



KNESSELARE RUP CENTRUM

► Toelichtingsnota

13.09.2017

COLOFON

Dit document is een publicatie van

Gemeente Knesselare

De Plaats 14

9910 Knesselare

Secretariaat: 09/325 75 06

Dossierverloop

Plenaire vergadering: 20-01-2017

Voorlopige vaststelling door GR: 08-03-2017

Openbaar onderzoek: 24-03-2017 – 23-05-2017

Advies GECORO: 22-06-2017

Definitieve vaststelling door GR: 13-09-2017

De normatieve delen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn:

(deze zijn verordenend)

- o Blad 3: Het grafisch bestemmingsplan
- o De stedenbouwkundige voorschriften bij het grafisch plan

De niet-normatieve delen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn:

(deze zijn niet verordenend)

- o De toelichtingsnota
- o Blad 1: Plan bestaande toestand
- o Blad 2: Plan juridische toestand

PROCEDURE

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

Op bevel,

.....

de voorzitter

.....

de secretaris

zegel der gemeente

Het College van burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage werd neergelegd

Van tot

Op bevel,

.....

de burgemeester

.....

de secretaris

zegel der gemeente

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

Op bevel,

.....

de voorzitter

.....

de secretaris

zegel der gemeente

Voor Veneco²

.....

Annelies De Clercq, ruimtelijk planner

Inhoudstabel

1. Situering van het plangebied	3
1.1. Ligging	3
2. Aanleiding opmaak RUP	5
2.1. Voorgeschiedenis	6
2.2. Doelstelling	7
3. Beleidskader	7
3.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	7
3.2. Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen	8
3.3. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	8
4. Bestaande feitelijk ruimtelijke toestand van het plangebied	11
5. Bestaande juridisch ruimtelijke toestand van het plangebied	13
5.1. Watertoets	20
6. Gewenste ruimtelijke structuur	21
6.1. Algemeen	21
6.2. Zones	22
7. Ruimtebalans	23
8. Register van (delen van) percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd	23
9. Opgave van voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden	24
10. Beslissing van de bevoegde administratie inzake milieueffectrapportage	24
10.1. Verloop	24
10.2. Samenvatting adviezen	24
10.3. Analyse en motivering waaromgeen plan-MER nodig is	26
11. Beslissing van de bevoegde administratie inzake veiligheidsrapportage	27
12. Beslissing van de bevoegde administratie inzake veiligheidsrapportage	29

1. SITUERING VAN HET PLANGEBIED

1.1. LIGGING

Het plangebied omvat de volledige deelgemeente Knesselare m.u.v. 3 projectzones (zie verder). De afbakening van het plangebied (zie afbeelding 1) is gedefinieerd door de gemeentegrens zoals deze was vastgelegd vóór de fusie met de kern van Ursel¹ in 1976.

Binnen het plangebied worden er straten aangeduid (allen gelegen in het centrum) waarlangs de bouw van meergezinswoningen (onder voorwaarden) nog toegelaten is. Op kavels niet gelegen langsheen een aangeduide straat (m.u.v. de projectzones), is de bouw van of de omvorming naar nieuwe meergezinswoningen niet toegelaten.

De afgebakende centrumstraten zijn de vijf historische centrumstraten die ter hoogte van de kerk samenkomen en daarmee de dorpskern in belangrijke mate structureren:

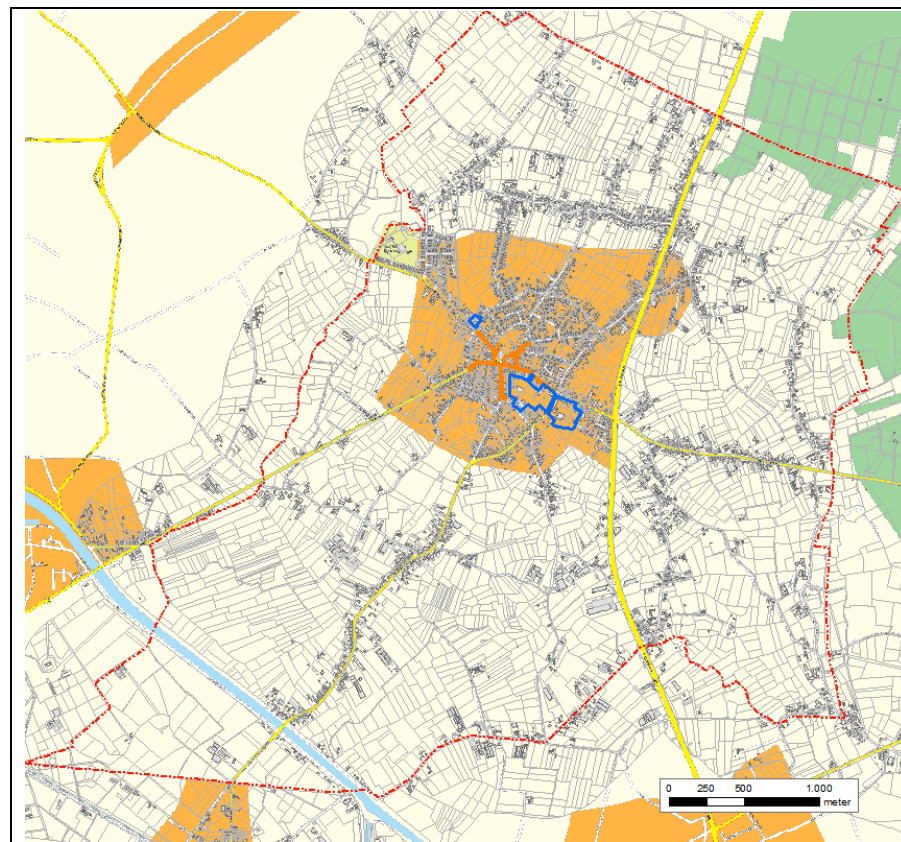
- Veldstraat tot aan het kruispunt Maldegemseweg/Aalterseweg
- Kerkstraat tot en met Molenstraat 2 / Kerkstraat 41-43 en Kerkstraat 46
- Hellestraat tot aan het kruispunt Kwadamstraat
- Kloosterstraat tot aan het kruispunt Kwadamstraat-Sportstraat
- Drieselken tot aan de Nieuwstraat-Kouter
- Smissestraat
- De Plaats

Aanvullend worden er contouren voor 3 projectzones afgebakend die naar de toekomst een belangrijke potentie hebben voor de gemeente:

- tussen de Veldstraat, Aalterseweg, Molenstraat en de Kerkstraat (= 'projectzone Binnengebied');
- de schoolsite met gemeentefeestzaal op de hoek van de Kloosterstraat en de Sportstraat (= 'projectzone schoolsite');

¹ Voor de kern van Ursel, ook gelegen op het grondgebied Knesselare zal in analogie met dit RUP, een afzonderlijk RUP worden opgemaakt.

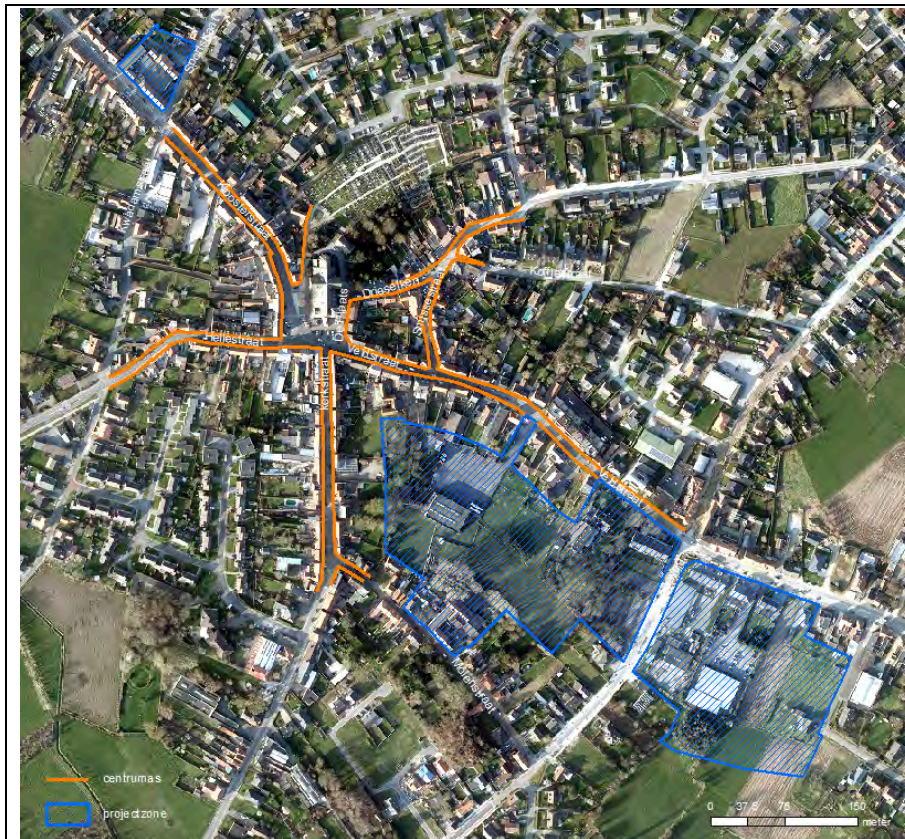
- tussen de Veldstraat en Aalterseweg, (aan de overzijde van de 'projectzone Binnengebied' ter hoogte van de huidige GB) (= projectzone GB).



