

PROCES-VERBAAL VAN SCHATTING

23S34001

Aard Ligging v/h pand	Projectsite Brugsesteenweg – Gasthuisstraat 8800 ROESELARE	
Aanvragers	IC Dien Westlaan, 99 8800 ROESELARE	Stad & OCMW Roeselare Botermarkt, 2 8800 ROESELARE
Contactpersoon	Luc Wauters Voorzitter Ic Dien lucwauters@icloud.com Luc Vanrobaeys Directeur Ic Dien Luc.vanrobaeys@icdien.be	Kimberly Vinckier Deskundige patrimonium RSL Kimberly.vinckier@roeselare.be Pascale Denys Patrimoniummanager RSL Pascale.denys@roeselare.be
Datum plaatsbezoek	Maandag, 6 november 2023	
Plaatsbezoek	François Brouwers	



*De inhoud van dit document bevat persoonlijke informatie en gegevens die privacygevoelig zijn!
Niets uit dit document mag geheel noch gedeeltelijk gekopieerd of verspreid worden onder eender
welke vorm dan ook zonder toestemming van de auteur of de betrokken personen.
In elk geval dient de nationale en internationale regelgeving hieromtrent gevolgd te worden.*

OPDRACHT

De Stad Roeselare / OCMW Roeselare samen met de vennootschap IC Dien, geven aan het landmeetkundig studie- en expertisebureau GEOMEX® BV – KAPELLERIESTRAAT, 3 te 8840 STADEN de opdracht om over te gaan tot de taxatie als volgt

PROJECTSITE

BRUGSESTEENWEG - GASTHUISSTRAAT

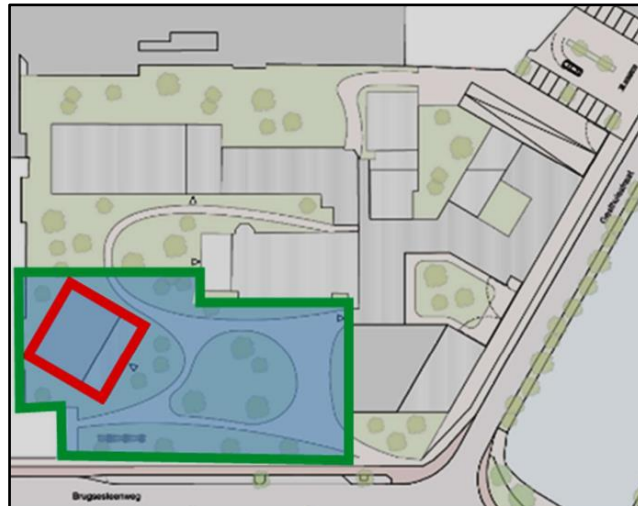
8800 ROESELARE

1.
schatting deel
van het **perceel**

perceel gelegen in de Brugsesteenweg 90, kadastraal gekend Roeselare 1^e afdeling 36015 sectie A nummer 319 b2, eigendom OCMW

verkoop = rode kader
geraamde opp. 400 à 600 m²

wat wordt er gevraagd :
verkoopprijs /m²

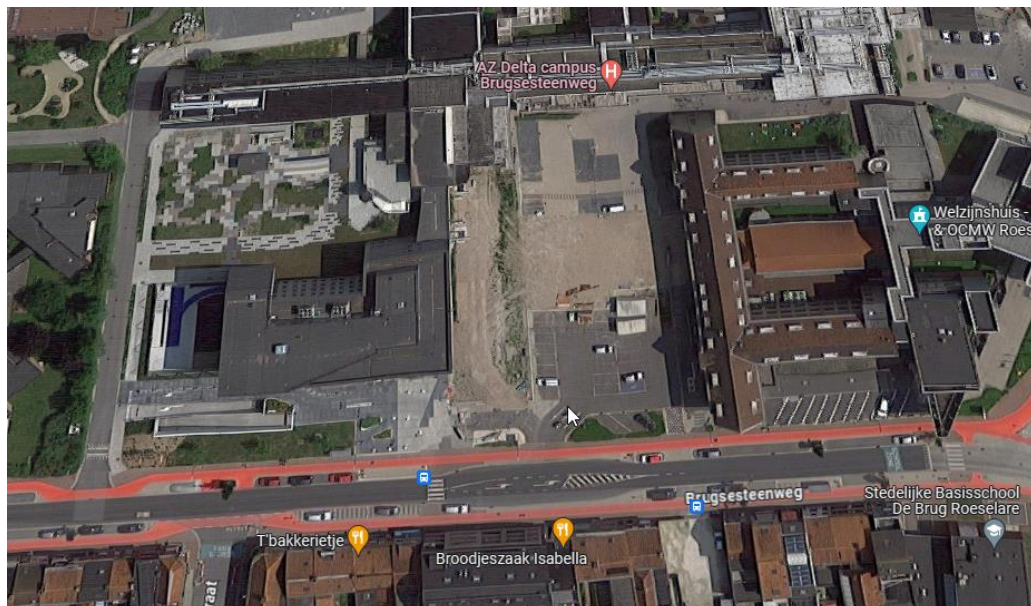


2.
canon deel van het
perceel

perceel gelegen in de Brugsesteenweg 90, kadastraal gekend Roeselare 1^e afdeling 36015 sectie A nummer 319 b2, eigendom OCMW.

