkundige verordeningen van toepassing op onderhavig plangebied.

- gemeentelijke bouwverordening met betrekking tot aanplakborden geldt (MB 13/02/1996).
- gemeentelijke bouwverordening met betrekking tot lichtreclames geldt (MB 06/10/1995).
- gemeentelijke verordening parkeren (11/06/2015)
- stedelijke administratieve bouwverordening geldt (MB 13.02.1996).
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake schotelantennes en telecommunicatiemasten geldt (BS 26.02.2008).
- provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelen van baangrachten (23/07/2008);
- gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (BVR 01/10/ 2004)
- gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (04/06/2009).

## 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 woonegelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen.

Er wordt een aanbodbeleid gevoerd inzake ruimte voor bijkomende woonegelegenheden 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 afbakingslijn 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 afbakingslijn 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.

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

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

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

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

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

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

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

Op vlak van gewenste woonstructuur behoort Roeselare tot het 'stedelijk netwerk regio Kortrijk'.

De stad Roeselare behoort volgens de gebiedsgerichte benadering in het PRS tot de 'Middenruimte'. Deze Middenruimte omvat de stedelijke gebieden Roeselare, Tielt en Torhout.

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

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

#### 4 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Roeselare (GRS)

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

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

##### OMTRENT HET LUIK "WONEN"

###### Gewenste woonstructuur – beleidsdoelstellingen (p157-158)

De stad wenst zich verder te ontwikkelen als een stad die aantrekkelijk is voor wonen. Dit impliceert zowel een gedifferentieerd aanbod als een aangename/leefbare woonomgeving. Een aantrekkelijke woonomgeving wordt eveneens bepaald door een uitgebreid en kwalitatief aanbod aan voorzieningen.

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

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

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

(...).

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

Naast het verzorgen van het woningaanbod is er de zorg voor de (beeld)kwaliteit van en de leefbaarheid binnen de woonomgeving. Het omvat zowel de aanpak van de publieke ruimte, het inbrengen van groenvoorzieningen, het verhogen van de verkeersveiligheid en - leefbaarheid, aandacht voor beschermde en niet beschermde gebouwen, ... Er wordt aandacht besteed aan de harmonie tussen de woonfunctie en andere, al dan niet stedelijke, functies.

Bij disharmonie kan onderzocht worden in welke mate de aanleg van een groene buffer mogelijk / noodzakelijk is.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Kwaliteitsvolle woonprojecten (p175)

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

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

Volgende principes/vragen maken deel uit van de kwaliteitstoets:

- Veroorzaakt het woonproject een schaalbreuk met de omliggende of aanpalende bebouwing? De nieuwe bebouwing moet naar schaal, type, verschijningsvorm en het algemeen (gewenst) straatbeeld verenigbaar zijn. Hiertoe kan een gabarietenplan (bouwhoogte, dakvorm, bouwdiepte, bezettingsgraad)/beeldkwaliteitsplan (inrichting openbaar domein) opgemaakt worden. De opmaak van dergelijk plan voor de invalswegen wordt als noodzaak aangevoeld.
- In welke mate wordt rekening gehouden met de gewenste verhouding naar woontype (zie 3.4.1).
- Heeft het woonproject aandacht voor het tweezijdig bouwen? Zowel voor- als achterkant moeten de nodige kwaliteiten uitstralen.
- Respecteert het woonproject privacy en lichtinval van de omliggende bebouwing?
- Op welke wijze wordt de parkeernood opgevangen? Het woonproject moet de parkeerdruk op het publieke domein tot een minimum beperken (parkeren op eigen terrein, ondergrondse of half verzonken parkings, ...)
- Gebeurt de ontsluiting langs de weg die naar mobiliteit en draagkracht het meest geschikt is?
- Werden volgende mogelijkheden (niet limitatief) onderzocht?
- Doorsteken voor zwakke weggebruikers en gebruikers van openbaar vervoer
- Garagemogelijkheden voor aangelanden (belangrijk in dichtbebouwd weefsel)
- Mogelijkheden voor uitbreiden van aanpalende privé-tuintjes (belangrijk in dichtbebouwd weefsel)
- Gemeenschappelijke groene (binnen)ruimtes
- Integratie van de natuurlijke structuur (beken en lineaire groenelementen)
- Zijn er wijkspeelpleinen in de nabijheid? Bij ontstentenis van recreatieve wijkinfrastructuur wordt onderzocht in welke mate het gepland project hiervoor ruimte kan voorzien én daadwerkelijk

binnen het project geïntegreerd wordt. Bij aanwezigheid van recreatieve wijkinfrastructuur in de nabije omgeving wordt onderzocht in welke mate een veilige verbinding kan gerealiseerd worden.

- Houdt het woonproject rekening met potenties/ontwikkelingen/functies van aanpalende gebouwen of braakliggende gronden (vb. uitbreiding school)?
- Heeft het woonproject aandacht voor (potentiële) zichtassen? Projecten kunnen bestaande zichtassen versterken door uitsparingen in de bebouwing te voorzien. Gelijkvloerse uitsparingen kunnen tezelfdertijd fungeren als assen voor traag verkeer.

#### GRS RD p. 181

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

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

#### OMTRENT HET LUIK "BEDRIJVIGHEID"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Interne ontsluitingslussen worden onderzocht. Naast het kwaliteitsvol inrichten van bedrijventerreinen is het op peil houden van de kwaliteit even belangrijk. Parkmanagement kan hier een mogelijkheid

bieden. De stad Roeselare is een stad waar industriële en ambachtelijke bedrijven alom vertegenwoordigd zijn. Het vrachtverkeer is er dan ook aanzienlijk, net zoals de toe- en afvoer van werknemers naar hun werkplaats.

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

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

#### RD p. 186

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

#### RD p. 187

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

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

#### RD p. 188

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

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

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

#### Kwalitatieve bedrijventerreinen RD p. 193

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

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



6. Het plan geeft aan op welke wijze groenbuffers worden voorzien. Geval per geval wordt onderzocht in welke mate de buffers een meerwaarde kunnen betekenen voor de omliggende functies (vb. recreatief medegebruik) en in welke mate ze een rol vervullen in de waterhuishouding van het gebied (vb. aanleg bufferbekken).

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

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

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

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

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

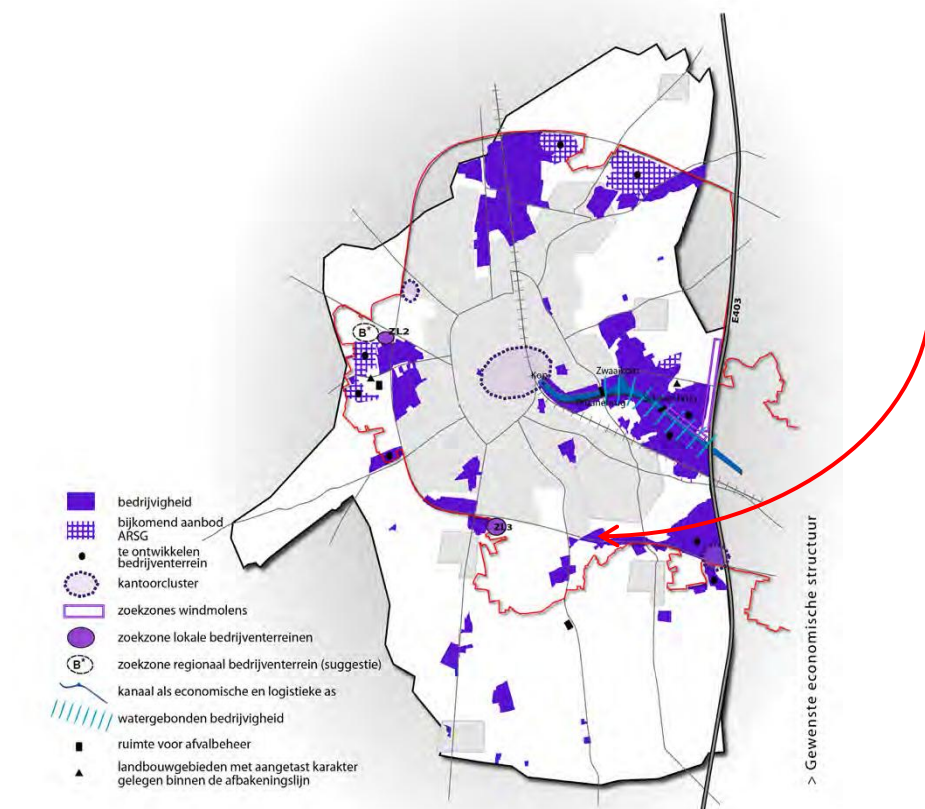
De bestaande bedrijventerreinen worden bevestigd met uitzondering van de terreinen die middels het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' een nieuwe bestemming kregen.

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

(...).

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

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



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.

## 1 Doelstelling en motivatie tot opmaak van het RUP

### ALGEMEEN

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2 Reikwijdte en detailleringniveau 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.

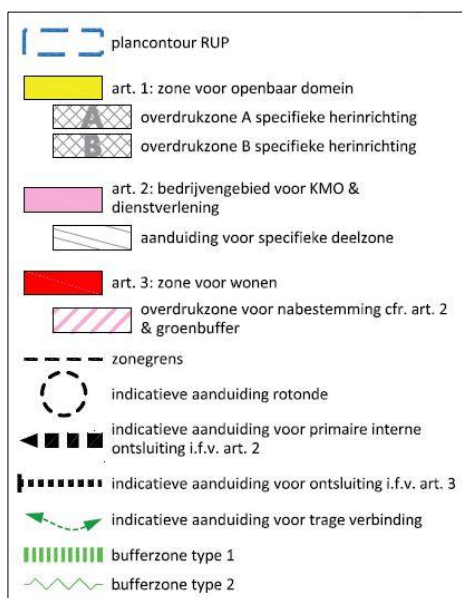
De stedenbouwkundige voorschriften bevatten volgende items:

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

## 3 Opbouw van het RUP

Het RUP omvat volgende bestemmingszones:

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



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

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

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

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

Figuur 22: RUP Kaasterstraat - legende

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

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

Op een deel van de zone voor wonen (art. 3) is een overdrukzone voor nabestemming toegepast. Deze aanduiding in overdruk valt samen met de perceelscontour van de uiterst zuidelijke woning in de Kaasterstraat en heeft tot doel bij stopzetting van de bestaande woonactiviteit, de nabestemming 'bedrijvengebied voor KMO & dienstverlening' in te leiden. Dit wordt zo ingeschreven in onderhavig RUP i.k.v. de heel strikte scheiding tussen woon- en KMO-verkeer. De ligging van deze woning pal naast de nieuw te realiseren interne ontsluitingsweg maakt deze scheiding niet zo eenduidig.

## 4 Vaststellingen, beeldkwaliteitsplan

### Algemeen

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

### Specifieke knelpunten:

#### Voetgangersverkeer

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

#### Fietsverkeer

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

#### Openbaar vervoer

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

#### Autoverkeer

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

#### Parkeervoorzieningen

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

### Beeldkwaliteitsplan

#### Algemeen

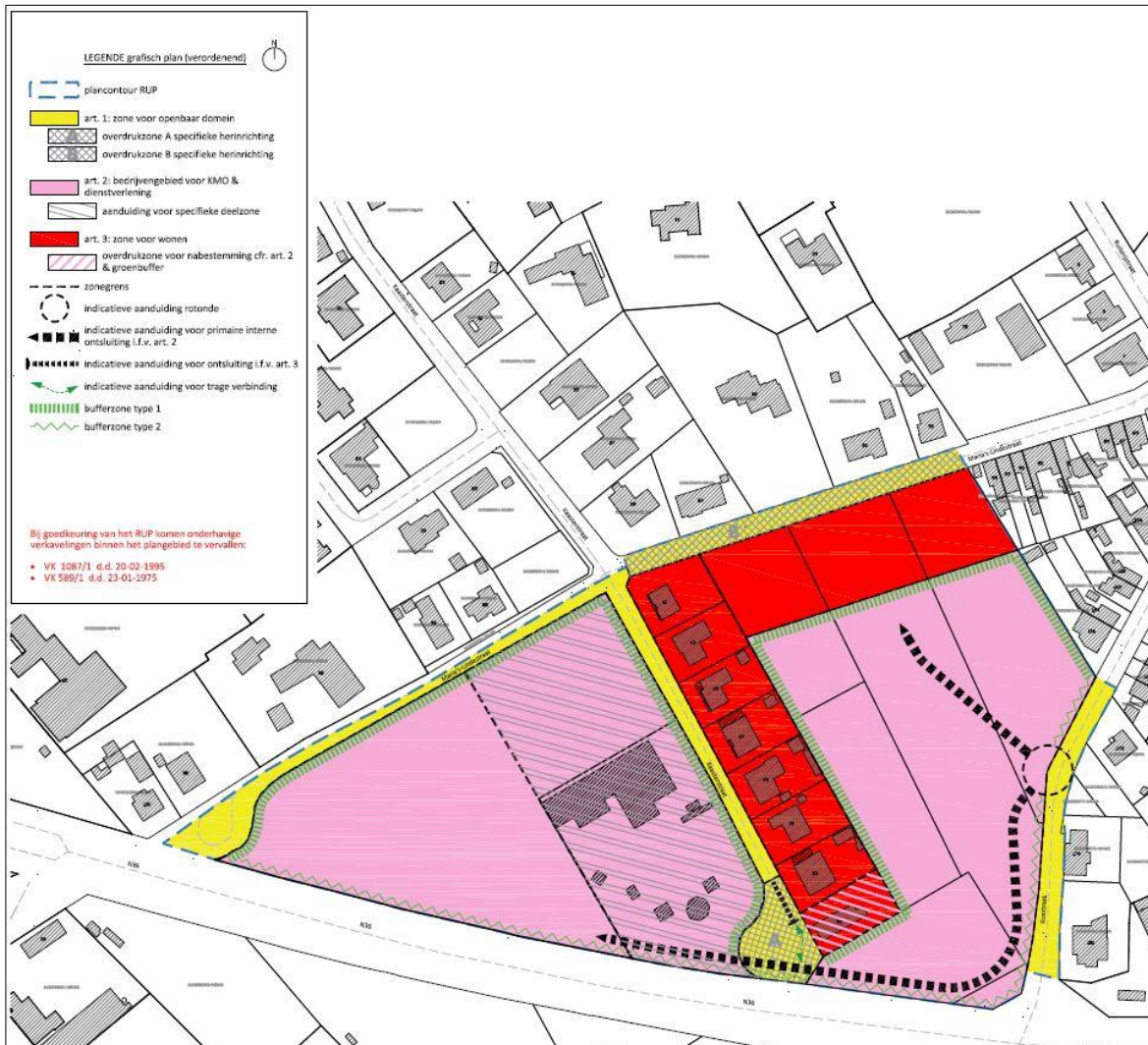
In het kader van de opmaak van het RUP, werd een beeldkwaliteitsplan/inrichtingsstudie opgemaakt teneinde de ruimtelijke doelstellingen binnen het plangebied te kunnen implementeren.

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



Figuur 23: beeldkwaliteitsplan/inrichtingsstudie (ontwerp: Studio Wim Carrein bvba)

## 5 Grafisch plan



Figuur 24: RUP Kaasterstraat - grafisch plan met legende

## 6 Stedenbouwkundige voorschriften

### 6.1 Algemene bepalingen

#### *Omgaan met de bestaande toestand*

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

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

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



## 1 Watertoets

### 1.1 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 Regenbeek, geklasseerde waterloop van 2de categorie met nummer WL.7.21.1.1.
- Het plangebied kent een mogelijk overstromingsgevoelige gebied.
- Het plangebied is deels gelegen in een van nature overstroombaar gebied, doch niet in een risicozone voor overstromingen, noch in een recent overstromingsgebied.
- Het plangebied is in hoofdzaak weinig gevoelig zijn voor grondwaterstromingen. Een zone is heel gevoelig voor grondwaterstromingen.
- Het overgrote deel van het plangebied is infiltratiegevoelig.
- Kleine delen van het plangebied - verspreid gelegen - zijn erosiegevoelig, met concentratie langsheen de N36.
- Het plangebied kent matige hellingen.

### 1.2 Plantoets

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

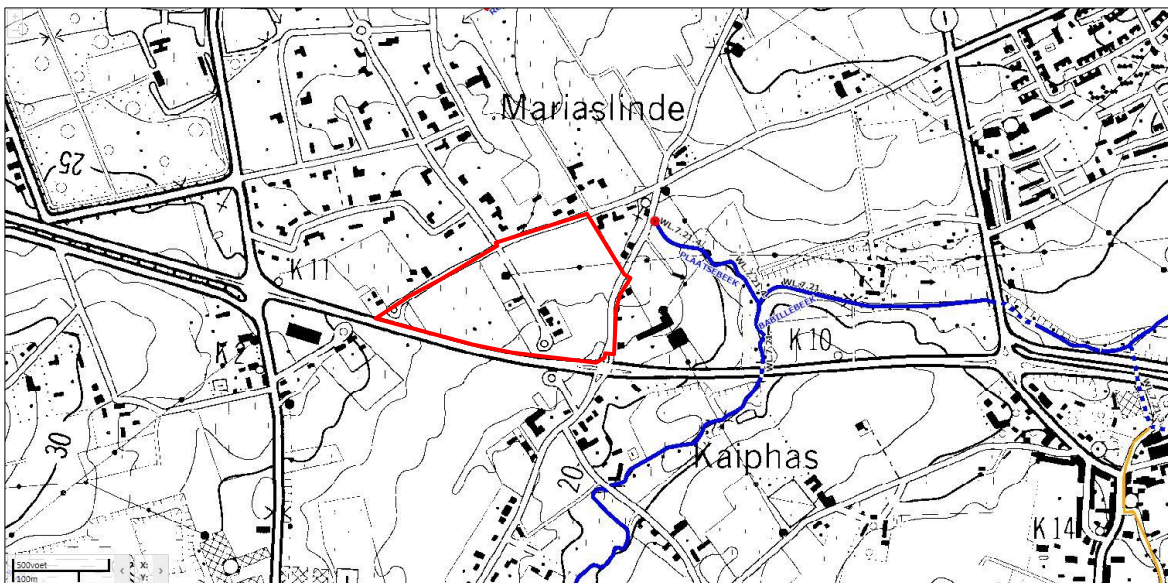
De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het opvangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (hemelwaterput) en indien dit niet kan, ter plaatse geïnfilteerd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

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

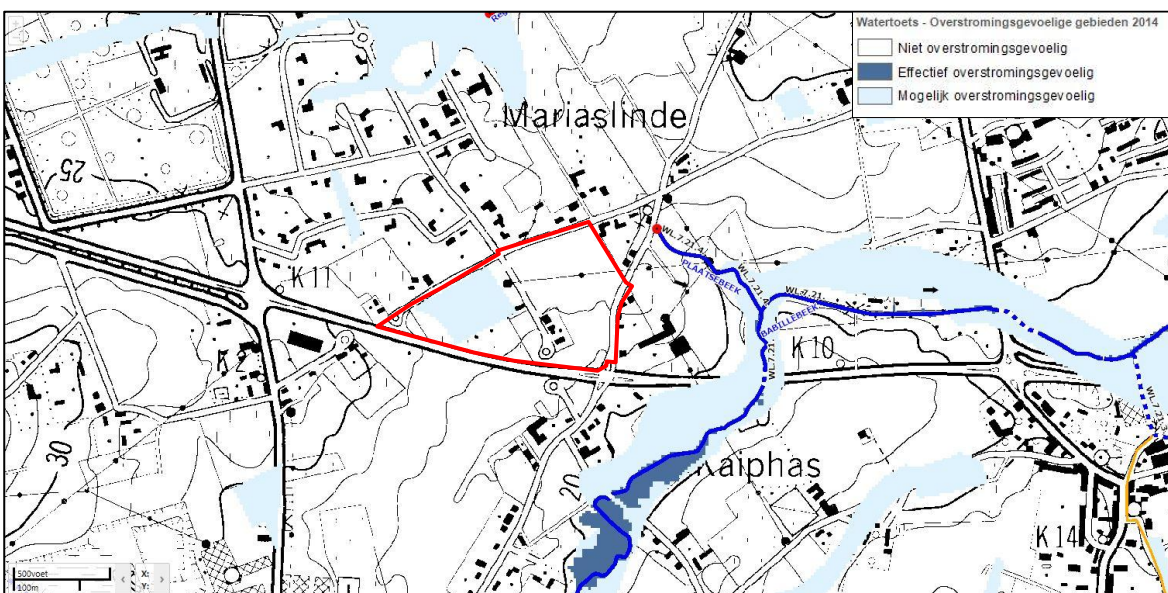
Daarnaast dienen alle ophogingen gesitueerd in mogelijks overstromingsgevoelig respectievelijk effectief overstroombaar gebied, gecompenseerd zodoende het verlies in waterbergingsruimte effectief te verhelpen.

