

**6106 Gemeente Roosdaal - RUP Pamel-Centrum
Toelichtingsnota – Verzoek tot raadpleging – Stedenbouwkundige
voorschriften
Voorontwerp september 2015**

DE ONTWERPER

WIM GEEROMS
RUIMTELIJK PLANNER

GEZIEN EN VOORLOPIG VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN ...

BURGEMEESTER

SECRETARIS

GEMEENTEZEGEL

GEZIEN EN GOEDGEKEURD DOOR DE BESTENDIGE DEPUTATIE
IN ZITTING VAN ...

INHOUD

A. TOELICHTINGSNOTA

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding tot opstarten RUP - probleemstelling	5
1.2	Procesverloop	6
1.3	Vernieuwde uitgangspunten RUP n.a.v. her-opmaak	7
2	Analyse van de bestaande ruimtelijke structuur	9
2.1	Situering / Bestaande feitelijke toestand	9
2.1.1	Roosdaal op mesoschaal – bestaande toestand	9
2.1.2	Beschrijving RUP-gebied – begrenzing	11
2.1.3	Bestaande toestand en behoeften bedrijf Willems-Cautaearts - Brusselstraat	13
2.2	Bestaande juridische toestand	14
2.2.1	Gewestplan	14
2.2.2	Bijzondere Plannen van Aanleg / Gemeentelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen	15
2.2.3	Goedgekeurde niet vervallen verklaarde verkavelingen in het RUP	15
2.2.4	Beschermde gebouwen/stadsgezichten	15
2.2.5	Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed	15
2.2.6	Atlas der buurtwegen	16
2.2.7	Vergunningstoestand bedrijf Willems-Cautaearts (tuinmachines en tractoren)	18
3	Fotoreportage	19
4	Planningscontext	23
4.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen/Provinciaal structuurplan Vlaams-Brabant	23
4.2	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Roosdaal	23
4.2.1	Bindend gedeelte	24
4.2.2	Richtinggevend deel	24
4.3	Herbevestigd Agrarisch gebied	34
4.3.1	Onderzoek naar alternatieve locaties	34
4.3.1.1	Motivering van de nood	34
4.3.1.2	Locatie van de nood/ alternatieven	39
4.3.2	Onderzoek naar de impact	40
4.3.3	Onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen	41
5	Knelpunten	44
6	Potenties	44

7	Gewenste ruimtelijke structuur	46
7.1	Gewenste Toestand voor de ontwikkeling - Concrete planopties	46
7.2	Toetsing aan de planningscontext en het GRS	50
8	Vertaalslag gewenste structuur - voorschriften	53
9	Milieueffectrapportage – verzoek tot raadpleging	55
9.1	Nulalternatief	58
9.2	Bodem - Bodemvervuiling	59
9.3	Water	60
9.4	Fauna en flora	61
9.5	Landschap - Beschermd erfgoed	65
9.6	Mobiliteit	66
9.7	Geluid	68
9.8	Lucht	70
9.9	Ruimtelijke Ordening	71
9.10	Mens – Veiligheid en gezondheid	71
9.11	Landbouw	71
9.12	Klimatologische factoren	72
9.13	Energie- en grondstoffenvoorraden	72
9.14	Grensoverschrijdende effecten	72
9.15	Motivatie tot niet-opmaak van een Plan-MER	72
10	Watertoets	73
10.1	Bestaande situatie.	73
10.2	Effect van het RUP.	77
11	Ruimtebalans – Planbaten - Planschade	78
11.1	Ruimtebalans	78
11.2	Planbaten/Planschade	79
12	Opgaven van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgegeven worden.	80

FIGUREN

FIGUUR 1: Situeringsskaarten bestaande toestand Mesoschaal	10
FIGUUR 2: Luchtfoto kern van Roosdaal met afbakening van het RUP (bron Google Maps 2015)	12
FIGUUR 3: Gewestplan kern van Roosdaal met afbakening van het RUP (bron Geopunt.be 2015)	14
FIGUUR 4: Voetwegen RUP-zone en omgeving (bron: Atlas der Buurtwegen)	17
FIGUUR 5: Gewenste Verkeersstructuur GRS	28
FIGUUR 6: Gewenst Fietsroutenetwerk GRS	29
FIGUUR 7: Gewenst Fietsroutenetwerk GRS	30
FIGUUR 8: Gewenste Nederzettingsstructuur GRS Roosdaal met aanduiding ligging RUP-gebied	32
FIGUUR 9: Gewenste ruimtelijke structuur GRS hoofddorp Pamel	33
FIGUUR 10: Figuratie en Indicatieve Inrichting	49
FIGUUR 11: Bodemkaart	59
FIGUUR 12: Biologische waarderingskaart – versie 2	61
FIGUUR 13: Luchtfoto ten behoeve van biologische waardering	62
FIGUUR 14: Natura 2000:	63
FIGUUR 15: Landschapsatlas - Relictzone - Puntrelicten – Lijnrelicten – Ankerpunten	65
FIGUUR 16: Kaart Watertoets – Overstromingsgevoelige Gebieden	73
FIGUUR 17: Kaart Watertoets – Infiltratiegevoelige bodem	74
FIGUUR 18: Kaart Watertoets – Grondwaterstroming-gevoelige gebieden (type 2)	75
FIGUUR 19: Kaart Watertoets – Hellingenkaart	76

B. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

C. BIJLAGEN

A. TOELICHTINGSNOTA- MILIEUEFFECTENRAPPORTAGE

1

Inleiding

1.1

Aanleiding tot opstarten RUP - probleemstelling

In 2012 heeft de gemeenteraad van Roosdaal het RUP Pamel-centrum een eerste maal definitief vastgesteld. Het is vervolgens ook goedgekeurd door de Deputatie in 2012.

De uitgangspunten van het **toenmalige RUP** waren:

- Oplossingen uitwerken voor de nodige ruimte en noodzaak tot hergroeperen en uitbreiden van een zone voor sportvelden. Tot op vandaag heeft de gemeente hiervoor niet direct de ruimte beschikbaar binnen het gewestplan of binnen bestaande en lopende RUP's.
- Oplossingen uitwerken waarbij de bestaande zonevreemde recreatie elders in de gemeente kan uitdoven en geherlokaliseerd worden naar een andere site; Daarnaast zijn er nog andere velden die tot vandaag niet zonevreed zijn maar die wel in een slechte toestand verkeren. De gemeente heeft ook hier de intentie om een alternatief te zoeken naar bundeling en naar versterking van de recreatie.
- Ruimte creëren voor zowel de nood aan openlucht sportinfrastructuur alsook voor overdekte ruimte onder de vorm van een sportschuur die complementair ook dienstig kan zijn als jeugd/fuif/feestlokaal;
- Oplossingen uitwerken ten behoeve van de nood aan ruimte voor de openbare diensten van het gemeentehuis en de voorzieningen die daar bij horen, zoals stalling voor dienstvoertuigen en opslag van gemeentegoederen.

Het **toenmalige RUP** wou in 2012 een ruimtelijke oplossing genereren die:

- Een kernversterkend effect had voor de gemeente;
- Een gemotiveerde ruimtelijke uitbreiding voorzag voor gemeentehuis en gemeentelijke diensten;
- Voorzag in de nodige landschappelijke integratie en een landschapsbuffer; voetwegen werden hierbij behouden mits verlegging;
- Een inrichting voorstelde van een openlucht sportzone met als programma o.a. paardenpiste (maten en mogelijkheid na te zien ivm beschikbare ruimte), 2 voetbalvelden, Finse piste, fitometer e.d....) met ruime buffering;
- Een mogelijkheid tot inrichting van een sportschuur voorzag met polyvalente functie van feestzaal op de verdieping voor kleine groepen;
- De bestaande scholengroep met kleuterschool en lagere school behield en mogelijkheden tot uitbreiding gaf;
- Uitging van het verplaatsen van het bestaande containerpark in de Brusselstraat naar de zone Belle Alliance.

Het RUP omvatte voorheen een afbakening van in totaal 10Ha 46A (open en bebouwd gebied samen), om deze doelstellingen te realiseren.

1.2

Procesverloop

Het RUP Pamel-Centrum heeft een procesverloop gekend van zomer 2009 tot mei 2012.

Ne de definitieve vaststelling door de gemeenteraad en goedkeuring door de Deputatie, is door omwonenden beroep aangetekend tegen deze beslissing bij de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak.

De vraag tot vernietiging bij de Raad van State hield volgende elementen in. Bij de onderstaande bespreking wordt tegelijk ook de beoordeling vanwege de Raad van State samengevat en vermeld.

- Schending van de bindende bepaling 2 van het RSV; van de ministeriële omzendbrief RO2010/01 van 07/05/2010 betreffende het ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn; van artikel 2.2.13 §2 van de VCRO; van het motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De raad van State oordeelde hierover het volgende (pagina 15/34 van het arrest van de Raad van State):

- *Gelet op wat voorafgaat, dient besloten dat de locatiekeuze op afdoende wijze werd beoordeeld en vormt het in het richtinggevend gedeelte van het GRS aangenomen standpunt met betrekking tot de "Site achter de kerk", te weten dat deze locatie behouden blijft voor de opvang van de woningbehoefte", een afdoende grondslag om deze site niet als locatie voor het bestreden GRUP in aanmerking te nemen.*
- *In zoverre de verzoekende partij louter de opportuniteit van de door de eerste verwerende partij gemaakte locatiekeuze bekritisieren, is het middel onontvankelijk, nu de Raad van State niet bevoegd is om zijn beoordeling over de opportuniteit van beleidskeuzes in de plaats van de overheid te stellen.*
- *Het middel is , in zoverre ontvankelijk, ongegrond.*

- Schending van artikel 2.2.14 §6 van de VCRO met betrekking tot "RUP versie 2011" en "RUP versie mei 2012".

De raad van State oordeelde hierover (pagina 19/34 van het arrest van de Raad van State) dat het middel ongegrond is.

- Schending van artikel 2.2.14 §6 van de VCRO met betrekking tot de uitbreiding van de groene buffer (artikel 2 van de bestemmingsvoorschriften); de aanpassing van het tracé van de bedieningsweg; inschrijven van de mogelijkheid van een integrale bouwaanvraag; kroonlijsthoogte van 10m i.p.v. van 9m ; opheffing van verbod op publiciteitsinrichtingen.

De raad van State oordeelde hierover (pagina 24/34 en 25/34 van het arrest van de Raad van State) dat:

- De uitbreiding van de buffer op perceel 74A geen steun kan vinden in de vraag van de eigenaars van dit perceel om de beperktere buffer zoals die in het ontwerp-RUP was voorzien, af te schaffen. De Raad van State oordeelt dit middelonderdeel gegrond.
- De aanpassing van het tracé van de bedieningsweg volgt uit de voornoemde wijziging. Omdat dit eerste middelonderdeel door de Raad van State gegrond wordt geacht, acht zij ook dit tweede middelonderdeel dat er aan verbonden is, gegrond.
- Het inschrijven van de mogelijkheid van een integrale bouwaanvraag, niet kan beschouwd worden als een wijziging van het plan in de zin van artikel 2.2.14§6 van de VCRO. De Raad van State oordeelt dit middelonderdeel als ongegrond.

- Het middelonderdeel tegen de wijziging van kroonlijsthoogte van 10m ipv van 9m, ontvankelijk en gegrond is.
- Het middelonderdeel tegen de opheffing van verbod op publiciteitsinrichtingen, gegrond is.

- Schending van artikel 2.2.2.§1 van de VCRO met betrekking tot het ontbreken van goedkeuring van plan bestaande en juridische toestand in het tweede bestreden besluit.
De Raad van State oordeelde hierover (pagina 32/34 van het arrest van de Raad van State) dat het middel onontvankelijk is.

- Schending van artikel 2.2.15§1 van de VCRO en van het rechtszekerheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.
De Raad van State oordeelde hierover (pagina 33/34 van het arrest van de Raad van State) dat het middel onontvankelijk is.

Als gevolg van voorgaande, heeft de Raad van State op 04/11/2014 het besluit van de gemeente Roosdaal dd 31/05/2012 houdende de definitieve vaststelling van het ontwerp van RUP Pamel-Centrum – versie mei 2012 vernietigd. Tevens werd het besluit van de Deputatie van de Provincieraad van Vlaams-Brabant dd 13/09/2012 houdende de goedkeuring van het vermelde RUP Pamel-Centrum vernietigd.

Op februari 2015 wenst de gemeente Roosdaal daarom een herwerking van het RUP op te starten, rekening houdende met de uitspraak van de Raad van State omtrent locatie van het RUP en de sportvoorziening in herbevestigd agrarisch gebied, maar evident ook rekening houdende met de uitspraken van de Raad van State omtrent de buffering, de aanpassing van het tracé van de bedieningsweg; de kroonlijsthoogte van 10m ipv van 9m, de opheffing van het verbod op publiciteitsinrichtingen, die rechtsreeks aan de oorsprong liggen van de vernietiging door de Raad van State. Hiertoe gebeuren concrete aanpassingen aan het vroegere RUP, rekening houdende met de wensen van de eigenaars die in het RUP gelegen zijn.

Deze herwerking van het RUP Pamel-Centrum heeft bijgevolg in grote mate dezelfde structurering als het voorgaande RUP, maar wordt aangepast aan de nieuwe inzichten die zijn voort gekomen uit de hierboven beschreven procedures. Het RUP is licht verkleind naar 9Ha 4A 08CA (90408m²).

1.3 Vernieuwde uitgangspunten RUP n.a.v. her-opmaak

De uitgangspunten voor het voorliggende RUP worden hierbij als volgt:

- Oplossingen uitwerken voor de nodige ruimte en noodzaak tot hergroeperen van voor sportvelden. Tot vandaag heeft de gemeente hiervoor niet direct de ruimte beschikbaar binnen het gewestplan of binnen andere bestaande en lopende RUP's. Verschillende bestaande zonevrije recreaties elders in de gemeente zullen uitdoven, terug dienstig worden voor landbouw en geherlokaliseerd worden naar deze site. Hierbij wordt voorzien in een centrale kantine met kleedkamers en

bergingsmogelijkheden, eventueel een kleinschalige geïncorporeerde tribune voor de verschillende clubs; en gezamenlijke parkeergelegenheid.

- Oplossingen uitwerken voor een ruimtelijke en landschappelijke overgang tussen de recreatiezone en de open kouter dmv een open landschapsbuffer.
- Oplossingen uitwerken ten behoeve van de bestaande bebouwingsfragmenten in agrarisch gebied maar horende bij de woonzone: deel van bedrijf Willems-Cautaerts, en fragment van GB in oksel van de woonlinten Brusselstraat et Gasthuisstraat.
- Oplossingen uitwerken ten behoeve van de bestaande bebouwingen in agrarisch gebied maar horende bij de openbare nutzone: bestaande vergunde bebouwingen voor de scholen.
- Oplossingen uitwerken ten behoeve van de bestaande tuinen horende bij de woonzone in de Brusselstraat en de Gasthuisstraat, die niet in gebruik zijn of zullen zijn voor de landbouw in de toekomst.

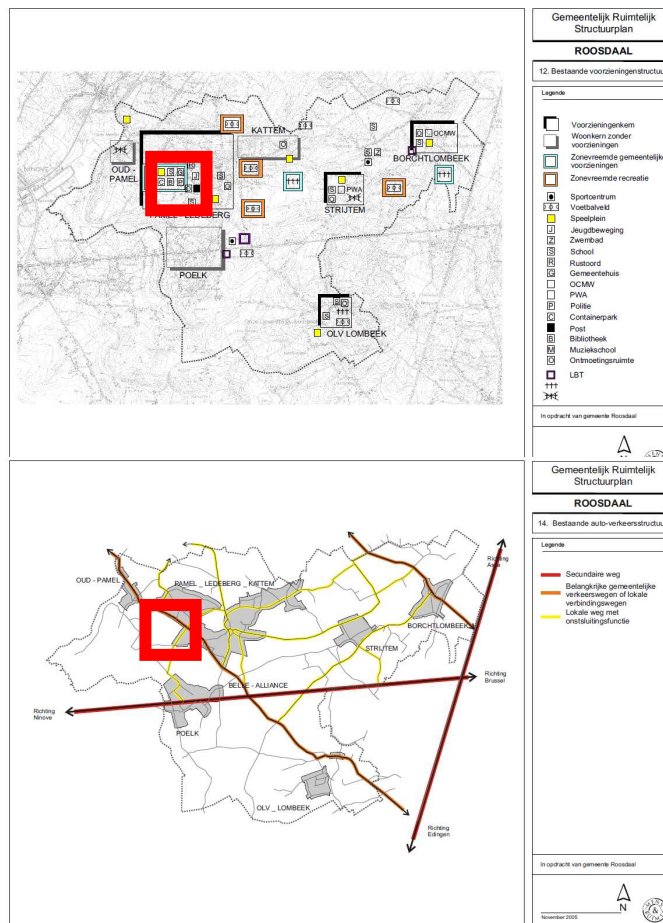
2 Analyse van de bestaande ruimtelijke structuur

2.1 Situering / Bestaande feitelijke toestand

2.1.1 Roosdaal op mesoschaal – bestaande toestand

Het RUP is gelegen in het centrum van Roosdaal (hoofdgemeente). Dit centrum wordt grotendeels gevormd door de Brusselstraat en de Gasthuisstraat, met in de nabijheid de kerk van de hoofdgemeente, het gemeentehuis (dat in de voorgestelde RUP-zone ligt) en de centrumvoorzieningen (winkels, cafés...).

Op mesoschaal is in het GRS Roosdaal een kaart aangeduid met de concentraties van de voorzieningen voor de totaliteit van de gemeente. Op deze kaart is duidelijk merkbaar dat het studiegebied zich in de grootste concentratie bevindt, wat logisch te verklaren is doordat de site in het huidige centrum van de gemeente valt, dat op haar beurt een hoofddorp in buitengebied is.

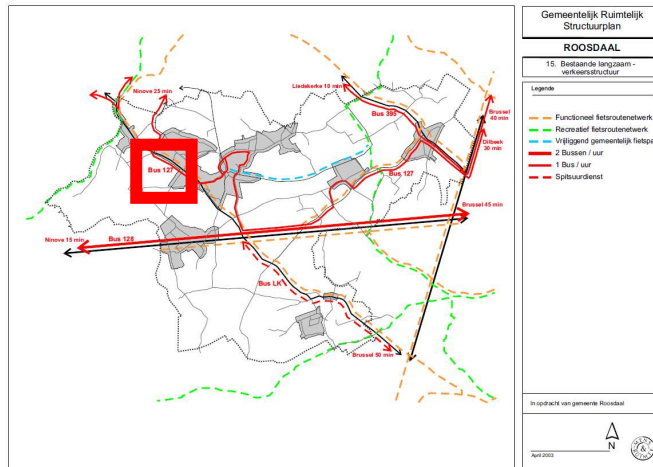


Binnen de RUP-zone komen vandaag volgende voorzieningen voor:

- scholen + speelplein + ruimte voor jeugdbeweging, politie en gemeentehuis, containerpark (met het plan om het containerpark te verhuizen naar het RUP Belle Alliance), kerk, en rustoord.

De site is zeer goed ontsloten naar de verschillende andere deelgemeenten van Roosdaal, via directe wegdelen:

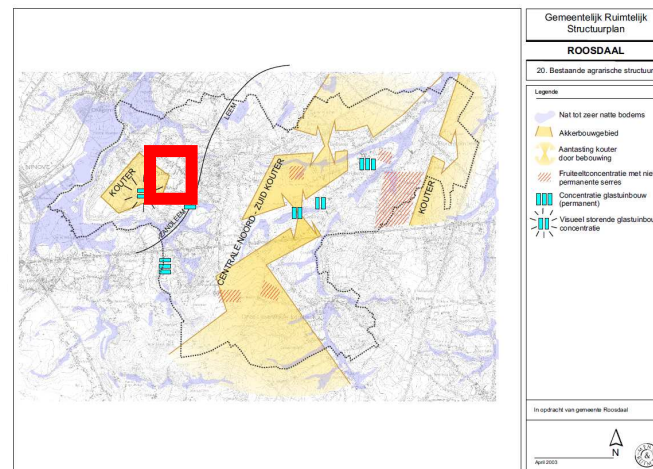
- Vanuit Poelk via de Gasthuisstraat naar het centrum
- Vanuit OLV-Lombeek via de Koning Albertstraat, Omer De Vidtslaan, Jozef De Schepperstraat en de Pamelse Klei naar het centrum
- Vanuit Strijtem en Borch-Lombeek via de Ramerstraat of de Lostraat naar het centrum
- Vanuit Ledeborg via de Puttenberg en de Gasthuisstraat naar het centrum



Hetzelfde beeld is zichtbaar op de kaart van de bestaande toestand voor het openbaar vervoer:

- buslijn 127 bedient de deelgemeenten van het gehele noordelijke deel van Roosdaal boven de Ninoofsesteenweg (N8).
- Bus LK is een spitsuurdienst die het zuidelijk deel onder de Ninoofsesteenweg (N8) bedient.

Het functioneel fietsroutenetwerk en het vrijliggende fietsnetwerk zijn allebei centrumgericht qua bediening.



Op de kaart van de bestaande agrarische structuur is duidelijk dat de RUP-zone aan de rand gelegen is van een open kouter ten zuidwesten van de kern van de hoofdgemeente. De grote agrarische structuren van Roosdaal bevinden zich meer ten oosten van de kern doorheen de deelgemeenten OLV-Lombeek (zuiden) via Strijtem en Borchtlombeek (ten noorden van de Ninoofsesteenweg N8), richting Liedekerke.,

FIGUUR 1: Situeringskaarten bestaande toestand Mesoschaal

2.1.2 Beschrijving RUP-gebied – begrenzing

Het gebied van het RUP is gelegen in de oksel van de vermelde Brusselstraat en de Gasthuisstraat.

De begrenzing van het RUP Pamel-Centrum wordt in de herwerkte versie sterker toegespitst op de concrete en gemotiveerde doelstellingen van de gemeente, in combinatie met wensen van omwonenden/eigenaars.

Aan de zuidelijke zijde wordt de grens behouden en gevormd door het verlengde van de Molenstraat. Het zuidelijke gebied binnen het RUP wordt nu ingenomen door akkers, en een aantal voetwegen (kerkwegels) die naar het centrum leiden.

Aan de noordoostelijke zijde is de Brusselstraat niet langer de begrenzing van het RUP. De begrenzing wordt voorgesteld op 50 meter achter de rooilijn van de Brusselstraat.

De motivering hiervoor is te vinden in het feit dat de eerste 50 meter langsheen de rooilijn van de Brusselstraat reeds in volwaardig woongebied zijn gelegen. Ten aanzien van de doelstellingen van het RUP, geeft een opname van dit gedeelte woonzone geen functionele meerwaarde aan het RUP of aan de perceeldelen die reeds in die woonzone zijn gelegen. Daarom wordt de woonzone niet mee opgenomen.

De zone omvat aan de zijde van de Brusselstraat en op 50 meter achter de rooilijn:

- Deel van het gemeentehuis van Roosdaal, met daarachter parkeergelegenheid en een werkplaats voor opslag van materiaal en voertuigen voor de gemeentelijke diensten.
- Delen van de scholengroep met een kleuterschool en een lagere school, ,
- Deel van het gemeentelijk containerpark, dat op termijn deze site verlaat en herplaatst wordt (binnen RUP Belle Alliance.
- Delen van tuinen van een aantal handelszaken en van een café aan de Brusselstraat.
- Delen van twee open percelen
- Deel van het bedrijf Tuinmachines Willems-Cautaerts voor tuinmachines maar ook voor toelevering aan de landbouw nl, tractoren, in zoverre het over vergunde bebouwing gaat.

Aan de zijde van de Gasthuisstraat (zuidoostelijke grens van het RUP) wordt de begrenzing behouden op de achterste grens van de woonzone op het gewestplan, behalve daar waar er een verkaveling van toepassing is. Door deze verkaveling is de ordening voor deze percelen immers al volledig gekend. Aan de grens met de Molenstraat wordt de woonzone aangehouden en is de grens van het RUP aangepast in overeenstemming hiermee. Ten aanzien van de doelstellingen van het RUP, geeft de opname van dit zeer kleine gedeelte woonzone geen functionele meerwaarde aan het RUP of aan de perceeldelen die al in die woonzone zijn gelegen. Daarom wordt de woonzone niet mee opgenomen.

Aan de noordwestelijke zijde wordt de grens van het RUP behouden de voormalige grens van het RUP, met uitzondering van het deel van perceel 6DR. Het vorige RUP richtte dit perceelsdeel in als agrarisch gebied. Dit is dezelfde bestemming als het gewestplan. De gemeente is hierdoor van oordeel dat opname van dit perceeldeel geen functionele meerwaarde geeft. Het wordt daarom niet meer mee opgenomen in het RUP. Ter hoogte van het bedrijf Willems-Cautaerts wordt de grens tussen het agrarisch gebied en de bebouwing op de grens van de vergunde bebouwing voorzien. Op de kaart bestaande juridische toestand (kaarten-set plan 1) is de vergunningstoestand van de bebouwing in detail in kaart gebracht.



FIGUUR 2: Luchtfoto kern van Roosdaal met afbakening van het RUP (bron Google Maps 2015)

2.1.3 Bestaande toestand en behoeften bedrijf Willems-Cautaeys - Brusselstraat

In het kader van een bedrijfsenquête in 2007 zijn een aantal gegevens en visies opgevraagd bij de bedrijven in Roosdaal, waaronder ook dit bedrijf. Ten behoeve van voorliggende herwerking van het RUP is de bestaande enquête geactualiseerd naar mei 2015. De geactualiseerde enquête voor het bedrijf is als bijlage 1 toegevoegd. De aanpassingen zijn in blauw weergegeven.

Het bedrijf is sinds 1959 aanwezig op deze locatie en verkoopt en herstelt land- en tuinbouwmachines. Aan de straatzijde is een vitrine, waar ook ander allerhande tuinmateriaal wordt uitgesteld en verkocht.

Naast de zaakvoerder en zijn zoon, zijn twee bijkomende personen tewerkgesteld.

Het bedrijf heeft nog steeds een concrete vraag voor de vervangbouw van een werkplaats achteraan door de toename van de omvang van te herstellen machines.

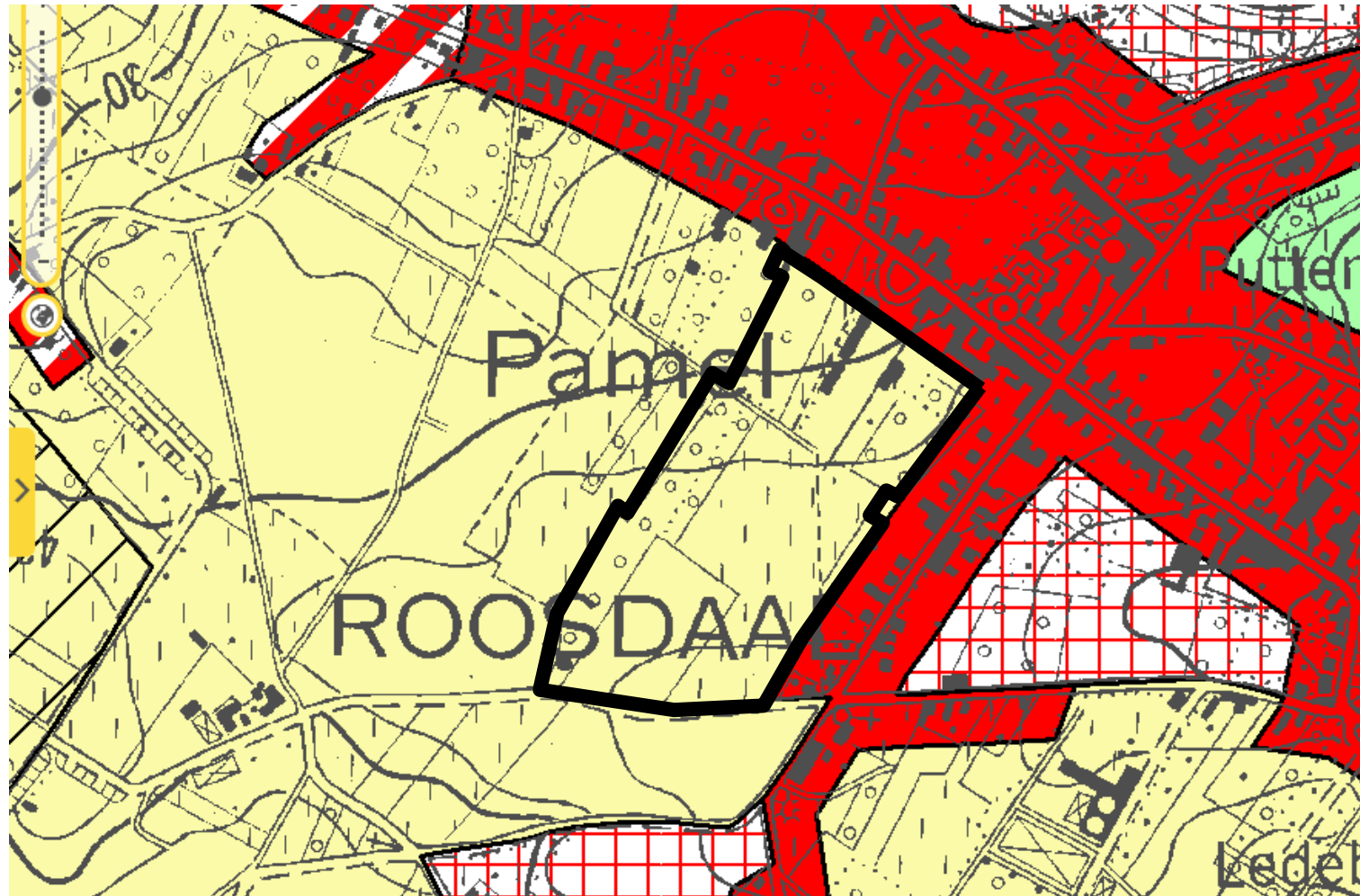
Naar mobiliteit toe is het bedrijf goed en gemakkelijk te bereiken via de Brusselstraat. De klanten zijn allen uit de directe regio afkomstig (maximaal 25km radius).

Er zijn dagelijks leveringen van beperkte omvang. Dit heeft een beperkte impact op de afwikkeling van het overige verkeer in de Brusselstraat.

Eén tewerkgestelde komt met de fiets naar het werk. De andere gecombineerd met auto en fiets.

Het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB 7 maart 1977) is van toepassing.

De zone van het RUP is volledig gelegen in landbouwgebied. Het gewestplan is hieronder weergegeven alsook op de kaart van de bestaande juridische toestand (kaarten-set).



FIGUUR 3: Gewestplan kern van Roosdaal met afbakening van het RUP (bron Geopunt.be 2015)

2.2.2 Bijzondere Plannen van Aanleg / Gemeentelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen

Geen. Het definitief goedgekeurde RUP "Pamel-Centrum" is door de Raad van State geschorst op 04/11/2014.