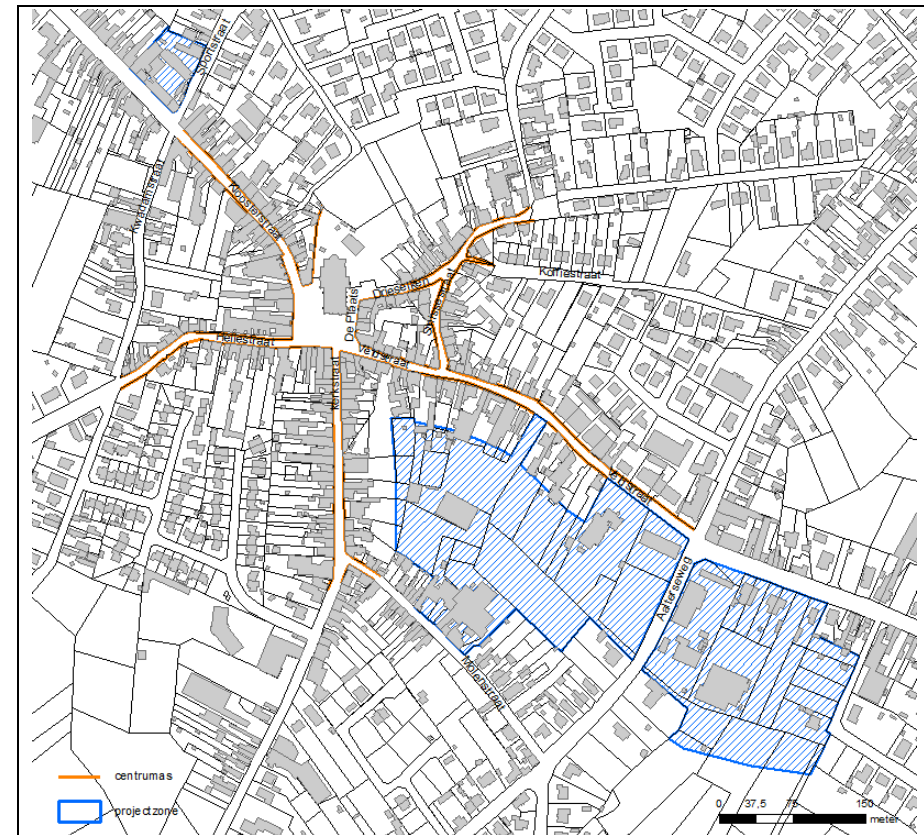
Afbeelding 1 _ Situering plangebied binnen deelgemeente Knesselare met aanduiding centrumstraten. De projectzones (blauw) maken geen deel uit van het RUP.

Voor de drie projectzones zal er op termijn een masterplan en eventueel RUP worden opgemaakt die de specifieke inrichtingsvoorwaarden en –voorschriften zal vastleggen. De verordenende voorschriften die binnen onderhavig RUP zullen worden opgemaakt, hebben geen betrekking op deze projectzones. De projectzone worden immers uit het RUP gesloten.

De contour van het RUP komt, zoals gezegd, overeen met de deelgemeentegrens. De assen waar meergezinswoningen naar de toekomst nog toegelaten zijn, nl. langsheen de centrummassen en de projectzones die uit het RUP worden gesloten, worden in onderstaande meer in detail afgebeeld.



Afbeelding 2 _ Situering centrummassen (oranje) op orthofoto (Bron: digitale versie orthofoto's opname 2015, AGIV en provincie Oost-Vlaanderen). De projectzons (blauw) maken geen deel uit van het plangebied



Afbeelding 3 _ Situering centrummassen op GRB2014 (Bron: AGIV). De projectzones (blauw) maken geen deel uit van het plangebied

Omdat het RUP enkel uitspraken doet omtrent het bouwen langsheen de aangeduide centrumstraten, wordt in onderhavige nota ook enkel gefocust op de zone waarin zich de centrumstraten bevinden. Buiten deze zone is de bouw van meergezinswoningen uitgesloten. Voor het overige blijven de geldende plannen in dat gebied van kracht. Het gaat hier zowel om het gewestplan, BPA's, verkavelingen, RUP's enz.

2. AANLEIDING OPMAAK RUP

De laatste 20-tal jaren is er een snelle en ingrijpende verandering aan de gang in vele Vlaamse gemeenten en dorpen: woonhuizen worden afgebroken en vervangen door appartementen. Het meestal kleinschalige straatbeeld, de beleving van de straat, het uitzicht en de identiteit van dorpskernen verandert, en vaak niet ten goede. De maximalisatie van gronden en programma verhoogt de druk op de vaak minutieus gecomponeerde ruimte in de dorpskernen. Een verandering van typologie van grondgebonden woning (met een eigen voordeur en gevel aan de straat) naar meer appartementen (vaak zonder eigen voordeur en relatie tot de straat) levert een andere beleving van de centrumstraten op. Dit is ook in Knesselare duidelijk in gang gezet.



Afbeelding 4 _ Een evolutie van de grondgebonden woning naar appartementen levert een andere beleving van de centrumstraten op





Afbeelding 5 _ De klassieke dorpsstraat dreigt te verdwijnen

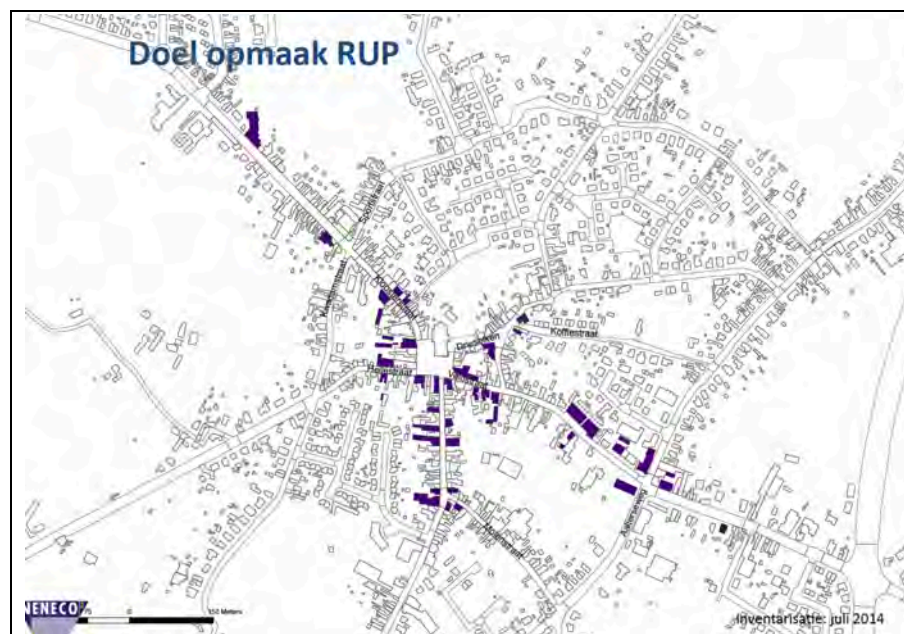


Afbeelding 6 _ De schaalgrootte is niet meer in verhouding tot het oorspronkelijke dorp

De gemeente Knesselare wenst in toenemende mate sturend op te treden t.a.v. de ongebreidelde bouw van appartementen of meergezinswoningen op haar grondgebied. Met de opmaak van dit ruimtelijk uitvoeringsplan beoogt de gemeente te beschikken over een duidelijke en afdwingbare reglementering terzake. In analogie met dit RUP zal er op termijn een afzonderlijk RUP worden opgemaakt voor de deelgemeente Ursel.

In Knesselare, noch in Ursel ligt een verdichtingsopgave. Het zijn dorpskernen met een beperkt voorzieningen niveau en beperkte bereikbaarheid met openbaar vervoer. Meer woningen realiseren binnen eenzelfde ruimte hoort een streven te zijn voor gebieden die wel een hoog voorzieningenniveau en bereikbaarheid met OV hebben, de grote en kleine steden van Vlaanderen. Daartoe behoort Knesselare niet.

Vernieuwbouw in het bestaande weefsel moet echter wel mogelijk blijven, maar zonder dat de bestaande structuur of dichtheid hierdoor verstoord wordt.



Afbeelding 7 _ inventarisatie meergezinswoningen juli 2014

2.1. VOORGESCHIEDENIS

De gemeente wou aanvankelijk op een zo snel mogelijke manier over een afdwingbaar instrument beschikken om de bouw van meergezinswoningen te kunnen sturen. Dit leek de opmaak van een verordening.

Sinds de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex RO (1/1/2009) is de opmaak van een verordening voor meergezinswoningen echter niet meer mogelijk.

De codex bepaalt immers in art. 2.3.1 limitatief voor welke onderwerpen nog een verordening kan opgesteld worden. Meergezinswoningen behoren hier niet toe.

Een sluitend juridisch afdwingbaar beleid voor meergezinswoningen kan enkel vastgesteld worden in een RUP. De opmaak van een RUP, tot en met goedkeuring, vraagt echter tijd.

In een tussenperiode, heeft de gemeente gewerkt met een gemeentelijk reglement. Dit reglement werd door de stedenbouwkundig ambtenaar gehanteerd als leidraad bij de vergunningverlening. Dit reglement werd toegepast sinds 2013. Tot op heden heeft dit gewerkt. Er dient wel benadrukt dat, ondanks het beschikken over dit reglement, in beroep weigeringsbeslissingen kunnen hervormd worden, vaak gebaseerd op precedenten. Dit reglement werd bijgevolg heel duidelijk gezien als een tussenoplossing in afwachting van de definitieve vaststelling van een RUP.

2.2. DOELSTELLING

Met dit ruimtelijk uitvoeringsplan beoogt de gemeente in de eerste plaats de diversificatie van het woonaanbod te controleren zodat de verhouding tussen ééngezins- en meergezinswoningen in evenwicht blijft. In tweede instantie zal het RUP voorschrijven aan welke kwaliteitseisen nieuwe meergezinswoningen dienen te voldoen ten einde de beeldkwaliteit van de dorpskern te vrijwaren. Dit zal resulteren in een duidelijke afbakening waar de bouw van nieuwe meergezinswoningen is toegelaten en in een reeks voorschriften waaraan deze dienen te voldoen.

Meergezinswoningen worden niet noodzakelijk als negatief geëvalueerd. Een correcte integratie in het straatbeeld, in het woonweefsel is echter belangrijk. De levendigheid van de straat mag niet verloren gaan.

Het RUP wordt zodanig opgemaakt dat de gewestplanbestemmingen niet wijzigen. Enkel zal met overdrukken per zone (centrumgebied en zone errond – zie situering plangebied) een aantal aspecten juridisch vastgelegd worden.

3. BELEIDSKADER

Op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau worden in structuurplannen uitspraken gedaan over de gewenste ruimtelijke structuur vanuit een geïntegreerde benadering. Deze uitspraken binnen de diverse structuurplannen zijn van belang en vormen het uitgangspunt voor de genomen planopties.