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

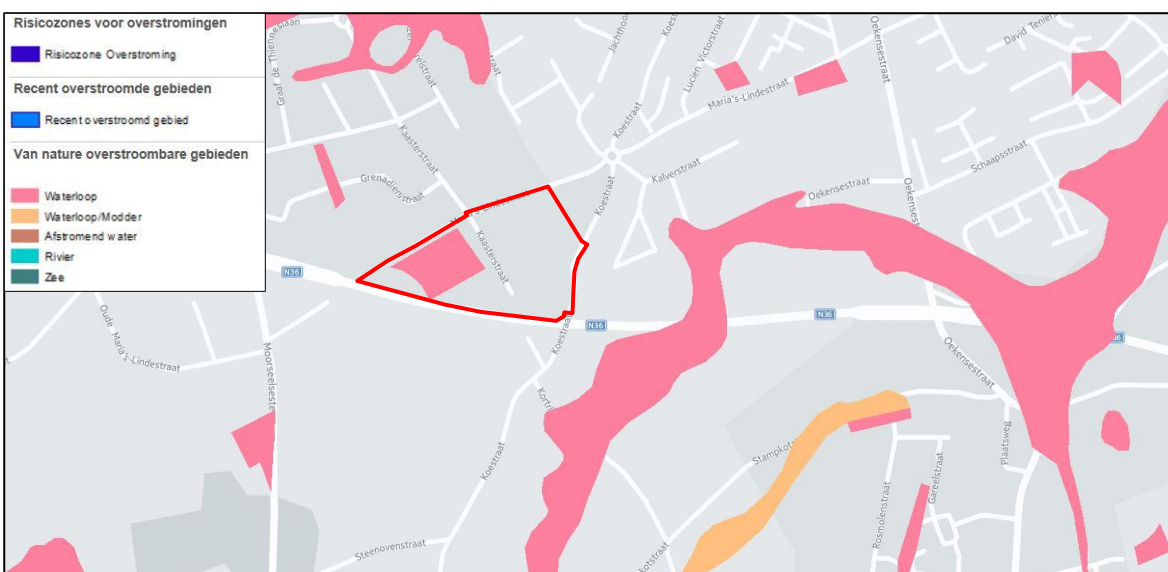
In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP als in de bouwaanvraag wordt duurzaamheid nagestreefd, zowel naar materiaal, type verhardingen, energie, waterhuishouding, etc.



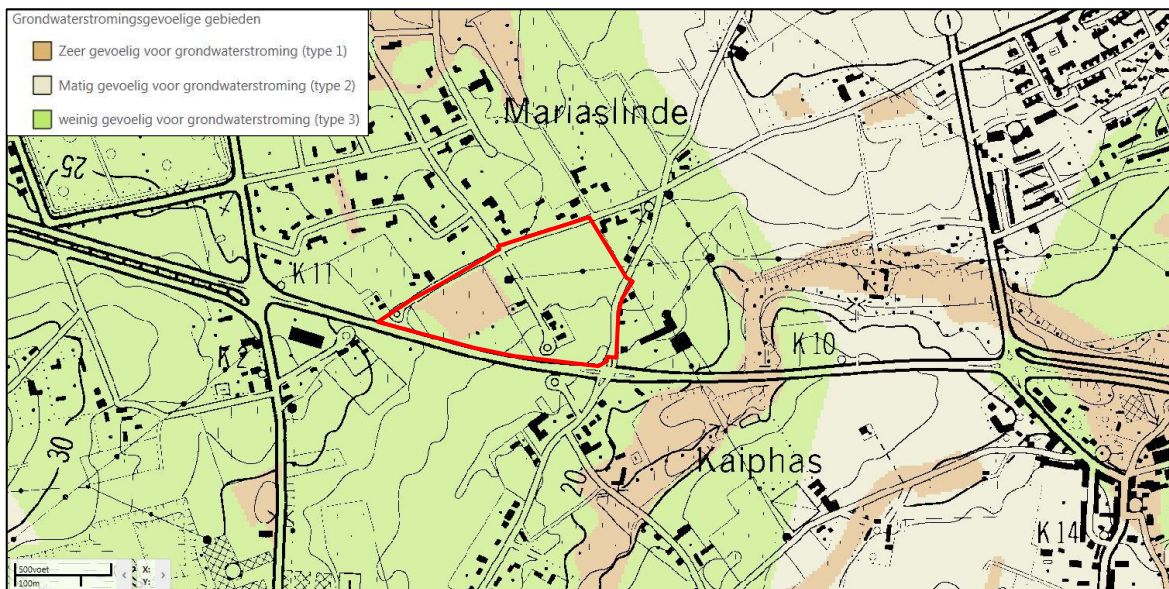
Figuur 25: Kaart van de waterlopen (Bron: giswest)



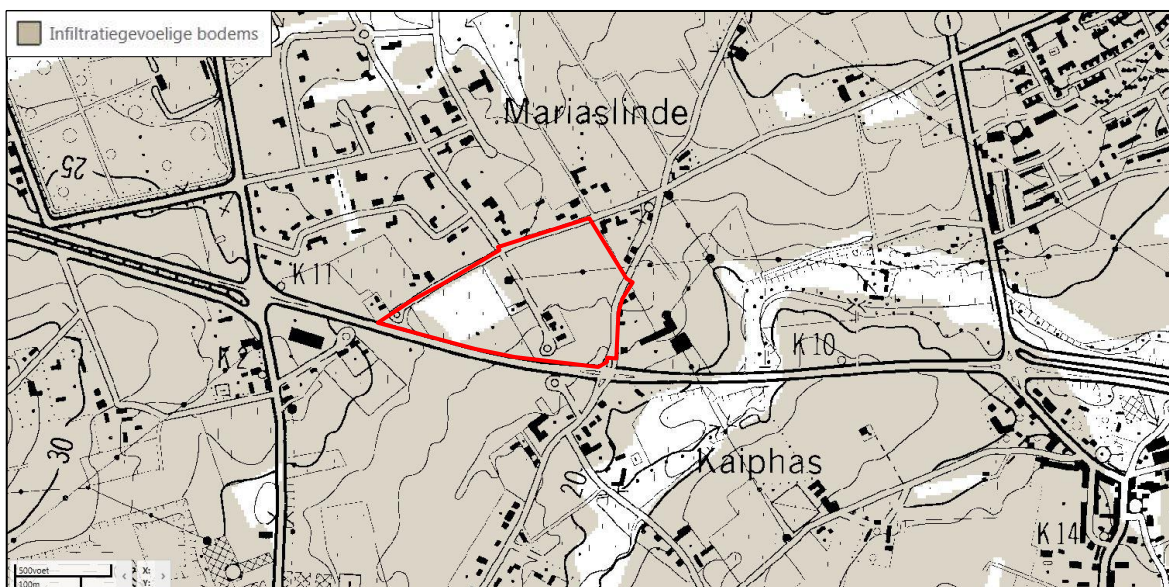
Figuur 26: Overstromingsgevoelige gebieden (2014) (Bron: giswest)



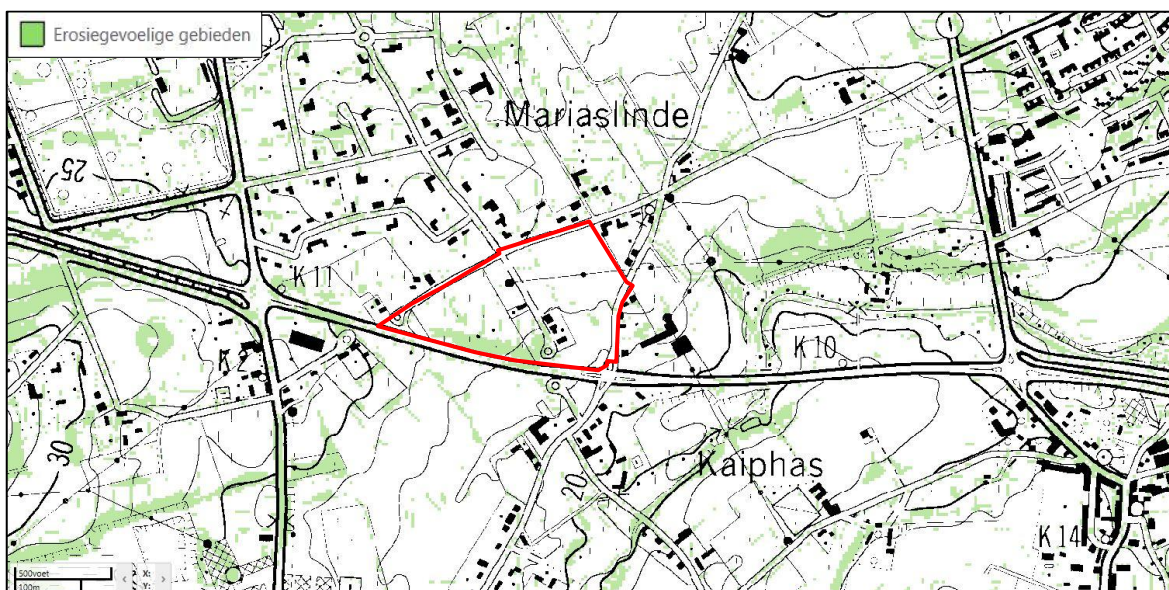
Figuur 27: NOG ROG kaart (Bron: geopunt)



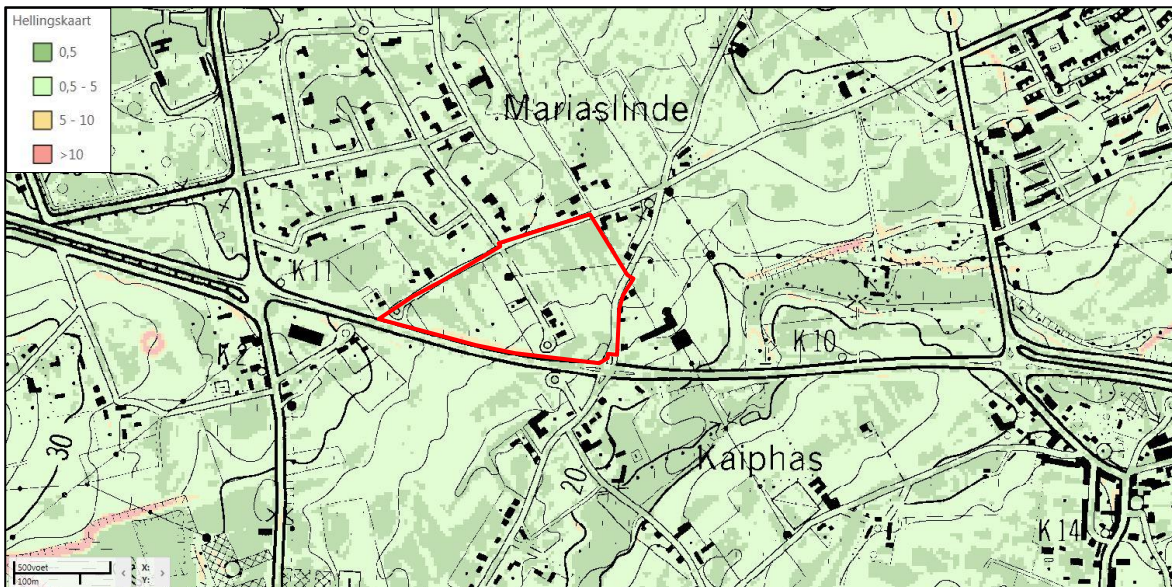
Figuur 28: Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (Bron: giswest)



Figuur 29: Infiltratiegevoelige gebieden (Bron: giswest)



Figuur 30: Erosiegevoelige gebieden (Bron: giswest)



Figuur 31: Hellingenkaart (Bron: giswest)

### 1.3 Mogelijke effecten

Het plangebied wordt voor bewoning en bedrijvigheid ingericht en veronderstelt een bijkomend aandeel bebouwing en verharding. Met de realisatie van het RUP zal de inname op de bodem en het water - zij het beperkt - verhoogd worden. De belangrijkste ingrepen op de bodem door de uitvoering van het RUP zijn de uitgravingen (in functie van de funderingen van de bebouwing, kelders, regenwaterputten...) en het daaraan gekoppeld grondverzet en een wijziging van bestemming van de uitgegraven grond.

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

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

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

### 1.4 Plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden

Het RUP voorziet in de mogelijkheid om binnen het plangebied enkel bebouwing en verharding in functie van bewoning en niet-vervuilende activiteiten toe te laten. Dit impliceert dat het gevaar op bodem- en grondwaterverontreiniging hier verwaarloosbaar 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 bouwprogramma (verhardingen bij en rond gebouwen), minimaal gehouden wordt alsook vertraagd wordt afgevoerd rekening houdend met een maximale infiltratie in de bodem door toepassing van waterdoorlatende materialen of monoliete verhardingen met een aanliggende mogelijkheid tot infiltratie.

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

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

Het RUP voorziet voor wat het woonprogramma betreft in relatief grote woonkavels en aldus vrij grote tuinen die quasi integraal onverhard blijven. Inzake het bedrijfengebied worden eveneens de nodige groenstroken en bufferzones voorzien. Deze groenstructuren zullen worden ingericht met gras, beplanting en bomen. Grondwater wordt op deze manier deels door de aanwezige bomen opgenomen.

## 1.5 Conclusie

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

## 2 Externe (mens)veiligheid

### 2.1 Referentiesituatie

De opmaak van het RUP voorziet in een bestemmingsdifferentiatie met afbakening met zones voor wonen en bedrijvzones, met inbegrip van de opmaak van stedenbouwkundige voorschriften en anderzijds in de verfijning van de stedenbouwkundige voorschriften van de openbare wegenis, met het oog op een optimalisatie van de mobiliteitsafwikkeling ten behoeve van de aanliggende residentiële woonomgeving.

### 2.2 Mogelijke effecten

Het RUP heeft als doel de bestaande woonomgeving te versterken met het oog op een ruimtelijke continuïteit met de omgeving alsook met optimalisatie van de bedrijfsactiviteiten én de mobiliteitsafwikkeling. Er zijn geen wijzigingen van die orde voorzien dat ze bijkomende risico's op de gezondheid en veiligheid van de omwonenden opleveren.

### 2.3 Conclusie

Inzake de discipline gezondheid en veiligheid van de mens wordt er geen aanzienlijk effect verwacht.

## 3 Ontheffing van opmaak ruimtelijk veiligheidsrapport

Door de dienst VR werd op 27/01/2017 beslist dat met het plan zich geen probleem stelt op vlak van de externe mensveiligheid en dat geen aanzienlijke effecten verwacht worden inzake externe veiligheid.

## 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 van 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 23 maart 2017.

# Ruimtebalans en op te heffen voorschriften

## 1 Ruimtebalans

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vervallen bij goedkeuring van het RUP "Kaasterstraat" de nog geldende voorschriften van de betreffende zones van het Algemeen Plan van Aanleg (BVR 29/04/1991), specifiek 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 herbestedemd wordt van de bestemmingscategorie "overig groen" naar de bestemmingscategorie "wonen", cf. art. 2.6.4, 1° VCRO.

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

>vóór het RUP

Cat.		m <sup>2</sup>
BED	Bedrijvigheid	60.542m <sup>2</sup>
	TOTAAL	60.542m <sup>2</sup>

>nà inwerkingtreding van het RUP

Cat.		m <sup>2</sup>
WON	Wonen	12.228m <sup>2</sup>
BED	Bedrijvigheid	41.356m <sup>2</sup>
NNN	Lijninfrastructuur (wegenis)	6.958m <sup>2</sup>
	TOTAAL	60.542m <sup>2</sup>

Figuur 32: 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 verkavelingsvergunning en van de latere wijzigingen (gelegen binnen het plangebied van het GRUP).

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

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

## 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 gebruikersschadecompensatie. 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 onbebouwde 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 Belastingdienst. Een heffingsplichtige kan bij de Vlaamse belastingdienst 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 m<sup>2</sup>;
- 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 en met 2.6.19. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De codex kan geraadpleegd worden op [www.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.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.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.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.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be) onder de rubriek wetgeving.

De contactgegevens van de VLM zijn terug te vinden via [www.vlm.be](http://www.vlm.be). E-mail naar [vergoedingen@vlm.be](mailto: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](http://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](http://www.vlm.be). E-mail naar [vergoedingen@vlm.be](mailto: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 uitsluitend 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.ruimtelijkeordering.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

Het college van Burgemeester en Schepenen besliste op 17/10/2016 de opmaak van het RUP Kaasterstraat.

### Planproces

Opmaak inrichtingsstudie	voorjaar 2016
Voorstudie/veldonderzoek/basiskaarten/startnota	oktober-november 2016
Besprekingen met stad + indienen schetsontwerpen	december 2016
Indienen voorontwerp	22/12/2017
goedkeuring voorontwerp door CBS ivf plenair overleg	16/01/2017
Gecoro	31/01/2017
Plenaire vergadering:	13/02/2017
Adviserende instanties:	
-Departement Landbouw & Visserij dd. 09/02/2017	voorw. gunstig
-Provincie West-Vlaanderen dd. 09/02/2017	voorw. gunstig
-Agentschap Wonen-Vlaanderen dd. 10/02/2017	geen advies
-Agentschap Innoveren & Ondernemen dd. 01/02/2017	gunstig
-De Lijn West-Vlaanderen dd. 01/02/2017	gunstig
-Departement LNE dd. 06/02/2017	gunstig
-Departement LNE, dienst VR dd. 27/01/2017	geen ruimtelijk veiligheidsrapport
-Departement MOW dd. 08/02/2017	"gunstig" met bijk. gegevens
-GECORO dd. 31/01/2017	gunstig
-Agentschap Onroerend Erfgoed dd. 01/02/2017	geen advies
-Provinciale dienst Waterlopen dd. 09/02/2017	gunstig
-Ruimte Vlaanderen dd. 09/02/2017	gunstig
-Vlaamse Milieumaatschappij dd. 25/01/2017	gunstig
Ontwerp	
Voorlopige vaststelling gemeenteraad:	24/04/2017
Openbaar onderzoek:	24/05/2017 tem. 22/07/2017
Behandeling adviezen en bezwaren GECORO:	26/09/2017
Definitief plan	
Definitieve vaststelling gemeenteraad:	20/11/2017



**DEPARTEMENT  
LEEFMILIEU,  
NATUUR &  
ENERGIE**

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid  
Dienst milieueffectenrapportagebeheer  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 Brussel  
Tel 02 553 80 79  
[www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be)

Aan het College van Burgemeester en  
Schepenen  
Botermarkt 2  
8800 Roeselare

uw bericht van  
23-3-2017

uw kenmerk

ons kenmerk  
LNE/MER/SCRPL16289/  
2017/

bijlagen  
/

vragen naar / e-mail  
Melanie Franck  
[Melanie.franck@lne.vlaanderen.be](mailto:Melanie.franck@lne.vlaanderen.be)

telefoonnummer  
02 553 03 53

datum

**23 MAART 2017**

**Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Kaasterstraat in Roeselare.**

**Beslissing plan-MER-plicht**

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

Geachte heer, mevrouw,

Met uw email van 23 maart 2017 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL16289 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 een bestemmingsdifferentiatie naar bedrijvigheid voor KMO en dienstverlening en zone voor wonen, met het oog op een duidelijke scheiding van de verkeersstromen door het voorzien van een nieuwe ontsluiting richting Koestraat.

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.

Enkele adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. Op 21 februari 2017 werd een eerste versie van het screeningsdossier ingediend. Op 21 maart 2017 liet de dienst Mer weten dat er onvoldoende was tegemoetgekomen aan een aantal vragen uit de adviezen. Op 23 maart 2017 werd een aanvullende nota bij het screeningsdossier bezorgd. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in deze versie van het screeningsdossier via een aanpassing van de screeningsnota en/of via de aanvullende nota, 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.

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](http://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](http://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.

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.

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

Met vriendelijke groet,

i.o.



Veerle De Coster  
Wvd. diensthoofd dienst Mer

Annelies Hoebeek



## BIJLAGE 2: Adviezen op voorontwerp

---

Hierna toegevoegde adviezen:

-Departement Landbouw & Visserij	dd. 09/02/2017
-Provincie West-Vlaanderen	dd. 09/02/2017
-Agentschap Wonen-Vlaanderen	dd. 10/02/2017
-Agentschap Innoveren & Ondernemen	dd. 01/02/2017
-De Lijn West-Vlaanderen	dd. 01/02/2017
-Departement LNE	dd. 06/02/2017
-Departement LNE, dienst VR	dd. 27/01/2017
-Departement MOW	dd. 08/02/2017
-GECORO	dd. 31/01/2017
-Agentschap Onroerend Erfgoed	dd. 01/02/2017
-Provinciale dienst Waterlopen	dd. 09/02/2017
-Ruimte Vlaanderen	dd. 09/02/2017
-Vlaamse Milieumaatschappij	dd. 25/01/2017

# DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

## Vlaamse Overheid

ABCO - WEST-VLAANDEREN  
Koning Albert I-laan 1/2 bus 101  
8200 BRUGGE  
T 050 24 77 10  
F 050 24 76 91

[www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be)

[adviesvraag.westvlaanderen@lv.vlaanderen.be](mailto:adviesvraag.westvlaanderen@lv.vlaanderen.be)

College van Burgemeester en Schepenen Roeselare  
Botermarkt 2  
8800 Roeselare

**uw bericht van**  
20/01/2017  
**uw kenmerk**  
mail 20/01  
**vragen naar/e-mail**  
Floris Moerdijk  
[Floris.Moerdijk@lv.vlaanderen.be](mailto:Floris.Moerdijk@lv.vlaanderen.be)

**ons kenmerk**  
2017\_000509  
**telefoonnummer**  
050 24 77 14

**bijlagen**

**datum**

**09 FEB. 2017**

**Betreft:** Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kaasterstraat'

Plenaire vergadering: 13/02/2017

Geachte,

Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw adviesaanvraag van 'RUPG Kaasterstraat' vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert een voorwaardelijk gunstig advies om volgende redenen:

Het plangebied heeft een oppervlakte van 5ha 98a 50ca en bevindt zich in het zuidelijke deel van de stad Roeselare, in de deelgemeente Rumbeke. Het plangebied wordt begrensd door de Koestraat (O), de Maria's-Lindestraat (N-W) en de N36 (Z), als onderdeel van de zgn. grote ring rond de stadskern. Het plangebied is volgens het APA Roeselare integraal gelegen in 'bedrijfsgebied voor KMO en dienstverlening'.