2.2.3 Goedgekeurde niet vervallen verklaarde verkavelingen in het RUP

Niet van toepassing. Er zijn wel verkaveling aangrenzend aan het RUP, nl in de Gasthuisstraat. Deze bestaande niet-vervallen verklaarde verkavelingen hebben mee aan de basis gelegen van de bepaling van de grens van het RUP aan de zijde van de Gasthuisstraat.

2.2.4 Beschermd gebouwen/stadsgezichten

Er zijn geen beschermd gebouwen of stadsgezichten gelegen binnen het RUP.

2.2.5 Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed

In Roosdaal zijn in de Brusselstraat geen specifieke monumenten aanwezig maar zijn er wel 2 gebouwen aangeduid in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Deze gebouwen zijn wel niet in de RUP-zone zelf gelegen maar worden door hun aangrenzende ligging wel vermeld. Het gaat over:



Brusselstraat 44, Roosdaal (Vlaams-Brabant) Nr. 29. L-vormige hoeve gedateerd 1751 door zijgevelankers doch volledig verbouwd. Boerenhuis (nok loodrecht op straat) met anderhalve verd., rechth. muuropeningen en afgesnuit zadeldak (pannen). Witgekalkte bakstenen stal.



Brusselstraat Zonder Nummer, Roosdaal (Vlaams-Brabant)
Parochiekerk St.-Gangericus. De neogotische kruisbasiliek, beïnvloed door de Scheldegotiek, werd in 1903 opgetrokken uit gele baksteen en hardsteen, n.o.v. architect J. Goethals (gedenksteen). Ze vervangt een vroegere kerk met ingewikkelde bouwgeschiedenis, afhankelijk van de Norbertijnerabdij van Ninove. Deze vroegere kerk was destijds ingeplant bij de huidige Kerkhofstraat.



Ons inziens is er ook nog een derde gebouw dat in aanmerking komt voor de inventaris van het bouwkundig erfgoed en dat net naast het RUP-gebied is gelegen.

Deze landelijke kasteel-villa werd juist na de eerste wereld oorlog opgetrokken. Voor het bouwen van het huis werd een architect aangetrokken met naam en faam: de heer Albert Van Huffel, die vooral bekend is als de architect van de Basiliek van Koekelberg. (Van Huffel stond sterk onder de invloed van de "Kunst en Kennis Kring", van wie de leden in België dezelfde geestesstemming wouden stimuleren als de "Arts and Crafts Movement" in Engeland. Het huis in de Brusselstraat ademt inderdaad deze Arts and Craft stemming uit. De voorgevel van het huis is opgetrokken in een combinatie van hout, baksteen, natuursteen en pleisterwerk.

Het interieur van het huis werd door architect Albert Van Huffel in aansluitende stijl ontworpen. Bepaalde meubelen waaronder inbouwmeubelen werden door Decoene-frères en/of Céline Dangote gemaakt

2.2.6

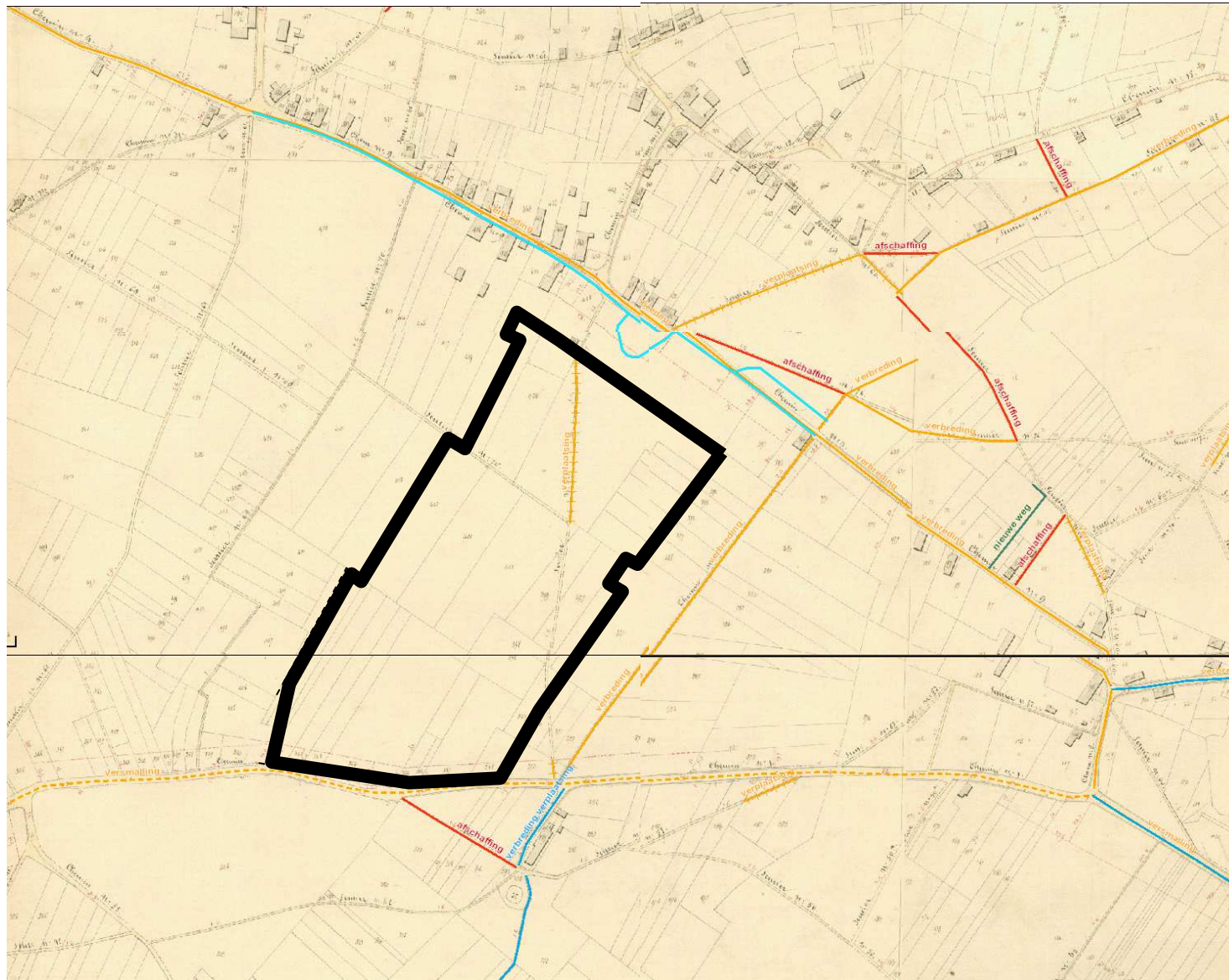
Atlas der buurtwegen

Binnen de projectzone zijn 2 voetwegen aanwezig:

- voetweg 42 tussen de Brusselstraat en de Gasthuisstraat (met 3 wijzigingen). De huidig geldige situaties zijn op het plan van de juridische toestand aangeduid.
- voetweg 70 parallel aan de Brusselstraat en loodrecht aansluitend in het RUP-gebied op voetweg 42.

Op de onderstaande kaart is het voetwegennetwerk op een ruimere schaal weergegeven om de connecties van de RUP-zone t.o.v. de omgeving in te kunnen schatten.

Door de centrumlocatie in het hoofddorp en de nabijheid van de kerk aan de overzijde van de Brusselstraat, is het duidelijk dat de site zeer goed ontsloten is door zowel veldwegen (traag verkeer) als buurtwegen.



FIGUUR 4: Voetwegen RUP-zone en omgeving (bron: Atlas der Buurtwegen)

2.2.7 Vergunningstoestand bedrijf Willems-Cautaeys (tuinmachines en tractoren)

Het bedrijf Willems-Cautaeys is gedeeltelijk in de woonzone gelegen en gedeeltelijk in het agrarisch gebied. De volgende vergunningen werden door de gemeente aangereikt :

- 368.AB.848 dd 01/03/1976: vergunning voor verbouwen van een zolder
- B.1C.85/60-a dd 27/08/1985: vergunning voor het uitvoeren van verbouwingen aan de dakbedekking van de achterbouw
- 2004/169 dd 04/01/2005: verbouwen van handelspand met woongelegenheid

Het bedrijf is sinds 1959 aanwezig op deze locatie. De overige gebouwen worden aanzien als zijnde aanwezig voor 1962.

De vergunningstoestand van het bedrijf is aangeduid op het grafisch plan van de juridische toestand van het RUP.

3

Fotoreportage

Op de kaart bestaande toestand zijn de foto-opnames aangeduid. De fotoreportage en de nummering van de oorspronkelijke versie van het RUP Pamel-Centrum ten aanzien van de locatie en de ruimere aangrenzende omgeving, is aangehouden.



foto 1



foto 2



foto 3



foto 4



foto 5



foto 6



foto 7



foto 8



foto 9



foto 10



foto 11



foto 12



foto 13



foto 14



foto 15



foto 16



foto 17



foto 18



foto 19



foto 20



foto 21



foto 22

4 Planningscontext

4.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen/Provinciaal structuurplan Vlaams-Brabant

Roosdaal behoort in het RSV tot het buitengebied. Doelstellingen vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voor het buitengebied zijn:

- het vrijwaren van het buitengebied voor essentiële functies: een dynamische en duurzame ontwikkeling wordt gegarandeerd zonder het functioneren van de structuurbepalende functies van het buitengebied aan te tasten;
- het tegengaan van versnippering in het buitengebied: om het buitengebied te vrijwaren voor de structuurbepalende functies moet de versnippering van het buitengebied en de verbrokkeling van haar structuur door bebouwing en infrastructuur tegengegaan worden;
- het bundelen van de ontwikkelingen in de kernen van het buitengebied: inwijking in de kernen van het buitengebied wordt niet verder gestimuleerd;
- het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen, waarbij de natuurlijke en landbouwstructuur elkaar kunnen overlappen.

Het indicatief deel van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant, bevat een aantal uitgangspunten en kernprincipes en een aantal invalshoeken per deelstructuur en deelruimte. Roosdaal is gelegen in de deelruimte Landelijke Kamer West. In de deelruimte Landelijke Kamer West wordt het landelijk karakter maximaal behouden. De provincie wenst de karakteristieken van de nog vrij compacte en kleine kernen te behouden, te versterken en waar nodig te verbeteren. Hierbij gaat een bijzondere aandacht naar de afstemming van de kernen met de kwaliteit van de open ruimte en het landschap.

Pamel is tevens in het provinciaal ruimtelijk structuurplan geselecteerd als hoofddorp. In de hoofddorpen wordt het wonen prioritair gestimuleerd met aandacht voor de differentiatie van het woningaanbod. Administratieve functies worden er maximaal gebundeld en de lokale voorzieningen worden uitgebouwd ter optimalisering van het functioneren van het hoofddorp.

4.2 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Roosdaal

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd goedgekeurd door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 2 februari 2006.

Noot:

Hieronder zijn letterlijke tekstpassages uit het GRS weergegeven. Dit betekent niet noodzakelijk dat de opsommingen in deze passages volledig in dit RUP moeten/zullen verwezenlijkt worden. Het GRS dateert immers van 2006. Verschillende opties van het GRS zijn intussen bijvoorbeeld reeds verwezenlijkt elders in Roosdaal, maar worden door de strikte tekstuele overname uit het GRS hierna toch nog vermeld (bvb het jeugdhuis dat intussen plaats heeft gekregen in het Koetshuis, of vermeldingen over het zwembad dat intussen ook effectief is afgebroken).

4.2.1 Bindend gedeelte

Er is geen directe bindende bepaling opgenomen in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan omtrent de opmaak van een RUP openbaar nut en sportvoorzieningen de in de kern van Roosdaal. In het richtinggevend deel zijn echter verschillende passages die duidelijk verwijzen naar opties voor het afgebakende RUP-gebied.

Ten aanzien van de zonevreemdheid van bedrijven is wel een passage opgenomen in de bindende bepalingen van het GRS (p6):

3.2.1. Ruimtelijk kernbeslissing 8: Ruimte voor bedrijvigheid

*De gemeente Roosdaal blijft de **maximale verweving van wonen en werken in het buitengebied ondersteunen in de hele gemeente, in het woongebied en het woongebied met landelijk karakter. Voor zover bedrijven geen hinder betekenen voor de omwonenden wordt het behoud en de uitbreiding van bestaande bedrijven in het woongebied en woongebied met landelijk karakter gestimuleerd.***

4.2.2 Richtinggevend deel

In hoofdstuk "1. Visie" worden volgende ruimtelijke concepten uitgewerkt met betrekking tot het RUP-gebied

1.2. Ruimtelijke concepten

Concept 5: ruimtelijk-functionele versterking van het gedifferentieerd hoofddorp "Pamel".

Pamel – Ledeberg - Kattem is de hoofdkern van de gemeente. Het ligt op de centrale noord – zuid heuvelrug en vervult in tegenstelling tot Strijtem, Borchtlombeek en OLV Lombeek, de woonkernen in de Lombeekvallei, een belangrijke centrumfunctie. Het voorzieningsniveau is er hoog.

De woonkern Poeik en de ontwikkelingen rondom de steenweg N8 (Belle Alliance) zijn vandaag reeds complementair aan de hoofdkern. Hoofdkern, woonkern Poeik en de ontwikkelingen rondom Belle Alliance worden daarom samen geselecteerd tot hoofddorp "Pamel".

Concept 6: behoud en versterking van 'open kamers'.

In en rond het hoofddorp en de woonkernen ontstonden door de toenemende verlinting ingesloten open ruimten. Deze open en vaak toegankelijke binnengebieden geven het wonen in de kernen vandaag een belangrijke meerwaarde. Op basis van hun landschappelijke en natuurwaarde, centraliteit, doorgankelijkheid en hun mogelijk medegebruik, definiëren we enkele van deze binnengebieden als 'open kamer'. We wensen deze binnengebieden, conform de bevindingen van de woningbehoefte studie, te vrijwaren van bebouwing en hun permeabiliteit (toegankelijkheid en doorgankelijkheid) verder uit te bouwen.

Concept 10: een goede basismobiliteit voor en tussen alle kernen.

In de toekomst moet de nodige aandacht uitgaan naar een aangenaam en veilig netwerk van snelle fietsverbindingen tussen de verschillende kernen van de gemeente. De functionele en sociale samenhang van het gebied zal daardoor worden verhoogd.

Ook moeten de kernen van Strijtem, OLV Lombeek en Borchtlombeek beter worden bediend door het openbaar vervoer, met het oog op een goede basismobiliteit voor de inwoners van de volledige gemeente.

In hoofdstuk "2. Ontwikkelingsperspectieven voor de deelstructuren" komen volgende vermeldingen aan bod met betrekking tot het RUP-gebied

2.1. De gewenste structuur voor de bebouwde ruimte

2.1.1. Ontwikkelingsopties

*In de toekomst wensen we de **voorzieningen** in het centrum van de gemeente Roosdaal, in het hoofddorp "Pamel", te **versterken en kwalitatief uit te bouwen**. Het hoofddorp "Pamel" bevat de kernen Poeik, Pamel, Ledeberg, Kattem. We kunnen deze voorzieningen opdelen in twee groepen namelijk: de voorzieningen van gemeentelijk belang en de lokale voorzieningen.*

.....

*Op het niveau van de voorzieningen van gemeentelijk belang signaleren we een **tekort aan gepaste ruimte voor het gemeentelijk containerpark. Er is tevens een gebrek aan infrastructuur voor culturele evenementen, ontmoetingsruimten voor jongeren en zelfs gemeentelijke sportinfrastructuur De locatie van deze nieuwe voorzieningen moet prioritair gebeuren binnen de afbakening van het hoofddorp.***

2.1.3.4. Ruimte voor voorzieningen

*Uit het informatief deel concluderen we dat de gemeente Roosdaal beschikt over een redelijk aantal recreatieve voorzieningen voor haar bevolking onder de vorm van voetbalterreinen en ontmoetingsruimten althans op het niveau van de deelgemeenten. **Alhoewel de gemeentelijke administratie, de bibliotheek en ook het onderwijs goed zijn uitgebouwd, tekent er zich een tekort af met betrekking tot algemene gemeentelijke sportinfrastructuur, culturele infrastructuur en goed uitgeruste ontmoetingsruimte en –voorzieningen voor jongeren, ouderen en verenigingen met een gemeentelijk bereik.***

In het kader van het GRS worden daarom de volgende opties naar voor geschoven:

- 1) Waar mogelijk en niet in strijd met de globale ruimtelijke visie voor de deelruimtes, worden bestaande zonevreemde voorzieningen van gemeentelijk en lokaal belang zone-eigen gemaakt, zodat hun verdere uitbouw en functionaliteit in de toekomst kunnen verzekerd worden; we denken hier in het bijzonder aan de twee zonevreemde begraafplaatsen en de zonevreemde voetbalterreinen; hierbij staan volgende uitgangspunten voorop:
 - Behoud van de bestaande voorzieningen
 - Sportterreinen met minimaal uitrustingsniveau kunnen blijven bestaan, ook buiten de kernen
 - **Indien er een verhoging van het uitrustingsniveau nodig is, wordt herlokalisatie in of aansluitend bij de kernen vooropgesteld.***
- 2) Waar mogelijk en niet in strijd met de globale ruimtelijke visie voor de deelruimtes, worden **uitbreidingsmogelijkheden voorzien voor de bestaande (gemeentelijke) voorzieningen, zodat hun verdere uitbouw en functionaliteit in de toekomst kunnen verzekerd worden;***
- 3) **Er wordt bijkomende ruimte gecreëerd voor gemeentelijke recreatieve, culturele- en sportinfrastructuur (zie verder: strategisch locaties).***

2.1.4. Strategische locaties in het weefsel van de bebouwde ruimte: projectzones

Volgende criteria werden vooropgesteld voor de selectie van strategische locaties die in aanmerking komen voor de opvang van nieuwe gemeentelijke voorzieningen, lokale bedrijvigheid en woonprojecten:

- o **Lokalisatie in hoofddorp of kern in het buitengebied**, in aansluiting met het hoofddorp of een kern in het buitengebied, of in aansluiting met bestaande gelijkaardige infrastructuur;
- o De lokalisatie moet bijdragen tot de **ruimtelijke en de functionele versterking** van het hoofddorp of een kern in het buitengebied;
- o Goede **bereikbaarheid** met de wagen en het openbaar vervoer via een lokale weg met verbindingfunctie, met de fiets door opname in het fietsroutenetwerk van de gemeente, en voor voetgangers via aangename voetpaden en voetgangersdoorsteken vanuit de aangrenzende kernen;
- o

Op basis van de vooropgestelde criteria dienen zich vijf sites aan, in of aansluitend bij de bebouwde ruimte, waarbinnen een antwoord kan worden geboden aan de gemeentelijke behoeften inzake voorzieningen, lokale bedrijvigheid en wonen. In volgende tabel worden de sites afgewogen naar de vooropgestelde criteria.

sites	KOETSHUIS	TUINBOUWSCHOOL	PAMEL CENTRUM 'achter gemeentehuis'	PAMEL CENTRUM 'achter de kerk'	BELLE ALLIANCE, O. De Vidtslaan
Locatie t.o.v. het hoofddorp	-	+	++	++	++
Locatie t.o.v. de hoofdkern of een woonkern	++	-	++	++	+
Bereikbaarheid met de wagen	++	++	++	++	++
Bereikbaarheid met het openbaar vervoer	++	+	++	++	++
Bereikbaarheid voor langzaam verkeer	++	++	++	++	++
Bereikbaarheid vanuit de andere kernen van de gemeente	++	++	++	++	++
Locatie t.o.v. de gewenste open ruimtestructuur (beekvalleien, open kouters, open kamers)	- (++) ¹	+	+	++	++
Totale afweging	+ (++)	+	++	++	++

De specificiteit van elke site en zijn omgeving bepaalt de ontwikkelingsmogelijkheden. Elke site heeft door zijn ligging en de bestaande bebouwing een specifiek karakter dat een antwoord kan bieden op een specifieke behoefte binnen de gemeente.

1. Site achter het gemeentehuis (Pamel centrum, projectzone 1), aansluitend bij de school, tot aan de Molenstraat huisvest momenteel reeds een aantal gemeentelijke voorzieningen: het containerpark, de gemeenteschool, de vrije basisschool, de gemeenteloods, het oude zwembad. De locatie van het containerpark vlak in het centrum van Pamel en net naast twee scholen brengt hinder en verkeersproblemen met zich mee. De site sluit aan bij de hoofdkern, is centraal gelegen in de gemeente is goed bereikbaar met de wagen, het openbaar vervoer en via het langzaam verkeer netwerk. Deze site wordt geselecteerd als zone voor openbaar nut wat volgende ontwikkelingsopties moet mogelijk maken:

- o De uitbreiding van de bestaande school
- o De bestendiging en eventuele uitbreiding van de gemeentelijke infrastructuur (loods en stapelplaats)
- o De herinrichting en bestendiging op korte termijn van het gemeentelijk containerpark

Er dient daarbij aandacht te zijn voor de afwerking van deze site naar de open ruimte toe. Bij de opmaak van een RUP zullen criteria gedefinieerd en afgewogen worden voor dit gedifferentieerd beleid, waarbij o.a. rekening gehouden wordt met kernversterking, woonklimaat, mobiliteit, recreatie en openbare nutsinfrastructuur.

Met betrekking tot zonevreemdheid van bedrijven, wordt bij de Gewenste Ruimtelijke Economische Structuur vermeld:

2.1.5.2. Zekerheid voor zonevreemde bedrijvigheid

Het uitgangspunt hier is verweefbaarheid van bedrijvigheid met de woonfunctie en behoud van de historisch gegroeide bedrijvigheid. De problematiek van de zonevreemde bedrijven moet worden aangepakt door de opmaak van een RUP zonevreemde bedrijvigheid door de gemeente.

¹ Een aangepaste invulling kan het negatieve effect ombuigen in een positief effect in de realisatie van de gewenste open ruimte structuur.

De zone tussen Koetshuis en Hunselbeek (Lombeek) wordt omgevormd naar een openbaar park, de nadruk ligt hier op zachte recreatie tezamen met het behoud en de versterking van de bestaande natuurwaarden rondom de beekvallei. Integratie van de nieuwe parkomgeving in het omliggend landschap wordt daarbij vooropgesteld.

Ontwikkeling- en uitbreidingsmogelijkheden voor zonevreemde bedrijven gelegen in woongebied

Het probleem van een aantal nijverheden in woonzones kan zijn dat de ruimtelijke verwevenheid ervan niet strookt met de wooneisen. Er moet dan gedacht worden aan een eventuele overplaatsing naar een bedrijventerrein. De beoordeling of een bedrijf al dan niet hinderlijk is voor de (woon)omgeving kan gebeuren aan de hand van enkele objectieve criteria. In woonzones kunnen eventueel ook een aantal subjectieve criteria gehanteerd worden. Daaronder begrijpen we datgene wat door de bewoners als hinderlijk wordt ervaren.

De Brusselstraat wordt bij de richtinggevende bepalingen vermeldt in punt 2.2.2. Gewenste Categorisering van het Wegennet, als Lokale Verbindingsweg:

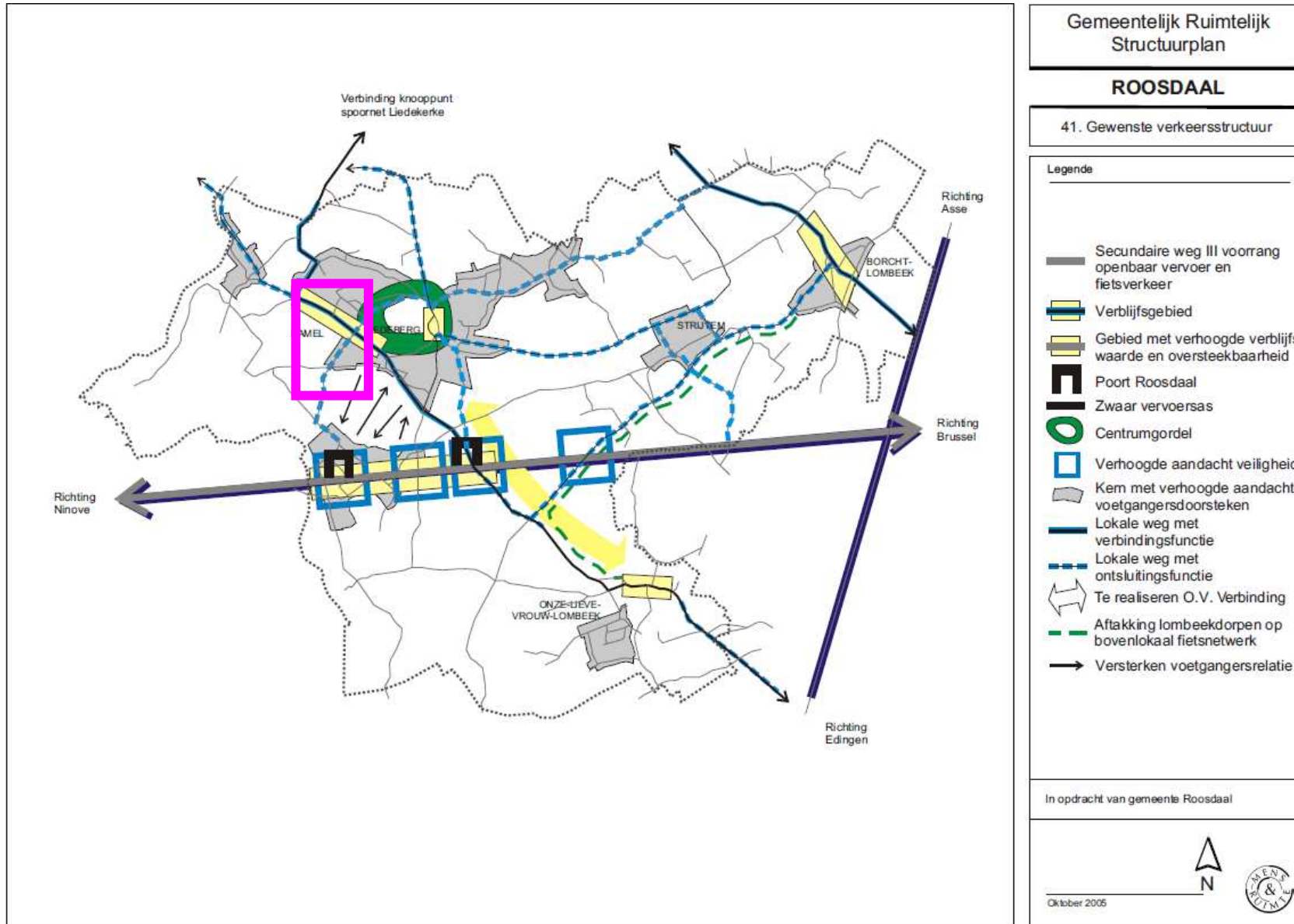
Lokale verbindingswegen

De lokale verbindingswegen zorgen voor een maasverkleining van het regionale verkeersnet (primaire en secundaire wegen). De hoofdfunctie is verbinden en/of verzamelen op (inter)lokaal niveau. Volgende wegen worden geselecteerd als lokale verbindingsweg:

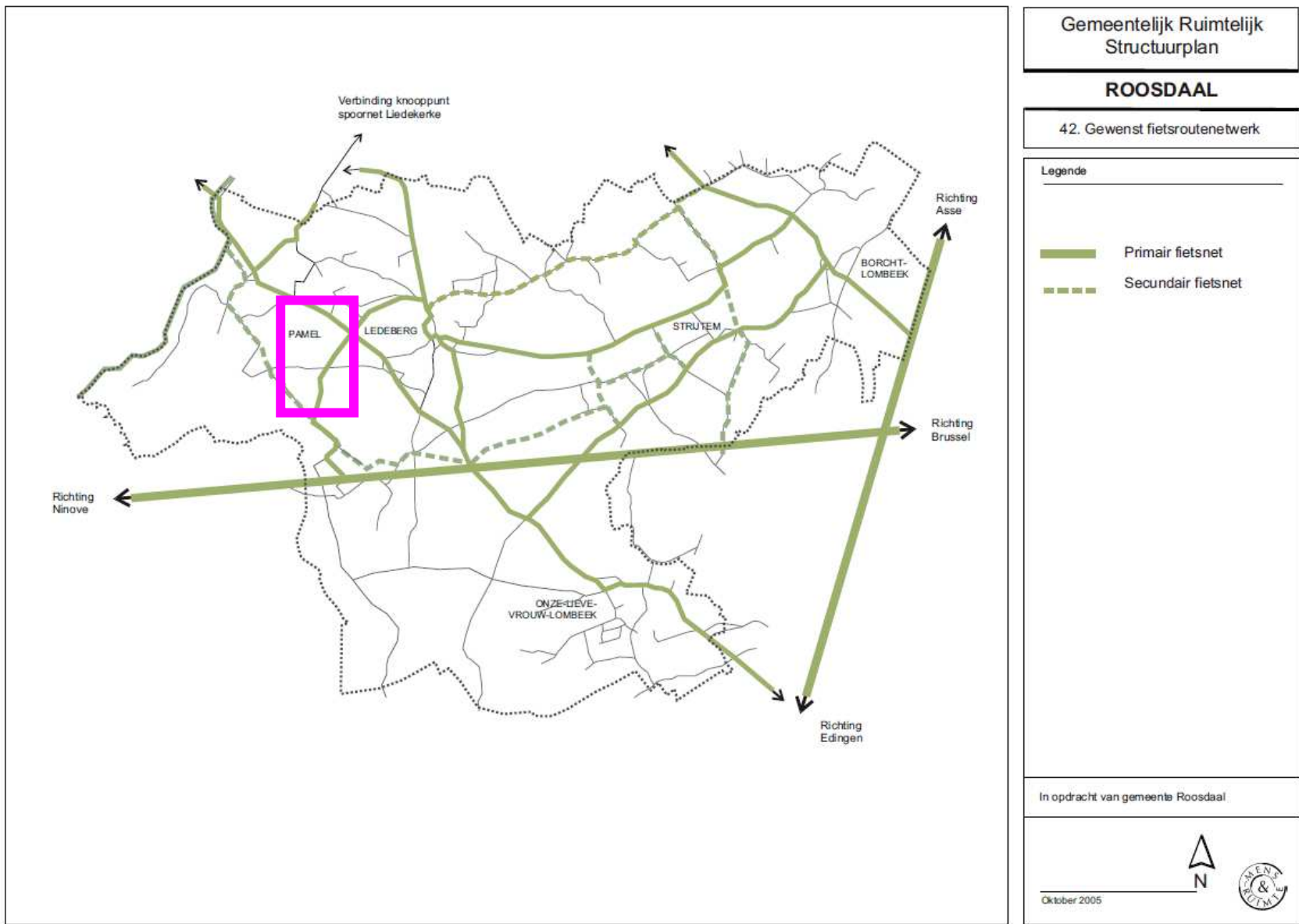
- De as Nieuwe Kaai - Gootjesstraat – **Brusselstraat** - Pamelse Klei - Jozef De Schepperstraat - Omer De Vidtslaan (verbinding naar Pamel en Okegem, sluit aan op de N8)*
- De Keerstraat (verbinding richting Liedekerke en Liedekerke-station)*
- De as Ijzerenkruisstraat – Kerkstraat - Kraanstraat (verbinding naar Liedekerke en aansluiting op de N 285)*

Op kaart 41 met de Gewenste Verkeersstructuur van het GRS is de Brusselstraat met zijn onmiddellijke omgeving aangeduid als Verblijfsgebied. De Gasthuisstraat ten oosten van het RUP gebied is aangeduid als Lokale Weg met Ontsluitingsfunctie. In het algemeen toont de kaart de centrumgerichtheid van de lokale wegen met ontsluitings- en verbindingsfunctie.

