
3	2023_VB_00130	Principiële goedkeuring tot verlenen van een erfpacht en het verkopen van een deel van de site Welzijnshuis Roeselare, Gasthuisstraat 10 na marktbevraging - Goedkeuring
----------	----------------------	---

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Kris Declercq, Voorzitter vast bureau; mevrouw Nathalie Muylle; mevrouw Michèle Hostekint; de heer Stefaan Van Coillie; mevrouw Mieke Vanbrussel; de heer Francis Debruyne; de heer Matthijs Samyn; de heer Piet Delrue; de heer Bart Wenes; mevrouw Sofie Deforce, Wnd. Algemeen directeur

Verontschuldigd:

de heer Geert Sintobin, Algemeen directeur

Beschrijving

Regelgeving bevoegd orgaan

Artikel 84-86 van het decreet lokaal bestuur

Bijlagen

1. Brief Ic Dien_20210115
2. Bildt.architecten presentatie_20211217
3. Beleidsvisie bouwkundig erfgoed Brugsesteenweg 90
4. Advies kantoor Verbist

Voorgeschiedenis

Door 'IC DIEN - HBO5 verpleegkunde' werd op 15 januari 2021 een brief gestuurd aan de stad waarin aandacht wordt gevraagd voor het toekomstverhaal van de HBO5-school. IC DIEN ziet een grote opportuniteit om een nieuwe school te realiseren in de omgeving van de Gasthuisstraat – Brugsesteenweg, met name de site van het Welzijnshuis Roeselare.

Deze locatie kan, door het ontwikkelen van een zorgsite met een ziekenhuis, een woonzorgcentrum en onderwijs, ervoor zorgen dat deze instellingen elkaar ontmoeten en versterken en samenwerkingsverbanden ontstaan. Op 29 maart 2021 werden, aan de hand van een presentatie door '3architecten' met een voorstel van inplanting en volume, de wensen en vragen van IC DIEN verder toegelicht.

Context en argumentatie

Op deze site van het Welzijnshuis Roeselare, zijn momenteel zowel de diensten van Motena (het vroegere Zorgbedrijf) als de diensten van het OCMW gehuisvest. Motena (HR 3^{de} verdieping) zal deze site verlaten (najaar 2024) behalve voor wat betreft KIDZ en de administratie van KIDZ (kinderopvang). Het Therapeutisch Zorgcentrum N verhuist naar WZC De Waterdam (najaar 2025). Deze verhuisbewegingen zorgen voor een

interne (werkplek)heroriëntatie, maar ook voor een afweging van 'stay or leave' van een aantal gebouwen of gebouwdelen.

Om de vele visies en vragen te kunnen duiden en plaatsen én een antwoord te kunnen geven op de vraag van IC DIEN, die zich ook op deze site wenst te huisvesten, werd voor de volledige site een inrichtingsplan en een verkennende ontwikkelingsvisie opgemaakt door 'bildt. architecten'. Het basisvoorstel resulteert in een logica van inplanting, ontwikkeling en groei. Een nieuw op te richten schoolgebouw zou, na sloop, ontharding en vergroening, omgeven kunnen worden door een multifunctionele omgeving met publiek karakter, nl. een groene, autovrije publieke ruimte tussen het nieuw gebouw van de school en de deels te behouden gebouwen van het OCMW Roeselare. Het 'vrijzetten' van de kapel door het ontwerpen van een groen voorplein, zorgt ervoor dat het Welzijnshuis een prominente plaats blijft behouden op de site. Een partieel vervreemden en een partieel in erfpacht geven van deze site is dan ook theoretisch mogelijk en vormt geen belemmering voor de eigen plannen met de site. Als eigenaar wenst het OCMW wel de bestemming nader te verfijnen zodat een invulling aan de site wordt gegeven die complementair is aan de huidige zorgfunctie.

Naar aanleiding van de verkoop van een deel van het perceel (oppervlakte afhankelijk van de footprint van het op te richten gebouw minimum 400 m² - maximum 600 m²) en het in erfpacht geven van een deel van het perceel in erfpacht (oppervlakte ± 2.000 m²), wordt door het OCMW een transparante marktbevraging uitgeschreven.

In deze marktbevraging zijn een aantal voorwaarden opgenomen :

- De koper/erfpachterhouder geeft invulling aan de site met een onderwijsfunctie, complementair aan de zorgactiviteit.
- Voor de realisatie van enerzijds een op te richten gebouw en anderzijds de multifunctionele omgeving met publiek karakter, is het noodzakelijk om 2 vleugels van de bestaande gebouwen van het Welzijnshuis Roeselare te slopen. De te slopen gebouwen zijn niet beschermd. Deze slooping en de afwerking van de wachtgevels zouden voor rekening van en door de erfpachthouder dienen te worden uitgevoerd.
- De erfpachthouder staat in voor de aanleg van de volledige zone in erfpacht en zal dit aanleggen/uitvoeren in overleg met de stadsdiensten en met de materialen/plantgoed zoals voorgesteld door de stadsdiensten. De erfpachtgever staat in voor onderhoud gedurende de periode van de erfpacht.
- De erfpacht loopt over een periode van 50 jaar en zal worden verleend tegen een periodieke jaarlijkse vergoeding die wordt bepaald aan de hand van een schattingsverslag.
- Er wordt aan het OCMW een voorkooprecht toegekend.

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

Geen financiële implicaties in deze fase van het project.

Beleidsinformatie

ACT-12224 Uitvoeren van aanpassingswerking in het Welzijnshuis

ACT-12257 Opmaken van een masterplan site Gasthuisstraat

ACT-12246 Aankopen en verkopen van gronden en gebouwen van het OCMW

besluit

Artikel 1

Er wordt een principiële goedkeuring gegeven tot een partieel vervreemden en een partieel in erfpacht geven van de site Welzijnshuis Roeselare, Gasthuisstraat 10.

Artikel 2

Het opstarten van een passende marktbevraging wordt goedgekeurd.

Aldus gedaan in zitting van 26 december 2023

Namens het vast bureau

Sofie Deforce
Wvd. algemeen directeur

Kris Declercq
Voorzitter vast bureau