De opmaak van het RUP Kaasterstraat kadert in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Roeselare en heeft enerzijds tot doel het planologisch kader te herbevestigen en anderzijds het vastleggen en afdwingbaar maken van een nieuwe interne ontsluitingsweg voor het bedrijfsgebied, rekening houdend met de aanliggende residentiële woonomgeving. Het RUP omvat de bestemmingszones: zone voor openbaar domein, bedrijfsgebied voor KMO en dienstverlening en zone voor wonen.

Volgens de gegevens waarover het Departement Landbouw en Visserij beschikt, zijn enkele percelen op heden nog in professioneel landbouwgebruik. Het Departement vraagt bij de uitvoering van dit plan

rekening te houden met bepalingen uit de pachtwet of uit een andere overeenkomst gesloten met de gebruiker van het perceel.

Op voorwaarde dat met bovenstaande opmerking rekening wordt gehouden, formuleert het Departement Landbouw en Visserij een gunstig advies op voorliggend ontwerp-RUP. Gelieve het Departement Landbouw en Visserij te willen verontschuldigen voor de aanstaande plenaire vergadering.

Hoogachtend,

Ruth Huybrechts  
Beleidsondersteuner  
Departement Landbouw en Visserij



Aan het college van burgemeester en schepenen

P/A  
Botermarkt 2  
8800 Roeselare

---

Sint-Andries, 09 februari 2017	Betreft: Voorontwerp gemeentelijk RUP Kaasterstraat (Roeselare)	Contactpersoon: Evi Lefevere
Onze ref.: ELFV/17/0405-16/15/5131		Telefoon 050 40 35 43 Fax 050 40 33 76
Uw ref.:	Bijlagen: -	e-mail: evi.lefevere@west-vlaanderen.be Auteur: Neeltje Westra

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.13.§1 van de Vlaamse CODEX Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies uit over voorontwerp gemeentelijke RUP Kaasterstraat. Dit advies wordt toegelicht op de plenaire vergadering dd. 13/02/2017.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

*stad Roeselare - gemeentelijk RUP 'Kaasterstraat', voorontwerp dd. 20/01/2017, opgemaakt door Wim CARREIN stedenbouwkundig bureau, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.*

*Het RUP heeft betrekking op de percelen gelegen tussen de Maria's-Lindestraat, de N36, Koestraat en een bestaand woongebied.*

*Het RUP Kaasterstraat heeft tot doel om enerzijds de bestemming van het gebied te herbevestigen en anderzijds het vastleggen en afdwingbaar maken van een nieuwe interne ontsluitingsweg voor het bedrijvengebied, rekening houdende met de aanliggende residentiële woonomgeving.*

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.

Verder vragen volgende juridische aandachtspunten bijzondere aandacht:

- De goedkeuring over een plan-MER of de ontheffing tot plan-MER-plicht dient bekomen te worden voor de voorlopige vaststelling van het RUP door de gemeenteraad;
- Artikel 1 'zone voor openbaar domein' kreeg de gebiedsaanduiding "lijninfrastructuur" mee. Het is wenselijk om dit te catalogeren onder de gebiedsaanduiding "bedrijvigheid" aangezien dit inherent verbonden is aan de bedrijvigheid;
- De bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid' valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen'

valt is er een planbatenheffing verschuldigd (zie VCRO art. 2.6.4, 5°). Het is wenselijk om het grafisch register daarop af te stemmen;

- De indicatieve aanduidingen dienen opgenomen te worden onder een apart artikel. Nu worden deze allen vermeld onder artikel 1 'zone voor openbaar domein', terwijl de aanduidingen ook andere artikels beslaan;
- Het is wenselijk om, in het kader van rechtszekerheid, een maximale as-verschuiving op te nemen wat betreft de indicatieve aanduidingen in de voorschriften;
- De indicatieve aanduiding rondpunt slaat op een deel dat buiten de contouren van het RUP valt. Dit is juridisch niet mogelijk en dient aangepast 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 stad Roeselare maakt deel uit van 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.

Het RUP is in overeenstemming met het PRS-WV.

### **Overeenstemming met het GRS Roeselare**

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

Het RUP haalt de beleidsdoelstellingen omtrent de gewenste woonstructuur aan. De stad Roeselare wenst zich verder te ontwikkelen tot een stad die aantrekkelijk is voor wonen, dit impliceert zowel een gevarieerd aanbod als een aangename/leefbare woonomgeving.

Wat betreft bedrijvigheid hecht de stad Roeselare veel belang bij een goede ontsluiting van bedrijventerreinen voor de verschillende vervoersmodi. Nieuwe bedrijventerreinen worden bij voorkeur voorzien aansluitend op bestaande bedrijventerreinen. Er dient een bufferzone voorzien te worden bij aangrenzende woonstructuren.

Onder het hoofdstuk 'Gewenste deelentiteiten' en meer specifiek onder 'Rumbeke' (RD, pag. 244) beschrijft het GRS dat er onderzocht moet worden in welke mate de bestaande as voor traag verkeer langsheen de beek kan uitgebouwd worden richting recreatieve pool Sterrebos-Kleiputten. De bijhorende figuur op pag. 246 benadrukt dit. Dit wordt in het RUP echter niet onderzocht.

Het RUP is grotendeels in overeenstemming met het GRS. Er dient onderzocht te worden in welke mate de bestaande as voor traag verkeer richting recreatieve pool Sterrebos-Kleiputten uitgebouwd kan worden.

### **Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP**

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

- Onder artikel 2 'Bedrijvengebied voor KMO en dienstverlening' wordt er vermeld dat afvalverwerking met inbegrip van recyclage, compostering en verbranding niet toegelaten is. Bij voorkeur wordt er daarbij vermeld 'als hoofdactiviteit'. Het uitsluiten van afvalverwerking als activiteit tout court, kan problemen veroorzaken bij het verlenen van een milieuvergunning en/of de stedenbouwkundige vergunning aan bepaalde bedrijven. Bij bepaalde bedrijven is afvalverwerking, op kleine schaal, namelijk inherent verbonden aan het productieproces. Door

- afvalverwerking uit te sluiten als hoofdactiviteit, maar dus wel toe te laten als nevenactiviteit, kunnen problemen aangaande de milieuvergunning vermeden worden.
- Onder artikel 2 '*Bedrijvengebied voor KMO en dienstverlening*' worden kantoren, toonzalen en verkoopsruimtes toegelaten. Bij voorkeur wordt er gesteld dat deze toonzalen en verkoopsruimten maximaal 300m<sup>2</sup> vloeroppervlakte per bedrijfsvestiging beslaan, met uitzondering voor bedrijven met een zichtlocatie waar deze maximaal 500m<sup>2</sup> per bedrijfsvestiging kunnen beslaan.
  - Onder artikel 2 '*Bedrijvengebied voor KMO en dienstverlening*' wordt er een specifieke deelzone met asterisk-aanduiding opgenomen. Hierbij wordt beschreven dat het bestaande bedrijf verder ontsloten mag worden op de Kaasterstraat, bij stopzetting van de bestaande activiteiten dient er ontsloten te worden op de interne ontsluitingsweg. Deze bepaling/specifieke deelzone is echter overbodig aangezien dit principe al verwezenlijkt wordt door het algemene voorschrift 0.2.1: '*Behoud en instandhouding van bestaande regelmatig vergunde gebouwen, verhardingen en andere elementen*'.
  - De overdrukzone met nabestemming artikel 2, terug te vinden onder artikel 3 '*zone wonen*', zorgt voor onduidelijkheden en rechtsonzekerheid. Bij voorkeur wordt deze zone onder artikel 2 '*Bedrijvengebied voor KMO en dienstverlening*' gebracht. De bestaande woning kan verder blijven functioneren door middel van het algemene voorschrift 0.2.1.
  - Onder artikel 3 '*zone voor wonen*' wordt alleen alleenstaande bebouwing toegelaten. Er wordt voorgesteld om ook andere types bebouwing mogelijk te maken. Ten oosten van het plangebied bestaat de Maria's Lindestraat grotendeels uit rijwoningen, het is wenselijk dat de nieuwe woningen aan de Maria's Lindestraat daarbij zouden kunnen aansluiten.
  - Op het grafisch plan staat een indicatieve aanduiding voor primaire interne ontsluiting i.f.v. artikel 2 aangegeven. De indicatie voor het oostelijke gedeelte wordt bij voorkeur verder doorgetrokken.
  - De vernoemde schaal op de grafische plannen is niet correct, bij voorkeur wordt er gewerkt met een schaalbalk.

Overige opmerkingen kunnen mondeling op de plenaire vergadering worden meegedeeld.

### **Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen**

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

**Besluit**

Het voorontwerp gemeentelijk RUP Kaasterstraat, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

- voldoen aan de juridische vormvereisten;
- het RUP verder in overeenstemming brengen met het GRS, met name dient er verder onderzocht te worden in welke mate de bestaande as voor traag verkeer richting recreatieve pool Sterrebos-Kleiputten uitgebouwd kan worden.

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

Met oprechte hoogachting,

Namens de deputatie :

Voor de provinciegriffier:

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,

De adviseur,

  
Stephaan Barbery

Franky De Block 

Zitting deputatie, 09/02/2017

**Van:** Lombaert, Stefaan RWO [stefaan.lombaert@rwo.vlaanderen.be]  
**Verzonden:** vrijdag 10 februari 2017 11:02  
**Aan:** Monkerhey Klaas  
**CC:** info@wimcarrein.be  
**Onderwerp:** RUP Kaasterstraat, plenaire vergadering 13 februari 2017

Beste

Gezien het huidige personeels- en tijdsgebrek op de dienst, en de afweging tov andere prioriteiten kunnen wij uw vraag tot advies voor het RUP Kaasterstraat niet tijdig behandelen. Wij zullen voor dit RUP geen advies uitbrengen. Wij willen nog suggereren een bespreking op het lokaal woonoverleg te voorzien van dit RUP (met het oog op de bespreking van de woonfunctie in en om het plangebied), als dit gelet op de procedure en de voorziene timing nog mogelijk is.

Gelieve ons te verontschuldigen voor de plenaire vergadering van maandag aanstaande.

Met vriendelijke groeten,

**Stefaan Lombaert**

Begeleider lokaal woonbeleid

Vlaamse overheid

AGENTSCHAP **WONEN-VLAANDEREN**

**Wonen West-Vlaanderen**

T 050 248 257 M 0473 409 528

[stefaan.lombaert@rwo.vlaanderen.be](mailto:stefaan.lombaert@rwo.vlaanderen.be)

Koning Albert I-laan 1/2 bus 93, 8200 Brugge

[www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be)

////////////////////////////////////





# AGENTSCHAP INNOVEREN & ONDERNEMEN

Koning Albert I-laan 1/2 bus 31  
8200 Sint-Michiels/Brugge  
T 0800 20 555  
info@vlaio.be  
www.vlaio.be

REG. NR. : 20 17/ 1518

datum : 07-02-2017

DEP. : R- Beleidsontwikkeling

DIENST : R.P.

College van burgemeester en  
schepenen  
Botermarkt 2  
8800 Roeselare

Uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
20/01/2017			
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
<a href="mailto:stefaan.baeteman@vlaio.be">stefaan.baeteman@vlaio.be</a>		050 32 50 14	1/2/2017

Betreft: adviesvraag betreffende voorontwerp gemeentelijk RUP Kaasterstraat

Geachte,

Het bovenvermeld RUP wordt niet opgemaakt in uitvoering van het GRS, maar met als doelstelling het plangebied gedifferentieerd en kwalitatief verder te ontwikkelen.

Het plangebied (ong. 6 ha) ligt aan de zuidrand van de kern van Rumbeke, aan de noordzijde van de N36, binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Roeselare en is via het APA Roeselare bestemd tot bedrijvengebied voor kmo en dienstverlening.

Het RUP behoudt ongeveer 4,14 ha voor bedrijvigheid en herbestemd ongeveer 1,22 ha naar wonen en ongeveer 0,63 ha naar lijninfrastructuur.

## Algemeen

Het Agentschap Innoveren & Ondernemen kan instemmen met enerzijds een ontwikkeling voor zowel lokale bedrijfs- als dienstverlenende activiteiten in dit plangebied, op deze locatie en gelet op de huidige functiemogelijkheden volgens het APA en anderzijds met het zone-eigen maken van bestaande vergunde woningen.

Hoewel volgens de geldende voorschriften inderdaad mogelijkheden bestaan om woningen te ontwikkelen los van economische activiteiten is deze locatie hiervoor minder geschikt en meent het agentschap dat hier bij een planinitiatief beter van wordt afgezien. Dit plangebied is in het GRS aangeduid voor bedrijvigheid en niet voor wonen en er is geen aantoonbare woonbehoefte.



Indien alsnog de bestemming wonen wordt behouden moeten deze percelen worden opgenomen in het register van mogelijke planbaten. Immers, de planbatenheffing is verschuldigd bij wijzigingen in gebiedscategorieën onafhankelijk van het feit of een bepaalde functie voorafgaand aan het planinitiatief vergunbaar was. De gebiedscategorieën worden aangeduid in functie van de hoofdzak aan voorziene functies. Een bedrijvengebied voor kmo en dienstverlening is ontegensprekelijk aan te duiden als gebiedscategorie bedrijvigheid, ook al zijn er ook woningen aanwezig, dan wel toegelaten los van bedrijvigheid.

#### **Stedenbouwkundige voorschriften**

Het agentschap meent dat een aantal bepalingen uit de stedenbouwkundige voorschriften te gedetailleerd zijn, geen meerwaarde hebben, onduidelijk zijn... Het agentschap stelt voor alle voorschriften hierop te screenen, op 'Leidraad voor handhaafbare plannen en stedenbouwkundige voorschriften' en op 'Samenhang tussen stedenbouwkundige voorschriften en decretale bepalingen bij een RUP' (<http://www.ruimtelijkeordening.be> -> publicaties). Een voorbeeld betreft artikel 0.2.1: deze regeling voegt niets toe aan bestaande regelgeving: enerzijds moeten alle aanvragen in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening, anderzijds gelden basisrechten voor zonevreemde constructies of de voorschriften van het RUP. Een ander voorbeeld betreft artikel 0.2.4. De eerste paragraaf betreft een verantwoording wat behoort tot de toelichtende nota. De laatste paragraaf gaat over duurzaamheid in het algemeen en niet over watertoets specifiek.

Het verschil tussen dienstverlenende activiteiten en kantoren is onvoldoende duidelijk en niet strikt genoeg beperkt ter hoogte van de toegelaten activiteiten. Volgens de toelichtende bepalingen kan enkel het 'lokale karakter' determinerend zijn. De toelichting bij de niet-toegelaten activiteiten geeft dit beter weer. De gegeven voorbeelden bij de toegelaten activiteiten stemmen hier niet altijd mee overeen: waarom zou een studie bureau hier bv. wel op zijn plaats zijn/toegelaten zijn?

Bij de niet-toegelaten activiteiten beter aanvullen dat enkel autonome kleinhandel is verboden.

Art. 2.2.5. Is voldoende overwogen of het zinvol is de nieuwe ontsluiting te verplichten bij stopzetting van de activiteiten? Het lijkt zinvoller dit te koppelen aan de mogelijke aantakking op de nieuwe interne ontsluitingsweg. Toelichtend wordt bepaald dat de huidige ontsluiting wordt gedoogd: enerzijds is de huidige ontsluiting volgens de regelgeving aangelegd, anderzijds legt het RUP specifiek vast dat deze ontsluiting verder kan dienst doen tot stopzetting van de huidige activiteiten. Dit is niet gelijk aan gedogen.

De eerste pagina van de toelichting bij de zone voor wonen vormen elementen van de toelichtingsnota en vormen geen toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften en worden hier dus beter geschrapt.

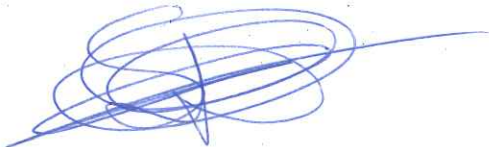
Het agentschap meent dat de overdrukzone voor nabestemming cfr. art. 2 & groenbuffer niet zinvol is. Het agentschap meent dat beter meteen de nabestemming wordt aangeduid op het grafisch plan. Bestaande vergunde activiteiten blijven sowieso hun basisrechten voor zonevreemde constructies behouden. Het agentschap vraagt zich af of de aanpak van deze nabestemming wel correct is. Het uitgangspunt is dat bij realisatie van de interne ontsluitingsweg deze woning niet meer op zijn plaats is. Anderzijds: volgens het voorschrift wordt de groenbuffer mee verschoven, maar die is niet gevat door de overdruk.

### **Besluit**

Agentschap Innoveren & Ondernemen geeft een gunstig advies op het voorontwerp RUP Kaasterstraat voor zover en in de mate dat:

- De herbestemming van het onontwikkelde deel naar zone voor wonen wordt heroverwogen;
- De bestemmingswijziging van bedrijvigheid naar wonen wordt opgenomen in het register van mogelijke planbaten;
- De stedenbouwkundige voorschriften worden gescreend: juridisch, duidelijkheid...;
- De techniek van de nabestemming wordt heroverwogen;
- rekening wordt gehouden met de gemaakte opmerkingen.

Het Agentschap Innoveren & Ondernemen verontschuldigt zich voor de plenaire vergadering.



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

## Wim | Studio Wim CARREIN

---

**Van:** Vincent Huart [Vincent.Huart@delijn.be]  
**Verzonden:** woensdag 1 februari 2017 12:14  
**Aan:** Monkerhey Klaas  
**Onderwerp:** Advies RUP Kaasterstraat

Beste

De Lijn West-Vlaanderen heeft geen opmerkingen op voorliggend dossier en geeft hierbij een gunstig advies. De Lijn zal niet aanwezig zijn op de plenaire vergadering op 13 februari 2017.  
Met vriendelijke groeten

---

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



slechts  
**€ 1,80**  
per rit

**Nieuw**  
De Lijn lanceert het **m-ticket**

Kijk snel op  
[delijn.be/m-ticket](http://delijn.be/m-ticket)

---

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

DEPARTEMENT  
LEEFMILIEU  
NATUUR &  
ENERGIE

REG. NR. : 2017 / 1519  
datum : 07-02-2017  
DEP. : R - Beleidsontwikkeling  
DIENST : R.P.

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

Secretariaat-generaal  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 Brussel  
T 02 553 80 11  
F 02 553 80 05  
[www.lne.be](http://www.lne.be)

Botermarkt 2  
8800 Roeselare  
België

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
vragen naar/e-mail		RUP 17-015	1
Patrick Boel		telefoonnummer	datum
<a href="mailto:patrick.boel@lne.vlaanderen.be">patrick.boel@lne.vlaanderen.be</a>		02 553 80 43	6 februari 2017

Betreft: Advies over het RUP Kaasterstraat

Geachte heer, mevrouw,

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (LNE) heeft op 24 januari 2017 uw adviesvraag ontvangen over het voorontwerp van RUP Kaasterstraat. Dat verzoek om advies is intern verspreid bij verschillende afdelingen van LNE.

Wij ontvingen volgende adviezen:

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

M.b.t. onderstaand RUP zijn er geen opmerkingen vanuit de hoofd- en buitendienst Natuurlijke rijkdommen m.b.t. het aspect natuurlijke rijkdommen gezien geen ontginningsgebieden gevat zijn door het plangebied.

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

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

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

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

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

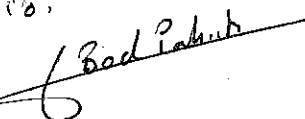
Het departement LNE beveelt sterk aan om elementen die positief zijn voor het leefmilieu en haar omgevingskwaliteit verordenend op te nemen in het plan. Ter inspiratie, zie volgende link op onze website <https://www.lne.be/richtlijnenboeken-handleidingen-en-codes-van-goede-praktijk> (bij "Handleidingen").

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

Het Departement LNE verontschuldigt zich voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,

(0)



Jean-Pierre Heirman  
Secretaris-generaal  
Departement LNE

# DEPARTEMENT LEEFMILIEU, NATUUR & ENERGIE

Aan de stad Roeselare

## Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid

Dienst Veiligheidsrapportering  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 Brussel

T 02 553 03 55

[seveso@vlaanderen.be](mailto:seveso@vlaanderen.be)

[www.lne.be](http://www.lne.be)

### uw bericht van

27/01/2017

### uw kenmerk

17-015

### ons kenmerk

RVR-AV-0286

### bijlagen

Toetsgegevens

### vragen naar/e-mail

[seveso@vlaanderen.be](mailto:seveso@vlaanderen.be)

### telefoonnummer

02 553 03 55

### datum

27/01/2017

Betreft: Advies RVR-eis inzake RUP "Kaasterstraat"

Geachte,

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn<sup>1</sup> 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<sup>2</sup> enerzijds en aandachtsgebieden<sup>3</sup> anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het onderstaand advies 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 internettoepassing op 27/01/2017, met ref. RVR-AV-0286), 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, gezien het verbod opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. De dienst Veiligheidsrapportering adviseert om dit verbod in de S.V. als volgt te formuleren:

*"De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is niet toegelaten."*



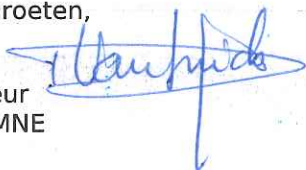
Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem en dient er voor het betrokken RUP **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

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

Gelieve deze brief, samen met de bijlage, toe te voegen aan de toelichtingsnota van het RUP.