In wat volgt wordt een overzicht gegeven van elementen uit deze structuurplannen en andere planningsprocessen die betrekking hebben op de gemeente Knesselare en meer bepaald op het plangebied en de omgeving ervan.

3.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

In het RSV wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau: de stedelijke gebieden en netwerken, het buitengebied, de economische knooppunten en de lijninfrastructuren.

Het RSV vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen. Elementen uit het richtinggevend gedeelte en de bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijke niveau. In wat volgt wordt een overzicht gegeven van elementen uit het RSV die betrekking hebben op de gemeente Knesselare.

De gemeente Knesselare behoort in haar geheel tot het **buitengebied**. Binnen de gemeente wordt dus het beleid voor het buitengebied gevoerd. Dit beleid is gericht op het maximaal vrijwaren van de open ruimte voor haar structuurbepalende functies zijnde landbouw, natuur en bos. Woon – en werkgelegenheid dient geconcentreerd te worden in de kernen van het buitengebied. In deze kernen worden richtdichtheden gehanteerd van 15 woningen/ha.

De N44 die de gemeente doorkruist van noord naar zuid wordt in het RSV aangeduid als primaire weg cat. I. De weg vormt de verbindende schakel tussen de autosnelweg E40 en de autoweg N49.

Het kanaal Gent-Brugge is momenteel bevaarbaar voor schepen tot 1350 ton.

Op het grondgebied van de gemeente is een NAVO-pijpleiding aanwezig. Het betreft een leiding voor transport van koolwaterstoffen onder hoge druk (80

kg/cm²). Deze leiding is ingegraven op een diepte van 60 à 80cm, 1m breed en doorkruist de gemeente van oost naar west.

3.2. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN OOST-VLAANDEREN

Het structuurplan van de provincie Oost-Vlaanderen is bij MB van 18 februari 2004 goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Een provinciaal beleidskader voor windturbines werd toegevoegd (MB 25 augustus 2009). Een partiële herziening werd goedgekeurd bij MB van 18 juli 2012.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan bouwt verder op het structuurplan Vlaanderen. De uitgangspunten en principes van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen gelden als basis en beleidskader voor het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt uitgewerkt volgens deelstructuren en deelruimten.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen volgende deelstructuren: de nederzettingsstructuur, de open ruimte structuur, de toeristisch-recreatieve structuur, de ruimtelijk-economische structuur en de verkeers- en vervoersstructuur.

Op het grondgebied van Oost-Vlaanderen worden verschillende deelruimten onderscheiden. Elke deelruimte bezit een aantal typische kenmerken en kwaliteiten.

Enkel de deelstructuren en deelruimte van belang voor onderhavig GRUP komen aan bod.

Wat de **nederzettingsstructuur** betreft, behoort de kern van Knesselare tot het **buitengebied** en wordt in het PRS geselecteerd als hoofddorp. Hoofddorpen zijn groeipolen van de nederzettingsstructuur van het buitengebied, waar de lokale groei inzake woningen, voorzieningen en lokale bedrijvigheid gebundeld wordt. Ursel is geselecteerd als woonkern. Woonkernen hebben een woonfunctie binnen de gemeente. Zij staan in voor de opvang en de bundeling van de eigen groei van de kern en (een deel van) de bijkomende woonbehoeften die ontstaan in verspreide bebouwing in de gemeente. Het voorzieningenniveau is gericht op de ondersteuning van de woonfunctie. Inzake wonen en voorzieningen is er geen verschil in de taakstelling tussen hoofddorpen en woonkernen.

3.3. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

In deel 2 van het richtinggevend deel van het GRS werd voor de verschillende deelstructuren de gewenste ruimtelijke ontwikkeling weergegeven. Hieruit kwam duidelijk naar voren dat twee deelruimten meer in detail moeten besproken worden. Het zijn die ruimten die de kernen van de gemeente vormen en waar verschillende ruimte-aanspraken (wonen, werken, ontspanning,...) samenkomen. Deel 3 van het richtinggevend gedeelte omvat dan ook de weergave van de gewenste ontwikkeling voor de deelruimten “kern Knesselare” en “kern Ursel”.

Volgende algemene doelstellingen staan voorop voor de deelruimten “kern Knesselare” en “kern Ursel”:

- Het wonen in de kernen moet gestimuleerd worden. Inbreidingsgerichte projecten primeren op nieuwe excentrisch gelegen verkavelingen;
- De bestaande woonomgevingen dienen aantrekkelijk en aangenaam gemaakt te worden door een gepaste groenaanleg en het voorzien van de nodige speel- en ontspanningsruimten maar ook door een herwaardering van het historisch patrimonium;
- Het economisch leven in de kern dient voldoende ruimte te krijgen, maar wel op maat van de kern;
- De aanwezige landschappelijke waarden moeten optimaal worden beschermd en waar nodig geherwaardeerd.

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kern Knesselare wordt weergegeven via volgende 10 slagzinnen:

1. De Slabbaartsbeek en de naastgelegen landbouweilandjes stellen een duidelijke grens ten noorden van het kerngebied;
2. Een parkbos als ruimtelijke scheiding tussen het kerngebied Knesselare en de Knokseweg (N44);
3. Hellemeersen als duidelijke grenssteller ten zuiden van de kern;
4. Een inbreidingsproject voor het gebied tussen Molenstraat, Kerkstraat en Hoekestraat²;
5. De fabrieksgebouwen en de molen van De Vreese als beeldbepalende elementen;

² Het betreft hier de “projectzone Binnengebied” waarvoor een RUP zal opgemaakt worden.

6. Een groene randparking in het gebied tussen de Molenstraat en de Veldstraat;
7. “De Plaats” als polyvalent centrumplein;
8. Poorten als verkeerskundige en ruimtelijke introductie tot het centrumgebied;
9. Een fijn weefsel van kerkwegels, parkjes en speelruimten;
10. Uitvoering van het BPA de Kouter ten behoeve van een woonuitbreidingsproject.

Volgende elementen zijn van invloed op het plangebied of staven de grenzen van de afbakening:

Een inbreidingsproject voor het gebied tussen Molenstraat, Kerkstraat en Hoekestraat

Tussen de bebouwing langs de Molenstraat, de Kerkstraat en de Hoekestraat is nog een landbouwenclave aanwezig. Gezien de ligging in het hart van de gemeente komt het gebied in aanmerking voor een kernversterkend inbreidingsproject. Het is de bedoeling via de aanleg van weginfrastructuur, de achterliggende gronden te ontsluiten teneinde deze te kunnen bebouwen. Bij de realisatie van een woonproject dient rekening gehouden te worden met volgende randvoorwaarden:

1. De vooropgestelde woondichtheid bedraagt 17,5 woningen per ha;
2. Er dient voldoende groen- en/of speelruimte te worden voorzien;
3. De architectuur van de woningen mag geen schaalbreuk veroorzaken met het omringend woonweefsel;
4. Teneinde de potenties inzake wonen verder te onderzoeken zal van het gebied tussen Molenstraat, Kerkstraat en Hoekestraat³ een stedenbouwkundig ontwerp opgemaakt worden.

Deze zone wordt uit huidig RUP in opmaak (RUP Centrum) gehouden. Ontwerpend onderzoek zal de toekomstige ontwikkeling bepalen. Deze kan vastgelegd worden in een tweede RUP.

³ het betreft hier de “projectzone Binnengebied”

De fabrieksgebouwen en de molen van De Vreese als beeldbepalende elementen

Het betreft de gebouwen van de lederfabriek De Vreese. Achter de fabrieksgebouwen is een oude molen aanwezig. Deze gebouwen hebben een belangrijke historische waarde als industrieel erfgoed. Bovendien fungeren ze als beeldbepalend element in de dorpskern. Het historisch karakter van de site moet dan ook behouden blijven.

Deze site is gelegen binnen de “projectzone Binnengebied” waarvoor ontwerpend onderzoek zal gebeuren voorafgaand aan de eventuele opmaak van een RUP “projectzone Binnengebied”.

Een groene randparking in het gebied tussen de Molenstraat en de Veldstraat

Achter de leerlooierij is er nog een landbouwenclave aanwezig. De inrichting van dit gebied is sterk afhankelijk van de toekomst van de lederfabriek⁴ en van het transportbedrijf Van Heyste. Omwille van de centrale ligging vormt het een geschikte lokatie voor de aanleg van een parking. Deze parking zou de ten gevolge van de herinrichting van de Plaats verloren gegane parkeerplaatsen kunnen compenseren. Het mag echter geen monofunctionele ingreep vormen. De parking zelf kan op een degelijke manier ‘ingegroend’ worden, terwijl er naast de parking ruimte voorzien kan worden voor de aanleg van een klein park, een woningproject en een dienstencentrum.

Teneinde deze potenties verder te onderzoeken zal er voor het gebied tussen Veldstraat, Molenstraat, Kerkstraat en Aalterseweg een stedenbouwkundig ontwerp opgemaakt worden.

Deze site is gelegen binnen de “projectzone Binnengebied” waarvoor ontwerpend onderzoek zal gebeuren voorafgaand aan de eventuele opmaak van een RUP “projectzone Binnengebied”.

⁴ Ondertussen is de lederfabriek niet meer actief. Dit was wel nog zo ten tijde van de opmaak van het GRS.

“De Plaats” als polyvalent centrumplein

Het marktplein is momenteel enkel ingericht voor het autoverkeer. Het wordt doorsneden door vrij drukke verkeersassen. Tussen deze wegen en de kerk is een parking aanwezig.

Zaak is nu om “De Plaats” eigentijds en kwaliteitsvol in te richten in functie van de zwakke weggebruiker. Uit de inrichting van het plein moet men kunnen afleiden dat het hier om het ‘hart’ van de gemeente Knesselare gaat. Het beklemtonen van de aanwezige centrumfuncties zoals het gemeentehuis en de kerk vormt hierbij een belangrijke factor. De automobilist moet het gevoel krijgen dat hij in een anderssoortige ruimte (dorpskom) is terechtgekomen, een ruimte met een veelheid aan functies en bewegingen. Het plein zal dan ook heringericht worden volgens het zone 30 – concept, waarbij de weg, voetpad en plein een samenhangend geheel vormen.