erfpacht geven = groen
omkaderde stuk, exclusief
rode kader
geraamde opp. ± 2.000 m²
duur erfpacht 50 jaar

wat wordt er gevraagd :
**canon van de erfpacht
prijs/m²/jaar**



Om de ons toevertrouwde opdracht te kunnen vervullen hebben wij ons ter plaatse begeven op maandag, 6 november 2023.

Wij hebben het onroerend goed bezocht, de bestaande documenten en plannen geraadpleegd die overgemaakt werden en hebben onze besluiten in de volgende bladzijden geformuleerd.

INHOUDSOPGAVE

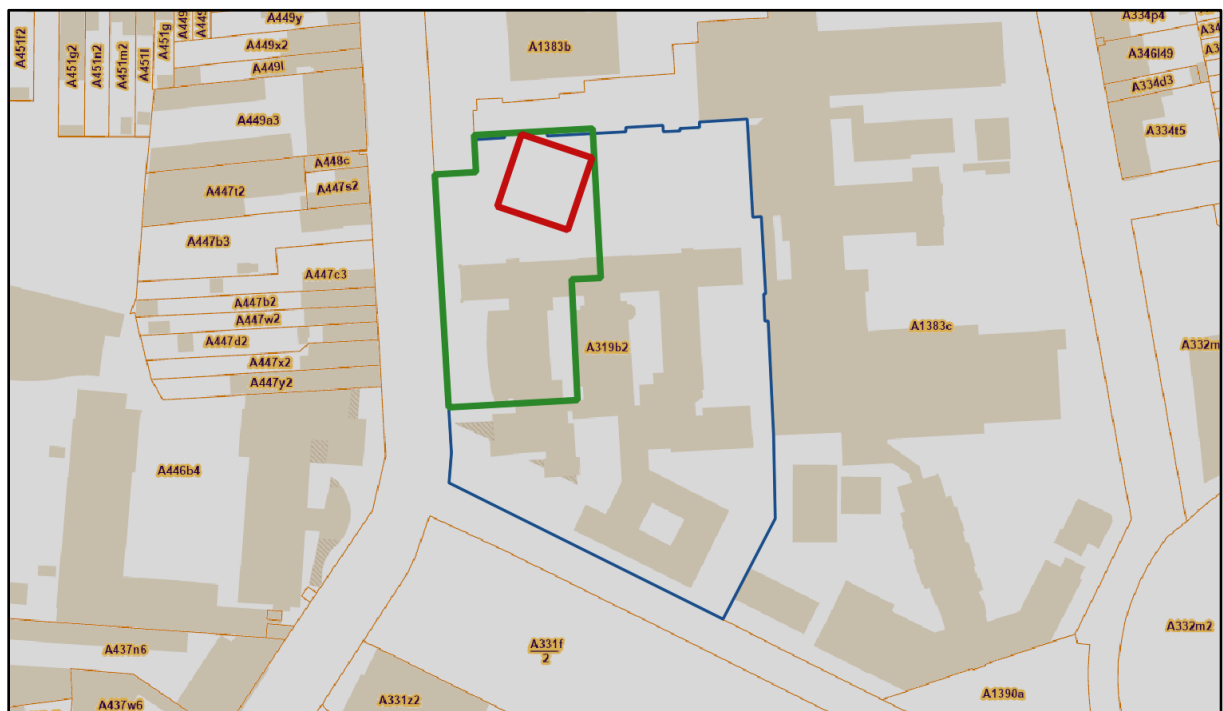
OPDRACHT	2
INHOUDSOPGAVE	3
KADASTRALE GEGEVENS.....	4
KADASTRAAL PLAN MET AAN DUIDING.....	4
KADASTRAALPLAN (meest recente toestand).....	5
GRB.....	6
LUCHTFOTO	7
AFMETINGEN	8
ONTWERP & TOEKOMSTBEELDEN	9
HUIDIGE TOESTAND EN ONTWORPEN TOESTAND	9
ONTWORPEN TOESTAND MET AANDUIDING DOELSTELLING	9
BEELDEN HUIDIGE TOESTAND	10
TOEKOMSTBEELDEN	12
LIGGING.....	13
STEDENBOUW	15
ONROEREND ERFGOED	15
PLANMATIGE CONTEXT.....	16
DIVERSE VERORDENENDE BEPALINGEN	21
DATA EN ATTESTEN	23
ERFDIENSTBAARHEDEN	25
SPECIALE INRICHTINGEN	25
WAARDEBEPALLENDE FACTOREN	26
WAARDERING	26
FOTO'S.....	27
ERFGOED.....	33
BPA.....	40
WATERINFO.....	44
DISCLAIMER	50