Met vriendelijke groeten,

Paul van Snick  
Algemeen Directeur  
Afdelingshoofd AMNE



<sup>1</sup>Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

<sup>2</sup>Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

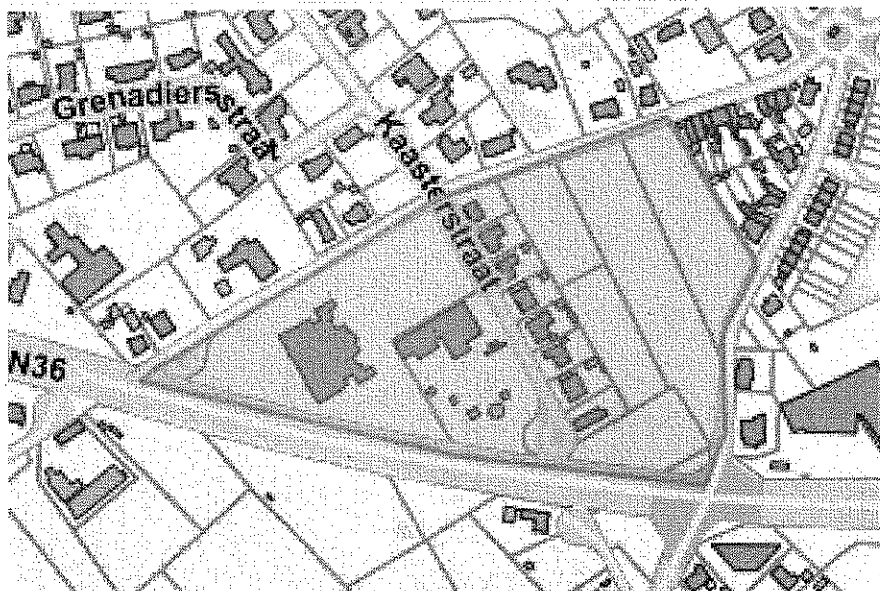
<sup>3</sup>Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage



## Bijlage I: Toetsgegevens

Hier volgen de gegevens die in de toets werden ingegeven, en op basis waarvan advies is gegeven:

**RUP ID nummer** 17-015  
**RUP titel** Kaasterstraat  
**Initiatiefnemer** stad Roeselare  
**Plangebied**



**Toets uitgevoerd op** 27/01/2017  
**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 bestemming 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 er is een expliciet verbod op de inplanting van Seveso-inrichtingen opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

# DEPARTEMENT MOBILITEIT & OPENBARE WERKEN

## Beleid

Koning Albert II-laan 20, bus 2  
1000 BRUSSEL  
T 02 553 78 11  
[mow.vlaanderen.be](http://mow.vlaanderen.be)

Stadsbestuur Roeselare  
T.a.v. dhr. Klaas Monkerhey

Botermarkt 2  
8800 Roeselare

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
		Beleid-VBI-U-2017-00225	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Frederik Potvliege		050 24 80 45	8/02/2017
<a href="mailto:frederik.potvliege@mow.vlaanderen.be">frederik.potvliege@mow.vlaanderen.be</a>			

Betreft: Advies: RUP Kaasterstraat te Roeselare

Geachte,

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

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

Op heden bestaat er een menging van woonverkeer en KMO – verkeer t.h.v. de Maria's Lindestraat en Kaasterstraat. Onderhavig RUP voorziet in een afdwingbare ontsluitingsstructuur die voor het gemotoriseerd verkeer van het bedrijvengebied totaal losgekoppeld wordt van de Maria's Lindestraat en Kaasterstraat, zodoende het zware verkeer in deze straten te verhinderen. De nieuwe verkeersafwikkeling wordt voorzien op de Koestraat via een nieuw aan te leggen rotonde. Deze rotonde geeft eveneens toegang tot de nieuwe ontsluiting aan het bestaande bedrijvengebied voor KMO en dienstverlening ten oosten van het plangebied (site "Sportline").

Voorliggend RUP focust zich hoofdzakelijk op de interne ontsluiting van het projectgebied. Echter is er in het volledige RUP niets terug te vinden over de afwikkeling van het kruispunt R32 x Koestraat. Deze opmerking werd reeds gegeven op de screeningsnota van voorliggend RUP. In geen van beide documenten is er essentiële informatie terug te vinden over volgende belangrijke aandachtspunten:

- Uit het document is het helemaal niet duidelijk af te leiden wat de hoeveelheid bijkomend verkeer is dat verwacht kan worden van en naar deze zone. Deze cijfers zijn elementair om te kunnen beoordelen wat de effecten op het milieu zullen zijn.
- Naast het ontbreken van de verwachtte verkeersgeneratie wordt er ook weinig geschreven over de huidige en gewenste inrichting van het kruispunt van de Koestraat met de N36. In z'n huidige vorm is dit immers een kruispunt waar de middenberm afgesloten werd om dwarsend verkeer over de N36 te vermijden. Enkel fietsers kunnen gebruik maken van deze middenberm als veilige doorsteek.

In eerdere gesprekken tussen de stad Roeselare en het departement MOW en het agentschap Wegen en Verkeer werd er afgetast wat wel en niet mogelijk is. Het standpunt van zowel het departement MOW als AWV is dat het kruispunt van de N36 met de Koestraat niet opnieuw volledig open gesteld kan worden. De middenberm moet nog steeds gesloten blijven om de overstekende fietser te beveiligen. De R32/N36 is nu al uitgerust met heel wat verkeerslichtenregelingen zodat bijkomende verkeerslichten of andere kruispuntinrichtingen niet wenselijk zijn voor een vlotte doorstroming op de ring. Ook bijkomende afslagstroken zijn uit den boze omdat deze opnieuw conflicteren met de fietsdoorstreek die er op heden is.

- Als alternatief voor het ombouwen van het kruispunt van de N36 met de Koestraat werd door het departement MOW en AWV eerder voorgesteld om alternatieve ontsluitingspistes te gaan onderzoeken. Zo werd bijvoorbeeld gesuggereerd om een verbinding van het te ontwikkelen gebied richting de Oekensestraat mogelijk te maken. Het kruispunt van de Oekensestraat met de N36 is op heden al ingericht met verkeerslichten en zou dus geen bijkomende belasting van de doorstroming op de R32/N36 betekenen. Om deze verbinding te maken zullen er echter eerst een aantal planologische stappen gezet moeten worden. Hierover is in voorliggend document niets terug te vinden. Onderstaande figuur werd reeds eerder overgemaakt aan de stad Roeselare als alternatief ontsluitingsvoorstel (stippellijn richting Oekensestraat):



Conclusie:

Net als in de eerder geadviseerde screeningsnota is het mobiliteitsluik ook in voorliggende toelichtingsnota van het RUP te beperkt uitgewerkt:

- Er zijn geen inschattingen gemaakt van het bijkomende verkeer van of naar deze zone zodat nut en noodzaak van de aanpassing niet onderbouwd is.
- De beperkte aansluiting met de gewestweg wordt niet meegenomen in de analyse. Er wordt ook gemakshalve voorbijgegaan aan het eerdere, negatieve advies vanuit AWV dat wij beleidsmatig ondersteunen.
- Het is onduidelijk welke effecten de zone zal hebben op de ruimere omgeving. De ruimere mobiliteitscontext moet onderzocht worden alsook een inschatting van het verkeer dat aangetrokken zal worden naar deze zone.

Bovenvermelde elementen moeten aangevuld worden en opnieuw ter advies voorgelegd worden.

Gelieve het departement MOW – Beleid te willen verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Met vriendelijke groeten,

  
ir. Filip Boelaert  
Secretaris-generaal

## VERSLAG VERGADERING GECORO D.D. 31.01.2017

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

Secretaris: Leen Lauwers

Stadsbestuur: mevr. N. Muylle, mevr. L. Sercu, dhr. F. Declercq, dhr S. Van Coillie, en dhr. P. Delrue.

Ruimtelijke planning: Klaas Monkerhey

### Agenda

Voorafgaand aan de zitting:

De voorzitter herinnert en dankt Patrick Breemersch als vertegenwoordiger van de Kamer van Koophandel. Hij overleed op 27 november 2016.

De Gecoro betuigt haar medeleven aan zijn familie en vrienden en houdt een minuut stilte.

Agenda:

- Verslag en terugkoppeling vorige punten
- RUP Kaasterstraat - advies op voorontwerp (Wim Carrein)
- Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen
- Stand van zaken RUP's
- Varia

### 1. Verslag en terugkoppeling vorige punten

De terugkoppeling van de vorige punten wordt meegegeven bij punt 3 van de agenda, nl. stand van zaken RUP's.

Opmerkingen: Geen

### 2. RUP Kaasterstraat –advies op voorontwerp

## Procedure

De adviesprocedure van het voorontwerp RUP Kaasterstraat loopt. Het advies van de GECORO wordt meegenomen naar de plenaire vergadering van 13 februari 2017.

## Beschikbare documenten

Ter inzage gelegd en toegelicht in zitting:

- Het ontwerp RUP Kaasterstraat, bestaand uit
  - toelichtende nota
  - stedenbouwkundige voorschriften
  - kaartenbundel
- De mer-screeningsnota

## Bespreking

Dhr. Wim Carrein, ruimtelijk planner van het Stedenbouwkundig bureau Wim Carrein licht het RUP Kaasterstraat toe:

## Vragen en opmerkingen

- Zijn de gronden ingesloten tussen de Kaasterstraat, Maria's Lindestraat, Koestraat en Ring nog in gebruik door een actieve landbouwer?  
Antwoord: het betreffen gronden die door het APA als KMO- bestemming zijn ingekleurd maar die nog in landbouwgebruik zijn.
- Het verkeer in de noordelijke wijken na de KMO-zone zorgt voor ontevredenheid. Wordt voor dit verkeer een knip voorzien ter hoogte van het kruispunt Kaasterstraat en Maria's Lindestraat? Zullen de ontwikkelingen cfr. het RUP geen extra druk geven op het kruispunt Ring-Moorseelsesteenweg?  
Antwoord: met het RUP is het de bedoeling om alle KMO-activiteiten via een nieuwe (vent)weg rechtstreeks naar de Koestraat en vervolgens naar de Ring af te leiden. Dit vermijdt het doorgaand verkeer doorheen de woonwijken langs de Kaasterstraat en de Maria's Lindestraat. Voor de activiteit 'Thermen' is uitzonderlijk nog een ontsluiting via de Kaasterstraat en via de woonwijken mogelijk. Als 'Thermen' door een nieuwe activiteit vervangen wordt dan moet deze ook via de nieuwe (vent)weg ontsloten worden en niet meer via de Kaasterstraat en de woonwijken.  
De ontsluiting van de KMO-zone naar de ring zou geen extra verkeersdruk betekenen. Er zou een denkpiste zijn om in functie van een vlottere verkeersafwikkeling de voorsorteerstroken op de Ring ter hoogte van het kruispunt met de Moorseelsesteenweg te verlengen.
- Is er planschade van toepassing bij de realisatie van de nabestemming KMO ter hoogte van de laatste woning langs de Kaasterstraat?  
Antwoord: géén planschade gezien het RUP een specificering is van de KMO-zone van het APA dat toen al zowel wonen als bedrijven toeliet.

*[De niet-stemgerechtigden verlaten de zitting]*

BERAADSLAGING EN STEMMING – voorontwerp RUP Kaasterstraat
---

De gecoro gaat unaniem akkoord met het voorontwerp RUP Kaasterstraat

### 3. Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

#### Procedure

De Vlaamse Regering maakt werk van het 'Beleidsplan Ruimte Vlaanderen'. Dit Beleidsplan zal de strategische krachtlijnen schetsen voor de ruimtelijke ontwikkeling voor de komende decennia en de basis vormen voor operationele maatregelen zoals het opmaken en bijsturen van regelgeving, instrumentarium, beleidskaders of ontwikkelingsprogramma's.

Op 30 november 2016 keurde de Vlaamse regering het Witboek van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. De volgende stap is de effectieve opmaak van hét Beleidsplan Ruimte Vlaanderen dat bestaat uit een strategische visie met een daaraan gekoppeld operationaliseringsprogramma met diverse beleidskaders. Vooraleer de volgende stap te nemen organiseert Vlaanderen tot 13 februari 2017 een consultatieronde.

#### Bespreking

Leen Lauwers, secretaris van de Gecoro, licht dit Witboek toe.

#### Vragen en opmerkingen

- Hoe staat de stad tegenover dit Witboek?  
Antwoord: de stad wacht niet op de resultaten van het Beleidsplan. Dit omdat ze een snel antwoord wil bieden aan haar toekomstige uitdagingen: nl. de stijgende vergrijzingsgolf en gezinsverdunding in 2030 (zie gegevens stadmonitor). In vergelijking met het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen dat een betonstop beoogt in 2050 betreffen het hier dan ook andere uitdagingen met een korter termijnperspectief. De stad beseft dat het voorzien van bijkomend woonaanbod via traditioneel verkavelen niet meer evident zal zijn en dat ze moet inzetten op verdichten. Hiervoor werkt de stad reeds enkele instrumenten/verdichtingsoefeningen uit (het SOOR Rumbeke en het in opmaak zijnde beeldkwaliteitsplan voor het centrum/stadsrand). De stad beseft dat deze verdichting vooral moet gebeuren binnen de grote ring en in de kernen van het buitengebied. Bijkomende (land)bouwgrond aansnijden voor wonen zal geen evidentie meer zijn.
- Het buitengebied dient gevrijwaard te worden voor de functies die daar thuishoren (landbouw). Deze functies dienen dan ook de nodige kansen te krijgen. Ook dient voldoende ruimte voor waterbuffering worden voorzien.  
Antwoord: Het beleid zal dan ook in het buitengebied inzake bijkomend wonen strenger optreden wat dan ook zal leiden tot meer verdichten binnen de grote ring. Verder moet men vertrekken vanuit de signaalgebieden. De resultaten hiervan worden dan in RUP's verwerkt (o.a. strengere regels ifv wonen).
- Oekene is volgens het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan als een 'overige kern in het buitengebied' aangeduid. Wat zijn de gevolgen van het Beleidsplan hierop?  
Antwoord: momenteel zijn er al signalen dat het niet meer evident zal zijn om de kernen in het buitengebied uit te breiden. Bijkomend wonen zal er enkel kunnen met verdichtingsprojecten. Woonuitbreidingsgebieden zullen ook niet meer aangesneden kunnen worden. Een systeem met verhandelbare bouwrechten zal worden uitgewerkt waarbij de ontwikkelingsrechten van een ongunstig gelegen niet –ontwikkeld woongebied naar een ander gebied kan worden gecompenseerd (bv. compensatie via verdichting binnen grote ring).

#### 4. Toelichting stavaza opmaak RUP's.

##### Bespreking

Leen Lauwers, secretaris van de Gecoro licht de stand van zaken van de opmaak van de diverse RUP's toe. Het overzicht wordt aan de leden meegegeven.

##### Vragen en opmerkingen

- Wat is de timing van het woonprogramma?

Antwoord: De berekening gebeurt over een periode van 10 jaar. Voor de periode 2012-2022 is er een overschot aan woningen waardoor de stad geen extra grond voor wonen kan inkleuren. Momenteel is er op korte termijn nog genoeg woongebied om de groei aan huishoudens op te vangen. Om de 5 jaar gebeurt een herberekening. Dit zal in 2017 gebeuren voor de periode 2022-2027.

- Het gebied van de noordelijke stationsomgeving is niet aangeduid.

Antwoord: De vooropgestelde ontwikkeling is mogelijk met de huidige bestemming van het gewestelijk RUP. Een gemeentelijk RUP is niet nodig. Verder is er voor dit gebied een masterplan die de krijtlijnen voor de ontwikkeling van dit gebied heeft bepaald. Verder is er een beeldkwaliteitsplan voor het centrum in de maak met uitspraken over diverse strategische locaties. Deze resultaten kunnen leiden tot de opmaak van een aantal nieuwe RUP's. In deze RUP's zal ook rekening gehouden worden met de gevolgen van de watersnood in 2016.

- Het is aangewezen om het netwerk van het openbaar vervoer te analyseren en te versterken en om dit netwerk samen te bekijken met verdichting en met ruimte voor waterbuffering. Plaatsen met een sterke concentratie aan ontsluiting voor openbaar vervoer krijgen een hoog-dynamische functie en locaties voor waterbuffering krijgen een laag dynamische functie.

Antwoord: dit aspect wordt meegenomen.

#### 5. Varia

Conform het artikel 3.4. van het huishoudelijk reglement dienen de nodige documenten voor de gecoro-leden ter inzage te liggen. Nalv het nieuw dienstverleningsconcept vragen we aan de leden, wanneer men het dossier wenst in te zien, om via het secretariaat van de gecoro hiervoor een afspraak te maken.



Leen Lauwers  
Secretaris



**David, Koert**

REG. NR. : 2017/ 1281

**Aan:** klaas.monkerhey@roeselare.be  
**Onderwerp:** RUP Kaasterstraat.

datum : 01-02-2017

DEP : R - Beleidsontwikkeling  
DIENST : R.P.

Geachte heer Monkerhey

Op 24 januari 2017 hebben we van de stad Roeselare het voorontwerp RUP Kaasterstraat voor advies ontvangen. Aangezien er binnen de perimeter van dit RUP geen beschermd erfgoed aanwezig is, zullen wij op dit RUP geen advies geven.

We zullen u het RUP ook terugbezorgen.

We verontschuldigen ons dan ook voor de plenaire vergadering.

*Vriendelijke groeten,*

**Koert David**  
Erfgoedconsulent Landschappen

Vlaamse overheid  
Agentschap Onroerend Erfgoed  
West-Vlaanderen  
T 050 24 81 75, M 0491 62 13 66  
[Koert.david@rwo.vlaanderen.be](mailto:Koert.david@rwo.vlaanderen.be)  
Koning Albert I-laan 1.2 bus 92, 8200 Brugge  
[www.onroenderfgoed.be](http://www.onroenderfgoed.be)



Disclaimer: [www.onroenderfgoed.be/juridisch](http://www.onroenderfgoed.be/juridisch)

**Van:** Steen Vital [Vital.Steen@west-vlaanderen.be]  
**Verzonden:** donderdag 9 februari 2017 17:13  
**Aan:** Monkerhey Klaas  
**CC:** Desaever Jan  
**Onderwerp:** Advies RUP Kaasterstraat  
**Bijlagen:** 2017\_005\_490\_RUP\_Kaasterstraat\_INF.pdf; 2017\_005\_490\_RUP\_Kaasterstraat\_OVS.pdf

Beste,

Gelieve ons te verontschuldigen voor de vergadering van MAANDAG 13 feb 2017 om 9.30 uur in het stadhuis.

Mbt RUP Kaasterstraat stellen wij vast:

- Het plangebied omvat geen waterlopen;
- Het plangebied gelegen is binnen het afwateringsgebied van de Babillebeek (WL.7.21.);
- Het plangebied is volledig gelegen in een moeilijk infiltreerbaar gebied;
- Het plangebied is deels gelegen in mogelijks overstroombaar gebied;

Verder melden wij dat:

- Het stroomgebied van de Babillebeek (WL.7.21.) is watergevoelig. In het verleden heeft zich reeds meerdere malen wateroverlast voorgedaan.

De toelichtingsnota omvat op pagina 41 de volgende elementen inzake watertoets/waterlopen: (aangevuld met onze opmerkingen in rode tekst)

#### *“1.1 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 Regenbeek, geklasseerde waterloop van 2de categorie met nummer WL.7.21.1.1. ??? Eerder Babillebeek? (zie kaarten in bijlage, tenzij RWA-stelsel alles afvoert richting Regenbeek)*
- *Het plangebied kent een mogelijk overstromingsgevoelige gebied.*
- *Het plangebied is deels gelegen in een van nature overstroombaar gebied, doch niet in een risicozone voor overstromingen, noch in een recent overstromingsgebied.*
- *Het plangebied is in hoofdzaak weinig gevoelig zijn voor grondwaterstromingen. Een zone is heel gevoelig voor grondwaterstromingen.*
- *Het overgrote deel van het plangebied is infiltratiegevoelig. ??? Zie onze kaart in bijlage → moeilijk infiltreerbaar gebied*
- *Kleine delen van het plangebied - verspreid gelegen - zijn erosiegevoelig, met concentratie langsheen de N36.*
- *Het plangebied kent matige hellingen.*

#### *1.2 Plantoets*

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

*De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het 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 Provincie rekening te houden met een volume van 410m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte en een lozingsdebiet van slechts 5 liter/sec/ha. De verharde oppervlakte omvat alle wegenis, woningen, bijgebouwen, opritten, terrassen...). Daarnaast dienen alle ophogingen gesitueerd in mogelijks overstromingsgevoelig respectievelijk effectief overstroombaar gebied, gecompenseerd zodoende het verlies in waterbergingsruimte effectief te verhelpen. Ook dient er langs weerszijden van de waterloop, vanaf de oeverrand een vijf meter brede strook volledig vrij te blijven van elke nieuwe bebouwing en aanplanting teneinde het onderhoud te kunnen uitvoeren.*

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

Met betrekking tot de RUP Kaasterstraat vindt u hieronder onze algemene voorwaarden ivm watertoets:

#### **Met betrekking tot de watertoets**

- 1) Bij aanleg van verharde oppervlakten, zoals parkings en in- en uitritten worden in functie van een maximale infiltratie van regenwater bij voorkeur **waterdoorlatende materialen** gebruikt. Het GRUP zorgt daarom bij voorkeur voor voldoende onverharde randzones of legt een maximaal verhardingspercentage op, zodat infiltratie van afstromend hemelwater mogelijk blijft.
- 2) De bestaande afwatering van de omliggende percelen dient gegarandeerd te blijven.
- 3) Eveneens wordt de aandacht gevestigd op het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 (B.S. 08.10.2013) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en 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).
- 4) Om schadelijke effecten te vermijden en te compenseren zijn volgende voorwaarden van toepassing:  
In **normale afwateringsgebieden** geldt een vertraagde afvoer van maximum 10 liter per seconde per hectare verharde oppervlakte met een bijkomende nuttige buffercapaciteit van 330 m<sup>3</sup> per hectare verharde oppervlakte. Bij de ontwikkeling van projecten die een gewijzigde terreintoestand (daken, verhardingen, ophogingen, wateroppervlakken e.a.) veroorzaken van minstens 1000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> per hectare verharde oppervlakte.
- 5) **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 gebied te worden gecompenseerd. Deze compensatie dient op de eigen terreinen te gebeuren.