Op kaart 42 met het Gewenste Fietsrouten netwerk wordt duidelijk dat de RUP-zone direct gelegen is aan het primair fietsrouten netwerk en ook dat de fietsroute in de gemeente globaal allen centrum gericht zijn.



FIGUUR 5: Gewenste Verkeersstructuur GRS



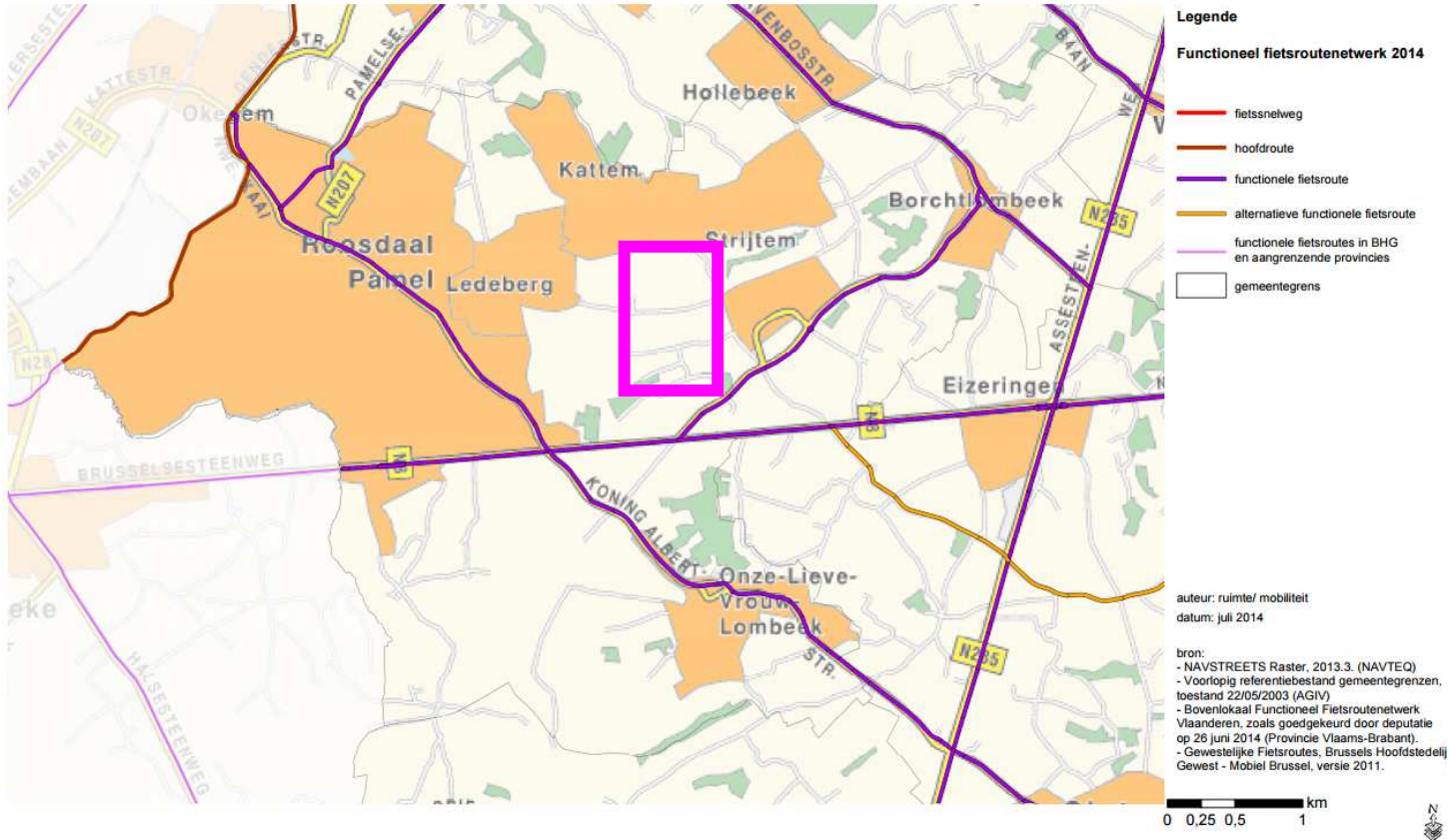
FIGUUR 6: Gewenst Fietsroutenetwerk GRS

Intussen is er ook een recentere versie van het bovenlokaal functioneel fietsrouten netwerk voorhanden bij de provinciale dienst Mobiliteit. Deze maakte geen deel uit van het GRS maar wordt hier ter volledigheid bijgevoegd.



Bovenlokaal functioneel fietsrouten netwerk

Gemeente Roosdaal



FIGUUR 7: Gewenst Fietsrouten netwerk GRS

Voor de site blijft de bereikbaarheid via het BFF vanuit Strijtem, Borchtlombeek, en OLV-Lombeek globaal dezelfde als deze in het GRS.

In hoofdstuk "3. Beschrijving en ontwikkelingsperspectieven van de deelruimten" wordt meer ingezoomd op het hoofddorp

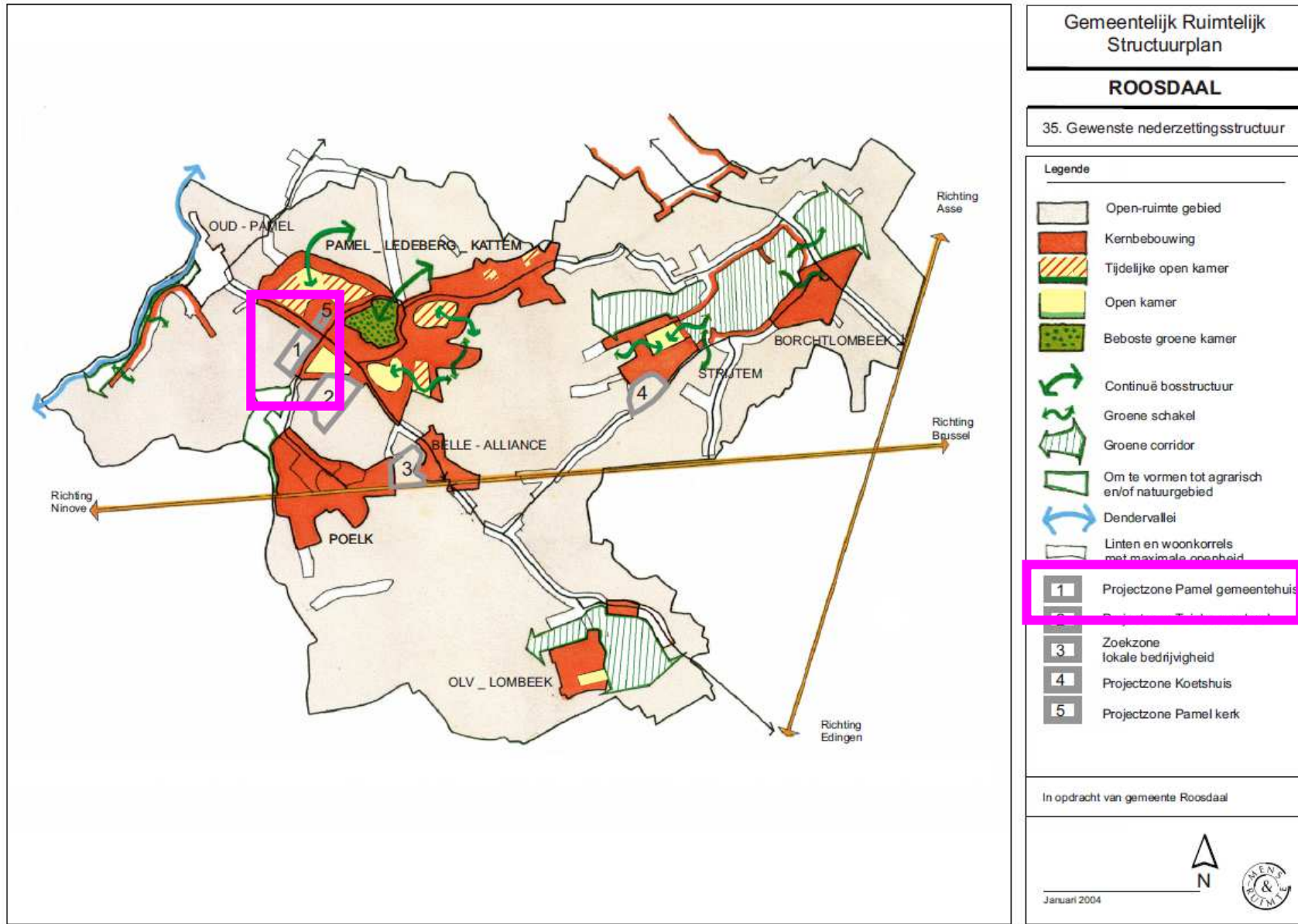
3.5. Hoofddorp

GEWENSTE STRUCTUUR.

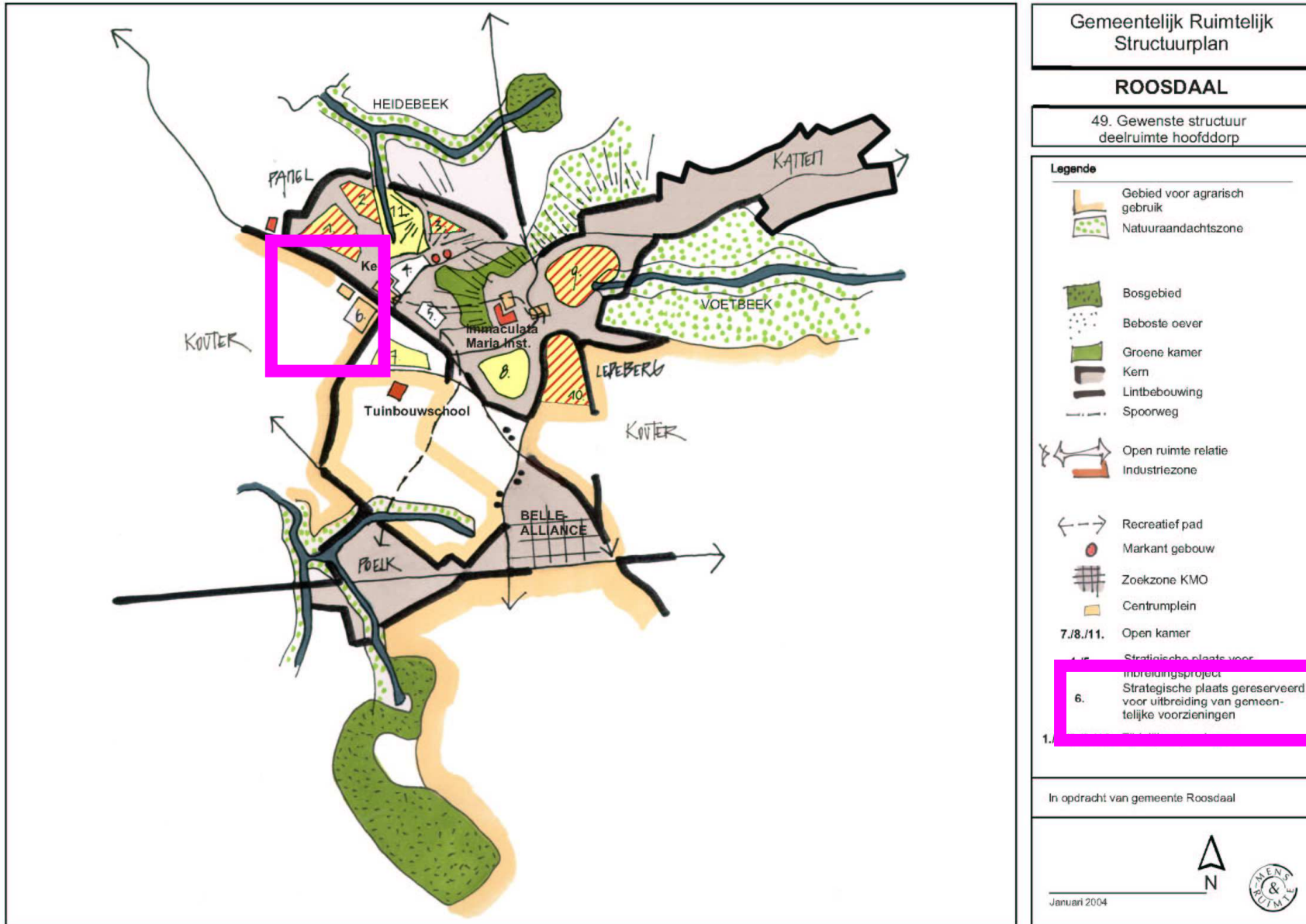
...Definiëren we hieronder de principes voor de toekomstige ontwikkelingen in en rondom het hoofddorp.

- *Naar de toekomst toe moet het hoofddorp zowel functioneel als ruimtelijk worden versterkt.*
 - *Ruimtelijk betekent dit in eerste instantie dat een zeer duidelijke afbakening moet worden tot stand gebracht tussen de bebouwde en de open ruimte. Deze afbakening betreft de randen van de hoofdkern, maar ook de definiëring van open ruimtes binnen het hoofddorp.*
 - *Sommige 'kamers' in de nederzettingsstructuur bevinden zich **op zeer strategische plaatsen, o.a. vlakbij het kerkplein en lenen zich sterk voor inbreidingsprojecten** (4, 5 en 6) terwijl andere in eerste instantie dienen te worden bewaard om zo het groene karakter van de kern in stand te houden (1,2 en 3,7,8, 9 en 10). Van deze belangrijke potentie kunnen we gebruik maken omdat uit de woningbehoefte studie blijkt dat het niet nodig is om al deze gebieden verder te ontwikkelen voor woningbouw. Deze laatste vormen daarom open of tijdelijke open kamers.*
 - *.....*
 - *Bestaand netwerk van **voetgangersdoorsteken bewaren en eventueel nog verder uitbreiden.***
 - *Opnemen van de groene elementen en de voetgangersdoorgangen binnen één recreatief netwerk, bewustmaking naar de bevolking toe van de kwaliteit van deze ruimtes.*
 - *Aanwezige openbare ruimte, opnemen binnen een kwalitatief totaalconcept ⁽²⁾.*
 - *.....*
 - *Grotere bereikbaarheid van het centrum vanuit de andere deelgemeenten, met het openbaar vervoer, maar vooral aan de hand van een snel, aangenaam en veilig **fietsnetwerk** op schaal van de gemeente. (Naar analogie van het voetgangersnetwerk in de deelgemeenten zelf)*
 - ***De site achter het gemeentehuis (Pamel centrum, projectzone 1), aansluitend bij de school, tot aan de Molenstraat huisvest momenteel reeds een aantal gemeentelijk voorzieningen: het containerpark, de gemeenteschool, de vrije basisschool, de gemeenteloods, het oude zwembad. De locatie van het containerpark vlak in het centrum van Pamel en net naast twee scholen brengt hinder en verkeersproblemen met zich mee. De site sluit aan bij de hoofdkern, is centraal gelegen in de gemeente is goed bereikbaar met de wagen, het openbaar vervoer en via het langzaam verkeer netwerk. Deze site wordt geselecteerd als zone voor openbaar nut wat volgende ontwikkelingsopties moet mogelijk maken:***
 - ***De uitbreiding van de bestaande school***
 - ***De bestendiging en eventuele uitbreiding van de gemeentelijke infrastructuur (loods en stapelplaats)***
 - ***De herinrichting en bestendiging op korte termijn van het gemeentelijk containerpark.***
- Er dient daarbij aandacht te zijn voor de afwerking van deze site naar de open ruimte toe. Geconcentreerde bebouwing is gericht op de centrumfuncties (onderwijs, gemeentehuis,...) en aansluitend op de bestaande bebouwing. Maximaal hergebruik van wat er nu is of herbestemming naar de nieuwe functies met aandacht voor de mobiliteit en optimale bescherming van de open ruimte.*

² Totaalconcept: een ordeningsconcept voor het geheel van een bepaald gebied waarbij een globale ontwikkelingsvisie uitgewerkt is voor de stedenbouwkundige inrichting van dat gebied met optimale uitwerking van de wegenis, riolering en andere nutinfrastructuur, waterhuishouding.



FIGUUR 8: Gewenste Nederzittingsstructuur GRS Roosdaal met aanduiding ligging RUP-gebied



FIGUUR 9: Gewenste ruimtelijke structuur GRS hoofddorp Pamel

4.3 Herbevestigd Agrarisch gebied

[Noot: Het arrest van de Raad van State dd 04/11/2014 oordeelt de vraag tot vernietiging op dit punt ongegrond. De motivering tot inrichting van de zone binnen dit Herbevestigd Agrarisch Gebied kan hierdoor in principe van toepassing blijven in de herziening van het voorliggende RUP Pamel-Centrum. Desondanks en op vraag van afdeling Landbouw en Visserij, is de omschrijving van de nood en het onderzoek van de alternatieven, op meer omstandige wijze beschreven zoals hieronder weergegeven.](#)

Een deel van de zone is door de Vlaamse regering aangeduid als Herbevestigd Agrarisch Gebied. Concreet betekent dit dat het Vlaamse Gewest geen initiatieven zal nemen om in dit gebied een gewestelijk RUP op te stellen. Dit hoeft echter niet te betekenen dat lokale initiatieven niet mogelijk zijn. Voor recreatie op lokaal niveau binnen een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in gemeenten waar een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan goedgekeurd is, is er een beleidsmarge. Wel stelt de recente omzendbrief RO/2010/01 het herstel van het planologisch evenwicht en van een degelijk onderbouwde motivering met onderzoek naar de alternatieve locaties, naar de impact en naar de mogelijke flankerende maatregelen.

De omzetting van agrarisch gebied naar de bestemming voorzien in het RUP (recreatie, openbaar nut, wonen en lokaal bedrijf), bedraagt 9Ha 4A 08CA (90408m²). Specifiek is hiervan 5ha 87a 64ca bruto voorzien voor recreatie, met inbegrip van open landschapsbuffer en dichte buffer naar aangrenzende tuinen. Hieronder wordt omstandig het onderzoek naar de nood en de locatie ervan adhv alternatieve locaties, de impact en de flankerende maatregelen weergegeven.

4.3.1 Onderzoek naar alternatieve locaties

Het onderzoek naar alternatieve locaties voor openbaar nut is gebeurd in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan en bij de voorstudie in de aanloop naar het voorliggend Gemeentelijk RUP. In het GRS zijn de beschikbare locaties gescreend met een bijhorende keuze. (zie planningscontext, deel over GRS). In het voorliggend RUP is vanuit het GRS verder uitgewerkt waarom de voorliggende locatie de juiste locatie is om de doelstelling van de gemeente te verwezenlijken.

In eerste instantie wordt hieronder de nood aan openlucht-sportvelden uitgewerkt met een berekening en motivering van de oppervlakte. Vervolgens wordt geargumenteed waarom deze uitbreiding best in de kern van het hoofddorp wordt ingericht.

4.3.1.1 Motivering van de nood

In het algemeen, is de nood aan recreatiegebied aangeduid in een advies inzake sportinfrastructuur in Roosdaal, uitgaand van de Roosdaalse Sportraad dd 2002. Het advies is op vandaag nog steeds geldig. Het is bijgevoegd als bijlage 2. In augustus 2014 is tevens een onderzoek gebeurd naar de noodzaak van een kunstgrasveld voor de socio-culturele verenigingen en voor de scholen in Roosdaal. De conclusies zijn tevens bijgevoegd onder bijlage 2.


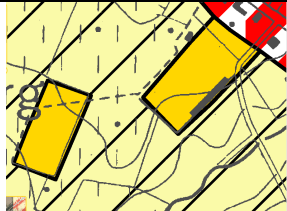
Ten behoeve van het RUP is echter een specifieke en toegepaste inventaris opgelist zoals hieronder weergegeven, met acute nood aan ruimte van verschillende concrete partijen/clubs, hetzij door hun herlokalisatie, hetzij doordat er vandaag gewoon geen ruimte is.


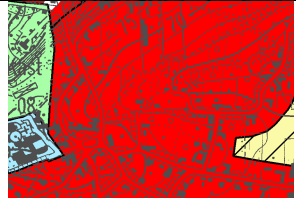



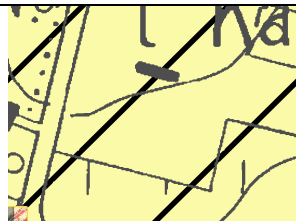
A. Nood voor bestaande sportverenigingen door herlokalisatie

Verschillende speelterreinen binnen de gemeente zijn vandaag zonevreedemd gelegen, veelal in agrarisch gebied. Het College heeft de duidelijke intentie om de recreatiemogelijkheden op haar grondgebied beter te structureren. De gemeente wil deze waar mogelijk bundelen en op een kernlocatie inrichten waarvoor een goede bereikbaarheid voorhanden is. Hierbij wordt ook gezocht naar vormen van complementariteit en dubbel gebruik van terreinen, eerder dan dat elke club over een eigen terrein moet beschikken. Dit verhoogt de efficiëntie en verlaagt de ruimte-inname.

De onderstaande tabel geeft weer welke clubs vandaag precies zonevreedemd zijn of op korte termijn moeten herlokalisieren. De gemeente heeft het geschreven engagement dat zij bereid zijn om te herlokalisieren. De gemeente heeft geen intentie om deze voetbalvelden te regulariseren via een RUP-zonevreedemde recreatie. Hierbij wordt in dit RUP tegelijk vastgeklikt dat de zonevreedemde terreinen in agrarisch gebied, die door herlokalisatie vrijkomen, teruggegeven worden aan hun oorspronkelijke bestemming, nl. agrarisch gebied.

In de eerste kolommen wordt het sportveld weergegeven met een situerende luchtfoto, het gewestplan en de oppervlakte. In de volgende kolom wordt voor dezelfde velden ook de maximale nood aan parkings gegeven, gekoppeld aan autogebruik en modal split. Dit laatste geeft inzichten voor de latere berekening van de mobiliteitsbehoefte bij herlocalistatie.

	Gewestplan	Sportveld	Bestemming GP	Te herlokalisieren oppervlakte	Autogebruik en aantal parkings volgens modal split
 <p>afdeling 1 sectie D, 295 c (deel), 343 b (deel) en 339 f (deel)</p>		<p>Denderzonen Pamel: 1 speelveld en 2 oefenvelden</p>	<p>1 speelveld en 1 oefenveld en recreatiegebied; 1 oefenveld en een oefenweide te herlocaliseren in landschappelijk waardevol agrarisch gebied</p>	<p>Ca. 15.000m² in recreatie gebied (te behouden) Ca. 11.390 m² in agrarisch gebied te herlokalisieren</p>	<p>80 wagens</p>

			<p>Zavel: 1 speelveld</p>	<p>woongebied</p>	<p>Ca 5.320 m² te herlokaliseren</p>	<p>40 wagens</p>
			<p>VK Likert Kaaitvaartstraat: 1 speelveld</p>	<p>landschappelijk waardevol agrarisches gebied</p>	<p>Ca. 7.730 m² te herlokaliseren</p>	<p>35 wagens</p>
			<p>Hondenclub Hond en Vriend Lombeekstraat 1 speelveld</p>	<p>Agrarisch gebied</p>	<p>Ca. 6.298 m² te herlokaliseren</p>	<p>20 wagens Uitzonderlijk en éénmalig 100 wagens</p>
			<p>4 speelvelden en 2 oefenvelden</p>		<p>Ca 30.738 m² =3,07 ha te herlokaliseren</p>	

Gegevens Denderzonen Pamel:

- 2 velden zijn in recreatiegebied gelegen; 1 veld en een oefenweide in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De herlokalisatie van het zonevreemde veld en de oefenweide in landschappelijk waardevol gebied betekent een teruggave van deze oppervlakte voor landbouwdoeleinden.
- 17 thuismatchen per seizoen (competitie, oefenmatchen) op twee terreinen tegelijk. Per match op de twee terreinen zijn er +/-100 spelers en toeschouwers. Dit genereert gemiddeld 80 auto's per match op die twee terreinen;
- Training op di, wo, do, vrij-avond met een 30-tal spelers op drie terreinen. Dit genereert gemiddeld +/-22 auto's, waarvan 12 parkeren en 10 gewoon afzet en oppik (ouders bvb)..
- Verplaatsingswijze hoofdzakelijk per auto (40% auto en parkeren; 35% afzet en pick-up). Enkele toeschouwers komen te voet of met te fiets: 20%. Openbaar Vervoer: 5%.

Gegevens VK Zavel:

- Gelegen in woongebied. Hier wordt kortelings een project van Providentia Sociale Woningbouw opgestart. Zij zijn in wezen nu niet zone-vreemd maar vormen wel deel van de nood omdat zij op korte termijn moeten herlokaliseren.
- 15 thuismatchen per seizoen (competitie, oefenmatchen). Per match zijn er 50 à 60 (uitzonderlijk 100) spelers en toeschouwers. Dit genereert gemiddeld 40 auto's per match;
- Training op donderdagavond met een 10-tal spelers. Dit genereert gemiddeld 10 auto's.
- Verplaatsingswijze hoofdzakelijk per auto. Enkele toeschouwers komen te voet of met te fiets. Openbaar Vervoer geen door moeilijk bereikbaar.

Gegevens VK Likert:

- 1 veld gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De herlokalisatie van het zonevreemde veld betekent een teruggave van deze oppervlakte voor landbouwdoeleinden.
- 17 thuismatchen per seizoen (competitie en oefenmatchen). Per match zijn er 40 à 50 mensen aanwezig (spelers en toeschouwers) - dit genereert gemiddeld 35 auto's per match;
- Training van september tot mei telkens op donderdagavond. In augustus is dinsdag en donderdagavond met een 15-tal spelers. Dit genereert gemiddeld 12 auto's per training.
- Verplaatsingswijze is hoofdzakelijk met de auto, enkele spelers komen in de zomer met de fiets. Enkele toeschouwers komen te voet. Openbaar vervoer geen.

Gegevens Hondenclub:

- Training wekelijks op dinsdag, woensdag, vrijdag, zaterdag en zondag.
- Gemiddeld om een 15-tal honden en evenveel begeleiders + nog een 10-tal andere aanwezigen = 25 personen per training;
- Dit genereert een 20-tal auto's per training.
- Eén grote wedstrijd per jaar met uitzonderlijk +/- 100 aanwezigen.
- Gezien de natuur van hun activiteit komt er niemand met de fiets, te voet of met het openbaar vervoer.

Om het sociaal-recreatief aspect van deze ploegwerkingen en het samenhangend verenigingsleven te kunnen verderzetten, heeft de gemeente op korte termijn ruimte-nood van +/- 3.07ha, om deze ploegen een alternatief aan te kunnen bieden.

De betrokken verenigingen hebben een verklaring ondertekend met duidelijk engagement om te herlokalisieren binnen de twee jaar na goedkeuring van het voorliggende RUP. De engagementen van de clubs zijn bijgevoegd als bijlage 3.

B. Nood voor school Triangel Brusselstraat Roosdaal

De aangrenzende school Triangel heeft op dit ogenblik verharde koeren en een speelweide voor de kinderen, maar beschikt niet over eigenlijke sportvelden voor het aanleren van verschillende sportdisciplines (motoriek en coördinatie) aan de jongeren. De bestaande speelweide moet behouden blijven voor de normale spel-activiteiten en daarom kunnen de technische sporten niet op de bestaande eigendom gebeuren. De oppervlakte van de sport-activiteiten overstijgt ook de oppervlakte van de speelweide. Er wordt concreet gedacht aan voetbal (in dubbel en complementair gebruik met de andere verenigingen, tennis en basket/volleybal). Indien voor die laatste genoemde sporten (tennis/basket/volley) een 4-tal velden wordt gerekend, is hiervoor een zone van +/- 0.9 à 1ha nodig. Deze velden zijn uiteraard niet enkel dienstig voor de scholen, maar ook voor een ruimer publiek en zullen in die zin dubbel gebruikt worden.

De school heeft zoals gezegd een speelweide, maar zal in de toekomst zelf een bijkomende speelweide (is geen voetbalveld) kunnen gebruiken voor een stijgend leerlingenaantal. Indien de parallel met de huidige speelweide wordt getrokken, betekent dit een vraag van +/- 5000m².

C. Nood aan ruimte voor een skatepark en een openlucht-trainingsruimte voor floorbalclub.

Binnen de gemeente is al geruime tijd vraag naar een zone waar skate-activiteiten kunnen ontwikkeld worden. Er is ook een trainingsruimte nodig voor Floorball. Dit is geen eigenlijk veld maar een loutere zone voor wekelijkse trainingen. Dit kan niet op een voetbalveld zelf doorgaan, omdat deze met de te herlokalisieren clubs al ruim zullen ingenomen worden in systeem van dubbel gebruik. Er wordt door de gemeente een raming naar voor geschoven van +/- 5000m² voor beide activiteiten (skate en floorbal).

Conclusie voor de nood:

De oplijsting en optelling van deze noden geeft een balans van +/- 5.07ha. Van deze oppervlakte aan nood is 2.5ha nu agrarisch gebied gelegen. Bij een herlokalisatie ervan, gaat deze oppervlakte terug naar de landbouwuitbating.