Bij het ontwerp van het plein zal men moeten rekening houden met het polyvalent gebruik ervan (bv. wekelijkse markt, feesttent, enz.). Daarnaast kunnen de nodige groenelementen het plein inkleden. Het aspect verlichting speelt tenslotte ook een belangrijke rol bij de herinrichting van de Plaats. Een aangepaste verlichting kan de nodige sfeer brengen en het plein en de twee hoofdgebouwen accentueren.

Op het plein zelf kan een beperkte parkeervoorziening blijven bestaan. Bij verdere verhoging van de parkeerdruk wordt de aanleg van kleinschalige randparkings (bv. Klissestraat in het kader van het BPA de Kouter of tussen Veldstraat en Molenstraat = projectgebied) overwogen, gekoppeld aan het invoeren van kortparkeren in de directe omgeving van het dorpsplein.

De herinrichting van de eigenlijke centrumstraten behoeft geen RUP. Deze ingrepen kunnen parallel met de opmaak van huidig RUP (RUP Centrum) gebeuren.

Heraanleg centrumwegen met poorten als verkeerskundige en ruimtelijke introductie tot het centrumgebied

Niet enkel het centrumplein, ook de andere wegen die het centrumgebied kruisen dienen heringericht te worden. Via een aantal gerichte ingrepen dient de snelheid naar het centrum toe geleidelijk aan verminderd te worden. Om de snelheid van 70 naar 50 te verlagen worden buitenpoorten aangeduid.

Het betreft hier :

- het kruispunt Urselseweg – Grote Kapellestraat
- het kruispunt Hoekestraat – Kerkstraat
- het kruispunt Hellestraat – Hellemeersen
- het kruispunt Kloosterstraat - Prinsengoeddreef

De verkeerskundige inrichting van deze buitenpoorten kan tevens aangegrepen worden om ook een ruimtelijke introductie tot het kerngebied te realiseren. Dit kan onder meer door een infobord te plaatsen, maar ook door aangepaste verlichting en groenaanleg. Het recent heraangelegd pleintje op de kruising van de Hoekestraat met de Kerkstraat kan hierbij als voorbeeld aangehaald worden.

In het echte centrumgebied ligt de snelheid lager dan 50km/uur. Bij de introductie tot het centrumgebied kan dan ook een tweede poort of binnenpoort voorzien worden. Volgende kruispunten komen hiervoor in aanmerking:

- het kruispunt Urselseweg – Maldegemseweg –
- het kruispunt Hellestraat – Kwadamstraat –
- het kruispunt Kloosterstraat – Kwadamstraat

Kaart 10 : Gewenste ruimtelijke structuur Knesselare kern



Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan KNESSELARE

Oprichtgever : Gemeentebestuur van Knesselare

Legende

- | | | | | | |
|--|--|--|--|--|-------------------------------------|
| | De Slabbaartsbeek en de landbouwvelden stellen een duidelijke grans ten noorden van het kerngebied | | Heraanleg centrumwegen met poorten als verkeerskundige en ruimtelijke introductie | | Behoud structurerende bomenrij |
| | Een parkbos als ruimtelijke scheiding tussen het kerngebied Knesselare en de Klokseweg | | Een fijn weefsel van kerkwiegels, parkjes en speelruimten | | N44 met knooppunten |
| | Hellemeersen als duidelijke grensteller ten zuiden van de kern | | Bestaande kerngebonden bebouwing | | Behoud doorgang voor lokaal verkeer |
| | Een inbreidingsproject voor het gebied tussen Malen-, Kerk- en Hoekestraat | | Te bezwien (deel van het) woonuitbreidingsgebied (= niet aan te snijden vóór 2008) | | Samenhangend landbouwgebied |
| | Fabrieksgebouwen en de molen van De Vresse als beeldbepalende elementen | | Commercieel centrum Knesselare | | |
| | Een groene randparking in het gebied tussen Malen- en Veldstraat | | Woonlint / Gehucht | | |
| | * De Plaats* als polyvalent centrumplein | | Woonkorrel | | |
| | | | Recreatiepool Knesselare | | |

4. BESTAANDE FEITELIJK RUIMTELIJKE TOESTAND VAN HET PLANGEBIED

De centrumstraten wordt gemarkeerd door typerende aanéengesloten kleinschalige dorpstraatbebouwing in 5 aaneengesloten linten, uitwaaiierend naar het buitengebied.

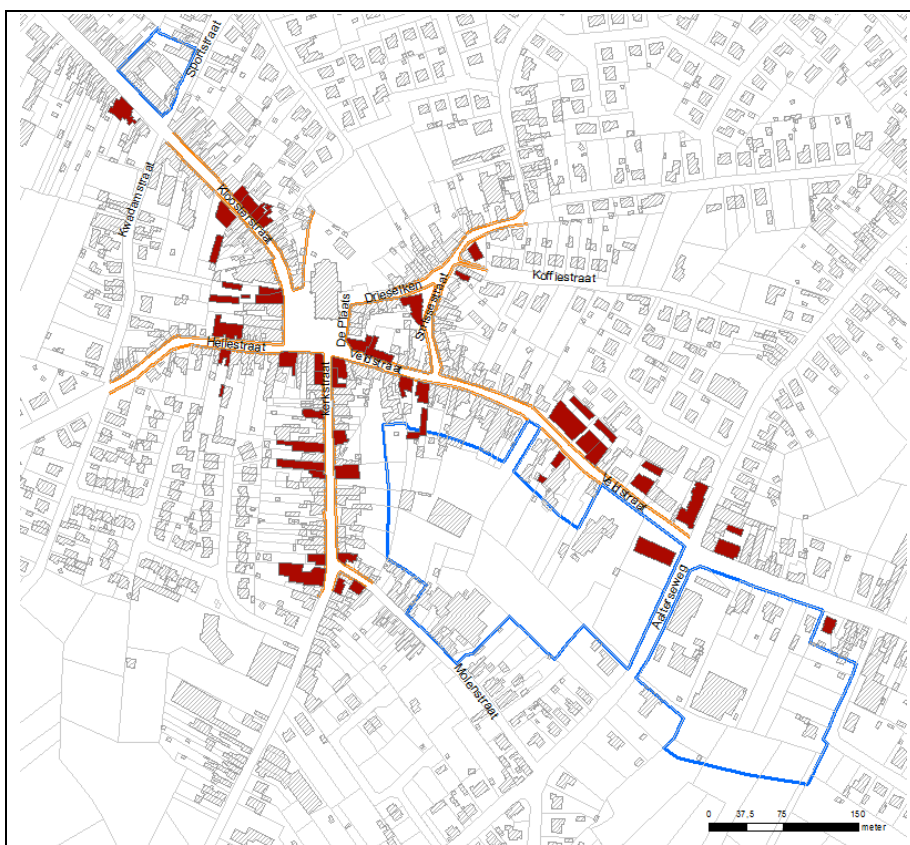
Knesselare vertoont weinig beïnvloeding en verandering van het wegenpatroon doorheen de geschiedenis. Bijna alle bestaande wegelementen zijn nog herkenbaar t.o.v. de Ferrariskaarten (1775). De linten langs de hoofdstraten zijn weliswaar uitgebreid, maar binnen de historische landschappelijke structuur.

Binnen het huidige woningbestand is er de laatste decennia wel een duidelijke toename van appartementsgebouwen te zien. Op afbeelding 5 zijn de huidige appartementsgebouwen (reeds gebouwd of reeds vergund) in het centrum van Knesselare aangeduid (toestand medio 2014). Het beeld toont dat het aandeel aanzienlijk is, temeer er in elk rood aangeduide kavel, meerdere woonegelegenheden zijn ondergebracht. De kavels met een appartementeninvulling zijn meestal densus en diep bebouwd, ze vullen in tegenstelling tot de klassieke typologie van ééngezinwoningen als het ware de volledige kavel.

Uit cijfers blijkt⁵ dat van de 693 woonegelegenheden (3542-2849) die er voor groot Knesselare zijn bijgekomen in de afgelopen 20 jaar (1995-2015), deze voor 35% uit appartementen bestaan (242 op 693 woonegelegenheden).

Wanneer verondersteld wordt dat het aantal woonegelegenheden in gesloten bebouwing en in appartementen voornamelijk in de centra worden bijgebouwd, komen we tot de conclusie dat er in de centra over de voorbije 20 jaar (1995-2015) in totaal 246 woonegelegenheden bijgekomen zijn. Dit is enerzijds vervangingsbouw en anderzijds opvulling van lege percelen. Deze bijgekomen woonegelegenheden in de centra bestaan voor 70% uit appartementen.

⁵ Bron: gebouwenpark Knesselare, statistics Belgium <http://statbel.fgov.be>



Afbeelding 8 _ Situering meergezinswoningen langsheen de afgebakende centrummassen en in de directe omgeving d.d. medio 2014

Het totaal aantal woonegelegenheden in groot Knesselare in 2015 bedraagt 584, waarvan 294 appartementen (50%) en 290 grondgebonden woningen in gesloten bebouwingsvorm (50%). Verder zijn er 880 woningen in halfopen bebouwingsvorm en 2078 in open bebouwingsvorm. Op dit ogenblik is er dus sprake van een gediversifieerd woonaanbod, maar het aanhouden van de evolutie van de voorbije jaren zou echter al snel gaan zorgen voor een onevenwicht.

Appartementsgebouwen of meergezinswoningen zorgen ook voor een schaalverstoring binnen het kleinschaliger homogeen straatbeeld en dorpsweefsel;

- te groot bouwvolume (grote lengte, hoogte en diepte) overstijgt de draagkracht van het perceel en introduceert een schaal die oneigen is aan de dorpsbebouwing
- doorbreking straatwand door grote open ruimtes naast en voor de bebouwing
- groot aandeel verharding en garages bedreigen kwalitatieve buitenruimtes achteraan

Binnen het plangebied is er een aanzienlijke concentratie van historische bebouwing (zie verder architectonisch erfgoed). Naast enkele beschermde gebouwen staan verschillende panden op de inventaris van het bouwkundig erfgoed (zie afbeelding 13). Deze gebouwencontext vraagt om een extra zorgvuldige afstemming.