*Het plangebied is gelegen binnen het afwateringsgebied van de Babillebeek. Dit is een **kritieke afwateringsgebied** en dit gezien in een recent verleden het afwateringsgebied van de Babillebeek reeds meerdere malen bedreigd werd door wateroverlast.*

*Idem voor de Regenbeek (indien RWA-stelsel).*

**Voor het plangebied gelden dan ook de voorwaarden van de kritieke afwateringsgebieden met name een bijkomende buffercapaciteit van 410 m<sup>3</sup> 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 Dienst Waterlopen met betrekking tot de watertoets:**

Het advies voor het 'RUP Kaasterstraat' van onze dienst is **GUNSTIG**.

De voorwaarden voor kritieke afwateringsgebieden inzake bijkomende buffercapaciteit van 410 m<sup>3</sup> per hectare verharde oppervlakte met een vertraagde afvoer van maximum 5 liter/seconde/hectare verharde oppervlakte maken deel uit van de toelichtingsnota en de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Kaasterstraat.

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

Met vriendelijke groeten,



**Vital Steen**

Adjunct - Adviseur  
Dienst Waterlopen  
Provincie West-Vlaanderen

Provinciehuis Abdijbeke  
Abdijbekestraat 9  
8200 Sint-Andries  
T 050 40 33 67  
F 050 40 71 01  
M 0475 90 67 66

E [vital.steen@west-vlaanderen.be](mailto:vital.steen@west-vlaanderen.be)

W [www.west-vlaanderen.be/integraalwaterbeheer](http://www.west-vlaanderen.be/integraalwaterbeheer)

[www.west-vlaanderen.be/waterlopen](http://www.west-vlaanderen.be/waterlopen)

F [www.facebook.com/westvlaanderen](https://www.facebook.com/westvlaanderen)

**Denk even aan het milieu voor je deze mail afdrukt!**

De inhoud van deze e-mail en zijn bijlage(n) zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Hij kan vertrouwelijke informatie bevatten en/of persoonlijke standpunten die niet noodzakelijk met die van de provincie West-Vlaanderen stroken.

Gelieve de webmaster ([webmaster@west-vlaanderen.be](mailto:webmaster@west-vlaanderen.be)) te contacteren indien u deze e-mail verkeerdelijk zou ontvangen hebben.

---

**Van:** Monkerhey Klaas [<mailto:Klaas.Monkerhey@roeselare.be>]

**Verzonden:** donderdag 9 februari 2017 14:30

**Aan:** 'pieter.vanvlaanderen@rwo.vlaanderen.be'; Steen Vital; 'Floris.Moerdijk@lv.vlaanderen.be'; 'julie.dalle@rwo.vlaanderen.be'

**Onderwerp:** adviezen plenaire vergadering

**Urgentie:** Hoog

Beste,

Jullie kregen een uitnodiging voor het plenair overleg van het RUP Kaasterstraat op 13/02/2017. Van uw instantie hebben we nog geen advies ontvangen.

Zou het mogelijk zijn om ons dit advies op vrijdag te bezorgen? Dit omdat de plenaire vergadering al op maandmorgen om 9u30 begint en we nog tijd willen hebben om de adviezen te bekijken.

Indien uw advies al verstuurd is dan is deze al dan overbodig.

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groeten

Klaas Monkerhey | Stafmedewerker Ruimtelijke Planning

Roeselare | dienst Ruimtelijke Planning

Botermarkt 2 | 8800 Roeselare

tel. 051 26 23 11 | fax 051 26 23 19

[klaas.monkerhey@roeselare.be](mailto:klaas.monkerhey@roeselare.be) | [www.roeselare.be](http://www.roeselare.be)

## TIJDELIJKE INGANG STADHUIS

Door de werken aan de Botermarkt is het **stadhuis** vanaf 23 januari enkel **toegankelijk** via de **Zuidstraat 5**.



### Disclaimer

Dit bericht, inclusief eventuele bijlagen, bindt de stad Roeselare op geen enkele wijze tenzij anders overeengekomen bij schriftelijke overeenkomst of tenzij het later wordt bevestigd door een conform de wettelijke voorschriften ondertekende brief. Evenmin kan de stad Roeselare aansprakelijk worden gesteld op grond van de inhoud van dit bericht of zijn bijlagen.

**College van burgemeester en  
schepenen**

**Botermarkt 2  
8800 ROESELARE**

<b>uw kenmerk</b> /	<b>ons kenmerk</b> 2.14/36015/114.1	<b>bijlagen</b> /
<b>vragen naar/e-mail</b> Bert Van Severen bert.vanseveren@rwo.vlaanderen.be	<b>telefoonnummer</b> 050 24 82 45	<b>datum</b> <b>09 FEB 2017</b>

Betreft: ROESELARE, gemeentelijk RUP "Kaasterstraat" : advies plenaire vergadering dd.  
13/02/2017

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 13/02/2017 bezorg ik u hierbij mijn advies. Voor de vergadering zelf laat ik me verontschuldigen.

### **1. Samenvatting van het dossier**

Het ontwerp RUP "Kaasterstraat" beoogt de verfijning van een gebied binnen het stedelijk gebied van Roeselare, dat door het APA momenteel bestemd is als 'bedrijvengebied voor KMO en dienstverlening'. Tevens wordt een scheiding van vracht- en bestemmingsverkeer nagestreefd, om de naburige woonwijk te ontlasten.

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

Het plan heeft betrekking op de inrichting van een 'bedrijvenczone' waar volgens het APA tevens woongebied is toegestaan. Deze ligt binnen de regionaalstedelijke afbakening van Roeselare, alwaar volgens het RSV een aanbodbeleid kan worden gevoerd.

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

### **3. Opmerkingen inzake de stedenbouwkundige voorschriften**

Er zijn geen fundamentele opmerkingen. Volgende detailopmerkingen worden als aandachtspunt geformuleerd, ter afweging door de stad voor de verdere visievorming op de site:

- Artikel 1: de indicatieve aanduiding van de rotonde mag niet buiten de plancontour van het RUP vallen.
- Artikel 2: de 'nieuwe' KMO en dienstverleningszone heeft een onregelmatige vorm, waarbinnen een rationele inrichting niet evident is. Om een optimaal grondgebruik te verzekeren lijkt het aangewezen om gemeenschappelijk gebruik van waterbuffering en parking te voorzien. Dit is momenteel niet voorzien. De inrichtingsschets op p. 39 maakt hier ook geen vermelding van.

De specifieke deelzone met asterisk (art 2.2.5): de huidige ontsluiting van de parking is niet in overeenstemming met de gewenste ontsluiting van het bedrijvengebied. Toch wordt dit gedoogd: de herziening van de ontsluiting is pas vereist als de huidige activiteiten worden stopgezet.

Er is echter geen zicht op een eventueel uitdoven van deze activiteit, en bovendien is er in de stedenbouwkundige voorschriften geen 'reservatiezone' of bepaling voorzien (grafisch op plan of woordelijk in de voorschriften) die garandeert dat de ontsluiting ook in de toekomst via de interne ontsluitingsweg kan verlopen. Wat indien het na een uitdoven van de huidige activiteiten niet langer technisch of ruimtelijk mogelijk zal zijn aan te takken op deze nieuwe ontsluitingsweg? Dan kan geen nieuwe activiteit worden toegestaan?

Er kan sneller resultaat worden bereikt indien een bepaling wordt toegevoegd dat het bedrijf zich qua ontsluiting in regel dient te stellen bij de eerstvolgende stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, en niet na uitdoven van de activiteit. Zo niet holt de huidige formulering een deel van de doelstelling van het RUP uit, namelijk het scheiden van het 'bedrijfsverkeer' en lokaal verkeer.

Overdrukzone bufferzone (2.3):

- o Type 1: is een buffer van 5m breed voldoende om een 'akoestische [sic] (...) temperende rol' te vervullen?
- o Type 2: de inrichting is onduidelijk: wat is een 'landschappelijk-architecturale groenzone'? De bufferzone mag worden beplant? Is het niet logischer dat op deze plaats de bedrijven de zichtlocatie optimaal kunnen uitspelen, zonder beplanting?

Dat in deze zone niet mag gestapeld worden wordt wel ondersteund.


- Artikel 3: in de woningen is een nevenbestemming toegestaan. Het lijkt aangewezen dat bij het toepassen van een dergelijke nevenbestemming ook bijkomende parkeerruimte op eigen terrein wordt verplicht teneinde deze parkeerbehoefte niet op het openbaar domein af te wentelen.

3.2.6: de nabestemming kan ondersteund worden. Is het echter nog mogelijk om hier bedrijvigheid op een ruimtelijk efficiënte wijze te voorzien, gezien: (1) de bepaling van artikel 2 dat gebouwen op minimum 5m van de zonegrens moeten worden ingeplant; (2) dit perceel blijvend moet worden gebufferd volgens de bepalingen van artikel 2.3, ook al wordt de nabestemming van kracht – het perceel kan dus nooit een ruimtelijke aansluiting maken met de aanpalende bedrijvzone.

#### **4. Algemene conclusie**

Het voorontwerp RUP "Kaasterstraat" wordt gunstig geadviseerd. De visie op de site kan echter sterker en helderder worden vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften.

Hoogachtend,

  
Voor het departement,  
J. Dalle  
Adjunct van de directeur

# VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ

## Vlaamse Overheid

Koning Albert II – laan 20 bus 16

1000 BRUSSEL

T 02 214 21 11

F 02 553 21 05

www.vmm.be

College van burgemeester en schepenen

Botermarkt 2

8800 ROESELARE

REG. NR. : 2017/1 1050  
datum : 26 -01- 2017  
DEP. : ...R... Beleidsontwikkeling  
DIENST : .....Ro

uw bericht van

1/20/2017

vragen naar/e-mail

Sofie Willems

s.willems@vmm.be

uw kenmerk

ons kenmerk

WT 2017 R 0013

telefoonnummer

02 214 21 11

bijlagen

datum

25 JAN 2017

Betreft: Advies over het RUP met betrekking tot Kaasterstraat te Roeselare

Aanvrager: stad Roeselare

Geachte heer,

Geachte mevrouw,

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

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

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

Het RUP omvat volgende bestemmingszones:

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

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

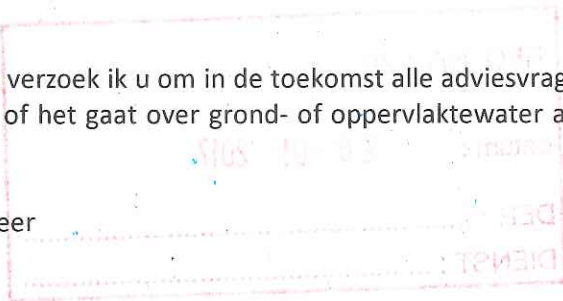
Gelieve ons te verontschuldigen voor de plenaire vergadering die zal doorgaan op 13 februari om 9:30 uur in Roeselare.



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

Om de adviesverlening vlotter te laten verlopen verzoek ik u om in de toekomst alle adviesvragen in het kader van de watertoets gericht aan VMM, ongeacht of het gaat over grond- of oppervlaktewater aspecten, op te sturen naar het volgende adres:

VMM - afdeling Operationeel Waterbeheer  
Koning Albert II-laan 20 bus 16  
1000 Brussel



Mag ik u vragen om dit bericht door te geven aan de personen, diensten en besturen die binnen uw organisatie actief zijn bij het afleveren van vergunningen en het aanvragen van wateradviezen.

Met vriendelijke groeten,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kris Van den Belt', written over a blue horizontal line.

Kris Van den Belt  
Diensthoofd Dienst Grondwater en Lokaal Waterbeheer

## BIJLAGE 3: Verslag plenaire vergadering d.d. 13 februari 2017

---

Hierna toegevoegd.

VERSLAG VAN PLENAIRE VERGADERING d.d. 13 februari 2017 (9:30u)  
m.b.t. RUP Kaasterstraat - stad Roeselare

aanwezig:	Stad Roeselare	Nathalie Muylle, schepen ruimtelijke planning Leen Lauwers, diensthoofd ruimtelijke planning Klaas Monkerhey, ruimtelijk planner Kelly Verhulst, arch. dienst stedenbouw Els Depuydt, dienst mobiliteit
	Provincie West-Vlaanderen	Evi Lefevere Neeltje Westra
	Departement MOW (AWV Pittem) GECORO (voorzitter) Ontwerper-ruimtelijk planner	Rik Loyson Omer Hoorne Wim Carrein
verontschuldigd:	Departement Landbouw & Visserij Agentschap Wonen-Vlaanderen Agentschap Innoveren & Ondernemen De Lijn West-Vlaanderen Departement Leefmilieu, Natuur & Energie (+VR) Agentschap Onroerend Erfgoed Provinciale dienst Waterlopen Vlaamse Milieumaatschappij Ruimte Vlaanderen	
locatie:	Stadhuis Roeselare, zaal 'Langemarkske'	

## 1. INLEIDING

In het kader van de goedkeuringsprocedure van het RUP Kaasterstraat, werden volgende adviezen aangevraagd en desgevallend ontvangen:

-Departement Landbouw & Visserij	voorw. gunstig
-Provincie West-Vlaanderen	voorw. gunstig
-Agentschap Wonen-Vlaanderen	geen advies
-Agentschap Innoveren & Ondernemen	gunstig
-De Lijn West-Vlaanderen	gunstig
-Departement LNE	gunstig
-Departement LNE, dienst Veiligheidsrapportering	geen ruimtelijk veiligheidsrapport
-Departement MOW	"gunstig" met bijk. gegevens
-GECORO	gunstig
-Agentschap Onroerend Erfgoed	geen advies
-Provinciale dienst Waterlopen	gunstig
-Ruimte Vlaanderen	gunstig
-Vlaamse Milieumaatschappij	gunstig

## 2. PLENAIRE BESPREKING

**PUNT 1:** voorw. gunstig advies Provincie West-Vlaanderen

-opmerkingen inzake: juridische vereisten (beslissing plan-MER-plicht vóór voorlopige aanvaarding / gebiedsaanduiding lijninfrastructuur dient bedrijvigheid te zijn / aanpassen grafisch register inzake planbatenheffing voor bedrijvigheid naar wonen / indicatieve aanduidingen onder apart artikel / maximale as-verschuivingen opnemen voor indicatieve aanduidingen / indicatieve aanduiding rond punt moet binnen plancontour)

Bespreking:

1.1. de beslissing inzake de ontheffing tot de plan-MER-plicht wordt afgewacht alvorens over te gaan tot voorlopige aanvaarding.

1.2. de zone voor openbaar domein met gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur' wordt gewijzigd naar de gebiedsaanduiding bedrijvigheid.

1.3. de zone met gebiedsaanduiding 'wonen' wordt opgenomen in het grafisch register in het kader van de planbatenheffing.

1.4. de indicatieve aanduidingen worden opgenomen in een afzonderlijk artikel in de stedenbouwkundige voorschriften.

1.5. de indicatieve aanduidingen worden aangevuld met een bepaling inzake de maximale as-verschuiving.

1.6. de indicatieve aanduiding rondpunt wordt aangepast zodat deze volledig binnen de contour van het plangebied ligt.

1.7. het voorstel van RUP is in overeenstemming met het PRS.

1.8. het voorstel van RUP is in overeenstemming met het GRS. De provincie vraagt om een bijkomende motivatie op te nemen inzake de uitbouw van de trage verkeersas richting de recreatieve pool Sterrebos-Kleiputten.

Ontwerper Wim Carrein verduidelijkt: een motivatie hieromtrent zal worden opgenomen. Er wordt onderzocht of (1) de stad al dan niet afstapt van deze visie ofwel (2) er bijkomende bepalingen kunnen worden opgenomen die hieraan tegemoet komen. Dit wordt verder onderzocht en aangevuld in het RUP.

1.9. in art. 2 Bedrijfsgebied voor KMO en dienstverlening: het verbieden van afvalverwerking dient genuanceerd naar "afvalverwerking die inherent is verbonden aan de hoofdactiviteiten, kan als nevenactiviteit toegelaten worden".

1.10. de opmerking om een oppervlaktebeperking in te schrijven voor toonzalen en verkoopsruimten wordt niet gevolgd. Voorliggende plannen (BA) van Top Motors voorzien in afwijkende oppervlaktes dan de voorgestelde oppervlakte beperking tot 300 of 500m<sup>2</sup>.

Daarnaast zijn er langsheen de N36 heel wat bestaande bedrijven met een toonzaaloppervlakte groter dan 500m<sup>2</sup>.

1.11. bemerking inzake de asterisk-aanduiding: deze aanduiding wordt vervangen door een aanduiding in overdruk om redenen van duidelijkheid/leesbaarheid. De voorschriften inzake de ontsluiting van de Thermen R worden aangepast, waarbij de wijze van ontsluiten op de nieuwe primaire interne ontsluitingsweg dient gerealiseerd bij de eerstvolgende aanvraag tot stedenbouwkundige / omgevingsvergunning. De bepaling met betrekking tot het stopzetten van de huidige activiteiten wordt geschrapt.

1.12. in art. 3 wordt de woningtypologie ruimer opgevat zodat niet enkel open bebouwing, maar ook gesloten en halfopen woningen toegelaten zijn.

1.13. de indicatieve aanduiding voor primaire interne ontsluiting i.f.v. art. 2 wordt verder doorgetrokken.

1.14. de opmerking inzake de foutieve schaal op de plannen is te wijten aan het verscalen van de documenten op formaat A3. De schaal op de originele plannen is correct.

**1.15. toegevoegd punt:**

*het plangebied zal ter hoogte van de Maria's Lindestraat heel beperkt worden uitgebreid (in plaats van een halve wegevis wordt de volledige wegevis in het plangebied opgenomen) zodat via een aanduiding in overdruk kan worden ingespeeld op een specifieke herinrichting ten behoeve van sluijverkeer.*

*Het college van burgemeester en schepenen (CBS) besliste om reeds een voorwaarde betreffende een 'knip' op te nemen. De weg wordt geknipt tussen de Kaasterstraat en de Koestraat. Tijdens de hoorzitting werd het volgende aangegeven: als het CBS een knip beslist ligt deze nog niet juridisch vast. Daarom is het voorstel om dit juridisch in het RUP vast te leggen.*

**PUNT 2: gunstig advies Departement MOW met aandachtspunten:**

- inschatting bijkomende verkeer niet ingeschat
- aansluiting op gewestweg + alternatieve ontsluitingswijze naar Oekensestraat
- effecten op ruimere omgeving

Bespreking:

*2.1. de 3 aandachtspunten werden reeds kenbaar gemaakt in het kader van de plan-MER-screening. Deze zullen worden verwerkt en aangevuld in het RUP in antwoord op deze aandachtspunten.*

*Schepen Nathalie Muylle vult aan dat door te voorzien in een "knip" ter hoogte van de Maria's Lindestraat (zie toegevoegd punt 1.15.) het actuele sluijverkeer gaande van de Koestraat >roondpunt >Maria's Lindestraat > Kaasterstraat >richting stadscentrum, niet langer mogelijk zal zijn, waardoor het aantal verkeersbewegingen drastisch zal dalen.*

**PUNT 3: gunstig advies Ruimte Vlaanderen**

- aandachtspunten: (indicatieve aanduiding rond punt moet binnen plancontour / voorzien van gemeenschappelijk gebruik van waterbuffering en parkeren / deelzone met asterisk, in regel stellen qua ontsluiting bij eerstvolgende stedenbouwkundige vergunningsaanvraag / bufferzones / parkeernorm bij nevenbestemming van woningen / bedenking omtrent ruimtelijke efficiëntie van bedrijfszone)

Bespreking:

*3.1. idem 1.6. de indicatieve aanduiding roondpunt wordt aangepast zodat deze volledig binnen de contour van het plangebied ligt.*

*3.2. voorzien van mogelijkheid tot gemeenschappelijke gebruik van waterbuffering en parkeren wordt ingeschreven.*

*3.3. idem 1.11. bemerking inzake de asterisk-aanduiding: deze aanduiding wordt vervangen door een aanduiding in overdruk om redenen van duidelijkheid/leesbaarheid. De voorschriften inzake de ontsluiting van de Thermen R worden aangepast, waarbij de wijze van ontsluiten op de nieuwe primaire interne ontsluitingsweg dient gerealiseerd bij de eerstvolgende aanvraag tot stedenbouwkundige / omgevingsvergunning. De bepaling met betrekking tot het stopzetten van de huidige activiteiten wordt geschrapt.*

*3.4. bepalingen omtrent de bufferzones worden duidelijker geformuleerd.*

*3.5. in het RUP wordt geen parkeernorm opgelegd voor de nevenbestemming bij woningen. De stad beschikt over een goedgekeurde stedenbouwkundige verordening die dit ondervangt.*

*3.6. De eigendomsgegevens van de woning Kaasterstraat 55 worden onderzocht. De woning krijgt enkel de bestemming bedrijvigheid als blijkt dat de woning aangekocht werd in functie van de bedrijvigheid.*

PUNT 4 : gunstig advies Agentschap Innoveren & Ondernemen

Bespreking:

4.1. aktename advies

4.2. algemeen wordt gesteld dat het RUP het zone-eigen maken van de bestaande vergunde woningen. Deze stelling is niet correct. De bestaande woningen zijn binnen de context van het APA reeds zone-eigen, gelet op de mengbestemming van de respectievelijke zone van het APA.