4.3.1.2 Locatie van de nood/ alternatieven

Het is de doelstelling van de gemeente om de te herschikken ruimte voor openlucht-recreatie, in de kern van de hoofdgemeente te situeren, om volgende redenen:

- Door herlocatie op middellange termijn van de versnipperde bestaande velden, wordt de zonevreemdheid opgeheven en de oorspronkelijke bestemming terug in ere hersteld. De agrarische gebieden worden daarbij weer meer homogene gebieden voor landbouw.
- Het is de bedoeling dat de inrichting van openlucht-recreatie maximaal dienstig is voor de gehele gemeente. Op basis van de goede tot zeer goede verbinding op gebied van autoverkeer, fietsverkeer en openbaar vervoer vanuit de gemeente naar de kern van de hoofdgemeente, heeft de voorgestelde zone achter het gemeentehuis de meeste slaagkans naar gebruik en uitstraling tov het geheel van de gemeente Roosdaal.
- In het GRS is de zone achter het gemeentehuis gelegen in de Hoofdgemeente, reeds geselecteerd als een groeizone voor voorzieningen van openbaar nut. Het is logisch om een verdere zoekzone voor de openbare openlucht-recreatie (door de gemeente als vorm van openbaar nut georganiseerd) te laten aansluiten bij de openbaar nutszones die al aanwezig zijn. De aanwezigheid en de nood van de school Triangel in de Brusselsstraat is uitermate complementair voor het efficiënt gebruik van de recreatievoorzieningen.
- De inrichting van openlucht-recreatie in de kern van de hoofdgemeente werkt versterkend om de centrumfunctie zelf en werkt de gewenste ontwikkelingen van het GRS in de hand. Dit stemt volledig overeen met de doelstellingen voor hoofdgemeente in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan, nl hoofddorpen dienen de dynamiek op te nemen zoals wonen, lokale bedrijvigheid, voorzieningen, administratieve dienstverlening. Recreatie maakt zeker deel uit van deze voorzieningen.

Twee andere mogelijke locaties voor recreatie zijn tevens geanalyseerd:

Het eerste alternatief is gelegen aan het kruispunt Belle-Alliance ter hoogte van de Ninoofsesteenweg N8, zijde centrum, in aansluiting met een bestaand initiatief voor recreatie. Hieronder wordt gemotiveerd waarom deze site niet in aanmerking komt voor inrichting van openbare sportinfrastructuur, en niet wordt weerhouden door de gemeente als alternatieve locatie:

- De site scoort evengoed naar ontsluiting voor auto- en fietsverkeer als naar openbaar vervoer als de site aan het gemeentehuis maar is gevaarlijker op gebied van verkeersveiligheid met moeilijke oversteeksituaties.
- De bestaande ontwikkeling gaat om een louter privaat initiatief met een duidelijk winstoogmerk. Het gaat ook om overdekte recreatie en niet om openlucht-recreatie. Het is de bedoeling van de gemeente om een vorm van OPENLUCHT-recreatie aan te kunnen bieden aan de bevolking en het verenigingsleven, waar het aspect van winstoogmerk niet meespeelt. De gemeente wenst voldoende onderscheid tussen de organiserende machten o.a. door deze niet op dezelfde locaties in te richten.

- Een ruim deel recreatiezone op het gewestplan zijde centrum, is via BPA Belle Alliance, grotendeels KMO-zone geworden en deze is zo goed als volzet. Het resterende deel is te versnipperd en te klein om de doelstelling van de gemeente te realiseren.

Het tweede alternatief is ook gelegen aan het kruispunt Belle-Alliance ter hoogte van de Ninoofsesteenweg N8, zijde OLV-Lombeek, waar twee fragmenten van recreatie voorzien zijn op het gewestplan. Hieronder wordt gemotiveerd waarom deze site niet in aanmerking komt voor inrichting van openbare sportinfrastructuur, en niet wordt weerhouden door de gemeente als alternatieve locatie:

- Deze 2 recreatiezones aan de overzijde van de N8 zijn beperkt in oppervlakte. Zij zijn diep in het open landschap gelegen met als belangrijk referentiepunt de historische windmolen die zeer sterk beeldbepalend is. Door hun diepe ligging in dat open historische landschap is de gemeente van oordeel dat niet gewenst is om deze terreinen te verruimen en verder uit te breiden naar recreatiegebied.
- De terreinen aan Belle Alliance, overzijde N8, zijn bovendien moeilijk bereikbaar met gevaarlijke oversteeksituaties aan de Steenweg
- De terreinen zijn niet polyvalent; er speelt slechts één ploeg op.
- De terreinen zijn geen eigendom van de gemeente die moeilijk beleid kan voeren op terreinen waar ze geen eigenaar van is.
- De terreinen zijn niet-kernversterkend zoals nagestreefd in het GRS.

De locatie in de kern van de hoofdgemeente is voor de openlucht-recreatie is daarom de meest aangewezen locatie. Het sluit aan op andere voorzieningen van openbaar nut, en heeft een goede bereikbaarheid vanuit het geheel van de gemeente.

4.3.2

Onderzoek naar de impact

Ongeveer 1,37ha (tuinen inbegrepen!) wordt omgezet in woongebied.; ongeveer 1,89ha in zone voor openbaar nut. Voor de zones van openbaar nut en woonzone gaat het om oppervlakte die noch vandaag, noch in de toekomst door de landbouw uitbaatbaar is.

Ongeveer 5,87ha landbouwgrond wordt omgezet in recreatiegebied (met inbegrip van open landschapsbuffer en dichte buffer).

Voor die oppervlakte recreatie, is er een economisch impact.

De gronden worden momenteel bewerkt door een landbouwer in zelfstandig bijberoep. De vader van de uitbater is gestopt; de zoon doet in beperktere mate verder. De gemeente zal onderhandelen met de huidige pachter van de zone. De vermindering van landbouwgrond in dit RUP zal zijn algemene bedrijfsvoering niet in gevaar brengen.

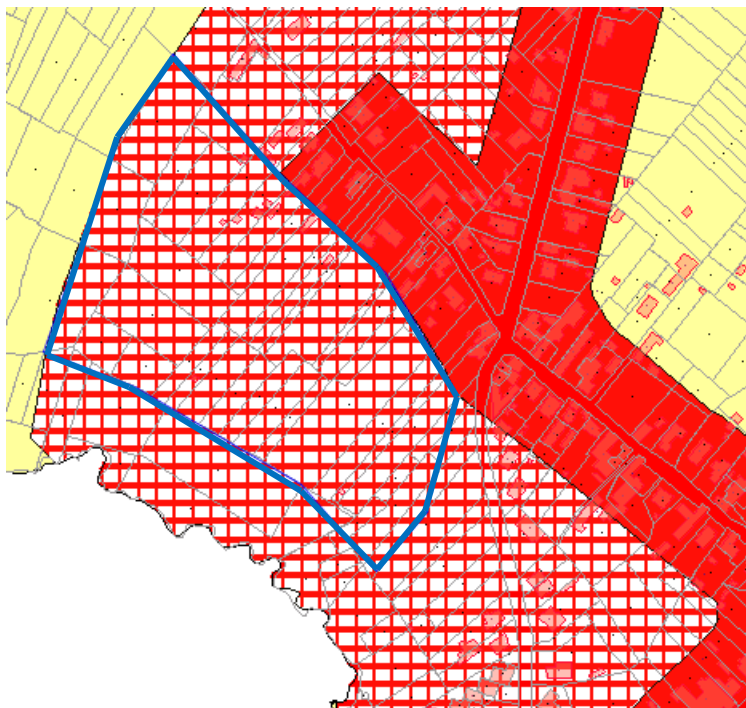
4.3.3 Onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen

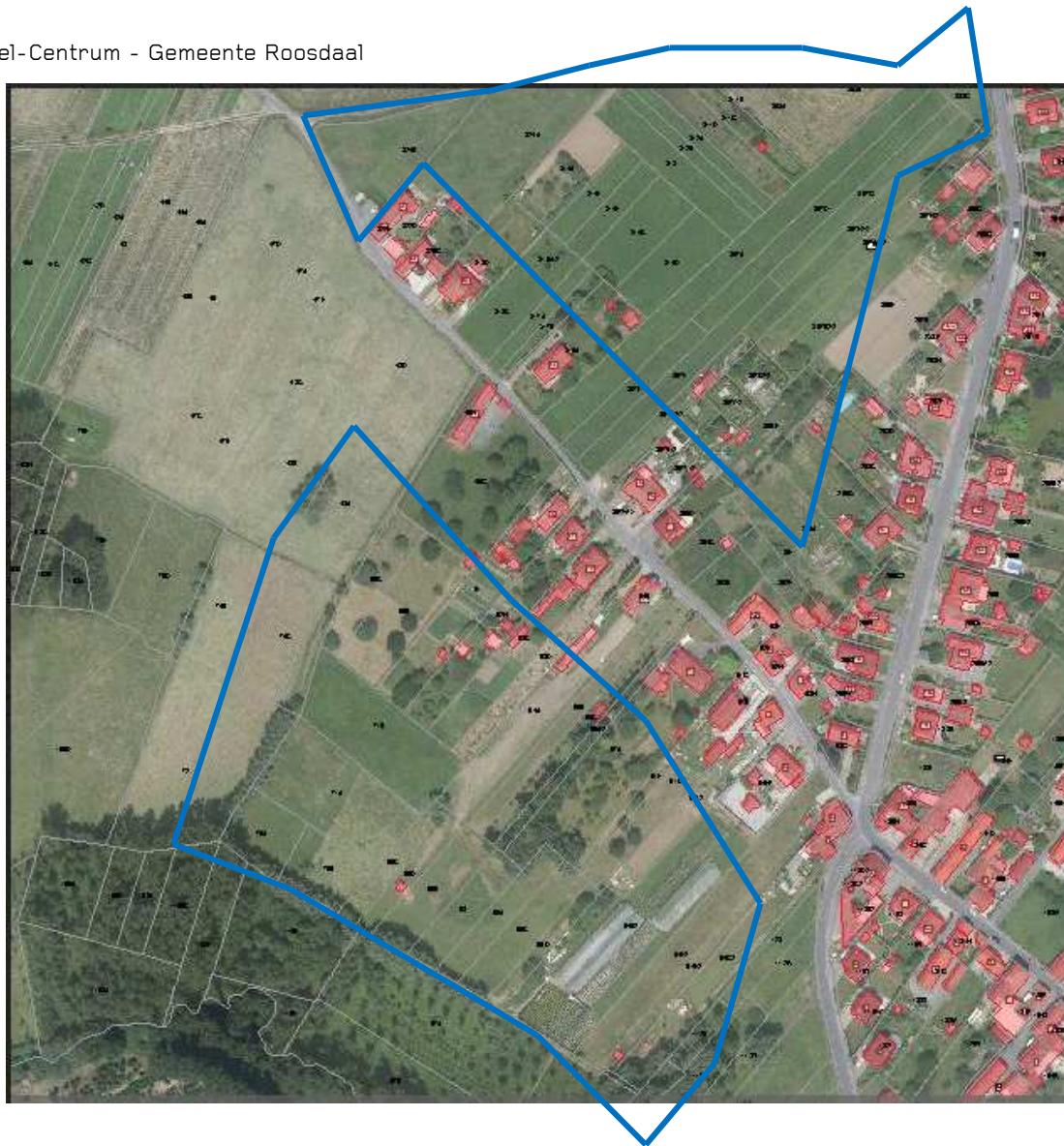
Bij de bepaling van de nood, is de oppervlakte aangegeven (+/- 5.07ha) van clubs/terreinen die zullen verhuizen naar of kunnen plaats vinden op de site aan het gemeentehuis. Deze oppervlakte is uiteindelijk groter dan de netto-beschikbare ruimte in het RUP (exclusief open landschapsbuffer en dichte buffer), nl 4.8ha. Aan de hand van een ontwerpschets bij de ruimtelijke gewenste context wordt dit verder uitgewerkt. Vooral de voetbalclubs zullen in een rotatiesysteem en in dubbelgebruik van velden moeten spelen. De ruimte zal dus zeker op de meest efficiënte manier gebruikt moeten worden.

Van de vermelde oppervlakte aan nood, is 2.5ha nu agrarisch gebied gelegen. Bij een herlokalisatie ervan, gaat deze oppervlakte terug naar de landbouwuitbating. De bijkomende inname aan agrarisch gebied t.o.v. vandaag is dus eerder 5.8ha RUP – 2.5ha = 3.8ha agrarisch gebied.

Desondanks heeft de gemeente de uitdrukkelijke doelstelling om zone voor Woonuitbreiding (met name Steenmeers) voor het gedeelte dat nog niet is aangesneden, om te zetten naar agrarisch gebied, zoals voorzien in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Dit geldt als flankeren en compenserende maatregel t.b.v. de innalme van agrarisch gebied in RUP Centrum.

Het gaat om 2 gebieden, zoals hieronder weergegeven (blauwe omlijning), die in directe aansluiting zijn gelegen met agrarisch gebied en met dezelfde kouter, waarop ook RUP Centrum aansluit. De gronden zijn vandaag in gebruik voor de landbouw onder de vorm van akkers (met enkele serres) en weilanden.





Beide zones samen hebben een oppervlakte van +/- 9.3ha, ZONDER de bebouwde delen en ZONDER het beboste valleigebied langs de Berchembosbeek. Deze oppervlakte is grotendeels buiten overstromingsgevoelig gebied gelegen. De compensatie oppervlakte is ruim groter dan de zone in RUP Centrum. Op die wijze wordt dan ruimschoots tegemoet gekomen aan de vraag tot flankerende en compenserende maatregelen voor de landbouw.

5 Kneelpunten

Samengevat kunnen voor het studiegebied van het RUP volgende zaken naar voor worden gebracht als kneelpunten:

- Concrete nood aan ruimte voor openluchtrecreatie door zonevreemdheid en/of uitdoving van andere velden in de gemeente en door wens tot bundeling van sportinfrastructuur in hoofddorp.
- Slechte inrichting van bestaand containerpark. Er zijn concrete plannen om dit containerpark te herlokalisieren. Deze ruimte komt vrij met vraag naar nieuwe bestemming.
- Aanwezigheid van een gedeeltelijk zonevreemd bedrijf Willems-Cautaerts in landbouwgebied, waarbij de activiteit voor een deel aansluit bij de land- en tuinbouw. Vergunde gebouwen zijn in agrarisch gebied gelegen en daardoor toch zonevreemd.
- Het merendeel van de bestaande en vergunde schoolgebouwen en speeltuinen zijn zonevreemd.

6 Potenties

Het RUP geeft mogelijkheid tot

- Inrichting van private tuinen die vandaag deels in agrarisch gebied gelegen zijn, maar die niet in landbouwgebruik zijn of zullen zijn, als specifieke tuinzone, aansluitend op de woonzone en de woningen waar die tuinen bij horen.
- Inrichting van twee restzones die vandaag geen tuin zijn, tot woonzone zodat deze gecorrigeerd worden en in overeenstemming worden gezet met de bestaande toestand. Bij bedrijf Willems-Cautaerts gaat het over vergunde gebouwen; bij het fragment GB Brusselstraat gaat het over een anomalie van het gewestplan dat strak 50m aan de zijden Brusselstraat en Gasthuisstraat aanhield, maar hierbij een perceeldeel waarop bebouwing aanwezig was, niet heeft meegenomen. Deze omzetting naar woonzone is een bestendiging van de bestaande toestand, zij strekt niet tot het voorzien in mogelijkheden tot bv. de bouw van wooneenheden met hoge dichtheid (appartementen) op het dieper gelegen deel).
- Inrichting van sportinfrastructuur in open lucht, met mogelijkheid tot inrichting van een kantine met kleedkamers en bergingsmogelijkheden, een kleinschalige geïncorporeerde tribune, horende bij de openlucht sportinfrastructuur. De impact van deze bebouwing moet hierbij beperkt gehouden worden.
- Mogelijkheid tot voorzien van voorschriften, die aanpassingen aan scholen en gemeentelijke gebouwen mogelijk maken binnen hun geëigende zone en eigendom.

- Ruimte voor "gradatie" van bestemmingen van Brusselstraat naar verlengde Molenstraat van harde functies (kantine en parkeergelegenheid) naar zachte functies (speelvelden, buffer en open landschapsbuffer), en ruimte voor omkadering van deze bestemmingen naar het open gebied toe.
- Verder bouwen op bestaande voetwegen om het netwerk langzaam verkeer verder uit te bouwen.

7 Gewenste ruimtelijke structuur

7.1 Gewenste Toestand voor de ontwikkeling - Concrete planopties

De planopties tot de opmaak van het RUP Pamel-Centrum zijn, voorzien in een geëigende zone en specifieke voorschriften:

- Het bestaande bedrijf voor tuinmachines en toelevering aan de landbouw Willems-Cautaeerts wordt bestendigd en krijgt mogelijkheden voor kleinschalige uitbreidingen en herbouw. Het wordt deels ingeschreven aan de straatzijde achter de 50m zone vanaf de rooilijn, als verruimd woongebied tov de huidige toestand, in overeenstemming met de bestaande bebouwing. Het moet hierbij gaan om bebouwing verbonden aan de bedrijfsuitbating. De uitbreiding van de woonzone kan niet dienstig zijn voor wooneenheden.
- De twee open percelen aan de Brusselstraat met kadasternummer 60G/s en 61C, zijn vandaag aan de straatzijde in woonzone gelegen. Het RUP blijft uitgaan van het bestaan van deze woonzone. Die woonzone zelf hoeft niet in het RUP opgenomen te worden omdat dit geen functionele meerwaarde oplevert. Voor het gedeelte achter die 50m woonzone, wijzigt het RUP de zonering van een deel van het agrarisch gebied naar tuinzone, horende bij de woonzone aan de straatzijde. Hier wordt doelbewust niet in een zonering voor bvb openbaar nut voorzien. Het is de bedoeling van het RUP om voldoende afstand aan te houden tussen de parkeergelegenheid voor de openluchtrecreatie en de bebouwing in de woonzone. Het inrichten van tuinzones garandeert deze gewenste voldoende afstand en werkt bufferend.
- Daarachter is op deze percelen parkeergelegenheid voorzien in mogelijks dubbel (complementair) gebruik voor de school, voor de Brusselstraat en voor de voorgestelde uitbreiding voor sportinfrastructuur. Deze parkeergelegenheid wordt ontsloten via de Brusselstraat op perceel 62C/2. Op dit perceel is in de huidige toestand het containerpark en de toegang ernaar gelegen. Deze zone wordt gebufferd naar de omgevende zoneringen en woningen. De parking wordt ingericht als een groene parking met een minimale groenindex. Zij neemt daardoor ook een rol op bij de graduele overgang van woonzone naar recreatiezone naar open gebied. Om de groenindex te realiseren wordt een maximum aantal plaatsen ingevoerd dat lager ligt dan het theoretisch mogelijke aantal op de voorziene ruimte. Dit maximale aantal beantwoordt aan de nood aan parkeerplaatsen, en maakt dat geen parkeerdruk wordt afgewenteld op de Brusselstraat of de bestaande parking aan de Brusselstraat.
- De zone op perceel 62M4 is eigendom van de school en dienstig voor de school. De bestemming van dit perceel wordt omgezet van agrarisch gebied naar zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Dit plaatst de vergunde en bestaande gebouwen in de juiste bestemmingszone en geeft de mogelijkheid voor de school om op termijn verdere initiatieven van openbaar nut binnen hun eigendom te ontwikkelen.
- Achteraan percelen 62C/2 en 62M4 voorziet het RUP in dezelfde geest van gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, de inrichting van de voornoemde kantine. Deze kantine met kleedkamers, bergingsmogelijkheden, en kleinschalige geïncorporeerde tribune, hoort bij de openluchtinfrastructuur. Zij raakt aan de parkeergelegenheid voor een goede bediening en wordt dus ook ontsloten via dezelfde weg als de parkeergelegenheid naar de Brusselstraat. Om de impact van de kantine beperkt te houden, wordt de oppervlakte beperkt tot maximaal 1000m² footprint en met enkel een gelijkvloerse bouwlaag. Het aantal m² is als volgt opgebouwd (voorlopig programma):

- zaal kantine	+/- 300m ²
- keuken en voorraad voor drank, eten, etc: 50m ² + 30m ² =	+/- 80m ²
- inkom en toiletten kantine: 10m ²	
- 4 kleedkamers en 4 sanitaire blokken: 4x30m ² + 4x15m ² =	+/- 180m ²
- berging materiaal sportverenigingen: 1 x 50m ² voor de hondenclub; 4 x 30m ² =	+/- 170m ²
- berging onderhoudsgerief velden:	+/- 100m ²
- <u>geïncorporeerde kleinschalige sta-tribune:</u>	+/- 170m ²
	max 1000m ²

- De bestaande vergunde gemeentelijke loods voor onderhoudswerken is vandaag in agrarisch gebied gelegen. Het RUP voorziet, binnen de eigendom van de gemeente, de omzetting van dit deel van het perceel naar de gëigende bestemming m.n. zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.
- In de oksel van het woongebied van de Brusselstraat en de Gasthuisstraat is een klein perceeldeel vandaag bebouwd, maar juridisch gezien in agrarisch gebied gelegen en dus zonevreed. Het RUP corrigeert dit en zet dit zeer kleine perceeldeel om in woonzone, naar analogie van de bestaande toestand.
- Aan de zijde van de Gasthuisstraat en de Brusselstraat behoudt het RUP de privatieve tuinen en zet het RUP deze tuindelen, die vandaag in agrarisch gebied zijn gelegen, om in specifieke tuinzone horende bij de woonzone. Daar waar reeds een goedgekeurde niet-vervallen verklaarde verkaveling van toepassing is, waardoor de ruimtelijke ordening van deze percelen reeds gekend en verkregen is, hoeft dit niet te gebeuren en wordt dit deel uit de begrenzing van het RUP gelaten. Het is de bedoeling van het RUP om voldoende afstand aan te houden tussen de kantine voor openluchtrecreatie en de openbaar nutsgebouwen/bebouwing in de woonzone. Het inrichten van tuinzones garandeert deze gewenste voldoende afstand en werkt bufferend.
- Ten zuiden van de beschreven zone met openbaar nut en de tuinzone, voorziet het RUP een open ruimte gebied voor recreatie met mogelijks sportvelden voor verschillende sporten. Op basis van de hergelokaliseerde clubs, is hier ruimte en nood voor 2 voetbalvelden. In de daar rond gelegen zone kunnen tevens voorzien worden in kleinschalige speelvelden voor tennis en/of volley, speelweide voor school, hondenclub en floorbal, zone voor skatepiste. Tussen de openluchtrecreatiezone en de aangrenzende tuinen wordt voorzien in een dichte buffer met bladhoudende streekeigen beplanting.
- De overgang van de open ruimte activiteiten naar de openkouter ten zuidwesten van het RUP d.m.v. een landschapsbuffer met daarin de mogelijkheid van een wandelpad of joggingpad. een Finse piste, fit-o-meter. Het is de duidelijke bedoeling deze buffer een voldoende open karakter te geven zodat de beste visuele overgang gemaakt wordt naar het zuidelijk gelegen open landschap.
- Het RUP voorziet het behoud van de globale structuur en de verbindingpunten van de veldwegen 70 en 42 maar met kleine verleggingen van het tracé, om de openlucht-recreatie mogelijk te maken.

Hierna is een mogelijkheid weergegeven voor inrichting van de sportvelden en recreatie. Dit is duidelijk een indicatieve maar realistische inrichting die geldt als **aftoetsing naar haalbare oppervlakten en programma:**

- Hoofdveld en oefenveld voetbal + randen voor toeschouwers:	2.51 ha
- 4 velden en randen voor tennis, basketbal, volleybal:	1.01 ha
- Zone voor verschillende activiteiten bvb hondentraining, floorball, skate:	0.88 ha
- Open landschapsbuffer met Finse piste/looppad/Fit-O-meter/voetwegen:	1.18 ha
- Dichte buffer zijde tuinen:	<u>0.23 ha</u>
	5.81 ha

De gezamenlijke nood aan oppervlakte van de speelvelden is hierbij groter dan de netto-beschikbare oppervlakte van de site aan het gemeentehuis. Er zal dus dubbel gebruik en een rotatiesysteem moeten ingevoerd worden. De ruimte wordt hierdoor zeer efficiënt gebruikt.



FIGUUR 10: Figuratie en Indicatieve Inrichting

De opties van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Roosdaal vormen het directe kader voor de structurering van het gebied. Hieronder worden de conclusies van de aangehaalde opties uit het GRS kort hernomen en wordt de omslag gemaakt naar de hieruit rechtstreeks voortkomende planopties voor het RUP.

Noot:

Hieronder zijn letterlijke tekstpassages uit het GRS weergegeven. Het GRS dateert van 2006. Verschillende opties van het GRS zijn intussen reeds verwezenlijkt elders in Roosdaal, maar worden door de strikte tekstuele overname uit het GRS hierna toch nog vermeld (bvb het jeugdhuis dat intussen plaats heeft gekregen in het Koetshuis, of vermeldingen over het zwembad dat intussen ook effectief is afgebroken).

	Uittreksel GRS	Invulling in RUP
1	<i>Concept 5: ruimtelijk-functionele versterking van het gedifferentieerd hoofddorp "Pamel".</i>	Inrichting van voorzieningen op gebied van openbaar nut, open-lucht-sportvoorzieningen; met bestendiging van de tuinzones aan de Brusselstraat en de Gasthuisstraat. Elk van deze voorzieningen zijn ruimtelijk-functioneel versterkend voor het hoofddorp Pamel.
2	<i>Concept 6: behoud en versterking van 'open kamers'.</i>	De inrichting van het achtergelegen gebied achter het gemeentehuis, de scholengroep en de kantine, moet naar de open kouter toe onbebouwd blijven. Enkel openluchtinfrastructuur wordt mogelijk gelaten. De landschapsbuffer omheen de recreatie moet met een open karakter ingericht worden.
3	<i>Concept 10: een goede basismobiliteit voor en tussen alle kernen.</i>	Het bestaande gemeentelijke wegennetwerk wordt optimaal gebruikt en behouden, ook voor de bereikbaarheid van de sportinfrastructuur per auto, openbaar vervoer, fiets en te voet. Het ontwerp houdt rekening met het netwerk voor langzaam verkeer.
4	<i>Voorzieningen versterken en kwalitatief uit te bouwen in hoofddorp Pamel</i>	Zie punt 1

5	<p><i>Er wordt bijkomende ruimte gecreëerd voor gemeentelijke recreatieve, culturele- en sportinfrastructuur (zie verder: strategisch locaties).</i></p>	<p>Achter de bestaande scholengroep en het gemeentehuis wordt naar de open kouter toe voorgesteld openlucht-sportinfrastructuur in de richtingen zoals eerder omschreven.</p> <p>De culturele infrastructuur is intussen elders in de gemeente gelokaliseerd (Koetshuis).</p>
6	<p><i>Site achter het gemeentehuis (Pamel centrum, projectzone 1), aansluitend bij de school, tot aan de Molenstraat huisvest momenteel reeds een aantal gemeentelijke voorzieningen: het containerpark, de gemeenteschool, de vrije basisschool, de gemeenteloods, het oude zwembad. De locatie van het containerpark vlak in het centrum van Pamel en net naast twee scholen brengt hinder en verkeersproblemen met zich mee. De site sluit aan bij de hoofdkern, is centraal gelegen in de gemeente is goed bereikbaar met de wagen, het openbaar vervoer en via het langzaam verkeer netwerk. Deze site wordt geselecteerd als zone voor openbaar nut wat volgende ontwikkelingsopties moet mogelijk maken:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- De uitbreiding van de bestaande school</i> <i>- De bestemming en eventuele uitbreiding van de gemeentelijke infrastructuur (loods en stapelplaats)</i> <i>- De herinrichting en bestemming op korte termijn van het gemeentelijk containerpark</i> <p><i>Er dient daarbij aandacht te zijn voor de afwerking van deze site naar de open ruimte toe. Bij de opmaak van een RUP zullen criteria gedefinieerd en afgewogen worden voor dit gedifferentieerd beleid, waarbij o.a. rekening gehouden wordt met kernversterking, woonklimaat, mobiliteit, recreatie en openbare nutsinfrastructuur.</i></p>	<p>De uitbreiding van de zone van het gemeentehuis wordt bij de herwerking van het RUP Pamel-centrum niet verder aangehouden. De gemeentelijke gebouwen blijven binnen hun eigen eigendom zoals gekend op moment van vaststelling RUP.</p> <p>De tuinen in private eigendom, worden ook als die bestemming opgenomen op het RUP, horende bij de woonzone.</p> <p>Het oude zwembad is intussen verwijderd.</p> <p>Naar aanleiding van het RUP wordt wel in verplaatsing van het containerpark voorzien.</p> <p>De landschapsbuffer omheen de recreatie moet met een open karakter ingericht worden.</p>
7	<p><i>voetgangersdoorsteeken bewaren en eventueel nog verder uitbreiden</i></p>	<p>Uitgangspunt moet zijn dat de bestaande wegen voor langzaam verkeer behouden en waar mogelijk geoptimaliseerd worden. De bestaande voetwegen door het RUP moeten open en in gebruik gestimuleerd worden. Zij worden juridisch verlegd om de recreatie mogelijk te maken volgens aanduiding op het grafisch plan.</p>

B	<i>Ontwikkeling- en uitbreidingsmogelijkheden voor zonevreemde bedrijven gelegen in woongebied</i>	Behoud en ontwikkelingsmogelijkheden voor het gedeeltelijk zonevreemde bedrijf aan de Brusselstraat, met mogelijkheid voor aan tuinbouw gerelateerde bedrijvigheid..
----------	---	--

8

Vertaalslag gewenste structuur - voorschriften

ZONE	OPTIES	VAST TE LEGGEN
ART 1: ZONE VOOR WONEN	CORRIGEREN VAN BESTAANDE WOONFUNCTIE IN FUNCTIE VAN VERGUNDE WONINGEN BIJ ZONEVREEMD BEDRIJF WILLEMS-CAUTAERTS EN IN FUNCTIE VAN ANOMALIEËN VOOR GB BRUSSELSTRAAT	<ul style="list-style-type: none"> - HOOFDBESTEMMING: WONEN, MAAR VOOR BEDRIJF WILLEMS-CAUTAERTS MET ENKEL DE MOGELIJKHEID VOOR BEDRIJFVIGHEID HORENDE BIJ DE UITBATING.
ART 2: ZONE VOOR TUINEN	TUINEN GASTHUISSTRAAT EN BRUSSELSTRAAT VASTLEGGEN MET BESTEMMING TUIN HORENDE BIJ DE WOONZONE	<ul style="list-style-type: none"> - MOGELIJKE INRICHTING ALS TUIN VASTLEGGEN + BEPALING VAN WANNEER TUINHUIS MOGELIJK IS.
ART 3: ZONES VOOR OPENBAAR NUT	MOGELIJKHEDEN BIEDEN AAN SCHOLENGROEP, GEMEENTEHUIS, SPORTINFRASTRUCTUUR (KANTINE, KLEEDKAMERS, KLEINSCHALIGE TRIBUNE) EN GROENE PARKING	<ul style="list-style-type: none"> - ZONERING AANGEVEN VOOR DE VERSCHILLENDE DEELGEBIEDEN IN OPENBAAR NUT: <ul style="list-style-type: none"> - SCHOLEN - GEMEENTEHUIS - GROENE PARKING MET MAXIMUM AANTAL PARKEERPLAATSEN - KANTINE VOOR DE SPORTINFRASTRUCTUUR - OMSCHRIJVING BEBOUWINGSPERCENTAGE OF OPPERVAKTEN VOOR ELK GEBIED - AANTAL BOUWLAGEN VOOR ELK GEBIED - BESCHRIJVING VAN DOORGANGEN - BESCHRIJVING VAN PARKEERGELEGENHEID , GROENINDEX EN BUFFERS, MATERIALEN, WATERDOORLAATBAARHEID

<p>ART 4: ZONE VOOR RECREATIE</p>	<p>VERWEVING VAN OPENLUCHTINFRASTRUCTUUR MET OPEN LANDSCHAPSBUFFER NAAR OPEN KOUTER TOE.</p> <p>BEHOUD VAN NETWERK LANGZAAM VERKEER VAN KOUTER NAAR CENTRUM</p> <p>SCHIEDING VOORZIEN TUSSEN 2 ZONES MET VERSCHILLENDE BESTEMMING (BUFFERSTROOK)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - GEEN BEBOUWING, ENKEL INFRASTRUCTUUR VOOR SPORT (VELDEN + VERLICHTEN ETC) - DOORGANGEN VOOR VOETWEGEN BESCHRIJVEN - OMSCHRIJVING DICHTER BUFFER NAAR DE ZIJDE VAN DE TUINEN TOE
-----------------------------------	--	---

Om de doelstellingen van het RUP te realiseren zal op een deel van de zone een onteigening met bijhorend onteigeningsplan toepasbaar gemaakt worden. De gemeente zal haar beslissing motiveren op basis van de toelichtingsnota en het grafisch plan van het RUP.