Afbeelding 9 _ foto's van de traditionele bebouwing langsheen de centrumstraten

5. BESTAANDE JURIDISCH RUIMTELIJKE TOESTAND VAN HET PLANGEBIED

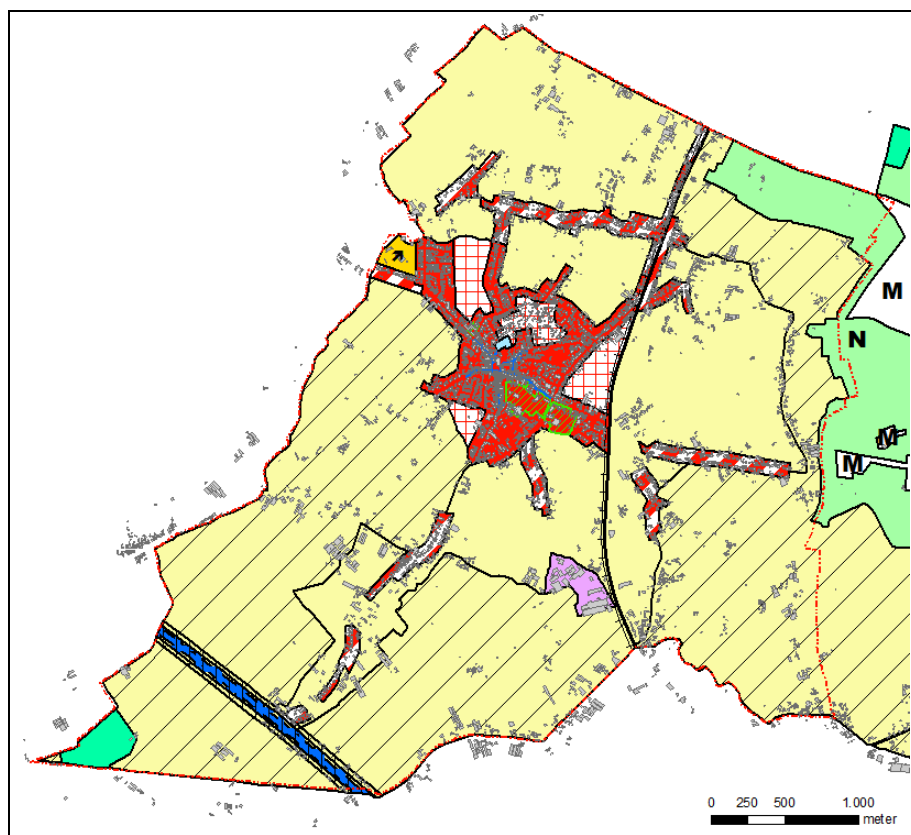
Gewestplan

De bestemmingen volgens het gewestplan voor de deelgemeente Knesselare zijn:

- woongebied,
- woonuitbreidingsgebied
- woongebied met landelijk karakter
- (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied
- natuurgebied
- bosgebied
- gebied voor dagrecreatie
- gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's
- zone voor gemeenschapsvoorzieningen

De centrummassen (en projectzones) zijn integraal gelegen binnen woongebied.

Het grootste deel van het grondgebied Knesselare wordt ingenomen door agrarisch gebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Tussen de kernen Knesselare en Ursel situeert zich een complex van natuurgebieden, waarvan slechts een minderheid in de deelgemeente Knesselare is gelegen. Vanuit de kernen penetreert de bebouwing in het agrarisch gebied via linten van bebouwing met landelijk karakter.



Afbeelding 10 _ Situering plangebied (rood) en centrummassen (blauw) op gewestplan. De groen aangeduide delen maken geen deel uit van het RUP

Slechts één gebied is ingekleurd als zone voor ambachtelijke bedrijven, nl. Moerakker, langsheen de gewestweg van Aalter naar Maldegem.

Gewestelijke RUP's

Niet van toepassing.

Provinciale RUP's

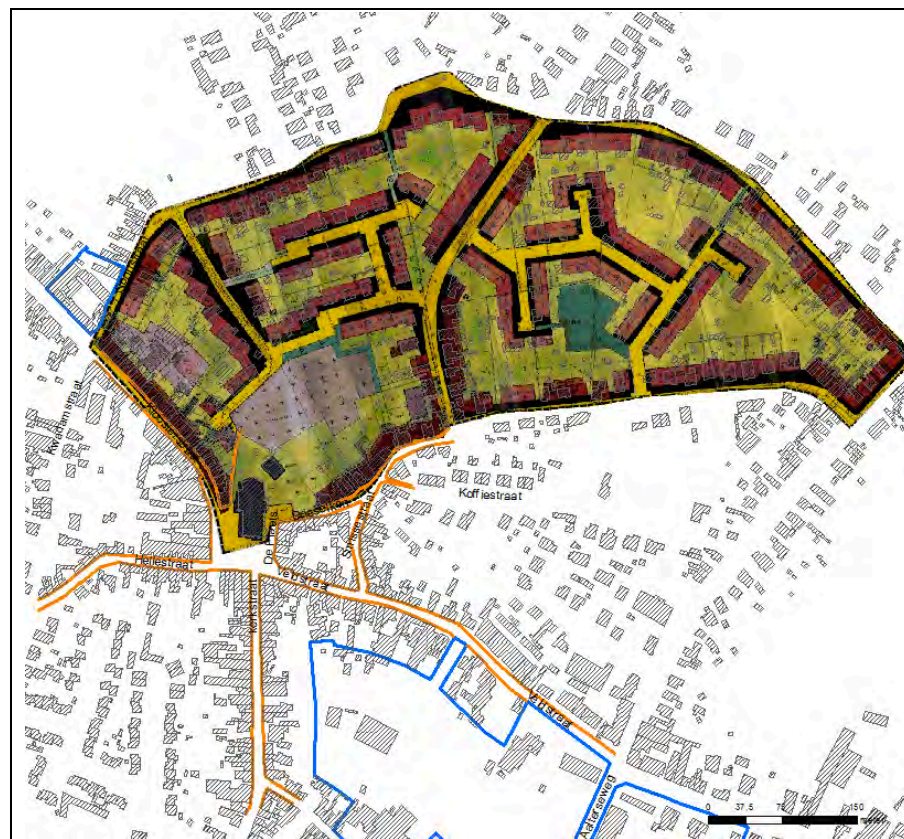
Niet van toepassing.

Gemeentelijke RUP's

Binnen de deelgemeente Knesselare zijn volgende gemeentelijke RUP's van kracht. Deze plannen blijven onverminderd behouden

- RUP Moerakker
- RUP De Baere

BPA's



Afbeelding 11 _ Situering centrummassen t.o.v. BPA de Kouter

Langsheen een deel van de centrummassen bevindt zich het BPA de Kouter. Dit BPA regelt de inrichting van het woonuitbreidingsgebied ten noorden van het

Drieselken, de kerk en de Kloosterstraat en is bijna volledig gerealiseerd. Dit BPA blijft van kracht maar voor de bebouwde zone aan het Drieselken en aan de Kloosterstraat zullen de bepalingen van het RUP centrum als overdruk gelden op de reeds bestaande bepalingen.

Verder bevinden zich binnen de deelgemeente Knesselare her en der verspreid nog een aantal BPA's. Daar er niets gewijzigd wordt aan hun bestemmingen, worden deze hier niet vermeld.

Goedgekeurde verkavelingen

Langsheen de centrummassen zijn er geen goedgekeurde verkavelingen gelegen. Alle andere goedgekeurde verkavelingen blijven onverminderd van kracht.

Goedgekeurde rooilijnen

Langsheen volgende gewestwegen is een rooilijnplan goedgekeurd:

- N337: Veldstraat – Kloosterstraat, KB 2-10-1984
- N368: Hellestraat, KB 22-08-1985

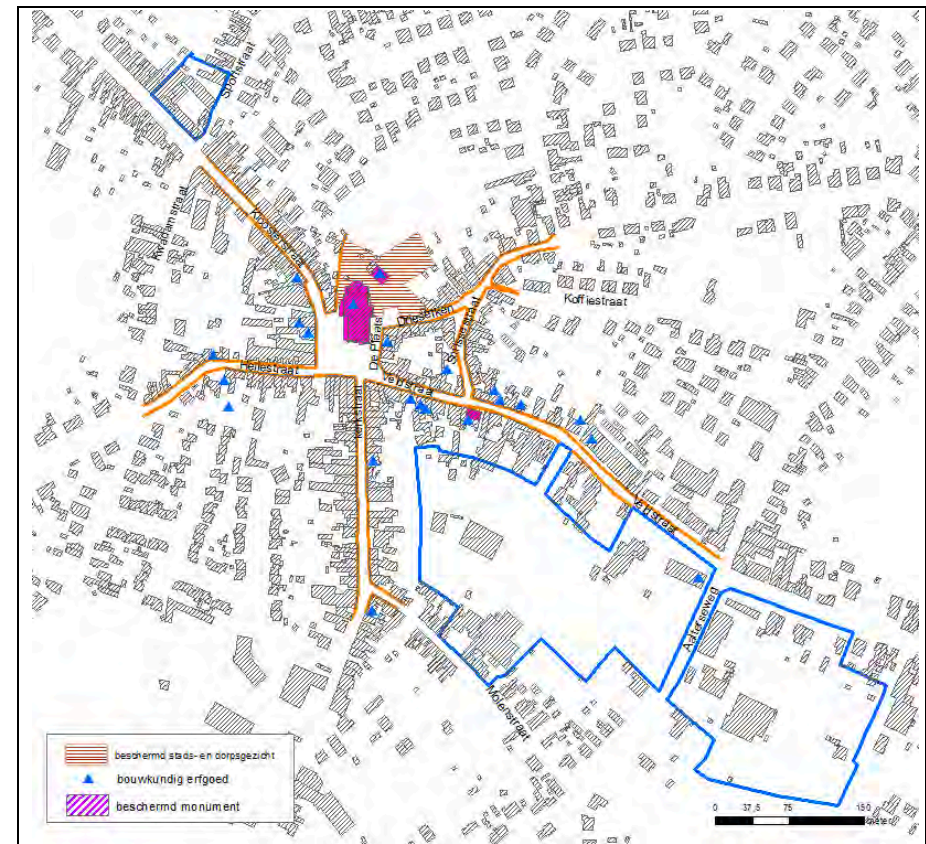
Beschermde monumenten, landschappen en landschapsrelicten

De parochiekerk Sint-Willibrordus (De Plaats), de pastorie (Driesselken 1) en het Witte Huys (Veldstraat 18) zijn beschermde monumenten. De omgeving van de kerk vormt tevens een beschermd dorpsgezicht (kerk, pastorie en ommuurde pastorietaanbouw).