4.3. het agentschap gaat niet akkoord met de woonzone langsheen de Maria's-Lindestraat, die toelaat bijkomende woningen te realiseren, gezien deze niets met de bedrijvzone te maken hebben. Deze woonzone wordt in het RUP afgebakend precies om een duidelijke scheiding in hetzij woonverkeer, hetzij verkeer voor bedrijvigheid, te kunnen realiseren. Mocht deze zone vooralsnog als bedrijvengebied voor KMO & dienstverlening worden bestemd, dat ontstaat hier weerom een situatie die het intrinsieke doel van het RUP teniet doet. Deze bedenking van het agentschap wordt aldus niet bijgetreden.

4.4. het agentschap merkt op dat er onvoldoende duidelijkheid is tussen kantoren en dienstverlenende activiteiten. Tijdens de bespreking op de plenaire werden de stedenbouwkundige voorschriften hierop gescreend. Concluderend werd gesteld dat de voorschriften reeds duidelijk maken dat dienstverlening kan maar dat autonome kantoren worden geweerd.

4.5. opmerking met betrekking tot de ontsluiting Thermen R en de uiterste woning in de Kaasterstraat. Hiervoor wordt verwezen naar eerdere besproken punten nl. 1.11 en 3.6.

PUNT 5: voorw. gunstig advies van het Departement Landbouw & Visserij

geen advies van het Agentschap Wonen-Vlaanderen  
gunstig advies van De Lijn West-Vlaanderen  
gunstig advies & geen ruimtelijk veiligheidsrapport van het Departement LNE  
gunstig advies GECORO  
geen advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed  
gunstig advies van de Provinciale Dienst Waterlopen  
gunstig advies van de Vlaamse Milieumaatschappij

Bespreking:

5.1. aktename adviezen

eventuele bemerkingen op het verslag dienen binnen de 8 kalenderdagen na toesturen van het verslag geformuleerd aan de stad en ontwerper via mail:  
klaas.monkerhey@roeselare.be / info@wimcarrein.be

Opgemaakt te Roeselare op 13/02/2017

de ontwerper,  
Carrein Wim bvba

## BIJLAGE 4: Adviezen openbaar onderzoek

---

### Adviezen

- Advies 1: Provincie West-Vlaanderen, deputatie - gunstig
- Advies 2: Ruimte Vlaanderen – gunstig
- Advies 3: Elia: gunstig mits wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van de hoogspanningslijn welke zich in het gebied van de omleidingsweg situeert.

**AANGETEKEND**

Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Botermarkt 2  
8800 Roeselare

REG. NR. : 2017 / 4165  
datum : 26 -06- 2017  
DEP. : ...R... Beleidsonwikkeling  
DIENST : ...RP

*orangeleekend*

Sint-Andries,  
22/06/2017

Betreft:  
Ontwerp gemeentelijk RUP Kaasterstraat

Contactpersoon:  
Evi Lefevere

Onze ref. :  
ELFV/17/0809-16/15/5131  
Uw ref. :

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

Bijlagen: -

Geachte voorzitter,  
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Kaasterstraat. Dit RUP werd op 24/04/2017 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Roeselare. Het openbaar onderzoek loopt van 24-5-2017 tot 22-7-2017.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

*stad Roeselare - gemeentelijk RUP 'Kaasterstraat', opgemaakt door Wim CARREIN stedenbouwkundig buro, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.*

*Het RUP heeft betrekking op de percelen gelegen tussen de Maria's-Lindestraat, de N36, Koestraat en een bestaand woongebied.*

*Het RUP Kaasterstraat heeft tot doel om enerzijds de bestemming van het gebied te herbevestigen en anderzijds het vastleggen en afdwingbaar maken van een nieuwe interne ontsluitingsweg voor het bedrijvengebied, rekening houdende met de aanliggende residentiële woonomgeving.*

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

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





### **Juridische aspecten van het RUP**

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

### **Overeenstemming met het PRS-WV**

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

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

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

Het RUP is in overeenstemming met het PRS-WV.

### **Overeenstemming met het GRS Roeselare**

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

Wat betreft bedrijvigheid hecht de stad Roeselare veel belang bij een goede ontsluiting van bedrijventerreinen voor de verschillende vervoersmodi. Nieuwe bedrijventerreinen worden bij voorkeur voorzien aansluitend op bestaande bedrijventerreinen. Er dient een bufferzone voorzien te worden bij aangrenzende woonstructuren.

Onder het hoofdstuk '*Gewenste deelentiteiten*' en meer specifiek onder '*Rumbeke*' (RD, pag. 244) beschrijft het GRS dat er onderzocht moet worden in welke mate de bestaande as voor traag verkeer langsheen de beek kan worden uitgebouwd richting de recreatieve pool Sterrebos-Kleiputten. De bijhorende figuur op pag. 246 benadrukt dit. In het RUP worden geen specifieke bepalingen opgenomen, omdat de trage verbinding momenteel via de Koestraat en omliggende wegen uitkomt op de Moorseeelsesteenweg. Via de Moorseeelsesteenweg wordt de N36 overgestoken en kan de recreatieve pool Sterrebos-Kleiputten worden bereikt. Hiermee wordt de beleidsdoelstelling van het GRS gerealiseerd.

Het RUP is in overeenstemming met het GRS.

### **Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP**

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

- De deputatie is tevreden met de aanpassingen die zijn gemaakt.

### **Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen**

Sinds 1 september 2010 is er een richtlijn voor de digitale uitwisseling van RUP's. De ontwikkeling van deze richtlijn vloeit voort uit het decreet van 17 juli 2000 houdende het Geografisch Informatie Systeem Vlaanderen. Deze technische richtlijn geeft aan hoe het Vlaamse gewest, de provincies en de gemeenten RUP's uitwisselen onderling en tussen betrokken partijen. Op 6/2/2008 werd door de deputatie een schrijven gericht aan de gemeente. De deputatie stelt vast dat de digitale documenten volgens bovenstaande richtlijn niet werden overgemaakt. Gelieve dit vooralsnog in orde te brengen. Meer informatie vindt u op volgende linken

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

[http://www.agiv.be/gis/downloads/?dt\\_id=12&dt\\_ti=Technische%20aanbevelingen](http://www.agiv.be/gis/downloads/?dt_id=12&dt_ti=Technische%20aanbevelingen)

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

**<http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Infoopmaat/Ambtenaar/DigitaleUitwisseling/D SIplatform>**

### **Besluit**

Het gemeentelijk RUP Kaasterstraat, wordt **gunstig** geadviseerd.

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

Hoogachtend,

Namens de deputatie :

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

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,  
(get.) Franky De Block

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

Zitting deputatie dd. 22/06/2017

# 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](http://www.omgevingvlaanderen.be)

AANGETEKEND

AANGETEKEND  
REG. NR. : 2017/ 4402  
datum : 06-07-2017  
DEP. : R - Beleidsontwikkeling  
DIENST : R.P.

GECORO  
Botermarkt 2  
8800 ROESELARE  
België

uw bericht van

contactgegevens

ons kenmerk

datum

Bert Van Severen  
bert.vanseveren@vlaanderen.be  
050 24 82 45

2.14/36015/114.1

uw kenmerk

bijlagen

05 JUL 2017

Betreft: ROESELARE, gemeentelijk RUP " Kaasterstraat " : advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte voorzitter,

Het RUP werd aangepast aan de opmerkingen die werden geformuleerd door het Departement nav. de plenaire vergadering dd. 13/02/17.

Er zijn geen fundamentele opmerkingen. Enkel de bepaling van artikel 3.2.6 dient te worden geschrapt uit de stedenbouwkundige voorschriften, gezien dit artikel niet langer op het grafisch plan is aangeduid.

Het plan wordt **gunstig** geadviseerd.

Hoogachtend,

  
Voor het departement,  
J. Dalle  
Adjunct van de directeur

REG. NR. : 2017/ ..... 6759 .....

datum : 13 -06- 2017

DEP. : ...R. Beleidontwikkeling...

DIENST : ..... R.P. ....

Vaartkaai 2  
2170 Merksem - BelgiëT +32 3 640 08 08  
F +32 640 07 59  
[www.elia.be](http://www.elia.be)

Stadsbestuur Roeselare

Botermarkt 2  
8800 ROESELAREBehandeld door: Charis Verlinden  
mailbox: [contactcenternoord@elia.be](mailto:contactcenternoord@elia.be)  
Uw kenmerk: -  
Ons kenmerk: GS/N/752104-1

VERZONDEN 09 JUNI 2017

Merksem, 12 mei 2017

**RUP Kaasterstraat****Plaats:** Roeselare**Onze ELIA-installaties:***Hoogspanningslijn:*

150 kV 150.274-275 (IW316) Izegem - Rumbeke

Geachte mevrouw, Geachte heer,

Naar aanleiding van de melding van het openbaar onderzoek m.b.t. bovenvermeld ruimtelijk uitvoeringsplan "Kaasterstraat", raadpleegden wij dit dossier.

Elia vraagt dat in het projectdossier rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van hogervermelde **hoogspanningslijn** welke zich in het gebied van de omleidingsweg situeert.

Wij vragen dan ook om de hoogspanningsinstallaties te willen opnemen in de verdere ontwikkelingsplannen (RUP, BPA,...), zodat enerzijds deze installaties in de mate van het mogelijke in stand gehouden kunnen worden en er anderzijds rekening gehouden wordt met de geldende veiligheidsvoorschriften in latere stedenbouwkundige voorschriften. Hieronder vindt u alvast onze standaardtekst die hiervoor gebruikt kan worden:

*Hoogspanningsleiding: de aanduiding is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspanningsleidingen en aanhorigheden.*

*Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang wordt gebracht.*

*Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals o.m. bepaald in de artikels 164, 192 en 266 van het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). Gelieve het advies van Elia in te winnen bij bouw- en/of milieuvergunningaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid.*

**Elia Asset nv**Zetel van de vennootschap: Keizerslaan 20 - 1000 Brussel - België  
BTW BE0475 028 202 - RPR Brussel - IBAN BE05 2100 7002 6675 - BIC/SWIFT GEBABEBB

De geleiders van een bovengrondse hoogspanningslijn kunnen zowel horizontaal als verticaal bewegen. Voor vaste constructies en bij de uitvoering van werken in de nabijheid van bovengrondse hoogspanningslijnen gelden veiligheidsafstanden zoals onder meer bepaald in de artikels 164, 192 en 266 van het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). De hoogtebeperking die hieruit volgt wordt door meerdere factoren bepaald (o.a. het type van de verbinding en de kabel, de afstand tussen 2 pylonen, omgevingsvariabelen wind en temperatuur, de belasting op de hoogspanningslijn), zodat wij geen globaal cijfer kunnen opgeven. Per project voeren wij waar noodzakelijk gratis een hoogtemeting uit, teneinde een gedetailleerd advies te kunnen formuleren.

Als algemene regel wordt minstens in een strook van 25 meter langs beide zijden vanuit de as van de hoogspanningslijn rekening gehouden met mogelijke beperkingen.

Bij de vaste constructies horen ook de constructies bovenop daken zoals liften, airco, zonnepanelen en schoorstenen. Ook voor verlichtingspalen, reclameborden, tijdelijke constructies zoals tenten en wegneembare serres zijn de veiligheidsafstanden voor constructies van toepassing.


Bij werken vragen wij bijzondere aandacht voor de opstelling van een bouwkraan, uitvoering van kraanwerken, hoogtewerkers, betonpompen, stellingen, ladders, vrachtwagens met kيبak, heftrucks, ...).

Dezelfde veiligheidsafstanden zijn van toepassing voor groenaanplanting onder en naast de hoogspanningslijnen.

Naast de in acht te nemen veiligheidsafstanden t.o.v. de geleiders van een luchtlijn, is het eveneens belangrijk om rekening te houden met de aanwezige pylonen. Er zijn ook hier veiligheidsafstanden van toepassing naargelang de activiteit die errond uitgevoerd zal worden. Graafwerken, grondwaterbemaling, wijzigingen aan het niveau van het maaiveld, ... kunnen de stabiliteit van de pylonen in gevaar brengen en de funderingen en aardingslussen beschadigen. De pylonen dienen bovendien steeds toegankelijk te zijn voor onze medewerkers, voor controle en onderhoudswerkzaamheden, zodat bij eventuele problemen de elektriciteitsbevoorrading verder gegarandeerd kan worden.

Mogen wij u vragen onze bemerkingen in het ontwerp mee op te nemen. Inmiddels blijven wij steeds bereid om in samenspraak mee oplossingen te zoeken voor een optimale inrichting van het plangebied.

Hoogachtend,



↳ Céline Ghyselen  
Manager Contact Center

Bijlagen: 1. Veiligheidsvoorschriften  
2. Geografisch overzichtsplan

Bijlage

**UITVOERING VAN WERKEN IN DE NABIJHEID VAN BOVENGRONDSE  
HOOGSPANNINGSLIJNEN**

**VEILIGHEIDSVOORSCHRIFTEN**

Deze veiligheidsrichtlijnen moeten worden meegedeeld aan alle gespecialiseerde vaklieden, aannemers of onderaannemers die werken zullen uitvoeren op de werf. Bijvoorbeeld: kraanmannen, timmerlieden, dakwerkers, antenne-installateurs, ...

**Werken in de nabijheid van geleiders**

1. Elke persoon die zich binnen een afstand kleiner dan de reglementaire veiligheidsafstand van de geleiders van een hoogspanningslijn bevindt, stelt zich bloot aan dodelijk gevaar. Hetzelfde gevaar geldt ook voor personen die in de nabijheid van de geleiders om het even welke machines of materieel hanteren of bedienen.
2. Artikel 164 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) bepaalt de veiligheidsafstanden die moeten worden gerespecteerd ten aanzien van de meest ongunstige stand van de hoogspanningsgeleiders:

Spanning van de lijn (kV)	Veiligheidsafstand (meter)
30 - 36	3,0
70	3,7
110	4,1
150	4,5
220	5,2
380	6,8

3. De stand van de geleiders kan plots variëren onder invloed van verschillende factoren zoals de buitentemperatuur, de wind, de elektrische lading, ijzel. Voor een onervaren persoon is het bijgevolg zeer moeilijk om de meest ongunstige stand van de geleiders te bepalen.

Bij twijfel moeten de werken onmiddellijk worden stopgezet en moet contact worden opgenomen met het Contact Center van Elia, dat de nodige maatregelen zal treffen.

4. De veiligheidsafstanden vermeld in punt 2 moeten strikt worden nageleefd. Geen enkele persoon, geen enkele machine en geen enkel voorwerp mag in geen enkele omstandigheid de geleiders van de bovengrondse hoogspanningslijnen naderen op een afstand die kleiner is dan de voornoemde waarden.

Een dodelijke elektrische boog kan zich al voordoen als een persoon of voorwerp gewoon een element onder spanning nadert. Contact is daarvoor niet noodzakelijk. Het tussenplaatsen van een plank of isolatiemateriaal, biedt in geen enkel geval voldoende bescherming.

De werfverantwoordelijke moet steeds zeer aandachtig zijn bij het gebruik of de verplaatsing van kranen, balken, betonijzers...; ook bij het opspatten van bijvoorbeeld water, stof of vijlsel in de richting van elementen onder spanning.

5. Grote metalen onderdelen in de nabijheid van hoogspanningslijnen zijn onderhevig aan het inductieverschijnsel. Daarom moeten uitrustingen zoals stellingen, hoogtewerkers met gondel, kranen, ... worden geaard.

#### **Werken in de nabijheid van hoogspanningsmasten**

1. De masten moeten permanent toegankelijk blijven. Geen enkele hindernis (materialen, uitgravingen, beplantingen ...) mag de toegang tot de onmiddellijke omgeving onderaan de masten beperken.

Deze toegang moet minstens 3 meter breed zijn en zo kort en direct mogelijk vanaf de openbare weg. De mast moet bereikbaar zijn voor voertuigen en voor het materieel dat nodig is voor de opstelling, de bewaking, het onderhoud en het herstellen van de lijnen.

2. In geen enkel geval mag de stabiliteit van de masten in het gedrang worden gebracht.
  - Indien uitgravingen of aanvullingen moeten worden uitgevoerd op minder dan 15 meter van de betonblokken van de mastfunderingen, moet aan het Contact Center van Elia een gedetailleerd overzicht van de interventies worden voorgelegd voor akkoord, dit geldt eveneens voor uitgravingen, aanvullingen, drainagewerken en planning van de werken, met inbegrip van de specifieke maatregelen die zullen worden genomen, zoals voor de ondersteuning van de bouwputten, het oppompen...
  - Indien het werfverkeer zich op minder dan 15 meter van de betonblokken van de mastfunderingen situeert, dan dienen de details (types voertuigen, frequentie, ...) en de voorzorgsmaatregelen voorgelegd te worden aan het Contact Center van Elia voor akkoord.

#### **Beplantingen in de nabijheid van bovengrondse hoogspanningslijnen**

Bomen die meer dan 3 meter hoog kunnen worden, mogen niet worden aangeplant in een zone van 25 meter aan weerszijden van de as van de hoogspanningslijnen; dit om latere snoeiwerken te vermijden.

Elia kan afwijkingen op deze regel toestaan, maar uitsluitend nadat het Contact Center heeft gecontroleerd of de beplantingen die men wil aanbrengen verenigbaar zijn met de installaties van Elia. Een afwijking kan worden aangevraagd bij het Contact Center van Elia en moet de plaats, de soort en de maximumhoogte vermelden van de bomen die zullen worden aangeplant.

#### **Contactgegevens**

Aanvragen voor bijkomende informatie en projectplannen kunnen worden overgemaakt aan:

Elia Asset – Contact Center Noord  
Vaartkaai 2  
2170 Merksem  
Tel: 03/640.08.08  
Fax: 03/640.07.59  
Mail: [contactcenternoord@elia.be](mailto:contactcenternoord@elia.be)

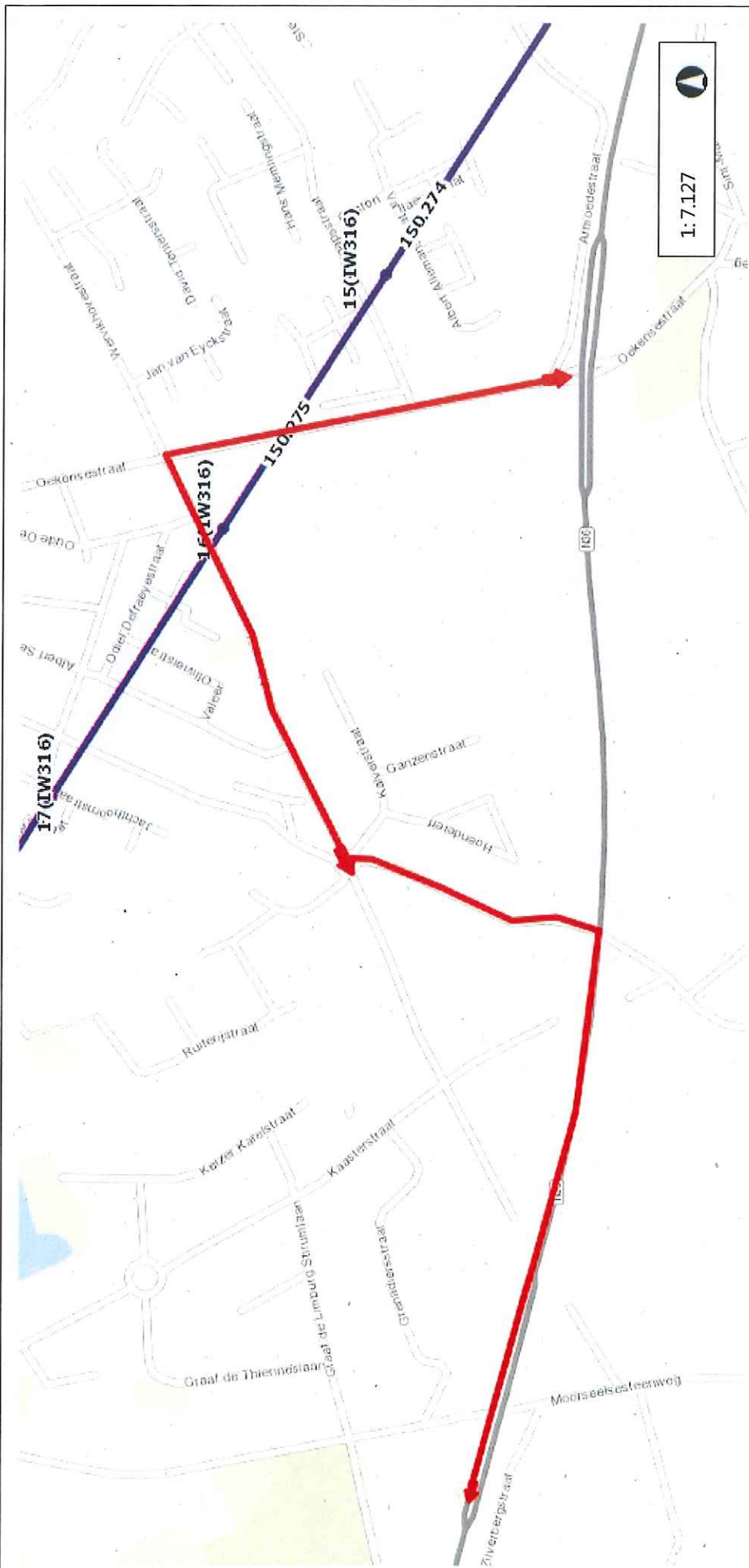
Om een snelle behandeling van de vragen te garanderen, verzoeken wij u om de nodige gegevens bij de hand te houden: referenties van de briefwisseling met Elia, nummers van de betrokken luchtlijnen of masten, gemeente en straat.