9 Milieueffectrapportage – verzoek tot raadpleging

Ingevolge het plan-MER-decreet van 27 april 2007 dat vanaf 1 juni 2008 van toepassing is op alle ruimtelijke uitvoeringsplannen worden in dit hoofdstuk de milieueffecten van voorgenomen plan onderzocht.

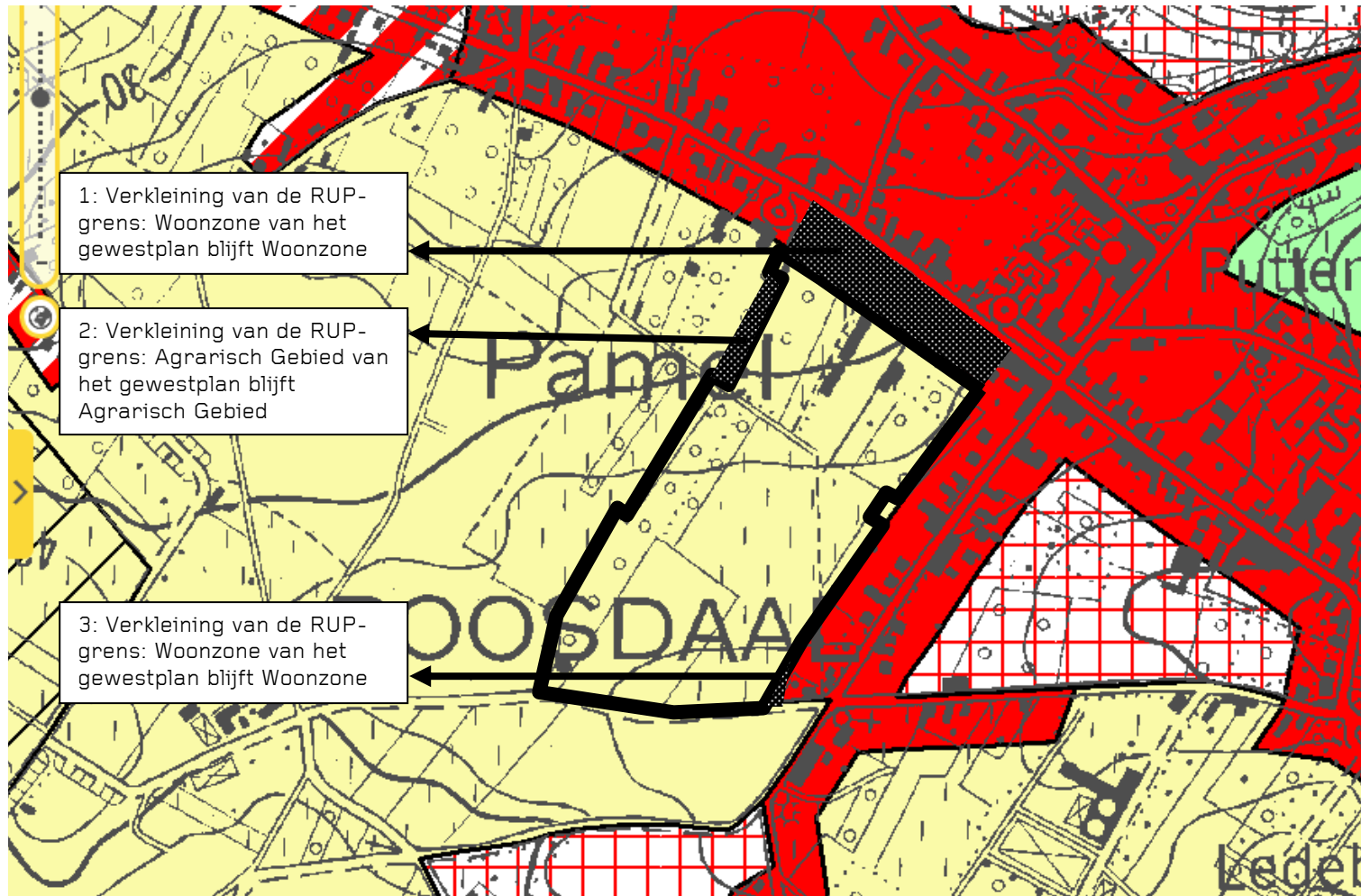
Het RUP beslaat een oppervlakte van 9Ha 4A 08CA (90408m²). en vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10b van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van kleine punctuele gebieden op lokaal niveau en is dus screeningsgerechtigd.

Het herwerkte RUP heeft een beperkter programma en oppervlakte dan het oorspronkelijke RUP. Het gaat uit van het behoud van de bestaande bebouwingsvorm aan de straatzijde (Brusselstraat) met wonen en openbaar nut.

Daarachter wordt ruimte voorzien voor een groene parking en een kantine, kleedkamers, kleinschalige tribune, horende bij open lucht sportinfrastructuur.

Aan de meest zuidelijke zijde in het RUP-gebied de inrichting van sportvelden in openlucht en een ruime landschapsbuffer voorzien.

In kader van de herwerking van het RUP wordt hieronder een kaart bijgevoegd waarop de wijziging of uitbreiding van het plan gesitueerd wordt:



In kader van de herwerking van het RUP wordt hieronder de huidige en geplande bestemming van de wijziging of uitbreiding beschreven, en de reden waarom het plan en/of plangebied aangepast wordt:

1: Verkleining van de RUP-grens: Woonzone van het gewestplan blijft Woonzone:

Aan de noordoostelijke zijde is de Brusselstraat niet langer de begrenzing van het RUP. De begrenzing wordt voorgesteld op 50m achter de rooilijn van de Brusselstraat. De motivering hiervoor is te vinden in het feit dat de eerste 50m langsheen de rooilijn van de Brusselstraat reeds in volwaardig woongebied zijn gelegen. Ten aanzien van de doelstellingen van het RUP, geeft een opname van dit gedeelte woonzone geen functionele meerwaarde aan het RUP of aan de perceeldelen die reeds in die woonzone zijn gelegen.

In het RUP zelf is het niet langer de bedoeling om een woon-inbreidingsproject te realiseren. Daarom wordt de woonzone niet mee opgenomen en wordt er buiten een paar kleinschalige correcties op perceelsniveau geen bijkomende woonzone gecreëerd..

2: Verkleining van de RUP-grens: Agrarisch Gebied van het gewestplan blijft Agrarisch Gebied:

Aan de noordwestelijke zijde wordt de grens van het RUP behouden de voormalige grens van het RUP, met uitzondering van het deel van perceel 6DR. Het vorige RUP richtte dit perceelsdeel in als agrarisch gebied. Dit is dezelfde bestemming als het gewestplan. De gemeente is hierdoor van oordeel dat opname van dit perceeldeel geen functionele meerwaarde geeft. Het wordt daarom niet meer mee opgenomen in het RUP.

3: Verkleining van de RUP-grens: Woonzone van het gewestplan blijft Woonzone:

Aan de grens met de Molenstraat wordt de woonzone aangehouden en is de grens van het RUP aangepast in overeenstemming hiermee. Ten aanzien van de doelstellingen van het RUP, geeft de opname van dit zeer kleine gedeelte woonzone geen functionele meerwaarde aan het RUP of aan de perceeldelen die reeds in die woonzone zijn gelegen. Daarom wordt de woonzone niet mee opgenomen.

De screening wordt uitgevoerd conform de inhoudelijke vereisten van artikel 4, §2 van het plan-m.e.r.-besluit van 12 oktober 2007. De volgende disciplines worden binnen dit RUP als relevant beschouwd:

- Bodem
- Water
- Fauna en flora
- Landschap, bouwkundig erfgoed
- Mobiliteit
- Geluid
- Lucht
- Ruimtelijke Ordening
- Landbouw
- Mens – Veiligheid en gezondheid

Voor elke discipline wordt de referentiesituatie weergegeven en vervolgens worden de verwachte effecten, volgens de opties in het herwerkte RUP weergegeven.

Bij de aanvang wordt het nul-alternatief beschreven, nl het in stand houden van het Gewestplan. Voor elk van bovenstaande disciplines wordt vervolgens de referentiesituatie weergegeven en vervolgens worden de te verwachten effecten volgens de opties in het RUP weergegeven.

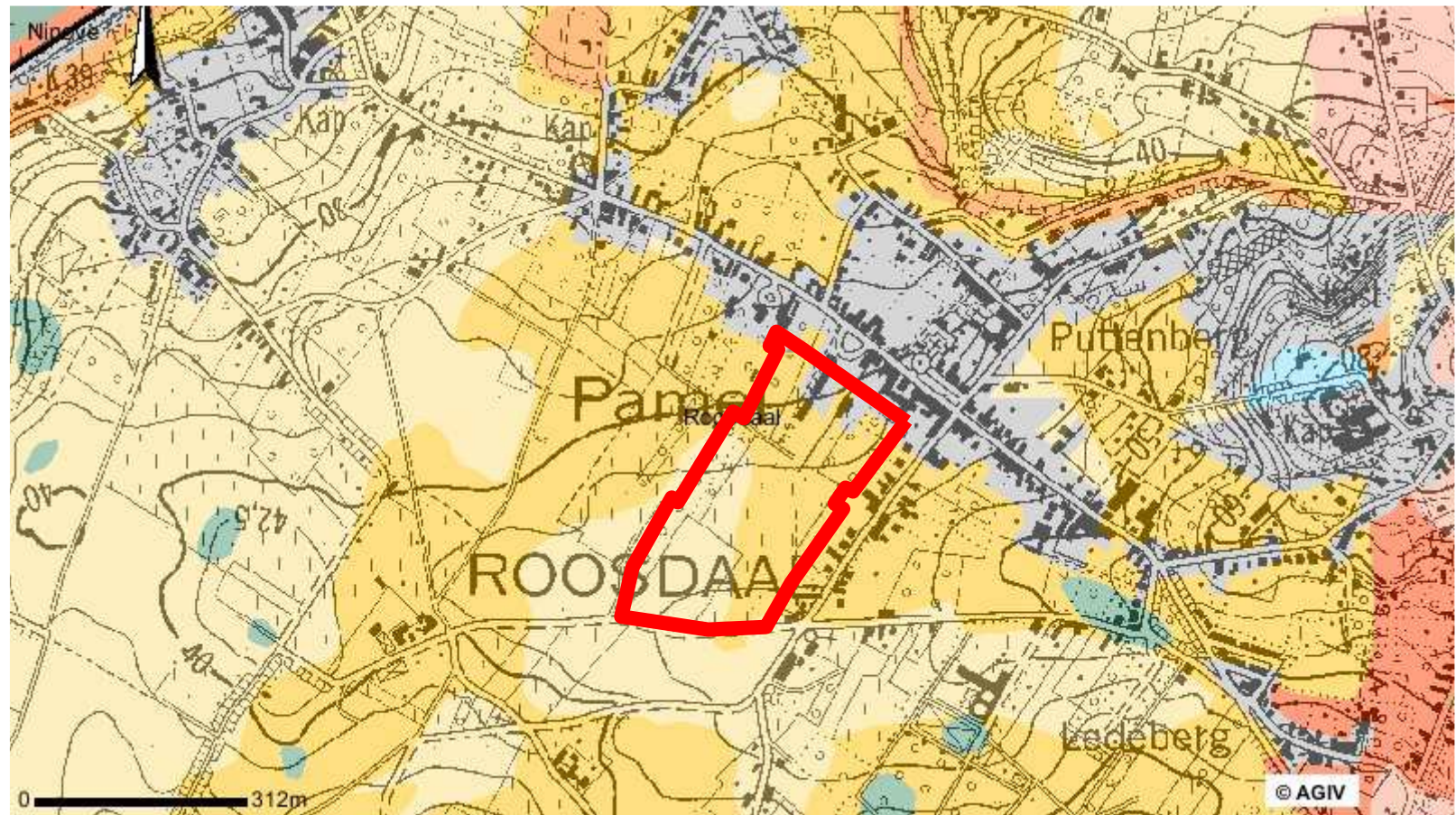
Op 07/01/2011 is door departement LNE afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid beslist dat het oorspronkelijk voorgenomen RUP geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is. Het advies is als bijlage 4 bijgevoegd.

9.1

Nulalternatief

Het nul-alternatief houdt in dat het gewestplan van toepassing blijft: agrarisch gebied. Het woongebied is nagenoeg volgebouwd, het agrarisch gebied is een bevestiging van het huidig grondgebruik (afgezien van een aantal reeds aanwezige zonevreemde functies, zoals de school en private tuinen). Het nul-alternatief brengt geen bijkomende milieueffecten met zich mee.

REFERENTIESITUATIE



FIGUUR 11: Bodemkaart

De bodem binnen de afgebakende RUP-zone is volledig aangeduid als "andropogeen", "droge zandleem" (lichtbeige) en vochtige zandleem (donkerbeige).

In het plangebied hebben geen activiteiten plaats gevonden die als potentieel bodem verontreinigend worden beschouwd.

EFFECTEN

Het RUP-voorstel voorziet in geringe bouwmogelijkheden voor openbaar nut aan de achterzijde van de Brusselstraat t.b.v. de school en t.b.v. een kantine/kleedkamers/kleinschalige tribune voor de recreatie. De bebouwing voor de school is hierbij op vergunde wijze al gerealiseerd. Het is de doelstelling van het RUP om de bestemming op deze terreinen in overeenstemming te brengen met de bestaande toestand.

Deze inrichtingen zullen slechts gering of geen effect hebben op de huidig aangeduide bodemstructuur.

Er dient daarom vanuit gegaan te worden dat er zeker geen bijkomende nadelige effecten zullen zijn t.o.v. de huidige toestand.

Het RUP heeft geen nadelige effecten op het aspect bodem voor het centrum van Roosdaal.

9.3

Water

Zie ook watertoets

REFERENTIESITUATIE

Op het Geoloket van de Vlaamse MilieuMaatschappij is de bebouwde zone langs de Brusselstraat en de Gasthuisstraat gelegen binnen "centraal gebied"

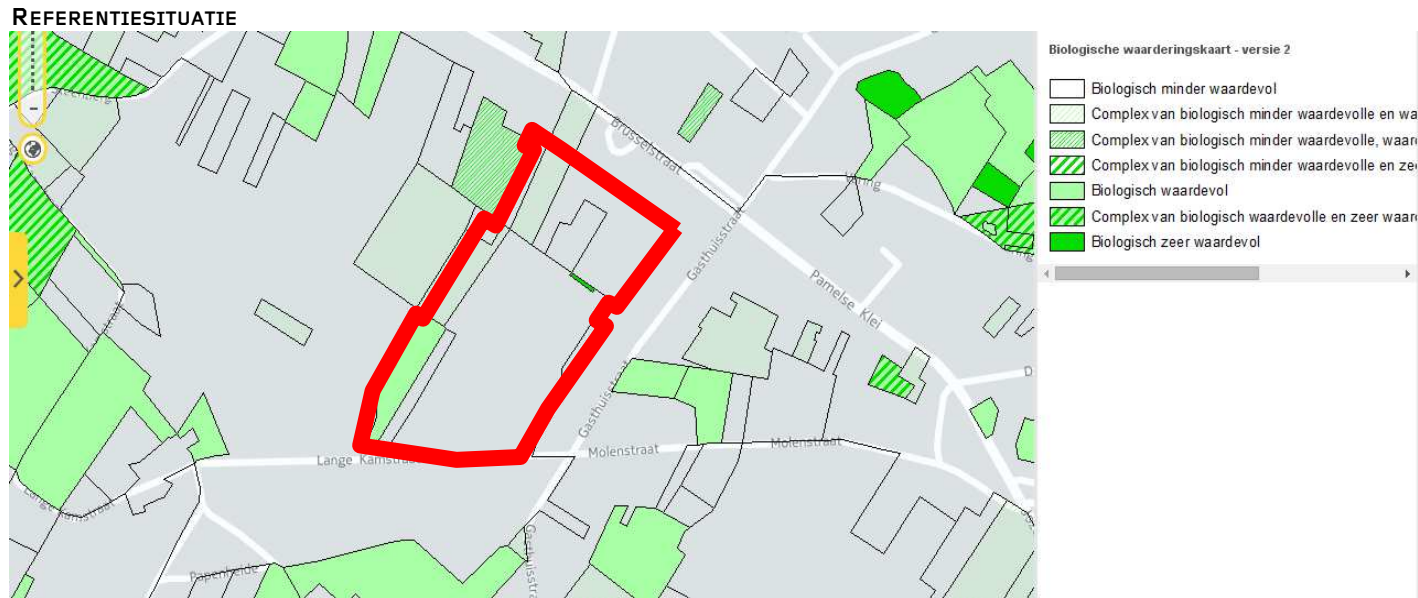
Indien een straat gelegen is in het centraal gebied, dan is er in die straat afvalwaterriolering aanwezig die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie. In dit gebied geldt dus de verplichting om afvalwater aan te sluiten op de afvalwaterriool. Hiervan kan enkel worden afgeweken als deze aansluiting dient te gebeuren via gronden van derden. In dat geval moet een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) geïnstalleerd worden. Een aansluiting van het afvalwater op de afvalwaterriool via een pomp is technisch haalbaar en is dus geen reden om af te wijken van de aansluitingsplicht.

EFFECTEN

Door de aansluiting van de bestaande afvalriolering op een operationele waterzuiveringsinstallatie en door het feit dat de bebouwing aan de Brusselstraat en de Gasthuisstraat reeds merendeels geordend is, zal er geen nadelig effect ontstaat bij de invoering van het RUP.

Er dient daarom vanuit gegaan te worden dat er zeker geen bijkomende nadelige effecten zullen zijn tov de huidige toestand.

Het RUP heeft geen nadelige effecten op het aspect water voor het centrum van Roosdaal.



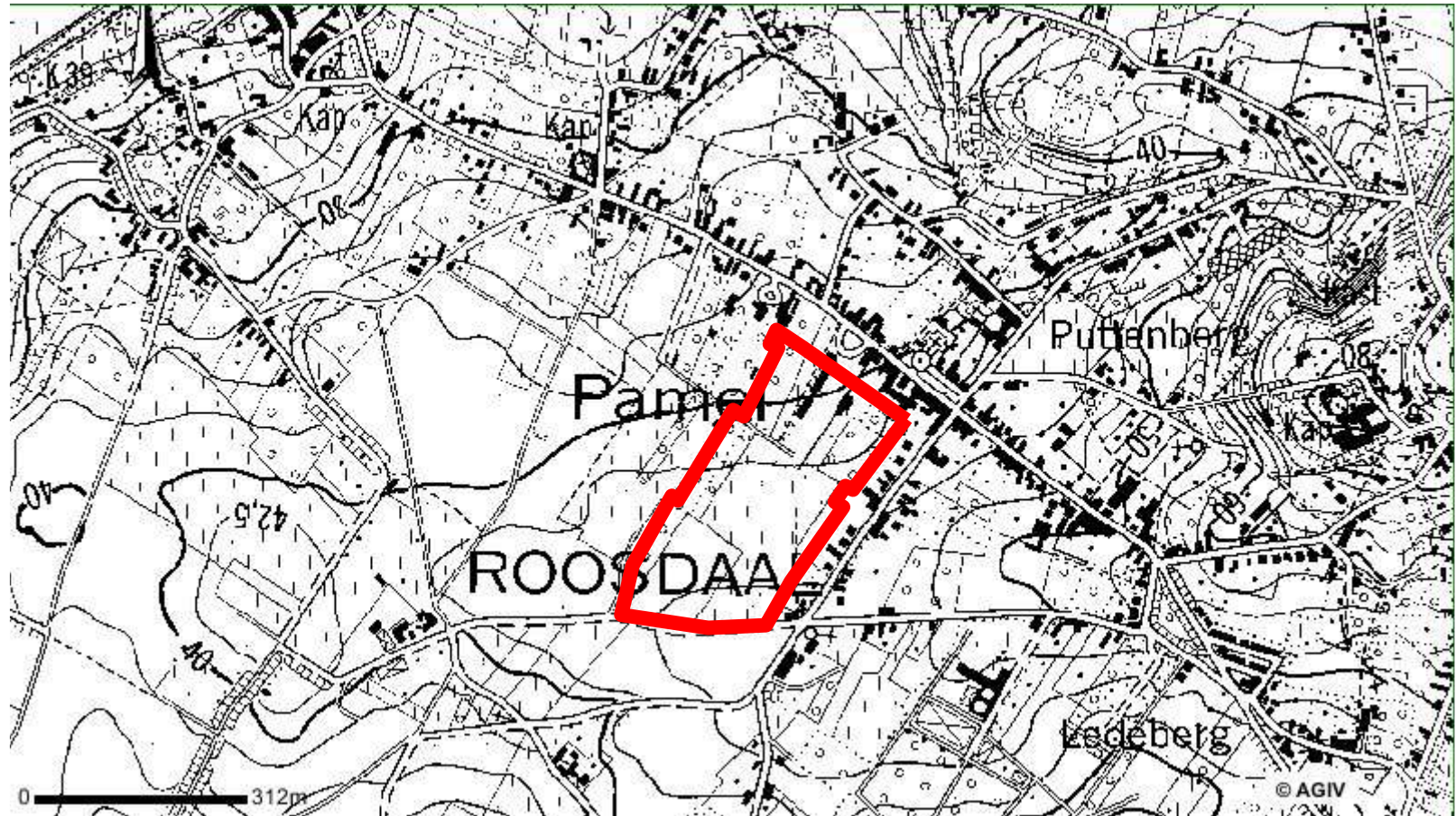
FIGUUR 12: Biologische waarderingskaart – versie 2

In 2010, is versie 2 van de biologische waarderingskaart uitgebracht. Deze zoomt op perceelsniveau in op de biologische waarde. Versie 2 bevat:

- een kleine strook die als biologisch zeer waardevol is aangeduid. Het gaat om een haag en boom die gelegen is op het perceel van de school. Op de onderstaande luchtfoto is de zone aangeduid als zone 1.
- een zone die als biologisch waardevol is aangeduid. Het gaat om een weiland rakend een het verlengde van de Molenweg. Op de onderstaande luchtfoto is de zone aangeduid als zone 2.
- twee zones die als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen zijn aangeduid. Het gaat om twee weilanden, waarvan 1 rakend aan de Brusselstraat (deels buiten en deels binnen het herwerkte RUP). Op de onderstaande luchtfoto zijn deze zones aangeduid als zone 3a en 3b.



FIGUUR 13: Luchtfoto ten behoeve van biologische waardering



FIGUUR 14: Natura 2000:

Er zijn geen aanduidingen voor de zone op de kaart Natura 2000.

EFFECTEN EN MILDERENDE MAATREGELEN

De voorstellen hebben globaal geen effect op de huidige biodiversiteit.

De zone 2 en 3a zijn gelegen in de voorgestelde toekomstige landschapsbuffer rond de openlucht sportinfrastructuur. Hierin wordt gestreefd naar een ruime en open landschapsbuffer die op termijn de biodiversiteit kan laten toenemen. In de voorschriften wordt

opgenomen dat de bestaande biologische waarde als basis moet gebruikt worden voor de inrichting van de landschapsbuffer (bvb open boomgaard).

Op basis van zone 1 met de aanduiding als biologische zeer waardevol zal voor de zone van openbaar nut (in casu de school) opgenomen worden dat waardevolle biologische elementen dienen behouden te worden. Door de ligging op de grens van de eigendom van de school is dit zeker realistisch.

Zone 3b is in het RUP ingericht deels als tuinen/weiland en deels als groene parking. Er zijn geen bouw mogelijkheden meer voorzien in het RUP. Het aspect van de groene parking is belangrijk omdat in de voorschriften aan minimale groen coëfficiënt met een bovengrens aan het aantal parkeerplaatsen is aangegeven als milderende maatregel t.o.v. de omzetting van weiland naar parking. T.o.v. van het bestaande gebruik als weiland, geeft dit globaal weinig of geen specifiek bijkomend nadelig effect.

Het RUP is niet gelegen in of rakend aan een vogelrichtlijn- of habitatgebied. De voorgestelde bestemmingswijzigingen in dit eigenlijke RUP hebben geen significante invloed of effect op de huidige toestand. Er is geen passende beoordeling nodig.

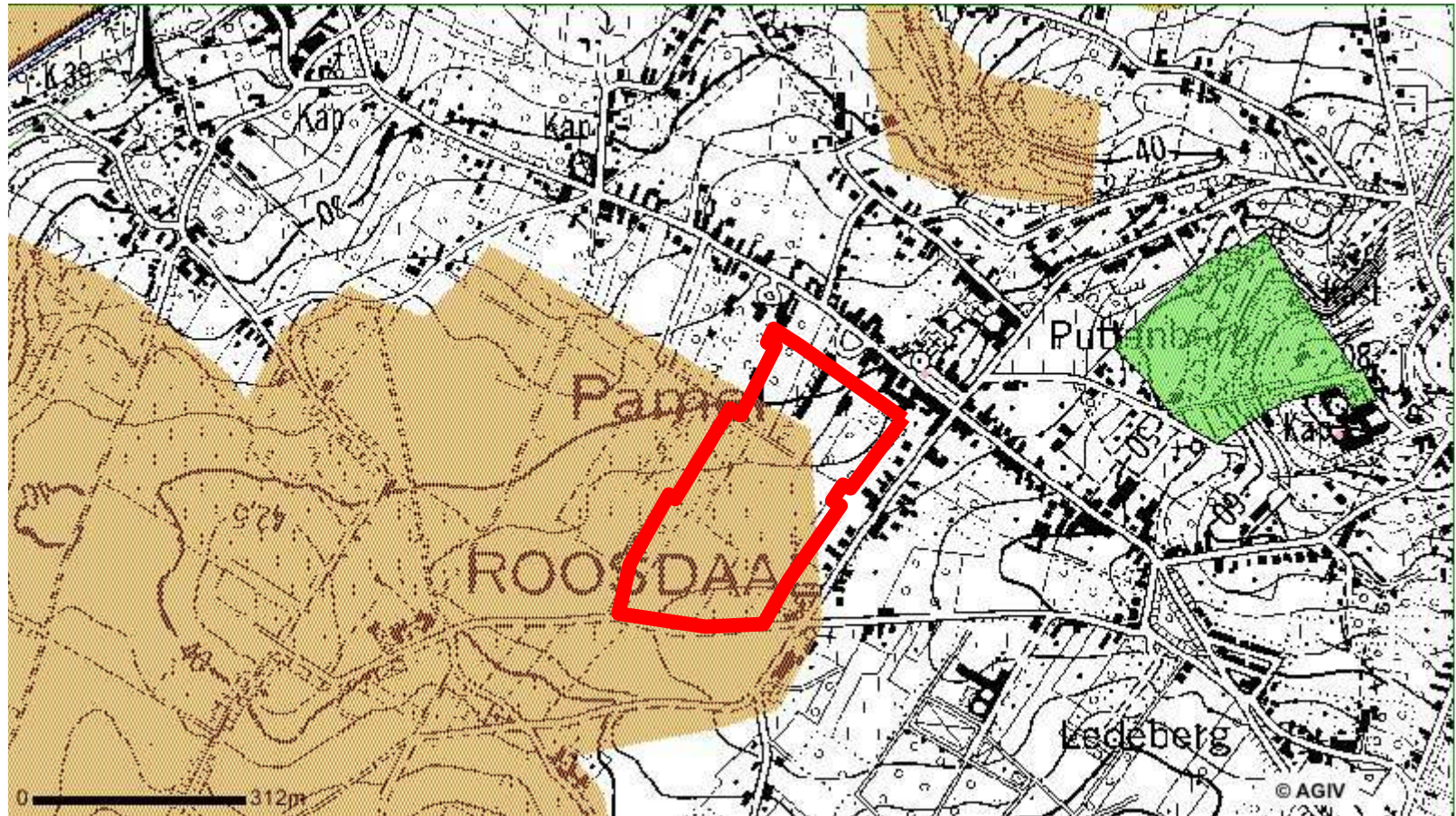
Er dient vanuit gegaan te worden dat er geen aanzienlijke bijkomende nadelige effecten zullen zijn t.o.v. de huidige toestand. Rekening houdend met de milderende maatregelen, heeft het herwerkte RUP geen aanzienlijk nadelige effecten op het aspect fauna en flora voor het centrum van Roosdaal.

9.5 Landschap - Beschermd erfgoed

REFERENTIESITUATIE

Het RUP-gebied is gedeeltelijk (met zijn zuidelijk deel) gelegen in relictgebied. Het gaat om een gebied dat deel is van de open kouter ten zuidwesten van de kern van Pamel.

Er zijn geen lijn- of puntrelicten of ankerplaatsen aanwezig.



FIGUUR 15: Landschapsatlas - Relictzone - Puntrelicten – Lijnrelicten – Ankerpunten

EFFECTEN

De voorschriften en planopmaak houden rekening met de aanwezigheid van de relictzone. In de voorschriften is opgenomen dat, voorafgaand aan de ontwikkeling van gebieden groter dan 0.5ha, wordt geëvalueerd of een archeologisch detectieonderzoek moet uitgevoerd worden met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle zones.

Het ontwerp bouwt verder op de relictzone (als landschap) door in deze zone enkel openlucht sportinfrastructuur te voorzien en geen of enkel kleinschalige bebouwing. Tevens wordt voorzien in een ruime open landschappelijke buffer. Deze buffer wilde meer zijn dan een visuele barrière maar een ruimere strook aanbieden waarbinnen op gevarieerde wijze een ruimere overgangszone tussen openlucht sportzone en de kouter kon uitgewerkt worden. De landschapsbuffer moet een open visueel aspect vertonen.