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente	ROESELARE
Afdeling	1 ^{ste} afdeling
Deelgemeente	Roeselare (36015)
Sectie	Sectie A

Perceelnr.	Grafische oppervlakte
	Oppervlakte patris: 10.368m ²
Deel van perceel 319B2	Te waarden oppervlakte
Rode kleur	verkoop geraamde opp. 400 à 600m ²
Groene kleur	erfpacht geraamde opp. ± 2.000m ²

KADASTRAAL PLAN MET AAN DUIDING



KADASTRAALPLAN (meest recente toestand)



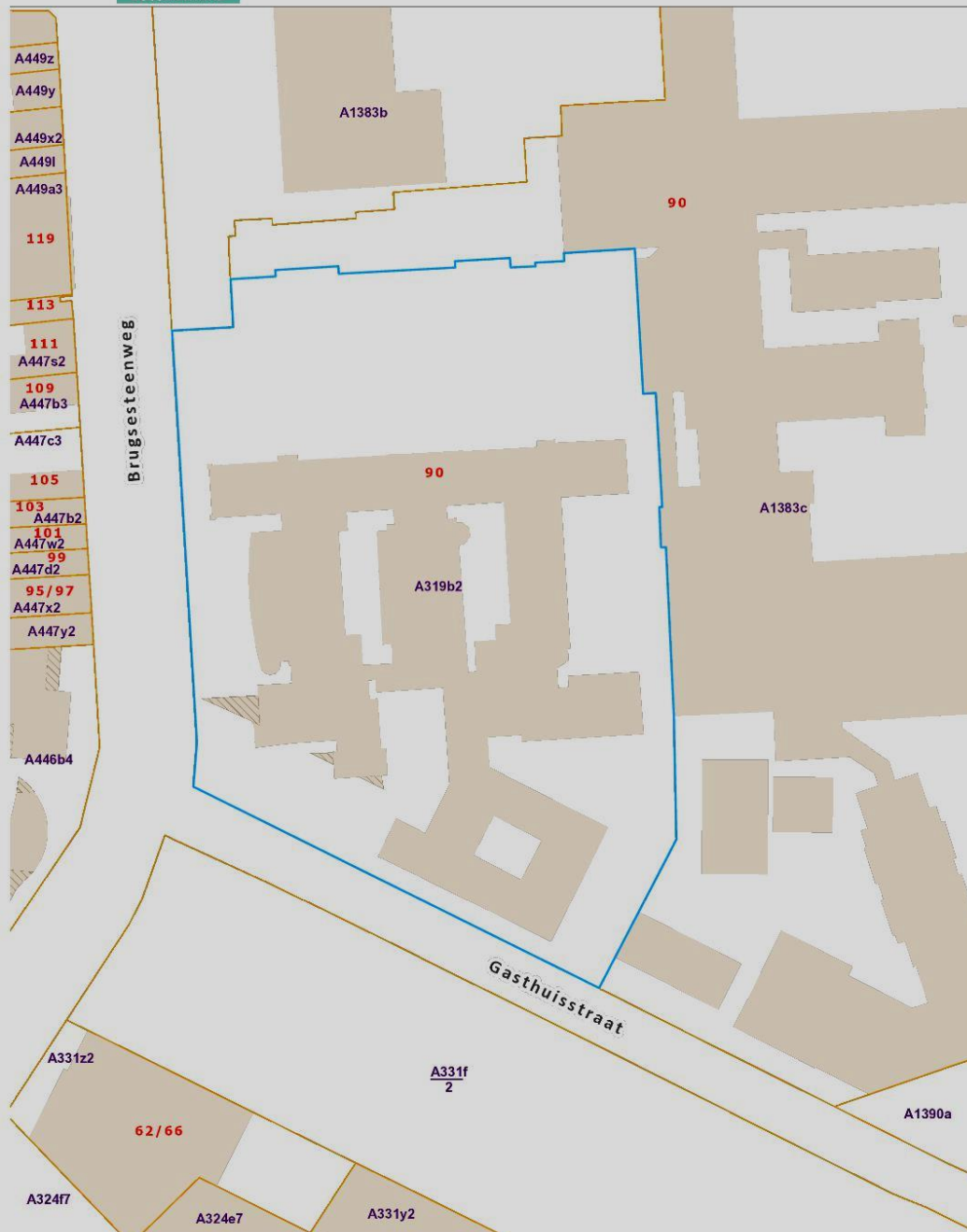
Federale
Overheidsdienst
FINANCIEN

PATRIMONIUM-
DOCUMENTATIE

Uittreksel uit het kadastraal percelenplan

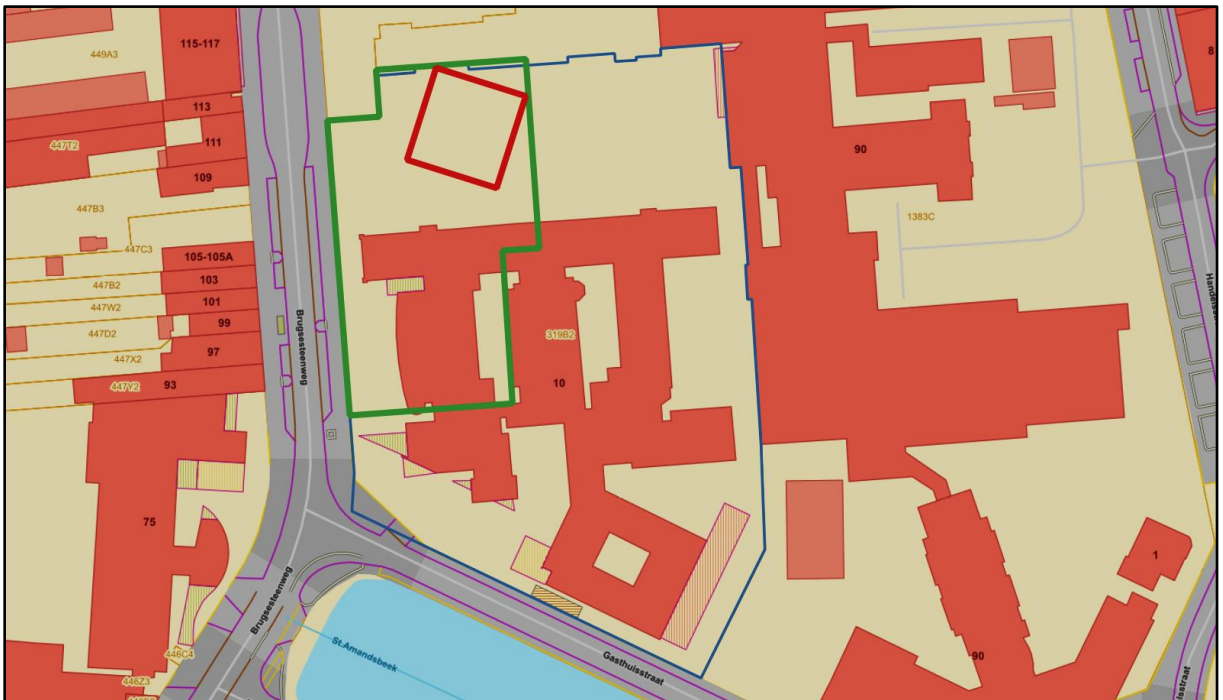
Gecentreerd op:
ROESELARE 1 AFD

Meest recente toestand
Aangemaakt op 30/11/2023
Schaal: 1:1000

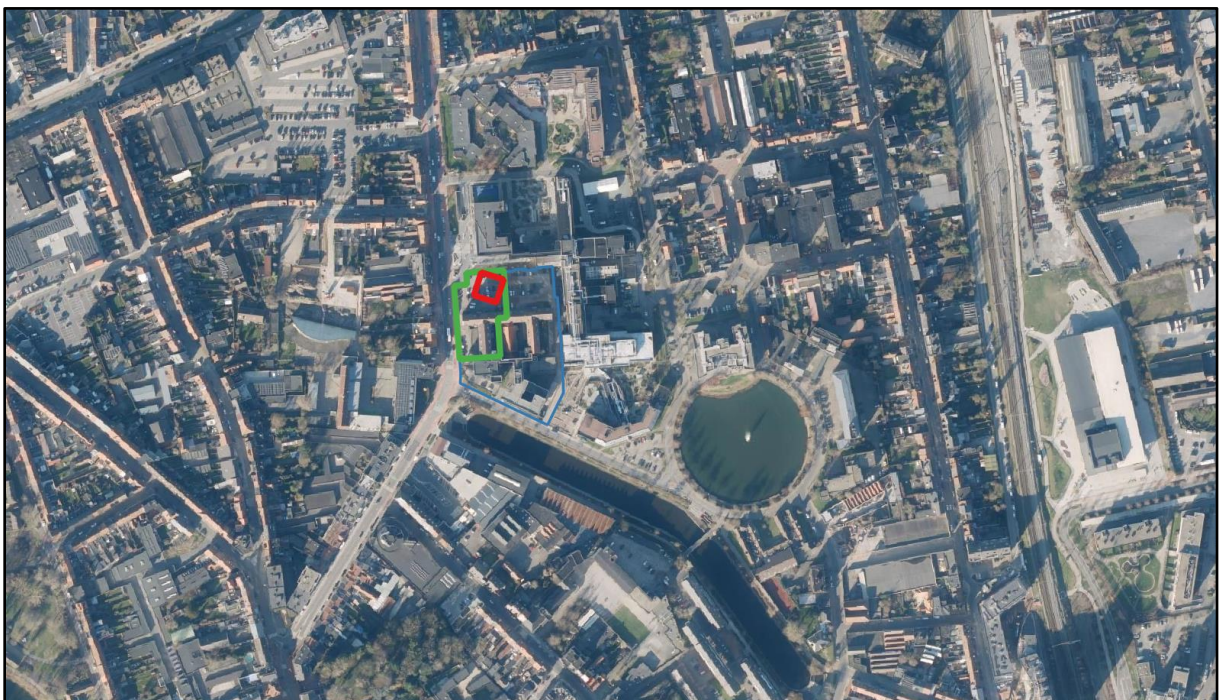
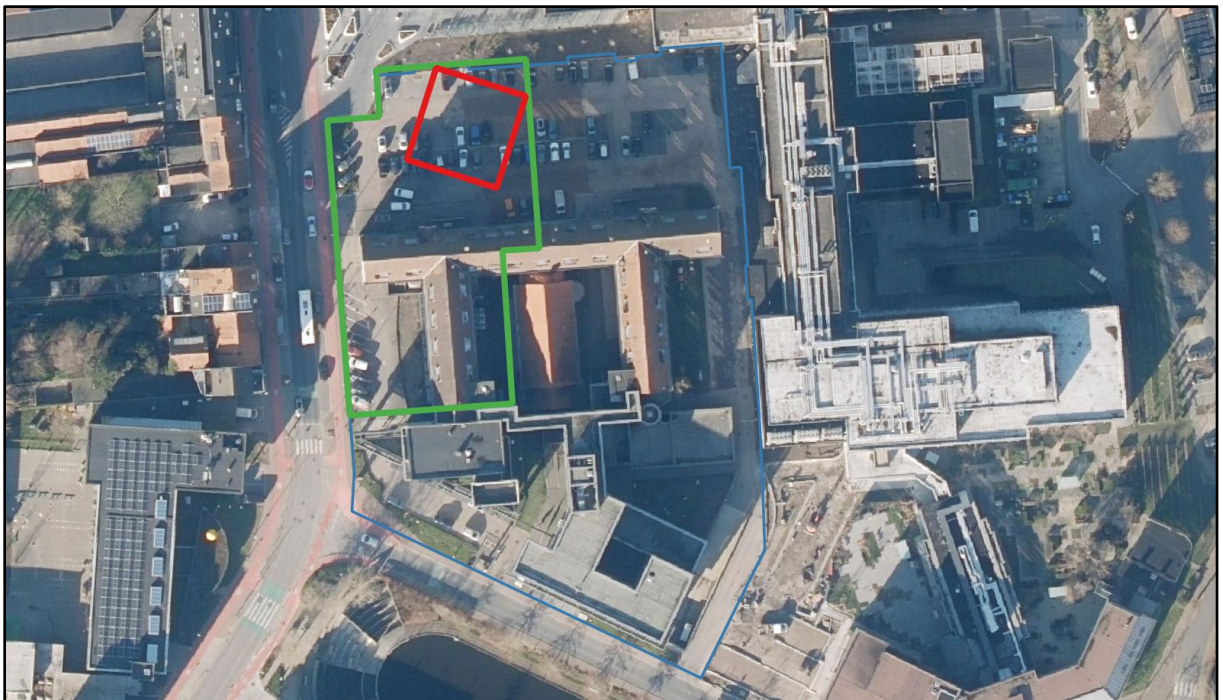


De AAPD is de auteur van het kadastraal percelenplan en de producent van de databank waarin deze gegevens zijn opgenomen en geniet de intellectuele eigendomsrechten opgenomen in de Auteurswet en de Databankenwet. Vanaf 01/01/2018 worden de gebouwen op het kadastraal percelenplan geleidelijk vervangen door een dataset (= Bpn_Rebu of tewel Gebouwen(gewesten)) beheerd door de gewesten. De AAPD zal dan niet langer verantwoordelijk zijn voor de voorstelling van de gebouwen op het kadastraal percelenplan