Inventaris Bouwkundig Erfgoed

Het centrumgebied vormt, zoals aangegeven op afbeelding 12, een cluster van historisch waardevolle gebouwen. Talrijke gebouwen in de dorpskern werden reeds opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed.

Voorts flankeren een aantal gebouwen de centrumstraten die een in het straatbeeld typerende gevel bezitten. Deze gebouwen zijn niet opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.



Afbeelding 12 _ situering gebouwen inventaris bouwkundig erfgoed en beschermde monumenten

Bouwkundig erfgoed



Driesselken 1, tevens beschermd monument



De Plaats 2



De Plaats 15



Veldstraat 9



Veldstraat 17-19



Veldstraat 23



Veldstraat 18 + monument



Veldstraat 8-10



Hellestraat 17



Hellestraat 15



Koosterstraat 5

Veldstraat 6



Veldstraat 31

Tevens zijn er adrespunten opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, waarvan duidelijk is dat het bouwkundig erfgoedelement verdwenen is. Keer op keer is hier een meergezinswoning in de plaats gekomen. Het gaat om onderstaande gebouwen.



Kerkstraat 43



Kerkstraat 15

Typerende gevels



Kloosterstraat 7

De Plaats 1



Hellestraat 4



Veldstraat 56



De Plaats 16

Houtig erfgoed

Volgend houtig erfgoed is opgenomen in de inventaris van het houtig erfgoed:

- gekandelaarde linde als vredesboom (ID 300302): De vredesboom van Knesselare dateert uit 1919. De boom werd midden tussen het gemeentehuis en de kerk geplant, met een ijzeren afsluiting er rond. De gekandelaarde linde, omtrek 236 cm, staat nu op een verdichte plek en zonder hek.
- opgaande zilverlinde op dorpsdries (ID 300303): De zilverlinde bevindt zich voor de pastoretuin, in een verhoogd plantbed. De opgaande boom staat op de oude dorpsdries waar kerk en pastorie gebouwd werden.
- Drie schermlinden bij herberg (ID 300304): De drie schermlinden zijn aangeplant ten zuiden van de gevel van de voormalige herberg "De Drie Linden"



ID 300302



ID 300304



ID 300303

Biologisch waardevolle gebieden

Palend aan de centrumstraten zijn er geen biologisch waardevolle gebieden aangeduid. Dit is wel het geval binnen de ruimere contour van het RUP.

Er vinden echter geen ingrepen plaats die invloed hebben op dit gebied, daar er in deze zone enkel een uitspraak zal worden gedaan over meergezinswoningen. De biologisch waardevolle gebied worden dan ook niet verder besproken.

In het plangebied werden geen faunistisch belangrijke gebieden afgebakend.

Er bevindt zich één natuurreervaat in de omgeving van het plangebied op ca. 3km van de centrumstraten nl. een deel van het Drongengoedbos is als natuurreervaat afgebakend .

VEN, Vogelrichtlijn, habitatrichtlijngebied

Het meest nabije habitatgebied betreft bossen en heiden van zandig Vlaanderen – oostelijk deel en bevindt zich op ca. 2,5 km van de contour centrumgebied in het oosten van de deelgemeente Knesselare. Dit volledige complex is dan ook aangeduid als VEN-gebied.

Er bevinden zich geen vogelrichtlijngebieden in de omgeving.

Waterwingebied, beschermingszone, oppervlaktewater-wingebied

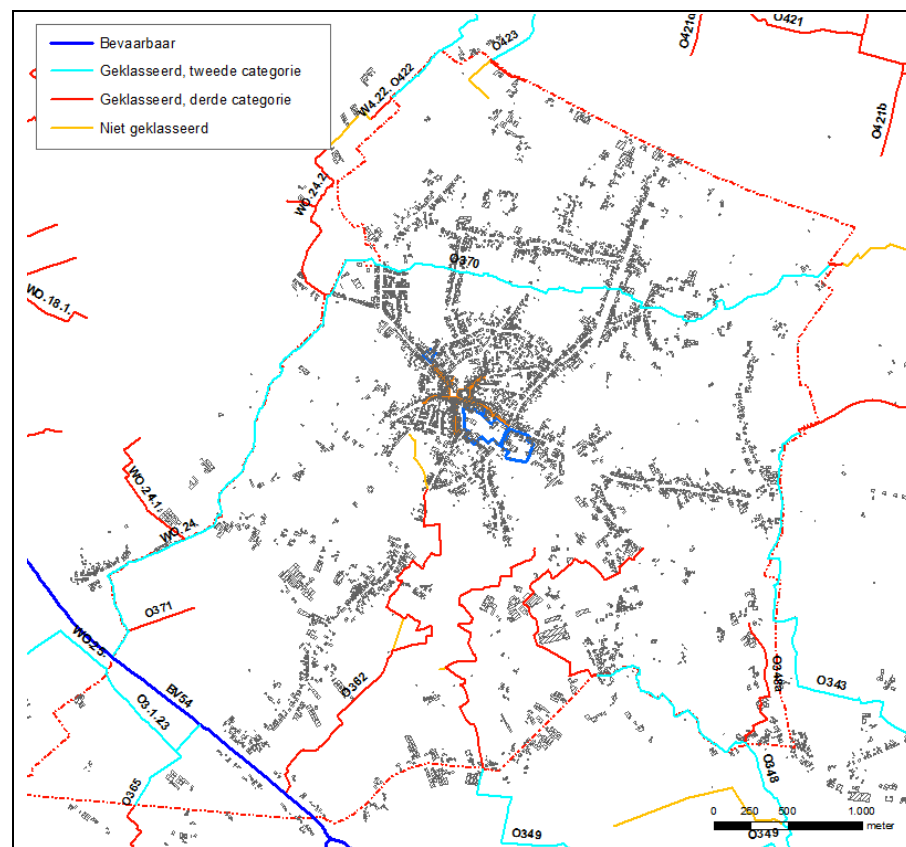
Niet van toepassing.

Atlas der onbevaarbare waterlopen

In het zuidoosten van het plangebied loopt het Kanaal van Gent naar Oostende (BV 54), een bevaarbare waterloop. In het noordelijk deel van het plangebied stroomt de Slabbaertbeek, een onbevaarbare waterloop van 2^{de} categorie. Verder zijn er nog de Berdelenbuisbeek (O362), de Hollebeek (O349) en de Woestijnebeek (O348), allen waterlopen van 3^{de} categorie. In het oosten bevindt zich tenslotte de Gottebeek (O343), een onbevaarbare waterlopen van de 2de categorie.

Binnen de contour van het centrumgebied bevinden zich geen waterlopen.

Het plangebied behoort tot het Bekken Brugse Polders.



Afbeelding 13 _ Situering t.o.v. waterlopen

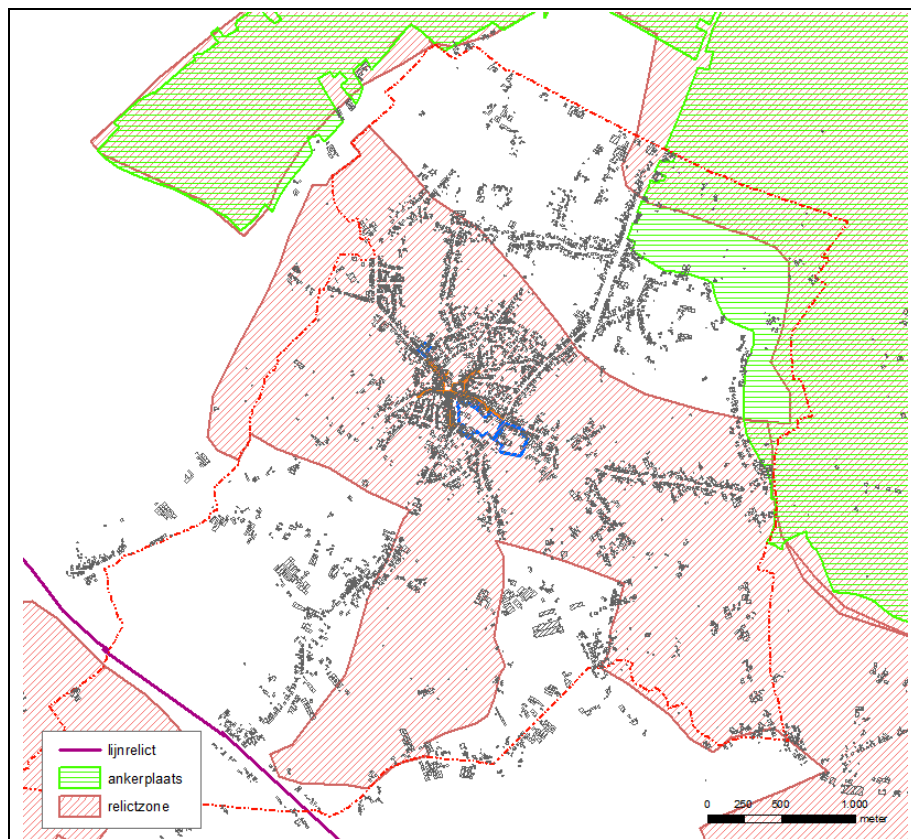
Landschapsatlas

Volgens de 'Atlas van de relictten van de traditionele landschappen' behoort het volledige plangebied tot het traditioneel landschap van de "zandstreek buiten de Vlaamse vallei".

Een deel van Knesselare, waaronder ook de afgebakende centrumstraten, maakt deel uit van de relictzone "open landschappen van het straatdorpengebied".