Het RUP zorgde op die wijze dat een eventueel nadelig effect gemilderd werd door de concrete inrichting op basis van de voorschriften.

Er dient daarom vanuit gegaan te worden dat er zeker geen bijkomende nadelige effecten zullen zijn t.o.v. de huidige toestand. Het herwerkte RUP heeft geen nadelige effecten op het aspect landschap en beschermd erfgoed voor het centrum van Roosdaal.

9.6

Mobiliteit

REFERENTIESITUATIE

Het RUP wordt omgeven door twee wegen: de Brusselstraat is aangeduid in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan als lokale verbindingsweg en vormt de hoofdstraat doorheen de kern van Pamel. De Gasthuisstraat is een loutere woonstraat

EFFECTEN

Het RUP is niet gericht op een wijziging van ontsluiting binnen het studiegebied. Hiermee wordt concreet bedoeld dat de hoofdontsluiting voor de bijkomende openlucht sportinfrastructuur steeds gericht is op de kern van Roosdaal via de Brusselstraat en niet langs de Gasthuisstraat of het verlengde van de Molenstraat.

Het RUP hanteert het principe dat het aantal bewegingen geen aanzienlijke bijkomende druk op de mobiliteit en de bestaande parking aan de Brusselsstraat zal creëren. Het RUP voorziet daartoe in een groene parkeergelegenheid op de site zelf met een minimale groeninex gekoppeld aan een maximum aantal parkeerplaatsen dat lager ligt dan het theoretisch mogelijke aantal parkeerplaatsen op de zone. Het aantal is in overeenstemming met de geraamde nood aan plaatsen en wordt in die zin niet naar het openbaar domein of de straat afgedragen.

In de eerdere toelichting is een tabel opgenomen waarbij uitgegaan wordt van een maximale bezetting van de clubs die moeten herlokalisieren, in combinatie met modal split zoals deze nu aanwezig is bij die speelclubs. Dit wordt afgetoetst aan de bestaande mobiliteitscapaciteiten van de zone aan de Brusselstraat.

De nood aan parkeerplaatsen op piekmomenten, moet bekeken worden wanneer verschillende clubs/activiteiten gelijktijdig bezig zijn. Er moet dus uitgegaan worden van de mogelijke gelijktijdige bespeling van de site openlucht recreatie om dat te linken naar de mogelijk aanwezige auto's en nood aan parkeergelegenheid.

De Modal Split van Vereniging Denderzonen aan Belle Alliance kan als representatief voor het aspect voetbal gezien worden omdat onderzoek aantoonde dat de bereikbaarheid (buiten verkeersveiligheid) ongeveer gelijk was aan deze van de site in de kern van de gemeente:

- *Verplaatsingswijze hoofdzakelijk per auto (40% auto en parkeren; 35% afzet en pick-up). Openbaar Vervoer: 5%. Enkele toeschouwers komen te voet of met te fiets: 20%.*

Voor de hondenclub worden de bestaande aantallen (zie inventaris) als rekengetallen overgenomen.

Voor de kleinere velden van tennis, basket en volley + voor de Finse piste / Fit-O-meter, wordt met een raming gewerkt.

		Raming aantal per Wagen	Raming aantal per Openbaar Vervoer	Raming aantal Te voet of per fiets
Voetbal hoofdveld	Er wordt uitgegaan van 22 à 25 spelers + 4 trainers + een 100 tal bezoekers.. = +/- 130 personen	52 parkeren (45 afzet en pick-up worden niet gerekend bij de parkeernood)	6.5	26
Voetbal oefenveld	Er wordt uitgegaan van 22 à 25 spelers + 4 trainers + 15 bezoekers = +/-45 personen	18 parkeren (16 afzet en pick-up worden niet gerekend bij de parkeernood)	2.25	9
Tennis	Er wordt uitgegaan van dubbelspel 4 spelers. Er is geen competitie voorzien: geen bezoekers = 4 personen	4 parkeren		
Basket / volley	Er wordt uitgegaan van 2 velden met elk 20 spelers en 4 trainers. Er is geen competitie voorzien: geen bezoekers = 44 personen	17.6 parkeren = 18 (11.9 afzet en pick-up worden niet gerekend bij de parkeernood)	2.2	8.8
Finse Piste – Fit-o-meter- joggen	Er wordt van uitgegaan dat dit lokaal en buurtgebonden is. Er is geen competitie voorzien: geen bezoekers = raming 10 personen	5 parkeren		5

	gelijktijdig: helft per wagen, helft te voet of fiets			
Hondentraining of floorbal of skate	Er wordt uitgegaan van hetzelfde aantal als bij de inventarisatie van de hondenclub.	20 parkeren		
TOTALEN		117 wagens parkeren + 73 wagens afzet en pick-up	8.27	44.20

De verkeersafwikkeling dient op piekmomenten, rekening te houden met +/- 190 wagens. Veelal en volgens de verenging die speelt, zal dat aantal minder zijn.

Er dient voor +/- 117 wagens parkeergelegenheid voorzien te worden om geen bijkomende druk te veroorzaken op de straat of op de parking aan de Brusselstraat.

Het aantal plaatsen op de groene parking kan met een kleine marge gelijk gesteld worden aan maximaal 125 wagens.

Het is de doelstelling om een groene parkeergelegenheid te voorzien die het bestaande complex van minder waardevolle en waardevolle elementen maximaal behoud of herontwikkeld. De bezetting moet lager gehouden worden dan het theoretisch mogelijke aantal op de zonering, om dit groenaspect te kunnen verwezenlijken.

De oppervlakte van de zone voor groene parking (toegangsweg niet inbegrepen) is +/- 5930m².

Bij een maximale bezetting (theoretisch, rekening houdend met ontsluitingswegen, en ter loutere berekening van capaciteiten), kunnen hierop +/- 190 parkeerplaatsen ingericht worden.

Gezien de duidelijke doelstelling tot inrichting van een groene parking, waarbij er voor maximaal 125 wagens plaats dient gevonden te worden, zal er voldoende ruimte kunnen gegarandeerd worden ter behoud of herontwikkeling van de minder waardevolle en waardevolle biologische elementen binnen de artikelzone.

De parkeernood is goed integreerbaar, met respect voor de groeninrichting. Er dient daarom vanuit gegaan te worden dat er zeker geen bijkomende nadelige effecten zullen zijn op het openbaar domein tov de huidige toestand.

Het RUP heeft geen bijkomende nadelige effecten op het aspect mobiliteit voor het centrum van Roosdaal.

9.7

Geluid

Er zijn geen geluidsmetingen gekend voor deze site.

De aard van de activiteit (kleinschalige openlucht-recreatie op lokaal niveau) leidt normaliter niet tot grote geluidseffecten.

Er wordt vanuit gegaan dat slechts één veld voor competitie zal zijn en dus ook bezoekers zal ontvangen. Het andere mogelijke veld is eerder een oefenveld waar geen bezoekers te voorzien zijn.

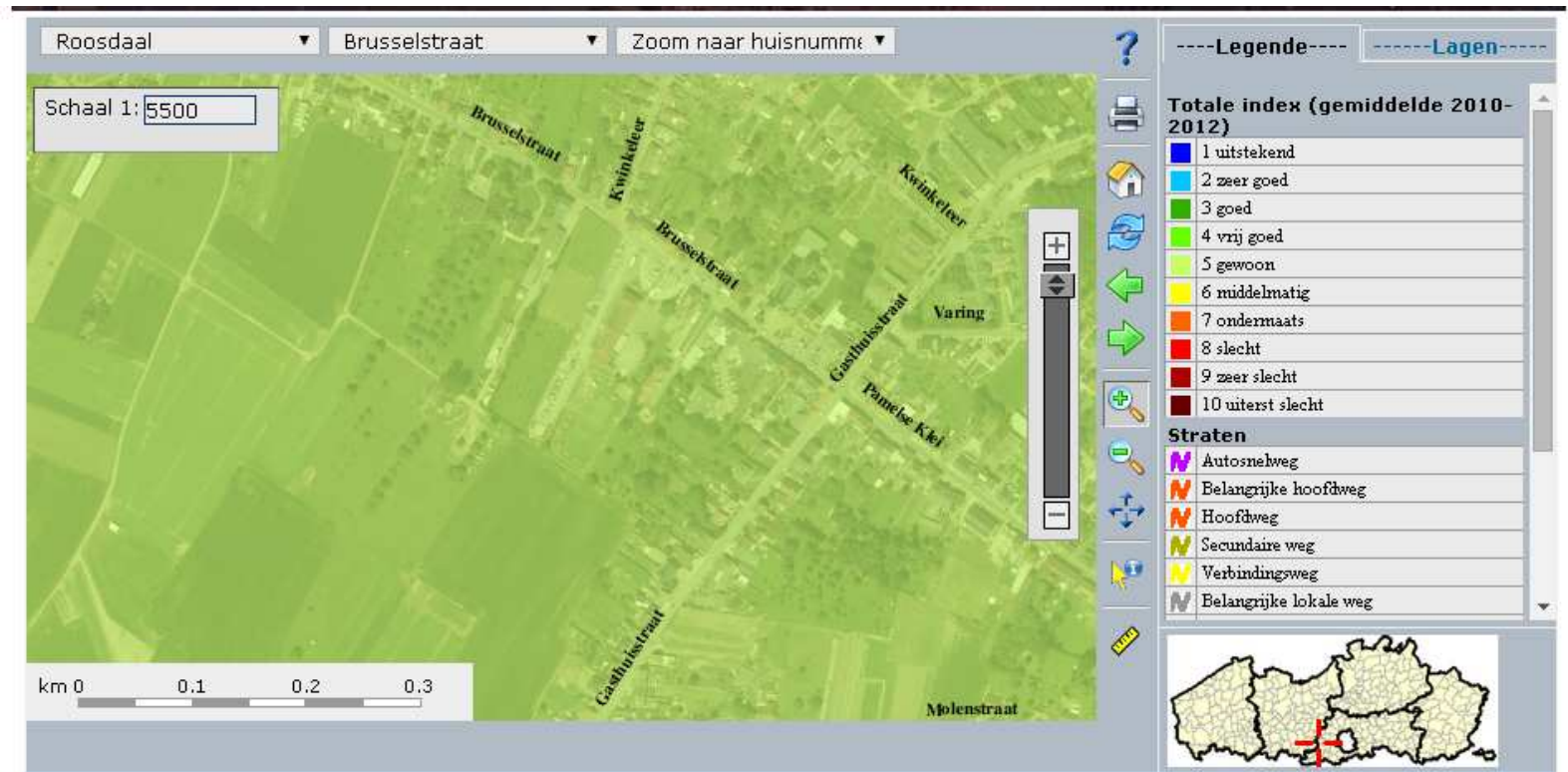
Ook voor de andere mogelijkheden van bvb volley of tennis is geen competitie voorzien en is dus geen abnormaal geluidsniveau te verwachten. De geluidsdruk van moet is die zien als een niet aanzienlijk bijkomende geluidsdruk aanzien worden.

De mogelijke velden zullen een afstand tot de achterzijde van de woningen van +/- 60 à 70m aanhouden.

De activiteiten in de kantine spelen zich binnen af en zullen ook geen verhoogde geluidseffecten kunnen genereren. De kantine wordt voorzien om ingericht op +/- 110 à 120m van de achterzijde van de bewoning in de Gasthuisstraat. Daarenboven zit er tevens nog een schoolzone tussen de kantine zelf en de bewoning.

De activiteiten van de openlucht-recreatie zijn periodiek met een te verwachten piek in de vooravond. De gemeente kan/zal in die zin als beheerder van de site sluitingstijden kunnen voorzien die aan de omwonenden garanderen dat bvb na 22h geen openlucht sport activiteiten mogen plaats vinden.

Er dient daarom vanuit gegaan te worden dat het RUP geen aanzienlijke bijkomende nadelige effecten zal hebben tov de huidige toestand op het aspect geluid voor het centrum van Roosdaal.



De luchtkwaliteit in de bestaande toestand is op Geoloket VMM aangegeven als gewoon.

Er zijn geen aanzienlijke bijkomende effecten inzake lucht te verwachten door de opmaak van het RUP en de inrichting die voor recreatie ter plaatse wordt voorzien. Ook de herstructurering van de zone voor openbaar nut zullen geen aanzienlijke bijkomende negatieve invloed hebben op de luchtkwaliteit.

Het RUP heeft geen aanzienlijke bijkomende nadelige effecten op het aspect lucht voor het centrum van Roosdaal.

9.9 Ruimtelijke Ordening

In opvolging van de juridische toestand, de wensstructuren uit het GRS en de milieuscreening, is mogelijke bebouwing (openbaar nut) geclusterd achter de al bestaande bebouwing van de Brusselstraat en de Gasthuisstraat.

Het gaat enkel om de bouw van een kantine/kleedkamers/kleinschalige tribune, horende bij de recreatie en om de correctie van twee anomalieën van het gewestplan in de bestaande toestand van de woonzone.

Het open gebied is open gehouden door de inrichting van openlucht-recreatie en de inrichting van een open landschapsbuffer als overgang naar het open koutergebied.

Er dient daarom vanuit gegaan te worden dat er zeker geen aanzienlijke bijkomende nadelige effecten zullen zijn t.o.v. de huidige toestand wat betreft het aspect ruimtelijke ordening voor het centrum van Roosdaal.

9.10 Mens – Veiligheid en gezondheid

Er bevinden zich geen Seveso-bedrijven binnen een straal van 2km van het plangebied. In het plangebied worden ook geen Seveso-bedrijven toegelaten. Er is geen schadelijk effect op de omgeving.

9.11 Landbouw

Het gebied in kwestie is nog in gebruik voor de landbouw.

Een deel van de zone is door de Vlaamse regering aangeduid als Herbevestigd Agrarisch Gebied. Concreet betekent dit dat het Vlaamse Gewest geen initiatieven zal nemen om in dit gebied een gewestelijk RUP op te stellen. Dit hoeft echter niet te betekenen dat lokale initiatieven niet mogelijk zijn. Voor recreatie op lokaal niveau binnen een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in gemeenten waar een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan goedgekeurd is, is er een beleidsmarge.

Wel stelt de recente omzendbrief RO/2010/01 het herstel van het planologisch evenwicht en van een degelijk onderbouwde motivering met onderzoek naar de alternatieve locaties, naar de impact en naar de mogelijke flankerende (en compenserende) maatregelen.

Deze motivatie is in deze toelichtingsnota weergegeven onder punt 4.3.

De gemeente voorziet hierbij in een compensatie van Woon-uitbreidingsgebied naar Landbouwgebied d.m.v. de Zone Steenmeers.

Er dient daarom vanuit gegaan te worden dat er zeker geen aanzienlijke bijkomende nadelige effecten zullen zijn voor de landbouw t.o.v. de huidige toestand.

9.12 Klimatologische factoren

Het RUP houdt de inrichting van kleinschalige open lucht-recreatie in, en een functionele herstructurering van reeds betaalde openbaar-nut-bestemmingen. Er worden geen aanzienlijke bijkomende negatieve effecten voor de klimatologische factoren verwacht.

9.13 Energie- en grondstoffenvoorraden

Het RUP houdt de inrichting van kleinschalige open lucht-recreatie in. Er worden geen betekenisvolle negatieve effecten voor de energie- en grondstoffenvoorraden verwacht.

9.14 Grensoverschrijdende effecten

Nihil, gezien de beperkte milieueffecten die te verwachten zijn door dit planinitiatief en de afstand tot de lands- en gewestgrens.

9.15 Motivatie tot niet-opmaak van een Plan-MER

Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10b van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van kleine punctuele gebieden op lokaal niveau en is dus screeningsgerechtigd. Aangezien via het RUP geen significante bijkomende milieueffecten zijn te verwachten (zie hierboven), is de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk.

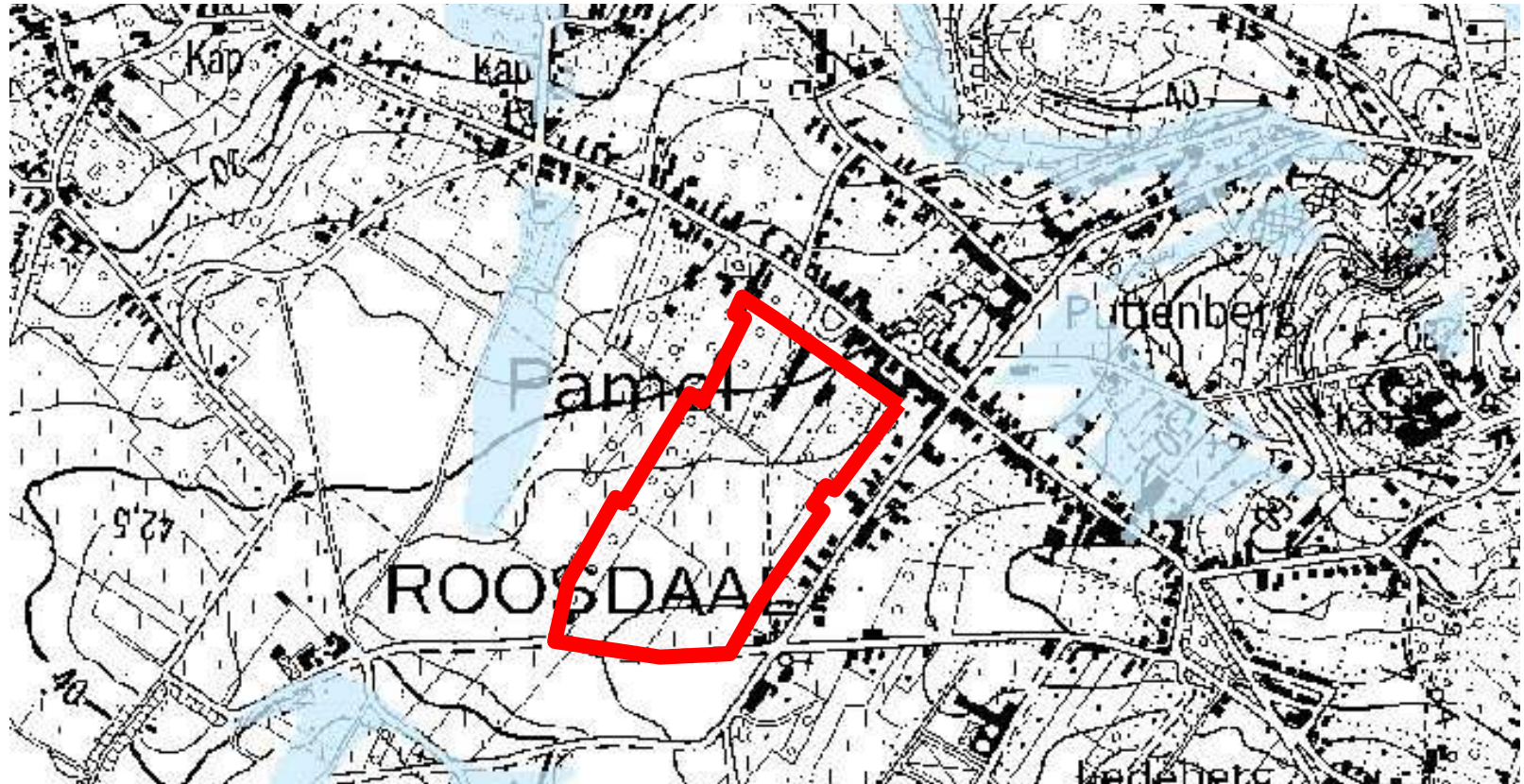
10

Watertoets

Het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 bepaalt dat voor elk (ruimtelijk) plan de watertoets moet gebeuren, nl. nagaan of het plan geen schadelijk effect heeft op het natuurlijk watersysteem. Deze analyse moet gedaan worden op het niveau van de aanwezige situatie, m.a.w. of er nu al problemen zijn. Ten tweede moet dit ook gedaan worden op niveau van de implementatie van het project, als ware het al uitgevoerd.

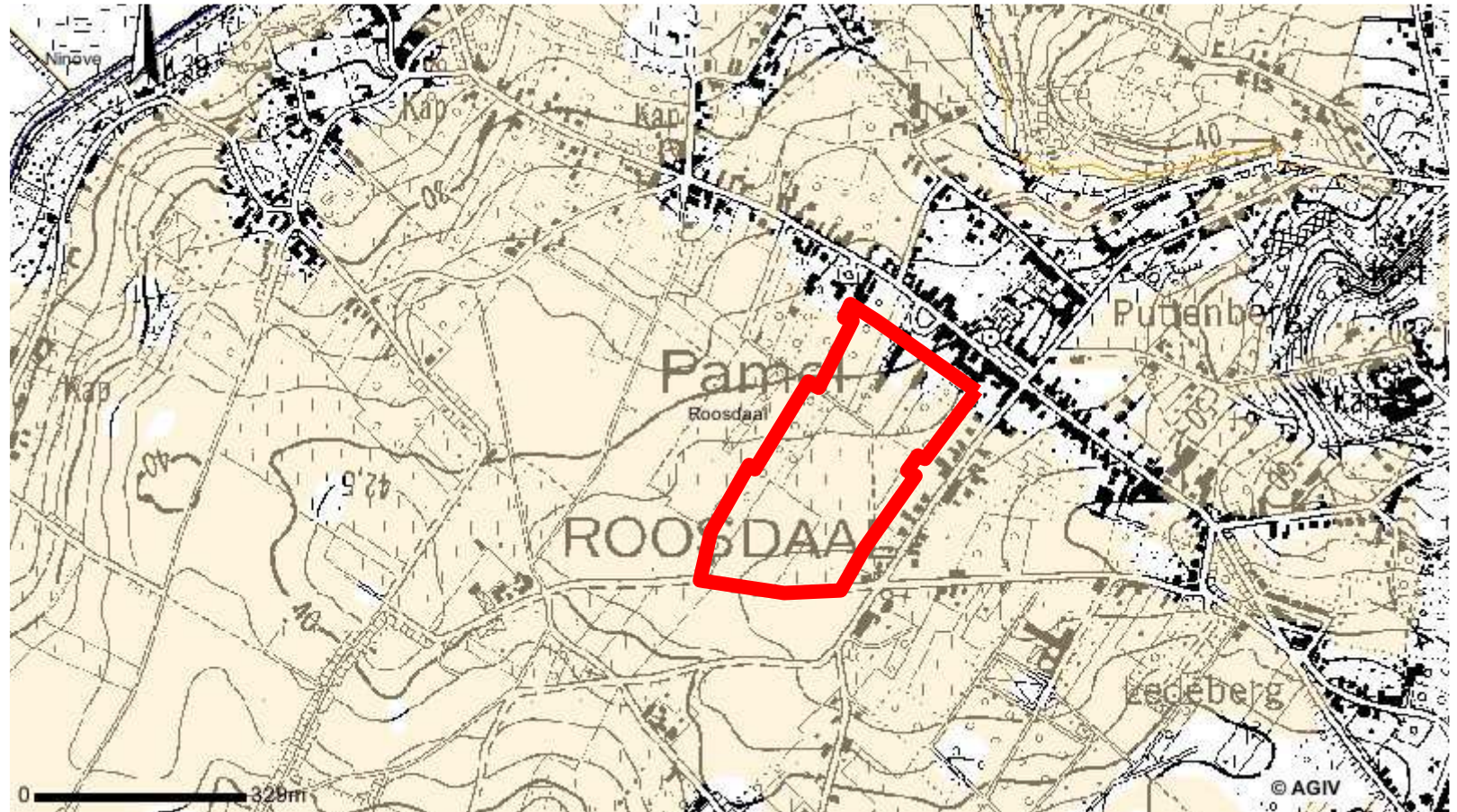
10.1

Bestaande situatie.



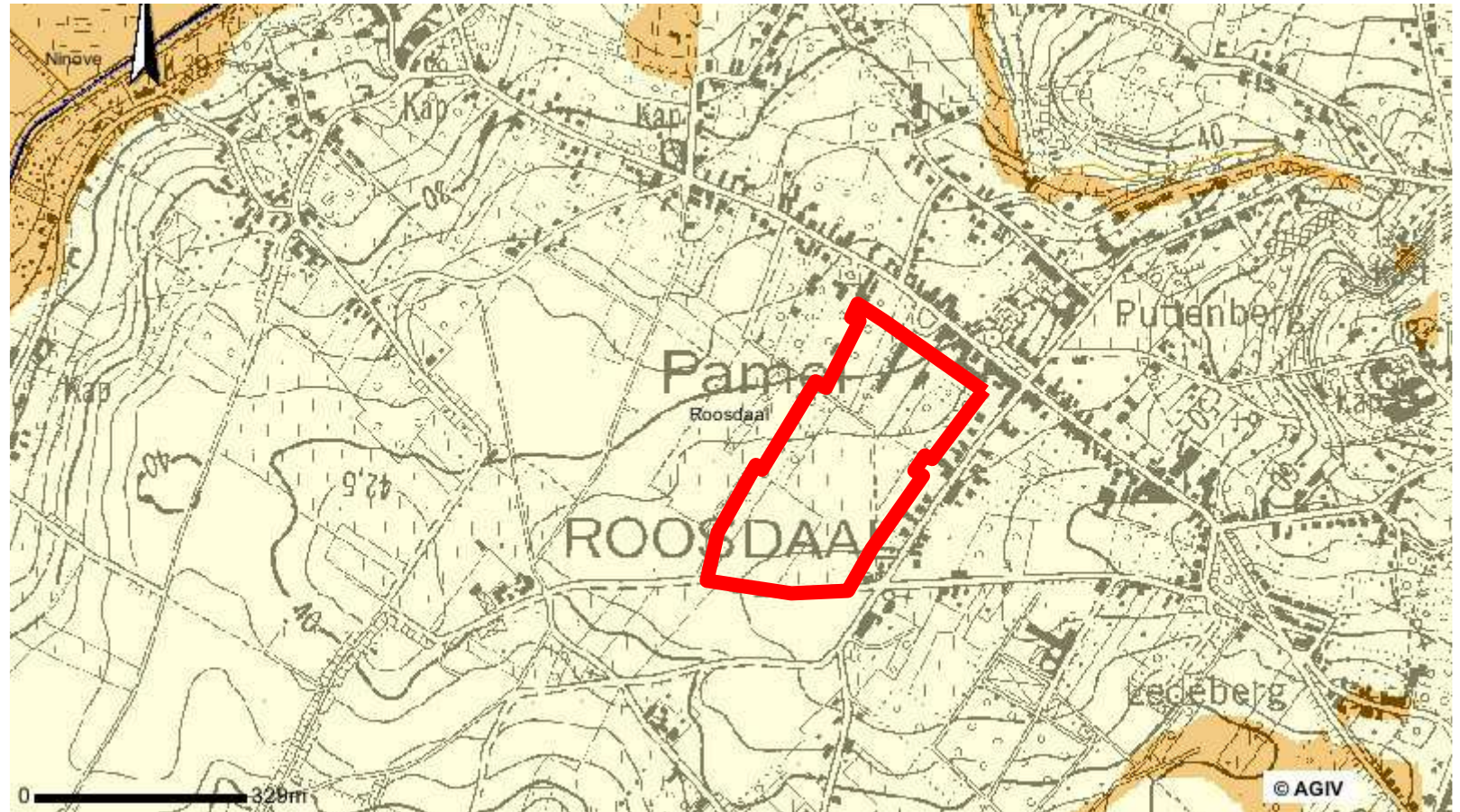
FIGUUR 16: Kaart Watertoets – Overstromingsgevoelige Gebieden

Het voorstel van oorspronkelijk, zowel als herwerkt RUP ligt niet in watergevoelig gebied.



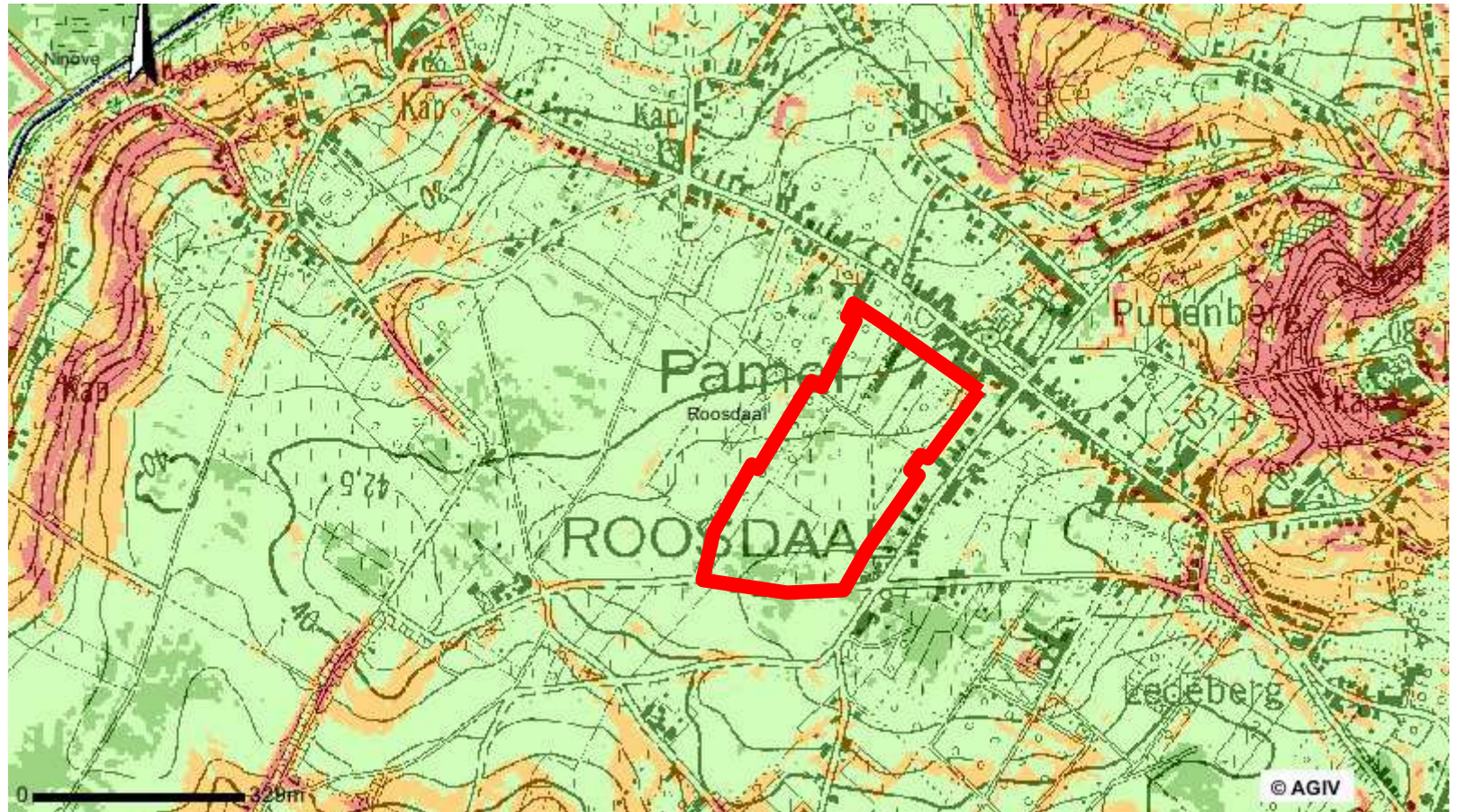
FIGUUR 17: Kaart Watertoets – Infiltratiegevoelige bodem

Op de kaart Infiltratiegevoeligheid is zichtbaar dat het huidige open gebied infiltratiegevoelig is. Het deel bebouwing aan de Brusselstraat is dit uiteraard niet door de bebouwingsvorm.