LUCHTFOTO



AFMETINGEN

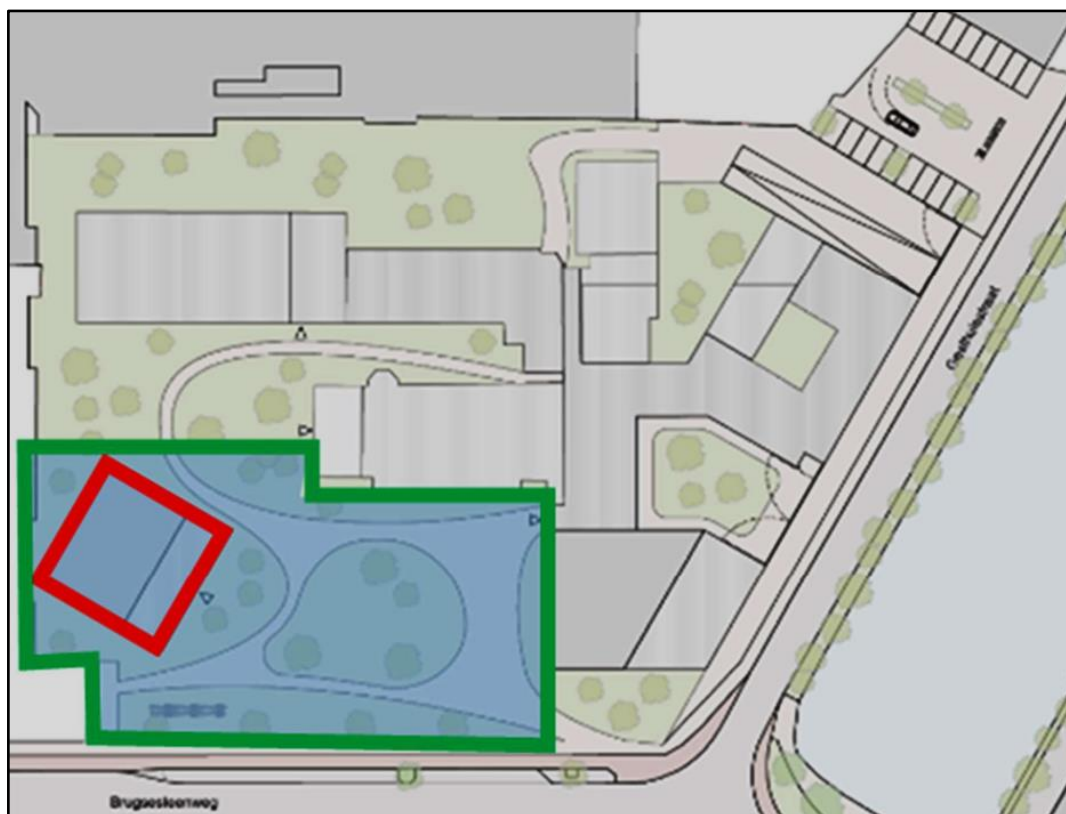
Perceelsbreedte	Groene aanduiding ± 60 à 65m Rode aanduiding ± 20 à 25m x 20 à 25m ⇒ Volgens schets op het GRB
Breedte gevel(s)	Niet van toepassing
Bebouwde oppervlakte(s)	Niet van toepassing
Nuttige vloer oppervlakte(s)	Niet van toepassing
Percentage bestemd voor bewoning	Niet van toepassing
Percentage bestemd voor commercieel	Niet van toepassing
Grafische perceelsoppervlakte	Perceel 319B2m ² ± 10.368m ² (01Ha 03A 68Ca) ⇒ Volgens het kadastraal plan
Oppervlakte te schatten delen	Groene aanduiding ± 2.000m ² erfpacht 50 jaar Rode aanduiding ± 400 à 600m ² volle eigendom ⇒ Volgens gegevens in de opdracht
Hoogte gebouw	Volgens de toekomst beelden zou er op het rode gedeelte een bebouwing komen met 4 bouwlagen