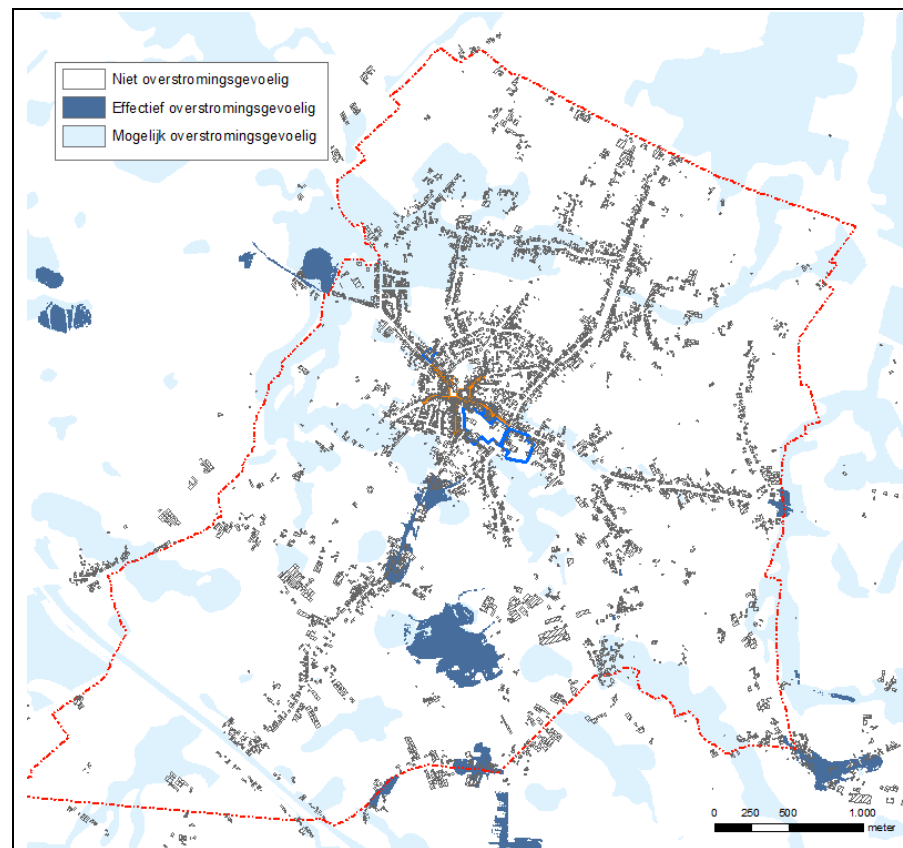
Het Drongengoedbos, in het noordoosten van de deelgemeente Knesselare, is een beschermd cultuurhistorisch landschap en is een onderdeel van het 'Maldegemveld', opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas.

Het kanaal van Brugge naar Gent is geselecteerd als lijnrelict.



Afbeelding 14 _ Situering t.o.v. landschapsatlas

5.1. WATERTOETS



Afbeelding 15 _ Situering t.o.v. effectief en mogelijk overstromingsgevoelige gebieden, de projectzones (groen) worden uit het plangebied gehouden

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Er werden **watertoetskaarten** opgemaakt die dienen ter evaluatie van de effecten van vergunningsplichtige ingrepen of van plannen of programma's waarbij het bodemgebruik op een bepaalde locatie of voor een bepaald gebied wordt gewijzigd.

Daar er binnen onderhavig RUP geen bestemmingen worden gewijzigd en er enkel zal gebouwd worden op plaatsen waar er vandaag reeds bebouwing aanwezig is, wordt enkel de overstromingskaart besproken:

- Binnen het plangebied bevinden zich een aantal mogelijks en een aantal effectief overstromingsgevoelige gebieden. Langsheen de afgebakende centrumstraten is een zone langsheen de Veldstraat aangeduid als 'effectief overstromingsgevoelig gebied'. Deze zone is echter in zijn bestaande toestand reeds bebouwd en beschikt reeds over een hoog verhardingspercentage. Bij vervangingsbouw zal dit verhardingspercentage mogelijks dalen omwille van het feit dat er een minimum oppervlakte tuinzone zal worden opgelegd en groendaken bij vrijstaande gebouwen.

6. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

6.1. ALGEMEEN

De opmaak van het RUP heeft tot doel een antwoord te bieden op 2 tendensen, die zich de laatste decennia voordoen, namelijk het besef dat:

- De klassieke dorpsstraat dreigt te verdwijnen en dat de evolutie van de grondgebonden woning naar de meergezinswoning een andere beleving van de centrumstraten met zich meebrengt.
- Meergezinswoningen steeds verder weg van het centrum worden opgericht, waardoor het eigenlijke centrum steeds meer vervaagt.

Met de opmaak van het RUP is het de bedoeling deze wijzigingen beter te kanaliseren. Meergezinswoningen worden niet uitgesloten, maar kunnen slechts onder bepaalde voorwaarden worden opgericht.

Het grafisch plan van het RUP is opgebouwd in 2 levels. Enerzijds is er het level dat uitspraak doet over de volledige deelgemeente Knesselare. Dit plan doet enkel uitspraak over waar er op termijn nog meergezinswoningen kunnen worden opgericht en waar niet. Dit plan verandert niets aan de bestaande bestemmingen (gewestplan, BPA, RUP,...). Nieuwe meergezinswoningen kunnen enkel nog worden opgericht langsheen de afgebakende centrumstraten. 3 projectzones vallen buiten de afbakening van het RUP. Dit is bewust zo, omdat er heden nog geen gedetailleerde uitspraken worden gedaan over deze zones. Ontwerpend onderzoek zal moeten bepalen of, hoe en onder welke voorwaarden de inrichting van die zones zal zijn.

Het tweede level van het RUP doet gedetailleerde uitspraken over de toekomstige bebouwing langsheen de afgebakende centrumstraten. Ook hier gaat het om bepalingen die gelden bovenop de reeds bestaande plannen (gewestplan, BPA,...).

Alle artikelen binnen dit RUP betreffen derhalve aanduidingen in overdruk.

6.2. ZONES

Volgende zones worden onderscheiden:

Art. 1: Zone met uitsluiting van meergezinswoningen

Binnen deze zone blijven alle bestaande plannen en daaraan gekoppelde voorschriften van kracht. Dit artikel duidt enkel op het feit dat er in de betreffende zone geen nieuwe meergezinswoningen worden toegelaten. Het gaat dus om een aanduiding in overdruk.

Art. 2: Centrumas

Dit artikel is eveneens een aanduiding in overdruk. Het duidt centrumstraten aan waarlangs de bouw van meergezinswoningen kan toegestaan worden indien voldaan wordt aan de voorwaarden opgelijst in het stedenbouwkundig voorschrift. Ook ééngezinswoningen moeten zich richten naar de stedenbouwkundige voorschriften.

Art. 3: beeldbepalend groen

Het gaat om het geselecteerd houtig erfgoed, maar ook om andere beeldbepalende groenelementen die moeten behouden blijven in het centrumweefsel.

Art. 3: waardevol gebouw

Het gaat om waardevolle gebouwen die mee het historisch dorpskarakter bepalen. Doorgaans gaat het om gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Niet al de opgenomen gebouwen zijn echter geselecteerd als waardevol gebouw in dit RUP. Een zekere bewoonbaarheid naar de toekomst blijft het uitgangspunt. Beschermd monumenten, die nog een veel grotere bescherming vragen, zijn niet opgenomen in dit voorschrift. Hiervoor geldt externe wetgeving.

Ook sommige andere gebouwen, niet opgenomen in de inventaris, maar met duidelijke een waarde voor de dorpskern zijn opgenomen.

Volgende gebouwen zijn aangeduid als waardevol:

Behorend tot het bouwkundig erfgoed:

- Veldstraat 6, 9, 25, 31
- Kloosterstraat 5
- De Plaats 2, 15
- Hellestraat 15, 17

Tevens zijn volgende gebouwen, niet opgenomen in de inventaris, ook geselecteerd als waardevol gebouw:

- De Plaats 1, o.w.v. de samenhang en eenheid met De Plaats 2
- Kloosterstraat 7, o.w.v. de samenhang en eenheid met Kloosterstraat 5

Het beleid heeft beslist om geen andere waardevolle gebouwen aan te duiden omdat hier de subjectiviteit te veel speelt. Wel wordt het voorstel gedaan om gebouwen, waarvan de dienst stedenbouw oordeelt dat ze mogelijks enige waarde hebben, voor advies voor te leggen aan de IOED, de intergemeentelijke onroerend erfgoeddienst, welke in januari 2018 zal van start gaan. Het college heeft het standpunt ingenomen het advies van de IOED te volgen.

7. RUIMTEBALANS

Daar er geen bestemmingswijzigingen worden doorgevoerd, blijft de ruimtebalans identiek.

Om die reden is geen tabel met oppervlaktes opgenomen.

8. REGISTER VAN (DELEN VAN) PERCELEN WAAROP EEN BESTEMMINGSWIJZIGING WORDT DOORGEVOERD

Het betreft, conform art. 2.2.2 §1, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, een register van (delen van) percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie.

Er worden echter geen bestemmingswijzigingen doorgevoerd.

Een grafisch register is dan ook niet toegevoegd.

9. OPGAVE VAN VOORSCHRIFTEN DIE STRIJDIG ZIJN MET HET RUP EN DIE OPGEHEVEN WORDEN

Nihil.

De bestaande plannen van aanleg (gewestplan, BPA De Kouter) blijven van kracht.

Onderhavig RUP is opgevat als een overdruk over bestaande bestemmingen heen. Woongebied blijft onveranderd zijn waarde als woongebied behouden. Tuinzones volgens een BPA, blijven tuinzones. In een zone voor open, halfopen of gesloten bebouwing, kan mogelijk een meergezinswoning worden opgericht, als voldaan wordt aan de principes en voorschriften van het RUP.

10. SAMENVATTING ADVIEZEN SCREENINGSNOTA

10.1. VERLOOP

Het screeningsdocument werd digitaal overgemaakt ter advies aan volgende instanties:

- Provinciebestuur Oost-Vlaanderen, dienst ruimtelijke ordening en stedenbouw
- Ruimte Vlaanderen, afdeling participeren lokaal Oost-Vlaanderen
- Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen
- Agentschap Wonen Vlaanderen
- De Lijn Oost-Vlaanderen
- Departement Landbouw en Visserij
- Agentschap Wegen en Verkeer, buitendienst Oost-Vlaanderen
- Departement MOW
- VMM

10.2. SAMENVATTING ADVIEZEN

Onderstaande tabel geeft een samenvatting van de adviezen

Instantie	Datum advies ontvangen	Samenvatting
Provinciebestuur Oost-Vlaanderen	25/4/2016	Geen opmerkingen. Conclusie: Er kan akkoord gegaan worden met de conclusie dat er geen plan-MER dient opgemaakt te worden.
Ruimte Vlaanderen APL Oost-Vlaanderen	25/4/2016	Conclusie: De screeningsnota maakt een voldoende inschatting van de milieueffecten voor de ruimtelijke ordening.