FIGUUR 18: Kaart Watertoets – Grondwaterstroming-gevoelige gebieden (type 2)

Op de kaart Grondwaterstrominggevoeligheid is globaal hetzelfde beeld te zien, nl. matig grondwaterstrominggevoelig type 2 (maar ook in de bebouwde delen).



FIGUUR 19: Kaart Watertoets – Hellingenkaart

Het hele gebied is globaal vlak met een helling tussen 0,5 en 5%.

10.2

Effect van het RUP.

De herstructurering van de bebouwing aan de straatzijde (Brusselstraat) uit het oorspronkelijk RUP, is niet langer als doelstelling en uitvoering opgenomen in het herwerkte RUP. De inrichting van openlucht sportinfrastructuur aan de zuidelijke zijde van het RUP, blijft behouden in de herwerkte versie, en zal geen bijkomend nadelig effect op de waterhuishouding realiseren.

Voor de openlucht sportrecreatie blijft in de voorschriften voorzien dat deze maximaal waterdoorlatend moeten ingericht worden. Dit is compatibel met de mogelijke aanwezigheid van de sportvelden, paden, landschapsbuffer, etc.

11 Ruimtebalans – Planbaten - Planschade

11.1 Ruimtebalans

De volgende tabel geeft de oppervlakten waar weer voor de delen van het RUP die van bestemming wijzigen (in gebiedscategorieën).

De totale oppervlakte van het RUP bedraagt 9Ha 4A 08CA (90408m²).

BESTEMMING (GATEGORIE)	OPPERVLAKTE GEWESTPLAN	OPPERVLAKTE RUP	BALANS
AGRARISCH	9ha04a08ca	0	-9ha04a08ca
WONEN	0	1ha37a24ca	+1ha37a24ca
<i>wonen</i>		5a43ca	
<i>tuinen</i>		1ha28a23ca	
OPENBAAR NUT	0	1ha79a20ca	+1ha79a20ca
<i>gemeentehuis</i>		15a18ca	
<i>scholen</i>		93a91ca	
<i>kantine</i>		20a07ca	
<i>parking</i>		50a04ca	
RECREATIE		5ha87a64ca	+5ha87a64ca
TOTAAL	9ha04a08ca	9ha04a08ca	0

Op niveau van de gebiedscategorieën geeft dit volgende verschuivingen:

1. Gebiedscategorie Openbaar Nut: + 1Ha 79A 20Ca
2. Gebiedscategorie Wonen: + 1Ha 37A 24Ca
3. Gebiedscategorie Recreatie: + 5Ha 87A 64Ca
4. Gebiedscategorie Agrarisch gebied - 9Ha 04A 08Ca

11.2

Planbaten/Planschade

Voorgaande tabel geeft de verschillende bestemmingswijzigingen weer, die aanleiding kunnen geven tot een planbaten/planschadeheffing. Dit is voornamelijk het geval voor de omzetting van agrarisch gebied naar recreatie. Indien er echter een onteigeningsplan wordt toegevoegd is dit niet meer van toepassing.

Dit is ook voor een zeer beperkt deel van toepassing voor de omzetting van agrarisch gebied naar woongebied .

Voor de tuinzones volgt het voorschrift het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is; en neemt het voorschrift deze als maximaal mogelijke inplanting en bebouwingen (tuinhuizen en bijgebouwen) over.

In die zin is daardoor niet meer mogelijk dan in de huidige juridische toestand (agrarisch gebied). Hierdoor zijn planbaten in deze zone niet van toepassing.

Op het grafisch plan is in kaart weergegeven op welke percelen de planbaten van toepassing kunnen zijn. (Register gewijzigde bestemmingen).

12

Opgaven van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden.

De voorschriften en bepalingen van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse met KB 7 maart 1977 binnen het RUP-gebied, die strijdig zijn met de bestemmingen van het RUP, worden opgeheven bij de inwerkingtreding van onderhavig gemeentelijk RUP.

Het gaat om:

- agrarisch gebied

B. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
1. ALGEMENE BEPALINGEN	
1.1. BEOORDELINGSCRITERIA TOT DUURZAME ONTWIKKELING	
<p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavig gemeentelijk RUP zal, naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, onder meer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zuinig en compact ruimtegebruik - Kwalitatief kleur- en materiaalgebruik - Landschappelijke integratie - Waterbeheersing <ul style="list-style-type: none"> o Alle verhardingen (weginrichting, opritten, parkeerplaatsen,...) voorkomend in het grafisch plan moeten maximaal waterdoorlatend zijn, tenzij dit om technische redenen zeer nadelig is. (ondergronds die niet permeabel is of water dat vervuild is en waarvoor infiltratie niet is gewenst). De verhardingen maken integrerend deel uit van elke stedenbouwkundige aanvraag. o Reliëfwijzigingen zijn vergunningsplichtig. Ze zijn toegestaan in functie van de mogelijke waterberging in de zone en in functie van de bespeelbaarheid van terreinen.; o Er moet gescheiden riolering worden aangelegd naar aanleiding van stedenbouwkundige aanvragen voor nieuwbouw en verbouwing voor regenwater afkomstig van daken enerzijds en huisvuilwater anderzijds. <p>De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning dient via de motiveringsnota aan te tonen dat aan deze criteria is voldaan.</p>	<p><i>De beschrijvende nota, te voegen bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dient de elementen aan te halen die aantonen dat aanvraag tot de stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de beoordelingscriteria.</i></p> <p><i>Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kan, niettegenstaande het voldoet aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, geweigerd worden omwille van het feit dat de aanvraag niet voldoet aan de beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling.</i></p>
1.2. INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT	
<p>Kleine werken, handelingen en wijzigingen van algemeen belang zijn toegelaten in alle bestemmingszones, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van de desbetreffende strook. Hun noodzaak</p>	<p><i>De mogelijkheid moet steeds bestaan om bvb. elektriciteitscabines en andere nutsvoorzieningen in te richten indien de noodzaak hiervoor zich voordoet.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>moet om technische of sociale redenen aangetoond kunnen worden door een omstandige verklarende verantwoordingsnota.</p>	
<p>1.3. ERFDIENSTBAARHEDEN</p>	
<p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan doet geen afbreuk aan bestaande openbare erfdiensbaarheden die in het gebied van toepassing zijn.</p>	
<p>1.4. ALGEMEEN ARCHEOLOGISCH VOORSCHRIFT</p>	
<p>Voorafgaand aan de ontwikkeling van gebieden groter dan 0.5ha, wordt geëvalueerd of een archeologisch detectieonderzoek moet uitgevoerd worden met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle zones. Bij aanwezigheid van archeologische sporen worden op de zones, die als archeologisch waardevol worden aangeduid, bijkomende archeologische opgravingen uitgevoerd.</p>	<p><i>Dit voorschrift is ingevoerd om reden dat het gebied opgenomen is als relictgebied in de milieuscreening. Het open gebied is echter nooit bebouwd geweest dus de kans op vondsten is minimaal.</i></p>
<p>1.5. PUBLICITEIT EN MEDIA</p>	
<p>In de zones waar publiciteit toegestaan is, moet deze beperkt blijven tot het gelijkvloers. Zij mag geen lichtopeningen of deuren en poorten bedekken. Voor publiciteit en media worden geen lichtbakken of neonverlichting toegestaan. Publiciteit moet de voorkomende verticale geleiding van gevels respecteren. Publiciteit mag niet op platte daken of schuine dakdelen worden geplaatst.</p>	<p><i>Mededelingen van openbare orde, zoals bvb mededelingen van het gemeentebestuur, worden niet aanzien als publiciteit.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE BOUWGBIEDEN</p>	
<p>ARTIKEL 1: ZONE VOOR WONEN</p>	<p><i>Gebiedscategorie Wonen</i></p>
<p>1. BESTEMMING</p> <p>Het gebied is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen; - kleinschalige bedrijvigheid - parkeergelegenheid voor deze voorzieningen - tuinen en koeren <p>De bestemmingen kunnen gelijktijdig voorkomen. De schaal en ruimtelijke impact moet verenigbaar zijn met de omgeving. In de aangeduide woonzone kunnen geen bijkomende woongelegenheden ingericht worden.</p>	<p><i>In de bestaande toestand is de inrichting reeds gebeurd. Het RUP wenst enkel de bestemming correct te zetten volgens de bestaande en volgens de vergunde toestand (Willem-Cautaerts). Er kunnen daarom geen extra woongelegenheden voorkomen in deze diep gelegen zones.</i></p>
<p>2. INRICHTING</p>	
<p>2.1. BEBOUWINGSWIJZE</p> <p>Gegroepeerde bebouwingen volgens de bestaande perceelindeling, passend binnen de voorschriften.</p>	<p><i>Er moet op compacte wijze gebouwd worden om zo weinig mogelijk ruimtelijke versnippering te bekomen.</i></p>
<p>2.2. INPLANTING VAN DE GEBOUWEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebouwing vanaf de Brusselstraat volgens ruimtelijke draagkracht van het perceel en binnen de aangeduide zone. 	<p><i>In de bestaande toestand is de inrichting reeds gebeurd. Het RUP wenst enkel de bestemming correct te zetten.</i></p>
<p>2.3. AFMETINGEN EN MATERIALEN VAN DE GEBOUWEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal 2 bouwlagen: In voorkomend geval kunnen de ruimten onder hellende daken ingericht worden als 1 bijkomende bouwlaag 	<p><i>In de bestaande toestand is de inrichting reeds gebeurd. Het RUP wenst enkel de bestemming correct te zetten.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>indien horend bij de onderliggende bouwlaag.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kroonlijsthoogte: <u>maximaal</u> 7m vanaf voorliggend gemiddeld straatniveau. - Materialen: Alle zichtbare gevels worden op architecturaal hoogstaande wijze als volwaardige gevels afgewerkt. Achtergevels moeten afgewerkt worden als volwaardige gevels. 	<p><i>De bouwhoogten zijn gebaseerd op de lokale situatie en de vergelijkbare bouwhoogten in de omgeving.</i></p>
<p>2.4. DAKVORM VAN DE GEBOUWEN</p> <p>De dakvorm is vrij binnen de volgende aangegeven maximale totale bouwhoogte (profiel):</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximale dakhelling van 50° te rekenen vanaf de kroonlijst - maximale nokhoogte kan echter tegelijk maximaal 5m hoger dan de kroonlijsthoogte aan de straatzijde. 	<p><i>Het hellend dak start onmiddellijk vanaf de kroonlijst. Voor de kop- en hoekgebouwen mag het zadeldak als schild- of wolfsdak worden uitgevoerd.</i></p>
<p>2.5. INRICHTING VAN DE NIET-BEBOUWDE DELEN</p> <p>De niet-bebouwde stroken zijn uitsluitend bestemd voor de aanleg van koeren, tuinen, terrassen, parkeerplaatsen.</p>	<p><i>In de bestaande toestand is de inrichting reeds gebeurd. Het RUP wenst enkel de bestemming correct te zetten.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
ARTIKEL 2: ZONE VOOR TUINEN GASTHUISSTRAAT EN BRUSSELSTRAAT	<i>Gebiedscategorie Wonen</i>
1. BESTEMMING	
<p>Het gebied is bestemd voor tuinen horende bij de bewoning van de Gasthuisstraat en de Brusselstraat.</p>	
2. INRICHTING	
<p>De niet-bebouwde stroken zijn uitsluitend bestemd voor de aanleg van tuinen en paden, en voor de eventuele inrichting van een tuinhuisje en bijgebouwen voor samen maximaal 40m², in de mate dat dit ingeplant wordt binnen een straal van 30 meter van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning op de bijhorende eigendom/perceel</p> <p>De bijgebouwen hebben een maximale hoogte van 3.5m.</p> <p>In de tuinstrook binnen het RUP mag geen verharding voorkomen met uitzondering van het pad naar het eventuele tuinhuisje. Heesters, struiken en bomen moeten streekeigen zijn.</p>	<p><i>Het voorschrift volgt het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is; en neemt deze als maximaal mogelijke inplanting en bebouwingen over. Hierdoor zijn planbaten in deze zone niet van toepassing.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
ARTIKEL 3: ZONE VOOR OPENBAAR NUT	<i>Gebiedscategorie Openbaar Nut</i>
<p>1. BESTEMMING</p> <p>Het gebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.</p>	<p><i>Het openbaar nut slaat zowel op de school; de gemeente gebouwen; de kantine/kleedkamers/kleinschalige tribune horende bij de sportinfrastructuur; en de parkeergelegenheid voor deze openbare bestemmingen.</i></p> <p><i>In de verdere voorschriften wordt voor de inrichting, een opdeling gemaakt volgens de specifieke inplanting van elk deelgebied.</i></p> <p><i>De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.</i></p> <p><i>Het college van Burgemeester en Schepenen kan elk ontwerp en elke aanvraag voorleggen aan de GECORO, dat advies geeft omtrent coherentie met de omgeving, het RUP, materiaalgebruik, algemene voorgestelde architectuur, gedetailleerde voorstellen ontsluitingen,...</i></p>
<p>2. INRICHTING ZONE 3A, GEMEENTEHUIS</p>	<i>Overdruk op gebiedscategorie Openbaar nut</i>
<p>2.1. INPLANTING VAN DE GEBOUWEN:</p> <p>Vrij in te planten binnen de zone op het grafisch plan, mits te voldoen aan volgend voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De inname van de bebouwing (bestaand en nieuw) bedraagt maximaal 70% van de aangeduide arcering; - Bebouwing of uitbreiding moet op het eigen terrein gebeuren, en moet evenveel afstand houden tot de grenzen van de zone als de kroonlijsthoogte van die bebouwing. - De inplanting moet in conceptuele samenhang gebeuren met <ul style="list-style-type: none"> * de bestaande omgevende bebouwingen * achtergelegen parking van het gemeentehuis 	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.2. AFMETING VAN DE GEBOUWEN</p> <p>Kroonlijsthoogte voor nieuwe bebouwing: maximaal 8m</p>	<p>Er wordt geen vast aantal bouwlagen vastgelegd ; er wordt enkel verwezen naar de maximale bepaling van de kroonlijsthoogte.</p> <p>De hoogte is bepaald door inschatting van 2 bouwlagen met wetenschap dat ruimten voor openbaar nut hoger zijn dan gewone woningbouwhoogten. Deze hoogte komt overeen met de historische bebouwing in de omgeving die traditioneel ook een grotere bouwlaaghoogte heeft.</p>
<p>2.3. DAKVORM VAN DE GEBOUWEN</p> <p>De dakvorm is vrij maar binnen de volgende aangegeven maximale totale bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximale dakhelling van 50° te rekenen vanaf de kroonlijst EN met een nokhoogte van maximaal 5m hoger dan de kroonlijsthoogte. 	
<p>2.4. INRICHTING VAN DE NIET-BEBOUWDE DELEN</p> <p>De ruimte kan gebruikt worden voor de inrichting van inritten, parking of bedienings/werkruimte, tijdelijke opslag. De verhardingsmaterialen moeten waterdoorlatend zijn.</p> <p>De zone rakend aan tuinen en woonzone moet visueel ondoorzichtig gebufferd zijn Heesters, struiken en bomen moeten streekeigen zijn.</p>	<p><i>Alle levende materialen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de bouwmaterialen een aanvaardbare eenheid vormen</i></p>
<p>3. INRICHTING: ZONE 3B, SCHOLEN</p>	<p><i>Overdruk op gebiedscategorie Openbaar nut</i></p>
<p>3.1. INPLANTING VAN DE GEBOUWEN:</p> <p>Vrij in te planten binnen de zone op het grafisch plan, mits te voldoen aan volgend voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nieuwe bebouwing moet evenveel afstand houden tot de grenzen van de zone als de kroonlijsthoogte van die bebouwing. - De inname van de bebouwing (bestaand en nieuw) bedraagt maximaal 60% van de zone 3B; - De inplanting moet in conceptuele samenhang gebeuren met <ul style="list-style-type: none"> * de bestaande omgevende bebouwingen * met de nieuw aan te leggen doorgang voor voetgangers en wagens vanaf de Brusselstraat naar de achtergelegen parking en kantine met sportinfrastructuur. 	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<ul style="list-style-type: none"> - Er moet gewerkt worden met gedifferentieerde volumes in hedendaagse architectuur. Alle gevels moeten als volwaardige voorgevels worden uitgewerkt. - Elke inplanting moet de bestaande biologisch waardevolle elementen behouden. 	<p><i>De bedoeling van differentiatie in volumes is om een kleinschalig en meer geïntegreerd uitzicht na te streven.</i></p> <p><i>Dit voorschrift verwijst naar de kleine strook die als biologisch zeer waardevol is aangeduid in versie 2 van de biologische waarderingskaart (2010). Het gaat om een haag en boom die gelegen is op het perceel van de school.</i></p>
<p>3.2. AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN</p> <p>Aantal bouwlagen: geen vast aantal; er wordt enkel verwezen naar de bepaling van de kroonlijsthoogte.</p> <p>Kroonlijsthoogte voor nieuwe bebouwing: maximaal gelijk aan de hoogste bestaande kroonlijst van de overige bebouwing in dezelfde zone.</p>	<p><i>Op die wijze kan volumetrisch verder gebouwd worden op de al bestaande volumes van de schoolbebouwing.</i></p> <p><i>Deze hoogte is in overeenstemming met de historische bebouwing in de omgeving die traditioneel ook een grotere bouwlaaghoogte heeft.</i></p>
<p>3.3. DAKVORM VAN DE GEBOUWEN</p> <p>De dakvorm is vrij binnen de volgende aangegeven maximale totale bouwhoogte (maximaal profiel):</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximale dakhelling van 50° te rekenen vanaf de kroonlijst - maximale nokhoogte kan echter tegelijk maximaal 5m hoger dan de kroonlijsthoogte aan de straatzijde. 	
<p>3. INRICHTING: ZONE 3C, KANTINE HORENDE BIJ DE SPORTINFRASTRUCTUUR</p>	
<p>3.1. INPLANTING VAN DE GEBOUWEN:</p> <p>Vrij in te planten binnen de gearceerde zone op het grafisch plan bestemmingen, mits te voldoen aan volgend voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De bebouwing is enkel bestemd voor kantine, keuken, en kleinschalige functies horende bij de openlucht-sportinfrastructuur kleedkamers, sanitair, bergingen, kleinschalige sta-tribune etc - Nieuwe bebouwing moet evenveel afstand houden tot de grenzen van de zone als de kroonlijsthoogte van die bebouwing. - De footprint van de bebouwing bedraagt maximaal 1000m². - De inplanting moet in conceptuele samenhang gebeuren met de nieuw aan te leggen doorgang voor voetgangers en wagens vanaf de Brusselstraat en de achtergelegen parking (zone 3D) 	<p><i>Feestzaal of sportschuur zijn hierbij uitgesloten als bestemming.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<ul style="list-style-type: none"> - Alle gevels moeten als volwaardige voorgevels worden uitgewerkt. - Elke inplanting moet de bestaande biologisch waardevolle elementen behouden. 	<p><i>Dit voorschrift verwijst naar de kleine strook die als biologisch zeer waardevol is aangeduid in versie 2 van de biologische waarderingskaart (2010). Het gaat om een haag en boom die gelegen is op het perceel van de school, die mogelijks raakt aan de zone voor de kantine.</i></p>
<p>3.2. AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN + DAKVORM</p> <p>Aantal bouwlagen: maximaal 1 bouwlaag (gelijkvloers). Kroonlijst- en nokhoogte: maximaal 5m (maximaal profiel)</p>	<p><i>De impact van de bebouwing wordt laag gehouden door enkel een gelijkvloers toe te staan.</i></p> <p><i>De kroonlijsthoogte is hoger dan een normale bouwlaaghoogte omdat de functie en de nodige vrije hoogte andersoortig is tov een normale bestemmingen zoals bvb wonen. Tevens wordt rekening gehouden met akoestiek en energieperformantie. Dit vraagt een dikker dakopbouw pakket en dus hogere kroonlijsthoogte.</i></p>
<p>3.3. INRICHTING VAN DE NIET-BEBOUWDE DELEN</p> <p>Het niet-bebouwde gedeelte van de gearceerde zone 3C kan worden verhard aangelegd als een plein van de bebouwing of als dienstzone voor leveringen, deel van de parking, en als dusdanig gehandhaafd. De verhardingsmaterialen moeten maximaal waterdoorlatend zijn.</p>	<p><i>Voor de niet-bebouwde ruimte dient een gedetailleerde inrichtingstudie met bebouwing en groenaanleg aan het dossier van de stedenbouwkundige aanvraag te worden toegevoegd.</i></p> <p><i>Bij latere aanpassingen of verbouwingen kan deze studie aangepast /aangevuld worden.</i></p> <p><i>Alle levende materialen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de bouwmaterialen een aanvaardbare eenheid vormen</i></p>
<p>3. INRICHTING: ZONE 3D, PARKEERGELEGENHEID EN DOORGANG</p>	
<p>3.1. INRICHTING VAN DE PARKEERGELEGENHEID:</p> <p>Vrij in te planten binnen de gearceerde zone op het grafisch plan bestemmingen, mits te voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In de gearceerde zone 3D kan enkel parkeergelegenheid en de bijhorende doorgang ingericht worden. - Verlichting, voet- en fietswegen, zijn tevens toegestaan. - De inrichting van de parking moet een duidelijk groenaspect vertonen. De minimale groenindex bedraagt 30% van de zone. - De inrichting van de parking moet gericht zijn op een functionele verbinding met de kantine, horende bij de sportinfrastructuur, met 	<p><i>Voor de niet-bebouwde ruimte dient een gedetailleerde inrichtingstudie met de kantine, de doorgangsweg en de groenaanleg aan het dossier van de stedenbouwkundige aanvraag te worden toegevoegd.</i></p> <p><i>Bij latere aanpassingen of verbouwingen kan deze studie aangepast /aangevuld worden.</i></p> <p><i>Alle levende materialen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de bouwmaterialen een aanvaardbare eenheid vormen</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>de speelterreinen, met de ontsluiting naar de Brusselstraat.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De doorgang naar de Brusselstraat bedraagt maximaal 6m (berijdbare breedte) - De inrichting moet in conceptuele samenhang gebeuren met de algemene inrichting van artikel 3C. - De groene parking moet een verdichting van groen met visuele bufferend effect voorzien aan de grens met de private tuinen onder artikel 2. - Het maximaal aantal parkings bedraagt 125 plaatsen. <ul style="list-style-type: none"> - De verhardingsmaterialen moeten maximaal waterdoorlatend zijn. - Elke inplanting moet de bestaande biologisch waardevolle elementen maximaal behouden of herontwikkelen. - De heesters, struiken en bomen moeten streekeigen en bladhoudend zijn. 	<p><i>Dit aantal is gebaseerd op de maximale bezetting van de velden van de openluchtrecreatie, maar ook op basis van het feit dat de parking een duidelijk groenaspect moet bevatten (groene concept en maximaal behoud biologische waarden).</i></p> <p><i>Dit voorschrift verwijst naar het weiland dat als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen is aangeduid in versie 2 van de biologische waarderingskaart (2010). Het gaat om een weiland, rakend aan de Brusselstraat (deels buiten en deels binnen het RUP).</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>ARTIKEL 4: ZONE VOOR RECREATIE</p>	<p><i>Gebiedscategorie recreatie</i></p>
<p>1. BESTEMMING</p> <p>Het gebied is bestemd voor dagrecreatie in open lucht. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten, onverminderd de bepalingen over de zone in overdruk voor de open landschapsbuffer en de buffer.</p> <p>De volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden; - het herstellen, aanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen (voetwegen) en nutleidingen. - bestaande openbare wegen en nutleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de ontwikkeling van de recreatie, de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. 	<p><i>Voorbeelden van recreatie zijn binnen dit artikel zijn o.a.: voetbalveld op lokaal niveau, speelruimten, - pleinen en voorzieningen voor activiteiten voor jeugdwerking, tennisvelden, basketbal/volleyvelden, Finse piste, Fit-o-meter, looppad ... (niet-limitatieve lijst).</i></p> <p><i>Het college van Burgemeester en Schepenen kan elk ontwerp en elke aanvraag voorleggen aan de GECORO, dat advies geeft over coherentie met de omgeving, het RUP, materiaalgebruik, algemene voorgestelde architectuur,...</i></p>
<p>2. INRICHTING:</p> <p>De zone kan ingericht worden met speeltuigen, speelterreinen en bijhorende noodzakelijke constructies (bvb doelen), verlichting, afsluitingen. Tribunes zijn niet toegestaan. De zone wordt gebufferd volgens de specifieke gearceerde zone-aanduidingen (zie hieronder).</p> <p><u>INRICHTING VAN EEN OPEN LANDSCHAPPELIJKE BUFFER (ZIE ARCERING GRAFISCH PLAN)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De inrichting mag niet bestaan een gesloten buffer maar moet een voldoende doorzicht toelaten tussen de zone voor openluchtrecreatie en de open kouter buiten het RUP. 	<p><i>Indien een tribune voorkomt, moet deze op geïntegreerde wijze worden voorzien binnen het volume van de kantine/kleedkamers.</i></p> <p><i>De inrichting van de zone moet samen met de landschappelijke buffer, bijdragen tot een kwalitatief waardevol open landschapsbeeld zowel binnen als buiten het RUP-gebied. Er kan bvb voorzien worden in een boomgaard met hogere kruinhoogte, of in een groepering van groen, eerder dan in continue en laag groen.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>- In deze zone kunnen enkel afsluitingen, kunstwerken, paden, Finse piste, Fit-o-Meter, voet- en fietswegen ingericht worden. Publiciteit is niet toegestaan. Bestaande openbare voetwegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden in zover dat noodzakelijk is voor de aanleg van sportterreinen, de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.</p> <p>- Elke inplanting moet de bestaande biologisch waardevolle elementen maximaal behouden binnen elk concept van aanleg van de open buffer.</p> <p>- De voorkomende beplanting moet streekeigen zijn.</p> <p><u>INRICHTING VAN EEN DICHTTE BUFFER (ZIE ARCKERING GRAFISCH PLAN)</u></p> <p>- De buffer moet voorzien in visuele ondoorzichtige afscherming, landschappelijke inpassing, beheersing van veiligheidsrisico's.</p> <p>- Hij wordt voor minimaal 80 % dicht beplant met streekeigen bladhoudende struiken en hoogstammige bomen.</p> <p>- Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.</p> <p>- Publiciteit is niet toegestaan.</p> <p>- Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.</p> <p><u>INDICATIEVE VOETWEGEN</u></p> <p>Door de zone kunnen verbindingen voor het langzaam verkeer volgens de indicatieve aanduidingen aangelegd worden volgens volgende voorwaarden:</p> <p>- minimale doorgang van 1.5m.</p> <p>- enkel voor voetgangers en fietsers.</p> <p>- de inrichting moet in conceptuele samenhang gebeuren met de dichte buffer en/of de open landschapsbuffer, en met de algemene inrichting van artikel 4 zone voor recreatie.</p>	<p><i>De inrichting van paden kan de openbaarheid van de landschappelijke buffer benadrukken.</i></p> <p><i>Dit voorschrift verwijst naar 2 weilanden die als biologisch waardevol en als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen zijn aangeduid in versie 2 van de biologische waarderingskaart (2010).</i></p> <p><i>De inrichting van de zone moet bijdragen tot een kwalitatief waardevolle en continue scheiding tussen de zone voor dagrecreatie en de private tuinen ten oosten van de openluchtrecreatie.</i></p> <p><i>De inrichting van paden kan de openbaarheid van de landschappelijke buffer benadrukken.</i></p> <p><i>Het betreft de huidige officiële voetwegen 42 en 70. Verplaatsing is onderhevig aan een geëigende aparte procedure.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>3. BEHEER</p> <p>Op delen van de zone ARTIKEL 4, Zone voor Recreatie, wordt een recht van voorkoop voor een periode van 15 jaar ingesteld als bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het voorkooprecht wordt gegeven aan de gemeente.</p>	<p><i>Bij de instelling van een recht van Voorkoop, en overeenkomstig art 2.4.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dienen de eigenaars aangeschreven te worden ten laatste op de dag van de inwerkingtreding van het RUP.</i></p>

C. BIJLAGEN

Bijlage 1: Inventarisatie Zonevreemd Lokaal Bedrijf Willems-Cautaerts

Bijlage 2: Advies inzake Sportinfrastructuur in Roosdaal (Roosdaalse Sportraad) en Advies hoogdringendheid kunstgrasveld

Bijlage 3: Engagementen sportverenigingen tot herlokalisatie

Bijlage 4: Ontheffing PlanMER-plicht oorspronkelijk RUP Centrum 2009.

BIJLAGE 1: Bedrijfsenquête Zonevreemd tuinbouwbedrijf Willems-Cautaeerts

23

onderzoek bedrijven

Algemeen:

1. Naam en adres van het bedrijf:
Jos Willems → BVBA Jos Willems
Brunelstraat 35
1760 Roosdaal



2. Contactpersoon:
Jos Willems

3. Telefoonnummer:
054/33...30...39

4. Type vestiging (b.v. N.V., B.V.B.A., ...):

5. Vormt de onderneming een afdeling van een Belgische firma, zo ja welke?:
Neen

6. Vormt de onderneming een afdeling van een buitenlandse firma, zo ja welke?:
Neen

7. Activiteit van het bedrijf (indien er meerdere activiteiten zijn, maak dan een onderscheid en leg de relatie met de omzet van het bedrijf en de tewerkstelling.)