ONTWERP & TOEKOMSTBEELDEN

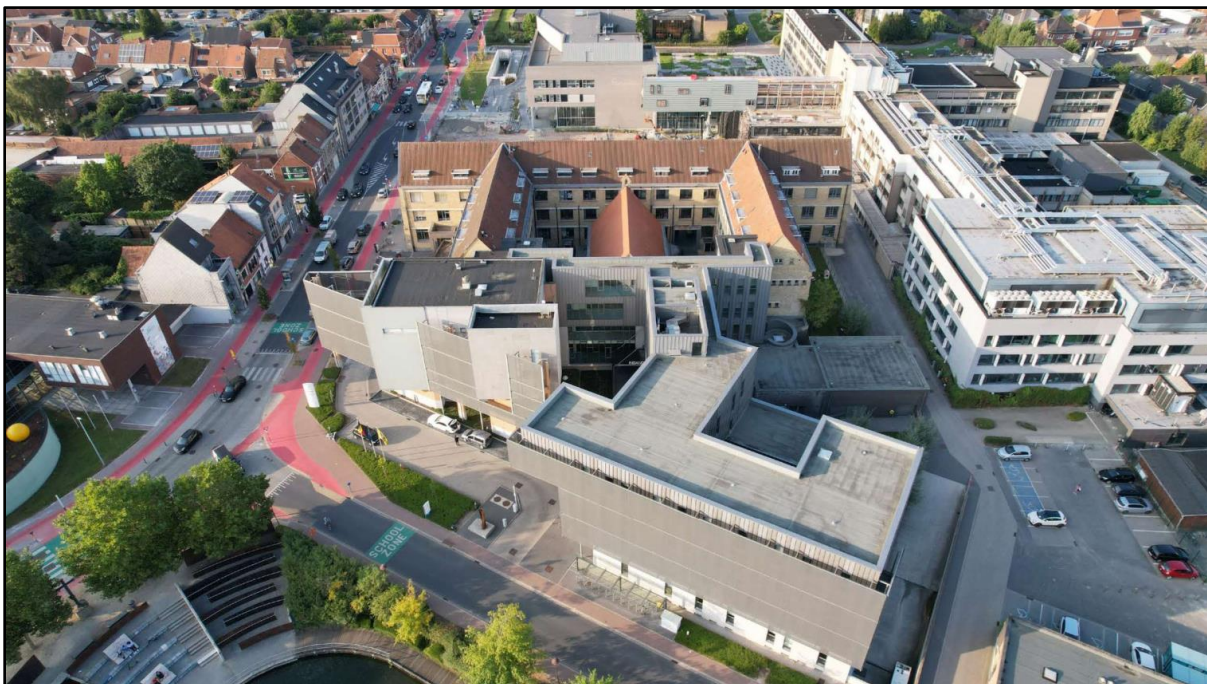
HUIDIGE TOESTAND EN ONTWORPEN TOESTAND



ONTWORPEN TOESTAND MET AANDUIDING DOELSTELLING



BEELDEN HUIDIGE TOESTAND

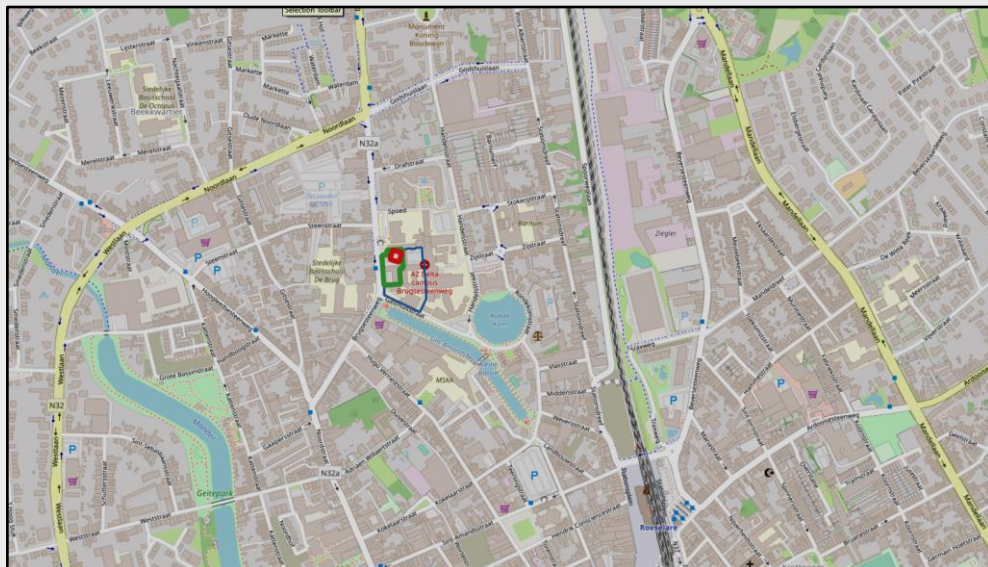
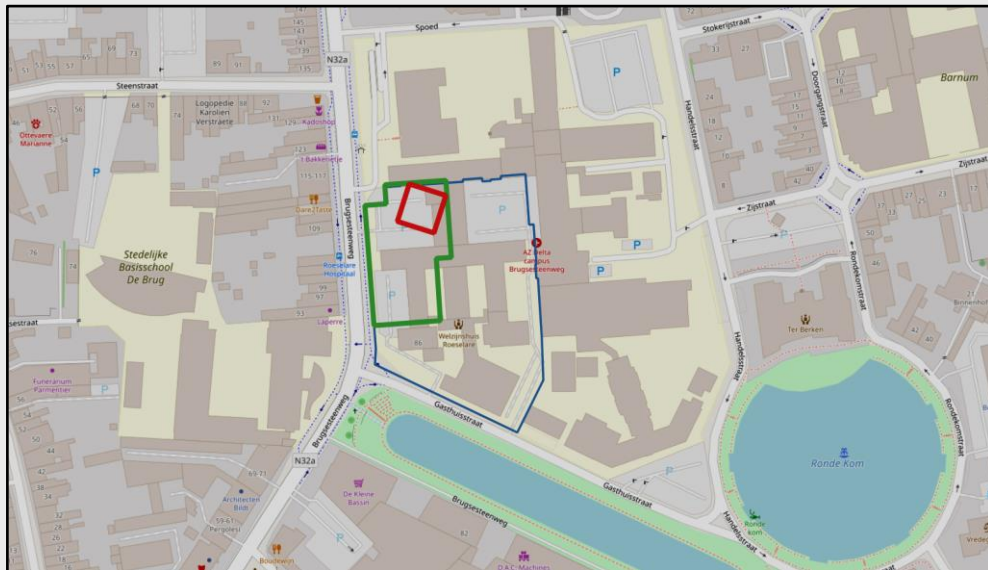




TOEKOMSTBEELDEN



LIGGING



Aspect van de betrokken omgeving

Roeselare is een centrumstad in de provincie West-Vlaanderen. De stad telt ongeveer 65.000 inwoners (01/01/2023) en ligt centraal in de provincie West-Vlaanderen. De stad is van oudsher een handelsstad en staat ook wel bekend als de Rodenbachstad. De belforttoren en het Klein Seminarie zijn belangrijke bezienswaardigheden.