<p>Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen</p>	<p>29/4/2016</p>	<p>Wat betreft de discipline landschappen brengt het plan geen milieueffecten teweeg.</p> <p>Er wordt gevraagd om ook 'houtig en landschappelijk erfgoed' mee te nemen bij de beschrijving en inschatting van milieueffecten:</p> <p>Volgend houtig erfgoed is opgenomen in de 'Inventaris Houtig Erfgoed':</p> <p>Gekandelaarde linde als vredesboom (ID 300302)</p> <p>Opgaande zilverlinde op dorpsdries (ID 300303)</p> <p>Het Drongengoed is een beschermd cultuurhistorisch landschap en een onderdeel van 'Maldegemveld', opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas. De term 'vastgestelde landschapsatlas' dient te worden gebruikt in de plaats van 'aangeduide ankerplaats'.</p> <p><i>> dit wordt aangepast in het document.</i></p> <p>Wat betreft de discipline bouwkundig erfgoed wordt gevraagd om voor bestaande beschermde gebouwen of inventarisitems de mogelijkheid tot herbestemming als woonerf of meergezinswoning te behouden.</p> <p><i>> daar deze mogelijkheid verankerd zit in externe wetgeving, blijft deze mogelijkheid ook na goedkeuring RUP bestaan. Dit zal nogmaals extra vermeld worden in de toelichting bij het RUP.</i></p> <p>De tekst vermeld op pg. 27 dat het RUP bepaalde gebouwen uit de inventaris juridisch zal verankeren. Er wordt gevraagd om alle gebouwen die opgenomen zijn in de</p>
--	------------------	--

		<p>inventaris in het RUP mee te nemen.</p> <p><i>> de beslissing of gebouwen al dan niet worden verankerd in het RUP, is een bevoegdheid van het college. Het college kan nu nog niet met zekerheid zeggen dat zij alle gebouwen uit de inventaris wenst te verankeren in die zin dat behoud noodzakelijk is.</i></p> <p>Wat betreft de discipline archeologie zijn er geen bezwaren.</p> <p>Conclusie: het plan kan milieueffecten teweeg brengen. Er wordt gevraagd het plan aan te passen aan de bemerkingen.</p>
<p>Agentschap Wonen Vlaanderen</p>	<p>21/04/2016</p>	<p>Gezinsverdunding en vergrijzing (die nog steeds aanhouden) maken dat Knesselare zeker ook in de toekomst nog behoefte zal hebben aan kleinere woonentiteiten wil men kleine huishoudens uit Knesselare niet verdringen. Een zuiver geografisch inperking van de ruimte waar meergezinswoningen nog mogen gerealiseerd worden, is een onvoldoende antwoord op een wellicht ongecontroleerde bouw van appartementen in het recente verleden.</p> <p><i>> woningen die geschikt zijn voor kleinere huishoudens hoeven echter geen appartementen te zijn, ook compactere grondgebonden woningen kunnen daaraan tegemoet komen.</i></p> <p>Door mogelijkheden voor meergezinswoningen te beperken tot precies het centrale deel van de dorpskern, zal de druk (en de speculatie) daar juist toenemen.</p> <p><i>> door de opmaak van de</i></p>

		<p><i>stedenbouwkundige voorschriften, zullen de meergezinswoningen die in het centrum bijkomend nog worden opgericht, geen schaalbreuk meer met zich meebrengen. Deze schaalbreuken zorgen immers voor het verdwijnen van de intimiteit van een historisch dorp.</i></p> <p>Conclusie: de te verwachten milieueffecten worden in de screeningsnota voldoende beschreven.</p>
De Lijn Oost-Vlaanderen	15/04/2016	<p>Geen opmerkingen</p> <p>Conclusie: het uitvoeren van een MER is niet noodzakelijk.</p>
Departement Landbouw en Visserij	19/04/2016	<p>Het departement stelt pas advies uit te brengen in het kader van de plenaire vergadering. Zij vragen bij de opmaak van het RUP duidelijk te omschrijven wat de gevolgen zijn voor de landbouwbedrijven in het buitengebied die met meerdere gezinnen samenwonen.</p> <p><i>> het RUP doet hierover geen uitspraak. De bestemmingen wijzigen niet. Op vandaag kan in agrarisch gebied het aantal woongelegenheden niet toenemen. Dit blijft ongewijzigd.</i></p>
AWV Oost-Vlaanderen	03/05/2016	<p>AWV heeft een opmerking over de groene randparking in het gebied tussen de Molenstraat en de Veldstraat. De tekst welke geschreven is over dit gebied is overgenomen uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Dit gebied wordt uit het RUP gelicht. Er worden derhalve geen uitspraken gedaan over het al of niet toelaten van meergezinswoningen binnen deze zone.</p>

		<p>AWV merkt verder op dat de heraanleg van centrumwegen (deze tekst is eveneens overgenomen uit het GRS) enkel kan in nauw overleg met het agentschap wegen en verkeer.</p> <p><i>> de heraanleg van centrumwegen maakt geen onderdeel uit van onderhavig RUP.</i></p>
Departement MOW	03/05/2016	Idem advies als AWV.
VMM	04/05/2016	<p>Met betrekking tot het grondwateraspect worden er als gevolg van het plan geen significant negatieve effecten verwacht, mits de bestaande regelgeving strikt wordt gerespecteerd.</p> <p>Conclusie: gunstig advies</p>

10.3. ANALYSE EN MOTIVERING WAAROMGEEN PLAN-MER NODIG IS

Het RUP kan terdege kader vormen 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, met name:

- rubriek 10 infrastructuurprojecten 10b: stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen)
- rubriek 13 wijziging of uitbreiding van projecten 13: wijziging of uitbreiding van projecten van bijlage I, II of III waarvoor reeds een vergunning is afgegeven en die zijn of worden uitgevoerd (niet in bijlage I of II opgenomen wijziging of uitbreiding).

van bijlage III van het project-m.e.r. besluit kan van toepassing zijn.

Het RUP bepaalt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau of houdt een kleine wijziging in.

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

Conclusie

Het RUP valt onder de screeningsplicht. Bij de screening werd door alle instanties geoordeeld dat een plan-MER niet nodig geacht wordt.

Conclusie: een plan-MER wordt niet nodig geacht.

11. BESLISSING VAN DE BEVOEGDE ADMINISTRATIE INZAKE MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

DEPARTEMENT LEEFMILIEU, NATUUR & ENERGIE

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst milieueffectenrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
Tel 02 553 80 79
www.mervlaanderen.be

Aan het College van Burgemeester en
Schepenen
De Plaats 14
9910 Knesselare

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
		LNE/MER/SCRPL16057/ 2016/	/
vragen naar / e-mail		telefoonnummer	datum
Koen Maertens koen.maertens.lne@lne.vlaanderen.be		02 553 03 14	22 JUNI 2016

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Centrum in Knesselare.

Beslissing plan-MER-plicht

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

Geachte,

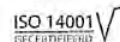
Met uw e-mail van 13 mei 2016 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL16057 behandeld.

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

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

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Met het RUP beoogt de gemeente Knesselare de diversificatie van het woonaanbod te controleren zodat de verhouding tussen ééngesins- en meergezinswoningen in evenwicht blijft. Het RUP zal voorschrijven aan welke kwaliteitseisen nieuwe meergezinswoningen dienen te voldoen ten einde de beeldkwaliteit van de dorpskern te vrijwaren. Dit zal resulteren in een duidelijke afbakening waar de bouw van nieuwe meergezinswoningen is toegelaten en in een reeks voorschriften waaraan deze dienen te voldoen. Het RUP wordt zo opgemaakt dat de gewestplanbestemmingen niet wijzigen.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Met vriendelijke groet,

Liesbeth Lelieur
Diensthoudend Diensthoudster

Kopie: Intercommunale Veneco, Panhuisstraat 1, 9070 Destelbergen (t.a.v. Annelies De Clercq)



12. BESLISSING VAN DE BEVOEGDE ADMINISTRATIE INZAKE VEILIGHEIDSRAPPORTAGE

DEPARTEMENT
LEEFMILIEU,
NATUUR &
ENERGIE

Aan de gemeente Knesselare

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Veiligheidsrapportering
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02 553 03 55
seveso@vlaanderen.be
www.lne.be

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
19/01/2017		RVR-AV-0285	Toetsgegevens

vragen naar/e-mail	telefoonnummer	datum
seveso@vlaanderen.be	02 553 03 55	19/01/2017

Betreft: Advies RVR-eis inzake RUP "RUP Knesselare Centrum"

Geachte,

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

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

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de internettoepassing op 19/01/2017, met ref. RVR-AV-0285), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

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

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

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

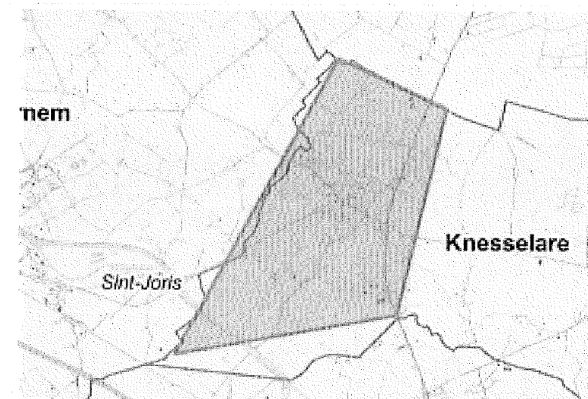


pagina 1 van 3

Bijlage I: Toetsgegevens

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

RUP ID nummer	
RUP titel	RUP Knesselare Centrum
Initiatiefnemer	gemeente Knesselare
Plangebied	



Toets uitgevoerd op	19/01/2017
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag	Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?
Antwoord	Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.