#### **Aansprakelijkheid**

Elia Asset nv kan geenszins aansprakelijk worden gesteld voor schade die het gevolg is van rechtstreeks of onrechtstreeks contact met een hoogspanningslijn en die veroorzaakt zou worden aan personen, machines of werfmachines als gevolg van de interventie van derden. Evenmin kan schade veroorzaakt aan de terreinen, gebouwen en machines worden toegeschreven aan Elia Asset nv indien zij het gevolg is van de breuk van een geleider nadat schade werd toegebracht door derden.



De wetgeving bepaalt bovendien dat de bouwheer aansprakelijk kan worden gesteld voor elke eventuele schade, zelfs voor de schade die wordt toegebracht aan hoogspanningsverbindingen. De bouwheer kan hier bovendien gerechtelijk voor vervolgd worden.



1:7.127

Spanning	Type	Kabel/lijn
380 kV	Telecom/Koper	Lijn
220 kV	Telecom/Fiber	Lijn - Toekomst
150 kV	Project	Kabel
110 kV		Kabel - Toekomst
20-36 kV		Mast
< 25 kV		
Reserve		



WGS 1984\_Web\_Mercator\_Auxiliary\_Sphere  
© Latitude Geographics Group Ltd.

Notes

BIJLAGE 5: Besluit van Gemeenteraad d.d. 24 april 2017 betreffende  
de voorlopige vaststelling

---

16

2017\_GR\_00081

Ontwerp Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) Kaasterstraat -  
Voorlopige vaststelling

### Samenstelling:

#### Aanwezig:

mevrouw Ria Vanzieleghem, voorzitter gemeenteraad; de heer Kris Declercq, burgemeester; mevrouw Griet Coppé, schepen; mevrouw Nathalie Muylle, schepen; de heer José Debels, schepen; de heer Marc Vanwalleghem, schepen; de heer Dirk Lievens, schepen; de heer Luc Martens, gemeenteraadslid; de heer Geert Huyghe, gemeenteraadslid; de heer Stefaan Van Coillie, gemeenteraadslid; mevrouw Caroline Martens, gemeenteraadslid; mevrouw Greet Verhelle, gemeenteraadslid; mevrouw Michèle Hostekint, schepen; de heer Henk Kindt, schepen; de heer Gerdi Casier, gemeenteraadslid; de heer Frederik Nuytten, gemeenteraadslid; mevrouw Tania Feys, gemeenteraadslid; de heer Filiep Bouckenoooghe, schepen; de heer Steven Dewitte, gemeenteraadslid; de heer Claus Demeersseman, gemeenteraadslid; de heer Maarten Vinckier, gemeenteraadslid; de heer Francis Reynaert, gemeenteraadslid; de heer Filip Deforche, gemeenteraadslid; de heer Immanuel De Reuse, gemeenteraadslid; de heer Cyriel Ameye, gemeenteraadslid; de heer Filiep Manhaeve, gemeenteraadslid; mevrouw Siska Rommel, gemeenteraadslid; de heer Frederik Declercq, gemeenteraadslid; de heer Brecht Vermeulen, gemeenteraadslid; mevrouw Mieke Van Hootegem, gemeenteraadslid; de heer Daniel Vanden Berghe, gemeenteraadslid; de heer Bart De Meulenaer, gemeenteraadslid; mevrouw Trees Coffyn, gemeenteraadslid; mevrouw Lieve Lombaert, gemeenteraadslid; mevrouw Justine Pillaert, gemeenteraadslid; de heer Geert Sintobin, secretaris

#### Zijn eveneens aanwezig:

de heer Bart Wenes, voorzitter OCMW

#### Verontschuldigd:

de heer Maxim Deweerdt, gemeenteraadslid; mevrouw Lien Vuylsteke, gemeenteraadslid

### Beschrijving

#### Regelgeving bevoegd orgaan

Artikel 2.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)

#### 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.

Art. 4.6.5: Een niet-vervallen verkavelingsvergunning kan worden herzien of opgeheven ingevolge de definitieve vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan, op voorwaarde dat dit bij de voorlopige en de definitieve vaststelling van het plan uitdrukkelijk aangegeven is, ten minste op het grafisch plan.

### **Bijlagen**

1. APA bestemmingsplan
2. APA stedenbouwkundige voorschriften
3. Merscreening + ontheffingsbesluit plan-MER op 23 maart 2017
4. Adviezen plenaire
5. Verslag plenaire vergadering d.d. 13.02.2017
6. RUP kaasterstraat

### **Voorgeschiedenis**

17.10.2016: akkoord college van burgemeester en schepenen tot opmaak RUP Kaasterstraat en aanstelling studiebureau Wim Carrein als ontwerper van dit RUP.

21.10.2016: ondertekening samenwerkingsovereenkomst met intentie opmaak RUP

16.01.2017: akkoord college van burgemeester en schepenen met voorontwerp RUP en met organisatie plenaire vergadering op 13.02.2017.

13.02.2017: plenaire vergadering.

### **Context en argumentatie**

Op 21 oktober 2016 werd tussen de Stad en de diverse eigenaars een samenwerkingsovereenkomst getekend die de intentie heeft om voor de bestaande KMO-bestemming van het APA, ingesloten door de Ring, de Maria's Lindestraat en de Koestraat, een RUP op te maken. Dit RUP dient een visie te formuleren betreffende de ontsluiting en de invulling van deze KMO-zone.

Het ontwerp RUP Kaasterstraat is opgemaakt overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en bestaat uit een toelichtingsnota met stedenbouwkundige voorschriften, een plan bestaande toestand, een grafisch register en een bestemmingsplan.

De gronden binnen dit RUP werden reeds met het APA als een KMO-zone bestemd. Het RUP specificeert deze KMO-bestemming als volgt:

(1) De mobiliteit van en naar deze kmo-bestemming moet via een nieuw aan te leggen weg op de Koestraat ontsluiten richting Ring. Een ontsluiting via de bestaande wegen richting Koestraat is niet toegelaten. Een knip in de Kaaster- en Maria's Lindestraat belemmert dat het verkeer in functie van deze KMO-zone doorheen de noordelijke woonwijken rijdt. De knip in de Maria's Lindestraat zal ook het bestaande sluipverkeer doorheen de noordelijke wijken tegengaan. De wellness 'Thermen' dient bij de eerstvolgende stedenbouwkundige aanvraag te worden ontsloten op de primaire weg in plaats van via de huidige ontsluiting op de Kaasterstraat.

(2) De mogelijkheid van het Algemeen Plan van Aanleg tot wonen in de KMO-bestemming wordt doorvertaald: de woningen langs de Kaasterstraat worden bestemd als woonzone en langs de Maria's Lindestraat wordt bijkomend woongebied bestemd. De bestaande verkavelingsvergunningen worden met het RUP opgeheven.

(3) De mogelijkheden van de KMO-zone worden gespecificeerd.

Met het RUP vervallen de verkavelingen VK 1087/1 d.d. 20.02.1995 en VK589/1 d.d. 23.01.1975.

Het voorontwerp van het RUP werd op 31.01.2017 aan de Gecoro voorgelegd.

Op 13.02.2017 verscheen dit voorontwerp-RUP op een plenaire vergadering. Het voorontwerp-RUP werd naar aanleiding van de ontvangen adviezen aangepast.

Op 23.03.2017 ontving de stad van de dienst MER het besluit dat er voor dit RUP geen plan-MER nodig is.

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

### **Fasering**

Volgende stappen in de procedure van het RUP zijn:

- het openbaar onderzoek (60 dagen)
- de behandeling van de resultaten van het openbaar onderzoek door de GECORO
- de definitieve vaststelling door de Gemeenteraad

## **Financiële en beleidsinformatie**

### **Financiële informatie**

Er zijn geen financiële gevolgen aan dit besluit.

### **Beleidsinformatie**

Strategisch meerjarenplan 2014-2019,

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.157: gewenste woonstructuur - beleidsdoelstellingen

p.184: gewenste economische structuur - beleidsdoelstellingen

bindend deel: opmaken van diverse RUP's

## **Besluit**

Stemming volgens fractie

- 22 stem(men) voor: Kris Declercq; Griet Coppé; Nathalie Muylle; José Debels; Marc Vanwalleghem; Dirk Lievens; Luc Martens; Geert Huyghe; Stefaan Van Coillie; Caroline Martens; Greet Verhelle; Michèle Hostekint; Henk Kindt; Gerdi Casier; Frederik Nuytten; Tania Feys; Filiep Bouckenoghe; Steven Dewitte; Claus Demeersseman; Maarten Vinckier; Francis Reynaert; Ria Vanzieleghem

- 13 onthouding(en): Filip Deforche; Immanuel De Reuse; Cyriel Ameye; Filiep Manhaeve; Siska Rommel; Frederik Declercq; Brecht Vermeulen; Mieke Van Hootegem; Daniel Vanden Berghe; Bart De Meulenaer; Trees Coffyn; Lieve Lombaert; Justine Pillaert

### **Artikel 1**

De gemeenteraad stelt het ontwerp RUP Kaasterstraat voorlopig vast, bestaande uit een toelichtingsnota, stedenbouwkundige voorschriften, plan bestaande toestand, bestemmingsplan en grafisch register.

Aldus gedaan in open zitting van 24 april 2017

Namens de gemeenteraad

(get)Geert Sintobin  
Stadssecretaris

(get)Ria Vanzieleghem  
Voorzitter

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL  
Krachtens art. 126 van de nieuwe gemeentewet





## VERSLAG VERGADERING GECORO D.D. 26 SEPT.2017

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

Waarnemend Secretaris: Klaas Monkerhey

Stadsbestuur: mevr. N. Muylle, dhr. C. Armeje, dhr. F. Declercq, dhr. P. Delrue en dhr. S. Van Coillie

Ruimtelijke planning: Bart De Witte

### Agenda

Voorafgaand aan de zitting:

De voorzitter herinnert en dankt Ivan Vancoillie als vertegenwoordiger van de vereniging van werknemers ACW. Hij overleed op 12 juli 2017.

De Gecoro betuigt haar medeleven aan zijn familie en vrienden en houdt een minuut stilte.

Agenda:

- Verslag en terugkoppeling vorige punten
- Behandeling van de bezwaarschriften RUP Kaasterstraat
- Toelichting verkoopdossier Damman-Croes
- Varia

### 1. Verslag en terugkoppeling vorige punten

Opmerkingen: in de zitting van de Gecoro van 22 november 2016 werd tijdens de toelichting van de woningtypetoets gesproken over de studie van SOOR. Wat is de betekenis van deze studie?

Antwoord: SOOR is de afkorting van 'Strategisch Ontwerpend Onderzoek Rumbekke'. Deze studie is een antwoord op de vele aanvragen tot inbreidingsprojecten en appartementen in het dorp Rumbekke die vaak minder kwaliteitsvol zijn en niet kwalitatief aansluiten op de omgeving. De studie streeft naar kwaliteitsvollere verdichtingsprojecten en formuleert een visie in diverse potentiële sites nl. 'Onze kinderen', site 'Soliver', site 'Decruy',... . Voor de villawijken bij het Sterrebos worden ook alternatieve verdichtingsmogelijkheden aangereikt. Dit omdat bepaalde villapercelen dreigen omgezet te worden naar meerdere kleinere kwaliteitsloze woonpercelen met een niet-kwalitatieve aansluiting op de bestaande wijk. Ook wordt aangeraden om bij ieder

project rekening te houden met de bestaande en nabijgelegen factoren zoals mobiliteit, groen, trage wegen, ... . De Stad hanteert het SOOR als hét beoordelingskader bij stedenbouwkundige aanvragen omtrent verdichting in Rumbeke.

In een komende Geconzultatie kan dit SOOR worden toegelicht.

## 2. RUP Kaasterstraat – behandeling van de bezwaarschriften/adviezen

### Procedure

Het ontwerp RUP Kaasterstraat lag in openbaar onderzoek van 24 mei 2017 tot en met 22 juli 2017.

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 Kaasterstraat definitief kan worden vastgesteld.

### Beschikbare documenten

- Het ontwerp RUP Kaasterstraat, bestaand uit
  - toelichtende nota
  - stedenbouwkundige voorschriften
  - kaartenbundel
  - grafisch register plancompensaties
- Adviezen:
  - Provincie West-Vlaanderen, deputatie – gunstig.
  - Ruimte Vlaanderen – gunstig.
  - Elia: gunstig mits er wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van de hoogspanningslijn welke zich in het gebied van de omleidingsweg situeert.
- Bezwaren: 2
- Vragen/opmerkingen: 2

### Bespreking adviezen/bezwaren

Wim Carrein, de ontwerper van het RUP, licht de inhoud van de bezwaren/adviezen toe en formuleert per bezwaarelement/advieselement een voorstel van overweging.

## 1. Adviezen

### 1.1. Advies 1 Provincie West-Vlaanderen

#### Inhoud

Positief

#### Overweging

Niet van toepassing gezien positief advies en geen opmerkingen

### 1.2. Advies 2 Ruimte Vlaanderen

#### Inhoud

-aanpassingen zijn cfr. plenair overleg.

-geen fundamentele opmerkingen, enkel bepaling van art. 3.2.6 dient uit de SV geschrapt, aangezien dit niet langer op het grafisch plan is aangeduid.

Advies: positief

## Overweging

Niet van toepassing gezien positief advies. Bemerking inzake bepaling art. 3.2.6. blijkt niet terecht. Deze overdruk is nog steeds op het grafisch plan aangeduid en dus van kracht. Het bijhorende stedenbouwkundig voorschrift wordt dus dan ook behouden.

### 1.3. Advies 3 Elia

## Inhoud

Rekening houden met opname van hoogspanningslijn en om in RUP hiermee rekening te houden voor enerzijds instandhouding en anderzijds rekening houden met veiligheidsvoorschriften (veiligheidsvoorschriften opgenomen in advies).

## Overweging

Niet van toepassing gezien er geen hoogspanningslijn in plangebied ligt.

## 2. Bezwaren

### 2.1. Enig thema: ontsluiting op Kaasterstraat

## Elementen

- a. Niet akkoord dat het bestaand bedrijf in overdruk in artikel 2 bij de eerstvolgende aanvraag tot stedenbouwkundige/omgevingsvergunning moet ontsluiten op de nieuwe interne weg (indicatieve aanduiding voor primaire ontsluiting ifv artikel 2) ipv op de huidige ingang op de Kaasterstraat. Vraag om de ontsluiting op de nieuwe interne weg te verleggen pas als de huidige activiteit (saunacomplex en wellnes) stopt en wanneer er dus een nieuwe activiteit komt.
- b. Vraag om de indicatieve pijlaanduiding ifv ontsluiting van artikel 3 verder wordt doorgetrokken. Bezwaarindieners is eigenaar van de laatste woning in de Kaasterstraat dat tegen de ring ligt (Kaasterstraat nr. 55). De eigenaar is van plan om deze woning in de toekomst te vervangen door een koppelbouw. Het verlengen van de pijl is volgens de eigenaar nodig om beide woningen op de Kaasterstraat te laten ontsluiten. De eerste woning zou cfr. het RUP op de Kaasterstraat kunnen ontsluiten. Voor een ontsluiting van de tweede woning tegen de ring zou dit volgens het RUP niet kunnen -> een verlening van deze indicatieve pijl is hiervoor dan nodig.

## Overweging

- a. Overweging 1: het RUP heeft tot doel een eenduidige scheiding te realiseren tussen woongerelateerd verkeer en het niet-woongerelateerd verkeer (in casu de bestaande Thermen R en de toekomstige bedrijvigheid). De doelstelling van deze scheiding is er gekomen na vaststelling van een verkeers-/mobiliteitsdynamiek in de woonstraten die niet langer aanvaardbaar kan worden geacht met het oog op de woon- en leefkwaliteit.  
De vraag om deze scheiding pas te implementeren bij een nieuwe activiteit op de site van de thermen R, doet afbreuk aan de actuele en acute mobiliteitsproblematiek. Het voorstel biedt geen enkele garantie dat deze fundamentele doelstelling van het RUP op relatief korte termijn kan worden gerealiseerd. De bepaling in het ontwerp-RUP waarbij Thermen moet ontsluiten op de nieuwe interne weg vanaf de eerstvolgende aanvraag tot stedenbouwkundige/omgevingsvergunning biedt op korte termijn meer garantie dat de doelstelling van het RUP gerealiseerd wordt.

- b. Overweging 2: de betreffende woning nr. 55 is belast met een nabestemming 'bedrijfsgebied voor KMO & dienstverlening' die van kracht wordt bij indiening van een aanvraag tot vergunning voor een functiewijziging. De doelstelling van de bezwaarindienaar om de woning te vervangen door een koppelbouw (waardoor het aantal woonegelegenheden wordt vermeerderd), ressorteert hieronder.

Het ontwerp-RUP laat in het art. 3 'zone voor wonen' zowel vrijstaande woningen als koppelbouw/rijwoningbouw toe. Gezien er gestreefd wordt naar meer flexibele RUP's werd deze bepaling dan ook zo ingeschreven. Het feit of op een bepaalde locatie hetzij open, hetzij halfopen of gesloten bebouwing aanvaardbaar kan zijn, is een afweging die dient te gebeuren op vergunningsniveau. In huidig RUP zou het formeel vastleggen van welbepaalde woningtypologieën de flexibiliteit van het RUP inperken.

Op heden wordt dit deel Kaasterstraat gekenmerkt door open bebouwing. Mocht in de toekomst een omschakeling naar compactere kavels met halfopen bebouwing zich opdringen, dan biedt huidig RUP hierin alle kansen, ZONDER afbreuk te doen aan de initiële doelstelling van het RUP inzake het scheiden van verkeer. De omschakeling dient dan ook ruimtelijk verantwoord en aanvaardbaar te zijn, wat een totaal- of op zijn minst een gegroepeerde aanpak veronderstelt. Een versnipperde aanpak zoals aangegeven in huidige bezwaarschrift, zou alleen maar leiden tot ongecontroleerde bebouwing die weinig meerwaarde biedt inzake beeldkwaliteit.

Bij een koppelbouw op het perceel met huidige woning nr. 55 is op vlak van autobereikbaarheid een ingreep op privaat terrein nodig: de koppelwoning het verst van de ring zal zijn voortuin ter beschikking moeten stellen voor de autobereikbaarheid van de koppelwoning dat tegen de ring ligt. Dit omdat een rechtstreekse ontsluiting op het bestaande rond punt van de koppelwoning tegen de ring niet mag. Het bestaande rond punt dient enkel voor ontsluiting van het kmo-verkeer en niet voor het woonverkeer. Gezien alle woningen in de Kaasterstraat over een kwaliteitsvolle voortuin beschikken stelt zich de bijkomende vraag of het wenselijk is om de voortuin van de voorlaatste koppelwoning dan enkel in functie van de ontsluiting van de laatste koppelwoning in te richten. Ook is dit in het kader van de privacy van de voorlaatste woning geen goede aanpak (het geven van erfdiensbaarheid).

Mocht de vraag naar compactere kavels met koppel- en rijwoningbouw zich stellen, biedt huidig RUP bij goedkeuring meteen de mogelijkheid om deze te realiseren op nog niet-ontwikkelde gronden binnen de zone voor wonen langs de Maria's Lindestraat. Reden: deze strook woongebied is nog niet aangesneden en ligt in het verlengde van een bestaande rij- en koppelwoningstypologie.

Kortom: gezien er gestreefd wordt naar méér flexibele RUP's betekent dit dat aanvragen inzake koppel- en rijwoningbouw zullen beoordeeld worden op vergunningsniveau (met bovenstaande visie als vertrekbasis/inspiratie). Dit betekent dat de inhoud van dit bezwaar dan ook geen betrekking heeft op het RUP maar op een latere bouwaanvraag na goedkeuring van het RUP.