Aard van de bedrijvigheid (productie van..., verkoop van..., herstellingen aan...)	% in de totale omzet	% tewerkstelling
<i>Verkoop land- & tuinbouwmachines</i>	<i>40%</i>	<i>32%</i>
<i>Herstellingen van land- & tuinbouwmachines</i>	<i>60%</i>	<i>70%</i>

8. Waar is de exploitatiezetel van het bedrijf:
Brunelstraat 35
1760 Roosdaal

9. Zijn er bijhuizen (zoals b.v. extra opslagruimte op een ander adres, loonzaal, ...) en waar bevinden zich deze:
Neen

10. Bedrijfstak volgens NACE:

11. Is het bedrijf eigenaar van de gronden of gebouwen waar het bedrijf zich bevindt, van wie worden de gronden of gebouwen eventueel gehuurd, zijn er soms problemen met de eigenaar, ...?
ja

12. Is het bedrijf nog eigenaar van andere gebouwen of gronden en zo ja welke?
Neen

Historische context

13. Waar en wanneer werd het bedrijf gesticht? *gesticht in 1957 in Kerkhofstraat, vanaf 1959, Brunelstraat 35, 1760 Roosdaal*

14. Indien dit adres niet overeenstemt met het huidige adres, sinds welke datum is de firma op de huidige plaats gevestigd?
gr. punt 13

15. Andere vestigingsplaatsen en de periode waarin het bedrijf op deze sites gevestigd was?
Neen

16. Hoe is het bedrijf in de loop der jaren geëvolueerd, heeft het zijn activiteiten uitgebreid, is er een omschakeling geweest naar een andere bedrijfstak ... ?
 (b.v. in 1990 stichting bedrijf met als activiteit het herstellen en installeren van sanitaire installaties, in 1996 bijkomende activiteit het installeren en herstellen van centrale verwarming, ...)

Start machinhandel in Kerkehoftstraat in 1957.
 In 1959 verhuisd machinhandel naar Brunelstraat
 Opsmerkelijk kleine machines maar door
 tekame mechanische in de landbouw werden
 machines grote / met tanken, bakelaar, maar dan, --

17. Is het aantal werknemers onveranderd gebleven, hoe is dit in de tijd geëvolueerd (b.v. in 1990 5 werknemers, in 1992 6 werknemers, in 1999 10 werknemers, ...)?

Bij staat onderneming: enkel exploitant + echtgenote
 1997: Zoon en huidige exploitant met m. de zaa
 2002: aanwerven in beide
 2015: 2^e arbeider aangeworven

18. Wat is het profiel van de huidige werknemers?

nr.	man/ vrou w	leeftijd	functie (b.v. chauffeur, secretaresse)	arbeider (A/ bediende B)	opleiding	in dienst sinds	woonplaa ts	vervoer naar het werk (auto, fiets, ...)	afstand tussen woning en werkplek in km
1	M	24	mechanica	A	mechanica	2002	Rosdaal	fiets	0,7 km
2	M	20	"	A	elektronica	2015	"	" en auto	± 2,5 km

19. Is de omzet van het bedrijf in de loop der jaren ongeveer ongewijzigd gebleven, is er een sterke groei waar te nemen, ... ? (b.v. in 1997 ongeveer 5 miljoen, in 1998 6 miljoen, in 1999 10 miljoen omzet)

Omzet is in de laatste 10 jaar ongeveer
 stabiel (tot 2007)
 Sinds 2007 geleidelijke stijging

20. Wat is de toekomstvisie van het bedrijf (b.v. bestendigen huidige werking van het bedrijf, is er opvolging, uitbreiden bedrijf, extra mensen aanwerven, enz.)?

Zijn groei onderneming wordt voorzien dat
 er binnenkort een 2^{de} manneling aangeworven
 wordt - gebeurd in 2015
 van de laatste 10 huidige landbouwmachines
 moet de exploitant een nieuwe boerderij bouwen
 (grotere boerderij en betere boerenerfelijkheid nodig voor grotere
 modellen)

Profiel van klanten en leveranciers, hoe past het bedrijf in de regio?

21. Profiel van de klanten

Komen de klanten uit de regio, worden er producten geleverd aan huis, hoe gebeuren de leveringen, zijn de klanten vooral particulieren, wordt er ook gewerkt in opdracht van grote bedrijven, de overheid, ...?

Klanten zijn voornamelijk land- en tuinbouwers
 uit de regio van het bedrijf (straal 25 km)
 laatste jaren meer en meer tuinbouwers en particulieren
 Door klimaatverandering aantal landbouwers is in de
 laatste jaren ook omschakeling naar tuinaanleg
 begonnen

Ook maken we overheid: gemeentekantoor,
 openbaar van Bos & Natuur

22. Profiel van de leveranciers

Welke bedrijven leveren aan uw bedrijf, wat wordt er naar het bedrijf gebracht, vanwaar komen deze, zijn er veel leveringen, hoe gebeuren deze leveringen, ...?

Winebottles \rightarrow vooral tijdens kongressen
 5 x 1 x / dag, bakelaryen s'morgens
 2 x 1 x / dag s'middags met "
 Machines: 1 x / 2 weken, maaltijdjes
 Diesel: 3 x / jaar, tankwagen
 olie: 3 x / jaar
 Klanten met te herstellen machines: 5 x / dag
 gemiddeld.

Reactie omwonenden

23. Zijn er in verleden problemen geweest met de omwonenden, zijn er reeds reacties geweest op de activiteiten van het bedrijf? Zo ja, van welke aard?

Neen

Stedenbouwkundige context en problemen:

Juridisch

24. Zoning op het gewestplan:
 50 m: zone van op het aangebied
 100 m: zone van op het aangebied

25. Overzicht van de reeds verleende bouwvergunningen:
 (gelieve ook de constructies waarop de bouwvergunning van toepassing is, aan te duiden op het bijgevoegde kadasterplan)

27/07/1985: Uitvoering van verbouwingen aan de
 dakbedekking van de achterbouw

04/01/2005 Verbouwen van een handelspand
 met woongelegenheid

Alle andere gebouwen dateren van voor
 de met wet 29/03/1962 strekkende de
 ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige
 regulerings

26. Overzicht van aangevraagde, maar geweigerde bouwvergunningen:
 (gelieve deze eveneens aan te duiden op het bijgevoegde kadasterplan)

Neen

27. Zijn er constructies gebouwd zonder bouwvergunning:
 (gelieve deze eveneens aan te duiden op het bijgevoegde kadasterplan)

Ja, historische gebouwen daterend van voor
 1962 of van vóór intekenen gemeetplan.
 Er werd een brugge opgericht aan de toegangsweg
 met steunen van beton (1,20 m diep op 2,00 m breed)

.....

28. Werden er reeds bouwoverdringen vastgesteld en werd er een proces-verbaal opgemaakt?

Neen

.....

Ruimtelijk

29. Hoeveel bedraagt de totale oppervlakte van de vestiging? *perceel 39 a 41 ca*

gebouwen (onderscheid in administratieve gebouwen, produktiehallen en opslagruimte): *Winkel 106 m², woning 141 m² → living woning is omgevoerd tot woonruimte*
herstellruimte + opslag niselstukken: 1041 m² nisale
 stal: *90 m²*
 parkeerterrein (aantal plaatsen): *parkeerterrein: 324 m²*
 open lucht
 transport: *✓*

30. Op welke vlakken voldoet de huidige inrichting van het bedrijf niet meer aan uw wensen (b.v. te weinig ruimte voor de administratie, te weinig ruimte in de produktiehal, ...)

Doordat de land- en tuinbouwmachines door een de jaren grote geworden zijn is er nood aan s grote en hogere vloots om de machines in te herstellen te verandering van de historische gebouwen

31. Zijn er nog voldoende mogelijkheden om aan het bedrijf zelf uit te breiden, zijn er uitbreidingsplannen, over welke plannen gaat het, hoe groot zijn deze, zijn de vereiste gronden of gebouwen reeds in het bezit van het bedrijf, is de uitbreiding dringend?

Een deel van de historische gebouwen van afgebroken worden om op andere plaats een nieuw te bouwen. Exploitant is in onderhandeling met eigenaar omliepand perceel omdat vloot anders te dicht bij perceelgrens komt te staan. En van een vloot opgericht worden 5 m van de linker perceelgrens met breedte en rok van 5,00 m en 6,50 m

32. Indien de huidige oppervlakte te klein is en het bedrijf plaatselijk geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft zal het bedrijf

- niet uitbreiden
- bepaalde activiteiten afsplitsen
- zich totaal herlokaliseren

Hoe groot is de nodige oppervlakte bij een herlokalisatie van het bedrijf? *1800 m² vloot met perceel oppervlakte van totaal 50 a*

Milieu:

33. Over welke milieuvergunningen beschikt het bedrijf?

02/05/2006: klasse 2: werkplaats voor herstelling land- en tuinbouwmachines + vegetatiebescherming

34. Zijn er milieuvergunningen in aanvraag en zo ja welke?

Neen

35. Werden er in het verleden reeds vergunningen geweigerd en zo ja waarom?

Neen

36. Wordt er gewerkt zonder milieuvergunning en zo ja welke activiteiten?

Neen

37. Werden er reeds inbreuken op de milieuwetgeving vastgesteld?

Neen

Besluit:

Belangrijkste voor- en nadelen van de huidige vestigingsplaats?

38. Voordelen (b.v. klanten wonen in de streek, er is voldoende parkeerruimte, ...):

De ondername ligt centraal tussen het
drietal landbanen beperken de verplaatsing
van bestellingen, gezien de lage verplaatsings-
snelheid met machines. Indien het bedrijf zich

verplaatst zullen de klanten mogelijk en zou er
een totaal nieuw chéteau moeten gebouwd worden

39. Nadelen (b.v. de werkruimte is niet langer aangepast aan de huidige noden, slechte bereikbaarheid van het bedrijf, ...):

Herstellingsruimte wordt te klein, er zou
een nieuw loods moeten gebouwd worden
Bestaande is onpraktisch, er is nood aan meer samen-
sluitende open ruimte met hogere vrij doorgang
Nieuwe foto's zou ook mogelijk, te maken in Gansaal
kuisvesten

Gelieve indien mogelijk een kopie van de verschillende bouwvergunningen, bouwvoorvragen, milieuvergunningen, e.d. bij dit onderzoeksformulier te voegen.

Indien er b.v. een luchtfoto van het bedrijf voor handen is, gelieve deze dan eveneens toe te voegen (originele foto's zullen worden terugbezorgd).

Wij danken U voor uw medewerking.

Bylagen :- bouwvergunningen
- milieuvergunning
- plan bedrijf

BIJLAGE 2: Advies Sportinfrastructuur + Motivatie Hoogdringendheid Kunstgrasveld (08/2014)



Roosdaalse Sportraad

Roosdaal, 23 mei 2002

Aan het college van burgemeester en schepenen,
aan de gemeenteraadsleden
van en te Roosdaal

ADVIES INZAKE SPORTINFRASTRUCTUUR IN ROOSDAAL

Aanzet

Zoals statutair bepaald, laat de "vzw Roosdaalse sportraad" (hierna de sportraad) het niet na om de gemeenteraad, via zijn College van burgemeester en schepenen, te adviseren met betrekking tot wat leeft rond sportbeoefening in de Roosdaal sportclubs aangesloten bij de vzw Roosdaalse sportraad.

Uit informatie die hem bereikte langs verschillende kanalen kan de sportraad het afgelopen jaar opmaken dat het voorzien van openbare sportinfrastructuur door de gemeente als een prioriteit tijdens de huidige legislatuur werd vooropgesteld. De sportraad onderschrijft deze optie en, om de gemeente toe te laten deze intentie op basis van een realistische onderbouw te kunnen vertalen in concrete realisaties, besloot de Raad van Bestuur tijdens zijn vergadering van 9 oktober 2001, hieromtrent een enquête te houden onder zijn 49 aangesloten sportverenigingen.

Daar deze beleidskeuze op lange termijn een grote impact zal hebben op hoe de Roosdaalse inwoner zijn sport zal kunnen beoefenen, wenste de sportraad niet over één nacht ijs te gaan en schakelde hij het professionele enquêtebureau "Inra Belgium" in.

De enquête kreeg de titel "De nood aan sportinfrastructuur in Roosdaal" mee en werd, aan de hand van de toegevoegde vragenlijst, in de loop van het eerste trimester 2002 uitgevoerd.

Van de 49 gecontacteerde Roosdaalse sportverenigingen legden er 45 de enquête af. Wetende dat een enquête reeds als representatief wordt beschouwd vanaf een respons van de bevroegden tussen 20 à 30% en wetende dat de bevroegden alle erkende Roosdaalse sportverenigingen vertegenwoordigden, kan men hier stellen dat deze bevraging met 92% antwoorden ongeveer als exhaustief mag worden beschouwd.

In wat volgt worden de volgens ons in het oog springende algemene en specifieke resultaten van de enquête opgesomd, gevolgd door onze aanbevelingen terzake.

Algemene resultaten

- het gemiddeld percentage jongeren ¹ (17%) aangesloten bij onze Roosdaalse sportverenigingen is eerder klein;
- de verhouding tussen het indoor en outdoor beoefenen van sport is 40 – 60;

¹ Min 18-jarigen

- diegenen die hun sport indoor beoefenen zitten voor 75% in privé-accommodatie;
- het totaal aantal leden van onze sportclubs is 2310. Hiervan zijn 68% inwoner van Roosdaal, wat overeenkomt met 1571 sporters. Wetende dat 82% hiervan minstens wekelijks zijn sport uitoefent, leert ons dit dat **1300 Roosdaalse inwoners** (12% van de werkelijke bevolking) wekelijks sportief bezig zijn;
- de tevredenheid onder de sportverenigingen over de gebruikte Roosdaalse accommodatie ligt vrij hoog (68%);
- de grootste ontevredenheid ligt bij de Roosdaalse privé-accommodatie (zowel in- als outdoor). In afnemende belangrijkheid wordt deze "niet conform aan de behoeften, te duur of te weinig beschikbaar" bevonden. Weet wel dat het hier telkens over slechts drie verenigingen gaat (6%)*;
- bij het nagaan van de ontevredenheid voor openluchtaccommodatie heeft men het vooral over verouderde installaties, voor overdekt zien we dezelfde bemerkingen als bij de Roosdaalse privé-accommodatie (*zelfde opmerking met een nog kleiner percentage);
- in Roosdaal sporten de leden van de verenigingen voor 70% 's avonds, 54% overdag en 30% 's morgens;
- de totale kostprijs qua accommodatie bedraagt ongeveer 25 000 euro op jaarbasis.

1. Specifieke resultaten

- de vooropgestelde initiatieven tot het aanleggen van een verhard joggingparcours, een polyvalent verhard sportterrein en het uitstippelen van een mountainbikeroute worden positief geapprecieerd;
- een andere specifieke vraag is er naar een outdoor oefenterrein voor motorcrossers.

2. Conclusie

De rode draad die als resultaat van deze bevraging naar voor kan worden geschoven is dat de meest gebruikte accommodatie door de sportverenigingen als voldoende groot wordt ervaren en dat er nood is aan bijkomend recreatiegebied. De nadruk inzake investeringen dient dan ook op dit laatste worden gelegd en niet op het uitbreiden van bestaande accommodaties.

3. Advies

- de sportraad beveelt de gemeente aan om te blijven voorzien in de goede werking van haar huidig subsidiereglement, een reglement dat erop gericht is om de jeugdwerking binnen de sportclubs te stimuleren;
- de sportraad beveelt voorts de gemeente aan om in haar gemeentelijk structuurplan terreinen te voorzien die in de toekomst het aanleggen van bijkomend recreatiegebied zullen mogelijk maken;
- de sportraad beveelt de gemeente aan om de hogere overheid (provincie) te verzoeken oefenterreinen voor motorcross aan te leggen, bijvoorbeeld in open gebied gelegen in de onmiddellijke omgeving van autosnelwegen;
- de sportraad geeft de gemeente tenslotte de aanbeveling om via samenwerkingsakkoorden te verhelpen aan de kleinschalige ontevredenheid die omtrent Roosdaalse privé-accommodatie bestaat.

In de hoop dat u dit advies tot een positief resultaat kan ombuigen, en steeds tot een goede samenwerking bereid,

Sportieve groeten,

Willy Appelmans
Voorzitter

MOTIVATIE HOOGDRINGENDHEID KUNSTGRASVELD: socio-culturele verenigingen + scholen: augustus 2014

Naar aanleiding van het schrijven van 29 juli 2014 van het Agentschap voor Binnenlands bestuur, afdeling Vlaams-Brabant, wenst de gemeente Roosdaal een extra motivering aan te brengen ter staving van de hoogdringendheid van de realisatie van het RUP Pamel Centrum.

De gemeente Roosdaal kampt reeds jaren met een gebrek aan openlucht (recreatie-)infrastructuur. Dat heeft in het verleden reeds geleid tot het verhuizen van verschillende verenigingen en/of leden naar naburige gemeenten met de aangepaste infrastructuur. Ook scholen organiseren vaak hun sportdag buiten de gemeente. Bij aanvang van de nieuwe legislatuur 2014-2019 heeft de gemeente de knoop doorgehakt om aan deze verzuchtingen een oplossing te bieden, door de opstart van de realisatie van het RUP Pamel Centrum. Hierbij heeft de gemeente ingetekend op de 3de cluster van het Vlaams Sportinfrastructuurplan. Roosdaal werd hiervoor geselecteerd.

Om de hoogdringendheid van deze situatie te schetsen, heeft de gemeente informatie ingewonnen bij de voornaamste stakeholders: de socio-culturele verenigingen en de Roosdaalse scholen.

De Roosdaalse socio-culturele verenigingen

FC Denderzonen Pamel:

Op donderdag 4 september maakte de heer Staf Renders, jeugdcoach, het gezamenlijke standpunt van het bestuur van FC Denderzonen Pamel over aan de sportdienst:

"Het spelersaantal in de jeugd is de laatste jaren sterk toegenomen (momenteel +/- 180 jeugdspelers, waardoor er meerdere team kunnen samengesteld worden en de nood zich opdringt over meer pleinen te kunnen beschikken.

Het huidig aantal pleinen op DZP is niet meer toereikend om de jeugdspelers op de gebruikelijke dagen training te verschaffen, waardoor er dient uitgeweken te worden naar andere dagen, wat niet altijd makkelijk combineerbaar is met:

- a) het openhouden van de kantine (uit hoofde van aanbod veiligheid en het aanbod van sanitair)
- b) de beschikbaarheid van trainers en spelers
- c) combinatie sport, gezin en school
- d)

Omwille van het meermaals niet bespeelbaar zijn van de velden (weersomstandigheden: veelvuldige regen, sneeuw, vorst) moet de jeugd van DZP tijdens de wintermaanden uitwijken naar de zaal Belleheide, wat een serieuze onkosten met zich meebrengt.

Het ontbreken van een synthetisch plein remt de technische ontwikkeling van de jeugdspelers af t.a.v. de omliggende ploegen/spelers waardoor we minder concurrentieel kunnen optreden, en er tevens verhuus van spelers is.

Indien de eerste ploeg de kans zou krijgen uit te wijken naar de nieuwe sportaccommodatie, zouden er voor de jeugd ook meer mogelijkheden ontstaan op de huidige pleinen, en zouden er effectieve competitiepleintjes kunnen aangelegd worden. Dit komt de spelontwikkeling van de jeugdspeler ongetwijfeld ten goede"

VK Zavel:

Het voetbalveld waarop VK Zavel zijn wedstrijden afwerkt, is verkocht aan Provincie. Men wil er in de nabije toekomst sociale woningen bouwen. VK Zavel ziet een mogelijkheid om, indien met een volwaardige ploeg kan behouden, op dit kunstgrasveld te spelen.

VK Borchtlombeek:

Na een gesprek op woensdag 3 september 2014 met Danny Breynaert, secretaris VK Borchtlombeek werd het volgende genoteerd. VK Borchtlombeek telt momenteel 150 actieve leden. Ze beschikken over twee eerste ploegen, en verschillende jeugdelftallen. Bij voorkeur zou VK Borchtlombeek, in de winterperiode, 1 x per week de verplaatsing willen maken met zowel de eerste ploegen als de jeugd ploegen om de trainingen te kunnen afwerken, wanneer de eigen velden minder bespeelbaar zijn.

GSF Floorballteam Strijtem:

NOG AAN TE VULLEN

De Roosdaalse scholen

Roosdaal telt in totaal 5 scholen:

Basisschool Triangel Roosdaal:

Basisschool Triangel Roosdaal kent drie vestigingsplaatsen: Pamel (Brusselstraat 27, grootste afdeling), Strijtem (Strijtemplein 15) en Onze-Lieve-Vrouw Lombeek (Koning Albertstraat 189, kleinste afdeling). De speelplaats van Triangel Pamel geeft uit op de toekomstige locatie van het kunstgrassterrein, wat voor de school een belangrijk perspectief biedt naar openlucht sport- en spelactiviteiten, maar ook naar de organisatie van de lessen Lichamelijke Opvoeding voor de 3 vestigingsplaatsen.

	# leerlingen
2014-15	420

2013-14	415
2012-13	403
2011-12	385

Basisschool Triangel kent de laatste 4 schooljaren een groei van leerlingen.

Immaculata Maria Instituut:

Immaculata Maria Instituut kent 2 vestigingsplaatsen : Ledeberg (met een secundaire en lagere afdeling) en Brusselstraat (wijkschool met 1^{ste} en 2^{de} leerjaar). De directie van IMI heeft als standpunt dat een extra ruimte om activiteiten te beoefenen zeker van pas zal komen.

De leerlingenaantallen van de lagere school evolueren volgens onderstaande tabel, uit deze cijfers is moeilijk een tendens af te leiden:

	# leerlingen
2010-11	348
2011-12	330
2012-13	342
2013-14	260
2014-15	380

Sint-Amandus:

Sint-Amandus is gevestigd te Bosstraat 32, 1761 Roosdaal. De directie maakt het volgende standpunt over:

"Wij steunen dit initiatief voor 200%. Sport en beweging zijn een belangrijk item in de visie en gezondheidsbeleid van onze school".

De evolutie van de leerlingenaantallen, enkel de lagere school (geen kleuterafdeling):

	# leerlingen
2014-15	188
2013-14	184
2012-13	180
2011-12	180

Provinciale Tuinbouwschool: De Provinciale Tuinbouwschool is gevestigd te Molenstraat 26, 1760 Roosdaal. Er is geen standpunt bekend i.v.m. het RUP Pamel Centrum.

MPC Sint-Franciscus: Het MPC Sint-Franciscus is gevestigd te Lostraat 175, 1760 Roosdaal. Er is geen standpunt bekend i.v.m. het RUP Pamel, maar getuige van de zoektocht naar openluchtrecreatie, is de deelname van een aantal leefgroepen van het MPC Sint-Franciscus aan de jaarlijkse stratenloop voor scholen te Provinciaal Proefcentrum voor Kleinfruit, en de Buitenspeeldag op 2 april 2014 te basisschool Triangel Pamel.

Slotbemerking:

In het originele RUP Pamel Centrum zijn ook andere delen ingekleurd voor recreatie infrastructuur. Eens een kunstgrasveld, met Vlaamse steun, gerealiseerd is, biedt dit de mogelijkheid om makkelijker de stap te zetten naar een uitbreiding van de recreatiezone. Roosdaal kent een totale bevolking van meer dan 11.250 inwoners, met een bovengemiddelde "groene druk" (verhouding tussen het aantal 0 tot 19-jarigen en het aantal 20 tot 59-jarigen) van 39,25 (gemeten in 2012). Het Vlaams gemiddelde ligt op 36,68 (gemeten in 2012). Kinderen en jongeren, kampen met een te beperkte open speelruimte. Vooral in de grootste deelgemeente Pamel is dit een probleem. Jongeren hebben in Pamel niet echt een plek om te "hangen". Met de realisatie van dit kunstgrasveld kan de stap gezet worden om ook voor jongeren een extra thuishaven te creëren.

BIJLAGE 3: Engagements Sportverenigingen tot herlokalisatie

VERKLARING

Betreft: een perceel grond , kadasternummer afdeling 1 sectie B, 298 f, g en c en 299 c (deel)in gebruik voor recreatie

Datum: 02/07/2015

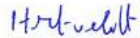
Aan het College Van Burgemeester en schepenen van Roosdaal

Geachte,

Hierbij verklaren we ons oefenterrein gelegen achter de **Kaaitvaartstraat 58 te 1760 Roosdaal**. en momenteel in gebruik door **VK Likert** voor het uitoefenen van voetbalactiviteiten te verlaten binnen de 2 jaar bij de volledige realisatie van het RUP Pamel Centrum onder voorbehoud dat we daar op een gelijkwaardige manier onze (oefen)activiteiten kunnen verderzetten.
De percelen, kadasternummer afdeling 1 sectie B, 298 f, g en c en 299 c (deel), die momenteel in agrarisch gebied zijn gelegen, kunnen als dusdanig opnieuw de bestemming en het gebruik als agrarisch gebied krijgen.

Met de meeste hoogachting,

Namens VK Likert



Voorzitter

Adres:

Horstmarktstraat 782
1770 Kudekerke.



VERKLARING

Betreft: een perceel grond , kadasternummer afdeling 1 sectie D, 295 c (deel), 343 b (deel) en 339 f (deel), in gebruik voor recreatie

Datum: 02/07/2015

Aan het College Van Burgemeester en schepenen van Roosdaal

Geachte,

Hierbij verklaren we onze oefenterreinen gelegen achter de **Koning Albertstraat 2 te 1760 Roosdaal**. en momenteel in gebruik door **Denderzonen Pamel** voor het uitoefenen van voetbalactiviteiten te verlaten binnen de 2 jaar bij de volledige realisatie van het RUP Pamel Centrum onder voorbehoud dat we daar op een gelijkwaardige manier onze activiteiten kunnen verderzetten.
De perceelsdelen, kadasternummer afdeling 1 sectie D, 295 c (deel), 343 b (deel) en 339 f (deel), die momenteel zonevreedemd zijn, kunnen als dusdanig opnieuw de bestemming en het gebruik als agrarisch gebied krijgen.

Met de meeste hoogachting,

Namens Denderzonen Pamel



Voorzitter ISMAIL KARACA

Adres:

DENDERZONEN PAMEL FC VZW KBVB 4184
KONING ALBERSTRAAT
1760 ROOSDAAL 3A

VERKLARING

Betreft: een perceel grond met gebouw, kadastrummer afdeling 1 sectie D, 130 d en e (deel) in gebruik voor recreatie

Datum: 02/07/2015

Aan het College Van Burgemeester en schepenen van Roosdaal

Geachte,

Hierbij verklaren we ons trainingsterrein gelegen langs de **Lombekstraat te 1760 Roosdaal**, en momenteel in gebruik door Hondenclub Hond en Vriend voor het uitoefenen van hondensport en hondentraining te verlaten binnen de 2 jaar bij de volledige realisatie van het RUP Pamel Centrum onder voorbehoud dat we daar op een gelijkwaardige manier onze sportactiviteiten kunnen verderzetten.
De percelen, kadastrummer afdeling 1 sectie D, 130 d en e (deel), die momenteel in agrarisch gebied zijn gelegen, kunnen als dusdanig opnieuw de bestemming en het gebruik als agrarisch gebied krijgen.

Met de meeste hoogachting,

Namens Hondenclub Hond en Vriend


.....
Voorzitter **GOOSSENS DANNY**

Adres: **LOMBEEKSTRAAT 74**
1760 ROOSDAAL

VERKLARING

Betreft: een perceel grond met gebouw, kadastrummer afdeling 1 sectie C, 311 b en c in gebruik voor recreatie

Datum: 02/07/2015

Aan het College Van Burgemeester en schepenen van Roosdaal

Geachte,

Hierbij verklaren we onze terrein gelegen langs de **Pinijzenkets te 1760 Roosdaal**, en momenteel in gebruik door **VK Zavel** voor het uitoefenen van voetbalactiviteiten te verlaten binnen de 2 jaar bij de volledige realisatie van het RUP Pamel Centrum onder voorbehoud dat we daar op een gelijkwaardige manier onze activiteiten kunnen verderzetten.
Het perceel met gebouw, kadastrummer afdeling 1 sectie C, 311 b en c, dat momenteel in woongebied is gelegen, is in eigendom van Providentia en zal op korte termijn ontwikkeld worden.

Met de meeste hoogachting,

Namens VK Zavel

.....
Voorzitter **MOYLAERT TOM**

Adres:



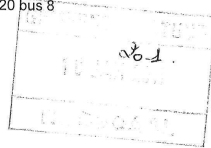
BIJLAGE 4: Beslissing tot niet-opmaak Plan-MER voor RUP 2009

Vlaamse overheid



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Mer
Koning Albert II-iaan 20 bus 8
1000 BRUSSEL



AANGETEKEND

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Brusselstraat 15
1760 Roosdaal

uw bericht van
13-12-2010

uw kenmerk
RUP Pamel Centrum
PG

ons kenmerk
LNE/MER/OHPL0863/
2010

bijlagen
1

vragen naar / e-mail

Veerle Timmermans
Veerle.timmermans@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
02/553.80.07

datum

07 JAN. 2011

Betreft : Onderzoek tot milieueffectrapportage: RUP Pamel Centrum te Roosdaal
Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), zoals aangepast door
het decreet van 27 april 2007 ("planMER-decreet") en Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007
betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's ("planMER-besluit")
Beslissing

Geachte,

Met uw brief hebt u voor vermeld plan overeenkomstig artikel 4.2.6.§1 van het planMER-decreet het
screeningsdossier ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de opmaak van een
planMER. Uw dossier is onder het nummer OHPL0863 bij de administratie behandeld.

Zoals in het dossier aangegeven komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot de milieueffectrapportage.

De toelichtingsnota met geïntegreerd "verzoek tot raadpleging" bevat de nodige informatie over het voorgenomen
plan en heeft de relevante milieudisciplines op voldoende wijze besproken. De nota werd ter advies verstuurd
naar een door de dienst Begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen opgemaakte selectie van adviesinstanties.

Alle adviesinstanties zijn van mening dat de effecten op het milieu correct beschreven zijn en dat de opmaak van
een planMER niet nodig is. De Vlaamse Milieumaatschappij Afdeling Operationeel Waterbeheer geeft wel aan dat
eventuele drainages van sportterreinen geen permanente drainage van grondwater mogen veroorzaken. De
Afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling van het Departement Landbouw en Visserij merkt op dat, gezien de
ligging in herbevestigd agrarisch gebied, de nota onvoldoende ingaat op het onderzoek naar locatie-alternatieven
en dat compensatie niet kan gebeuren op de in de nota voorgestelde locatie. Deze opmerkingen dienen verder
aan bod te komen tijdens de verdere RUP-procedure.

**Gezien het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot
aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is.**

De dienst Mer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar is via de
webstek van de Dienst Mer (www.mervlaanderen.be).

Uzelf dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen u
dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling
van het plan.

Gelieve via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via
publicatie in het gemeentelijk infoblad te melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen
worden op de webstek van de Dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER.
Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het
departement LNE heeft in het kader van de RUP-procedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het
voortontwerp van RUP.

Hoogachtend,

Geert Pillu
Diensthoofd

SumColofon

datum	opgesteld te Brussel op 16/09/2015
onder de algemene directie van	Paul Lievevrouw, bestuurder Sum Research
projectleider	Wim Geeroms, Ruimtelijk Planner
projectmedewerkers	Philippe Marchand, graficus
SumContact	SumResearch nv brussel@sum.be gent@sum.be www.sum.be