#### Vragen en opmerkingen:

- Voor de site Thermen R moet de ontsluiting van de Kaasterstraat naar de nieuwe interne weg worden verlegd vanaf de eerste aanvraag van stedenbouwkundige vergunning. Geldt dit dan ook voor een kleine wijziging (bv. bouwen van een klein bijgebouw)?

Antwoord: dit geldt inderdaad vanaf een eerstvolgende bouwaanvraag voor iedere vergunningsplichtige handeling. Voorafgaand aan de opmaak van het RUP vonden betreffende de aanleg van de interne weg onderhandelingen plaats tussen de stad en de eigenaars van de kmo-percelen. Tijdens deze onderhandelingen gingen alle eigenaars exclusief Thermen R akkoord om via deze nieuwe weg op de Koestraat te ontsluiten. Thermen R onthield zich van akkoord met als reden dat ze reeds beschikken over een volwaardige ontsluiting op de Kaasterstraat. Om Thermen toch tot aansluiting op deze interne weg te dwingen werd met het RUP dan de bepaling ingeschreven dat er bij de eerstvolgende vergunning op deze interne weg moet ontsloten worden. Zo wordt de

doelstelling van de interne weg en van het RUP nagestreefd: het realiseren van een strikte scheiding tussen het verkeer in functie van de woonwijken en het verkeer in functie van de kmo-zone. Zo is er geen hinder meer van kmo-verkeer in de woonwijken en ontsluiten alle kmo's dan ook op de interne weg richting Koestraat

- Moet de laatste woning tegen de ring worden gesloopt?

Antwoord: het RUP bestemt dit perceel met woning als woonzone. Bijkomend legt het RUP op dit perceel een overdrukzone. Deze overdrukzone maakt een bestemmingswijziging naar een kmo-zone mogelijk. Met deze bestemmingswijziging naar kmo kan het perceel dan samensmelten met het aanpalende kmo-perceel. Zo ontstaat een efficiënter ontwikkelbaar kmo-perceel. Pas als deze overdrukzone wordt uitgevoerd (en dus een omzetting naar kmo-bestemming) dan geldt voor de woning een uitdoofscenario. Deze wijziging naar kmo is onomkeerbaar: terug bestemmen als woongebied kan dan niet meer. Wordt de overdrukzone (de wijziging naar kmo) niet gerealiseerd dan blijft de woning en het perceel haar woonbestemming behouden. Kortom: de overdrukzone biedt de eigenaar de mogelijkheid naar een omzetting naar kmo, het is geen verplichting.

- Het RUP voorziet in de Maria's Lindestraat een knip voor gemotoriseerd verkeer. In welke richting moeten de auto's dan rijden?

Antwoord: momenteel wordt de noordelijke wijk als sluikeg gebruikt voor het verkeer gaande van Koestraat-Moorseelsesteenweg. De knip in de Maria's Lindestraat heft deze sluikeg op. Met deze knip moeten de kmo's dan via de nieuwe interne weg ontsluiten via het nieuwe rond punt richting Koestraat en Grote Ring. De noordelijke wijken en de woningrij langs de Kaasterstraat dienen te ontsluiten richting de Moorseelsesteenweg. Het is dan ook de bedoeling om het kruispunt grote ring-Moorseelsesteenweg op te waarderen (verbreden, aanpassen en herbekijken van voorsorteerstroken).

- Waar zal de nieuwe site Sportline (Plaza R.) aansluiten op de Koestraat?

Antwoord: deze aansluiting zal op dezelfde nieuwe rotonde aansluiten op de Koestraat. Op deze nieuwe rotonde zal ook de interne nieuwe weg van het RUP aansluiten.

- Voorstel om op de Rijksweg een voorsorteerstrook te realiseren in functie van Plaza R.

Antwoord: het voorstel tot bijkomende voorsorteerstrook ligt buiten de contouren van het RUP en is een bevoegdheid van de hogere overheid (Agentschap voor Wegen en Verkeer). Een alternatief idee is om de achterliggende ontsluitingsweg op site Sportline (Plaza R.) door te trekken richting Oekensestraat -> creëren van parallelweg.

- De inwoners van de noordelijke wijken hebben aan de stad een tijd terug een open brief overhandigd omtrent de verkeersproblematiek in hun wijk. Werd met deze brief rekening gehouden?

Antwoord: Ondertussen zijn er geen beroepsprocedures tegen de afgeleverde vergunning voor Top Motors. Dit betekent dat de bouwvergunning kan worden uitgevoerd. De bouwvergunning bevat ook diverse voorwaarden waarbij rekening moet gehouden worden met de leefbaarheid van de buurt. Ook zal na het RUP de bouwaanvraag worden afgeleverd voor de aanleg van de nieuwe interne weg op de Koestraat waarop Top Motors zal moeten ontsluiten. Bijgevolg werd met het RUP ook rekening gehouden met deze brief door in de Maria's Lindestraat een knip te voorzien (zie hoger).

- Voorstel om de mobiliteitsvisie langs en in de omgeving van de Grote Ring in één ruimtelijke context te bekijken in plaats van dit telkens apart te doen (bv. telkens met aparte RUP's/visies).

Antwoord: Ondertussen bereidt de stad een totale toekomstvisie voor omtrent het stuk grote ring en omliggende gronden tussen de Oekensestraat en de afrit E403. Het betreft een totaalvisie omtrent de sites Accent Business park, het nieuwe AZ-Deltaziekenhuis, de deels ontwikkelde en niet ontwikkelende bedrijvzones nieuwe Abele Oost en West en het nog te ontwikkelen bedrijventerrein Nieuwe Abele Zuid. Voor bepaalde delen in dit gebied kan enkel de Vlaamse Overheid het planinitiatief nemen. De stad vraagt de Vlaamse Overheid om delegatie.

*(De niet- stemgerechtigden verlaten de zitting.)*

#### BERAADSLAGING EN STEMMING – adviezen, bezwaren en opmerkingen RUP Kaasterstraat

- De GECORO gaat niet in op het advies van Ruimte Vlaanderen dat stelt dat de bepaling van art. 3.2.6 uit de stedenbouwkundige voorschriften moet worden geschrapt, aangezien dit niet langer op het grafisch plan is aangeduid. De GECORO stelt dat het artikel 3.2.6. nog altijd op het grafisch plan is aangeduid.
- De GECORO gaat niet in op het advies van Elia om hun hoogspanningslijn in het RUP aan te duiden. Dit omdat binnen de contouren van het RUP geen hoogspanningslijn ligt.
- De GECORO verklaart de ontvangen bezwaarelementen als ontvankelijk en als niet gegrond.

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

*(De niet- stemgerechtigden vervoegen de zitting.)*

#### 3. toelichtingsdossier Damman-Croes

Bart De Witte – departementshoofd beleidsontwikkeling – licht het verkoop dossier toe. Dit verkoop dossier werd op 15 mei 2017 in de voormalige bibliotheek 'De Vriendschap' toelicht aan de omwonenden.

#### Vragen en opmerkingen:

- Hoeveel wooneenheden worden op deze site voorzien?  
Antwoord: Er is geen minimaal tot maximaal aantal van te realiseren wooneenheden opgelegd. Het aantal wooneenheden zal tussen de 90 tot 100 wooneenheden variëren. Zoals de stedenbouwkundige verordening oplegt wordt ook een mix voorzien tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen. Verder is het niet de bedoeling om er klassieke appartementen te voorzien. Er wordt gestreefd naar alternatieve en kwalitatievere woonvormen.
- Wat wordt bedoeld met het begrip 'grondgebonden woning'?  
Antwoord: dit is een woning op het maaiveld (begane grond) en met een eigen voordeur naar de straat/openbaar domein gericht.
- Wanneer wordt dit dossier gepubliceerd?  
Antwoord: dit gebeurt binnenkort. Ook wordt er voor de potentiële projectontwikkelaars een infoavond georganiseerd.
- Is deze site interessant voor ontwikkelaars?  
Antwoord: ja, omdat deze plek een opwaardering voor de buurt zal betekenen. Het betreft een site voor wonen, ontmoetingsplaatsen en voor buurt ondersteunende functies.
- Wordt er sociale huisvesting voorzien?  
Antwoord: neen. Wat verderop voorziet de Mandel een nieuwbouwproject op de site Dumont Wuyckhuize. Het betreft een project voor sociale huur.
- Zijn er op de infoavond van 15 mei 2017 vanuit de buurt bijkomende ideeën aangeleverd?  
Antwoord: er werd een participatieproces voorzien. Na een toelichting van het verkoop dossier konden de mensen vanuit de buurt aan de hand van diverse gesprekstafels nadenken over diverse thema's (energie, beeldkwaliteit;...). Vanuit deze gesprekstafels

kwamen diverse ideeën/meningen naar voor. De bedoeling is om deze insteken op elkaar af te stemmen.

#### 4. Varia

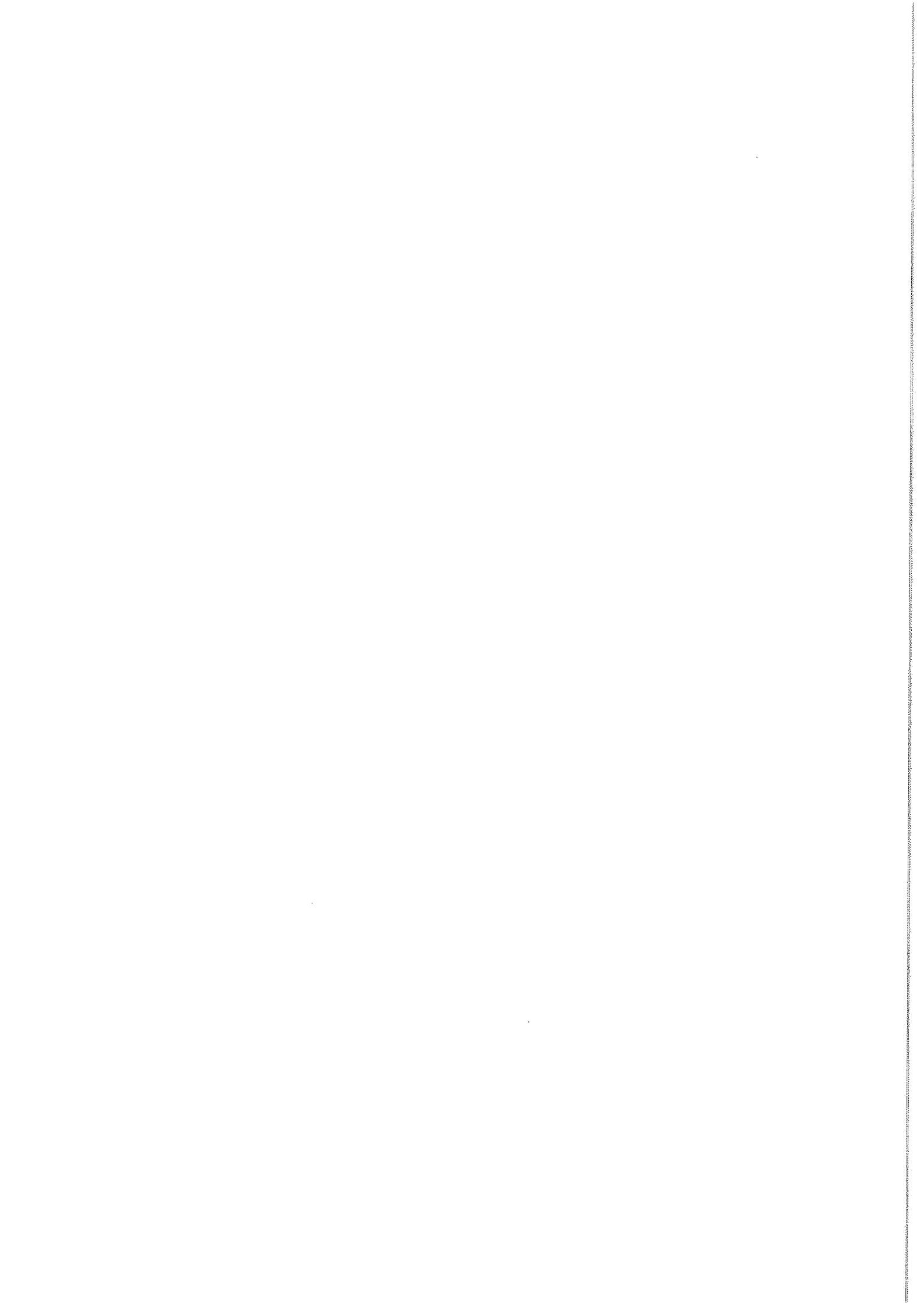
Op 3 oktober 2017 wordt een GECORO gepland betreffende het behandelen van de bezwaren en de adviezen die tijdens het openbaar onderzoek van de RUP's Brugsesteenweg en Dammestraat werden ingediend. Het openbaar onderzoek liep van 24 mei 2017 tot en met 22 juli 2017.

Aan de leden van de GECORO werd in voorbereiding van deze zitting een synthese overhandigd waarin alle bezwaren en adviezen volgens bepaalde thema's zijn gerangschikt (wonen, mobiliteit, bestemming,...). Ieder thema omvat een suggestie van aanpak/behandeling. De GECORO werd geïnformeerd dat er nog enkele suggesties ontbreken of nog niet helemaal volledig zijn. Dit met de reden dat er hiervoor nog bijkomend onderzoek nodig is.

De leden van de GECORO krijgen de opdracht om deze synthese door te nemen in voorbereiding van de GECORO van 3 oktober 2017.



Klaas Monkerhey  
Waarnemend secretaris





BIJLAGE 7: Besluit van Gemeenteraad d.d. 20 november 2017  
betreffende de definitieve vaststelling (goedkeuringsbesluit)

---

---

**25      2017\_GR\_00203      Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP)  
Kaasterstraat - Definitieve vaststelling**

### **Samenstelling:**

#### **Aanwezig:**

mevrouw Ria Vanzieleghem, voorzitter gemeenteraad; de heer Kris Declercq, burgemeester; mevrouw Griet Coppé, schepen; mevrouw Nathalie Muylle, schepen; de heer José Debels, schepen; de heer Marc Vanwalleghem, schepen; de heer Dirk Lievens, schepen; de heer Luc Martens, gemeenteraadslid; de heer Geert Huyghe, gemeenteraadslid; de heer Stefaan Van Coillie, gemeenteraadslid; mevrouw Caroline Martens, gemeenteraadslid; mevrouw Greet Verhelle, gemeenteraadslid; mevrouw Michèle Hostekint, schepen; de heer Henk Kindt, schepen; de heer Gerdi Casier, gemeenteraadslid; de heer Frederik Nuytten, gemeenteraadslid; mevrouw Tania Feys, gemeenteraadslid; de heer Filiep Bouckenoghe, schepen; de heer Steven Dewitte, gemeenteraadslid; de heer Maarten Vinckier, gemeenteraadslid; de heer Francis Reynaert, gemeenteraadslid; de heer Filip Deforche, gemeenteraadslid; de heer Immanuel De Reuse, gemeenteraadslid; de heer Cyriel Ameye, gemeenteraadslid; mevrouw Siska Rommel, gemeenteraadslid; de heer Frederik Declercq, gemeenteraadslid; mevrouw Mieke Van Hootehem, gemeenteraadslid; de heer Daniel Vanden Berghe, gemeenteraadslid; de heer Bart De Meulenaer, gemeenteraadslid; mevrouw Trees Coffyn, gemeenteraadslid; mevrouw Lieve Lombaert, gemeenteraadslid; mevrouw Justine Pillaert, gemeenteraadslid; mevrouw Lien Vuylsteke, gemeenteraadslid; de heer Bert Wouters, gemeenteraadslid; de heer Kurt Geldhof; de heer Geert Sintobin, secretaris

#### **Zijn eveneens aanwezig:**

de heer Bart Wenes, voorzitter OCMW

#### **Verontschuldigd:**

de heer Filiep Manhaeve, gemeenteraadslid; de heer Brecht Vermeulen, gemeenteraadslid

---

### **Beschrijving**

#### **Regelgeving bevoegd orgaan (bijzonder)**

Artikel 2.2.21. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

#### **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 - artikel 2.2.14. betreffende het feit dat de gemeenteraad het RUP definitief vaststelt. Opmerking: het betreft een artikel van de vorige versie van de

Vlaamse Codex RO. Met de gewijzigde Vlaamse Codex RO op 1 juli 2016 werd aan het artikel betreffende de definitieve vaststelling door de gemeenteraad een ander artikelnummer toegekend (artikelnummer 2.2.21.).

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) d.d. 15.05.2009 en latere wijzigingen:  
T4. Vergunningenbeleid – H6. Geldingsduur en wijzigbaarheid – Afdeling 2  
Verkavelingsvergunningen - artikel 4.6.5. : "Een niet-vervallen verkavelingsvergunning kan worden herzien of opgeheven ingevolge de definitieve vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan, op voorwaarde dat dit bij de voorlopige en de definitieve vaststelling van het plan uitdrukkelijk aangegeven is, ten minste op het grafisch plan." Opmerking: met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunningen werd dit artikel uit de Vlaamse Codex RO opgeheven. De bepaling van dit artikel werd in het decreet van de omgevingsvergunningen opgenomen onder hoofdstuk 6: Het bijstellen van de omgevingsvergunning - Afdeling 3 Bijstellen van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden - artikel 84.

### **Bijlagen**

1. APA Roeselare (A3)
2. SB voorschriften apa
3. 23.03.2017 MER RUP Kaasterstraat en besluit ontheffing
4. Adviezen samengevoegd
5. Verslag plenaire vergadering
6. Uittreksel besluit voorlopige vaststelling gemeenteraad 24.04.2017
7. Bezwaar 2
8. Bezwaar 1
9. Advies Elia
10. Advies Provincie
11. Advies Ruimte Vlaanderen
12. Vraag aanleg knip
13. Antwoord op vraag aanleg knip
14. Vraag tot 70km per u op ring
15. Antwoord op vraag tot 70km per u op rijksweg
16. Vraag opheffen verkavelingen
17. Antwoord op vraag opheffen verkavelingen
18. Advies GECORO
19. RUP Kaasterstraat\_Deel1\_toelichtingsnota
20. RUP Kaasterstraat\_Deel2\_stedenbouwkundige voorschriften
21. RUP Kaasterstraat\_Deel3\_kaartenbundel
22. RUP Kaasterstraat-Deel4\_grafisch register

### **Voorgeschiedenis**

- 17.10.2016: akkoord college van burgemeester en schepenen tot opmaak RUP Kaasterstraat en aanstelling studiebureau Wim Carrein als ontwerper
- 21.10.2016: ondertekening samenwerkingsovereenkomst met intentie opmaak RUP
- 16.01.2017: akkoord college van burgemeester en schepenen met voorontwerp RUP en met organisatie plenaire vergadering op 13.02.2017
- 13.02.2017: plenaire vergadering.
- 23.03.2017: besluit dienst Mer ontheffing plan-mer.
- 24.04.2017: voorlopige vaststelling door gemeenteraad.
- 24.05.2017 - 22.07.2017: openbaar onderzoek.
- 26.09.2017: zitting GECORO behandeling bezwaren, adviezen en opmerkingen ingediend tijdens openbaar onderzoek.

## **Context en argumentatie**

Tijdens het openbaar onderzoek werden 3 adviezen en 2 bezwaren aan de GECORO overhandigd. Deze adviezen en bezwaren werden in zitting van de GECORO op 26 september 2017 behandeld. De GECORO adviseerde om niet in te gaan op de bezwaren en de adviezen. Het RUP blijft ten opzichte van de versie dat in openbaar onderzoek lag ongewijzigd.

Dit RUP wordt voorgelegd aan de gemeenteraad ter definitieve vaststelling.

Met het RUP vervallen de verkavelingen VK 1087/1 d.d. 20.02.1995 en VK589/1 d.d. 23.01.1975.

## **Fasering**

Na definitieve vaststelling gemeenteraad:

- december 2017: overmaken RUP aan hogere overheid dat binnen een periode van 30 dagen na ontvangst schorsingsrecht heeft.
- januari 2018: publicatie RUP in Belgisch Staatsblad en vankrachtwording.

## **Financiële en beleidsinformatie**

### **Financiële informatie**

Er zijn geen financiële gevolgen aan dit besluit.

## **Besluit**

Stemming volgens fractie

- 22 stem(men) voor: Kris Declercq; Griet Coppé; Nathalie Muylle; José Debels; Marc Vanwalleghem; Dirk Lievens; Luc Martens; Geert Huyghe; Stefaan Van Coillie; Caroline Martens; Greet Verhelle; Michèle Hostekint; Henk Kindt; Gerdi Casier; Frederik Nuytten; Tania Feys; Filiep Bouckenoghe; Steven Dewitte; Maarten Vinckier; Francis Reynaert; Bert Wouters; Ria Vanzieleghem

- 13 onthouding(en): Filip Deforche; Immanuel De Reuse; Cyriel Ameye; Siska Rommel; Frederik Declercq; Mieke Van Hootegem; Daniel Vanden Berghe; Bart De Meulenaer; Trees Coffyn; Lieve Lombaert; Justine Pillaert; Lien Vuylsteke; Kurt Geldhof

### **Artikel 1**

Het RUP Kaasterstraat, dat bestaat uit een toelichtingsnota, stedenbouwkundige voorschriften, plan bestaande toestand en grafisch register, wordt definitief vastgesteld.

Aldus gedaan in open zitting van 20 november 2017

Namens de gemeenteraad

(get)Geert Sintobin  
Stadssecretaris

(get)Ria Vanzieleghem  
Voorzitter

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

Krachtens art. 126 van de nieuwe gemeentewet