Cijfergegevens: Bevolking (bron: AD Statistiek)

Inwoners	65.468 (jan 2023)
Bevolkingsdichtheid	1.083,96 inw./km ²
Leeftijdsopbouw	59,92% tss. 18 en 64 jr. 20,64% ouder dan 65 jr.
Buitenlanders	12,31% (01/01/2022)
Gemiddeld inkomen	19.789 euro/inw. ('20)
Werkloosheidsgraad	5,95% (jan. 2019)

Aantrekkelijkheid van de regio	Goede regio	Centrumstad
Kwaliteit van de specifieke locatie	Goede locatie	Centrum stad
Ligging t.o.v. dienstverlenende centra	Alle dienstverlenende activiteiten, administratieve diensten, scholengroepen, sportinfrastructuren, retail, horeca en zorgverstrekkenende sectoren zijn aanwezig in de stad Roeselare.	
Toegankelijkheid per weg	Normaal vlot bereikbaar met de wagen	
Mogelijkheden t.o.v. het openbaar vervoer	Lijnbussen	Haltes in de omgeving
		
	Spoorlijn	Station van Roeselare
	Tramlijn	Niet van toepassing
	Luchthaven	Niet van toepassing
Toegankelijkheid openbaar vervoer	Normaal	
Weguitrusting	Gelegen langsheen een volledig uitgeruste asfaltweg met voetpaden, afzonderlijke fietspaden en parkeerstroken. Ondergrondse leidingen en openbare verlichting.	
		
Beschikbaarheid parking	Parkeermogelijkheden langsheen het openbaar domein.	
Milieuvriendelijke elementen	Geen	
Milieustorende elementen	Geen	

8800 Roeselare Brugsesteenweg 90 Verwijder

<p>9,0 / 10</p> <p>Locaties 5km rondom scoren gemiddeld slechter</p>	<p> Openbaar vervoer</p> <p>Goed aanbod</p> <p></p>	<p> Onderwijs</p> <p>Zeer goed bereikbaar te voet of met de fiets</p> <p></p>	<p> Winkels & diensten</p> <p>Goed bereikbaar te voet of met de fiets</p> <p></p>	<p> Ontspanning, sport & cultuur</p> <p>Goed bereikbaar te voet of met de fiets</p> <p></p>	<p> Gezondheid & zorg</p> <p>Zeer goed bereikbaar te voet of met de fiets</p> <p></p>
	Milieu impact		Meer info		

STEDENBOUW

ONROEREND ERFGOED

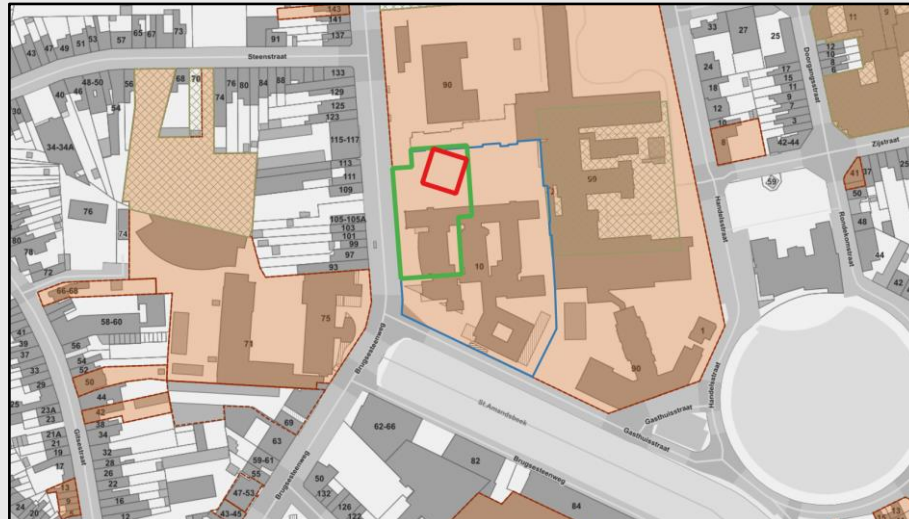
Inventaris bouwkundig erfgoed

De site is opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed

Stedelijk Ziekenhuis (O.C.M.W.), kapel, moederhuis

Deze vaststelling is geldig sinds 24-09-2009

Zie bijlage(n)



VASTGESTELD BOUWKUNDIG ERFGOED

Stedelijk Ziekenhuis (O.C.M.W.), kapel, moederhuis

Vastgesteld bouwkundig erfgoed van 24-09-2009 tot heden

ID: 25576 URI: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/25576>

ERFGOEDOBJECT

Stedelijk Ziekenhuis: kapel, materniteit, aalmoezenierswoning en schuur

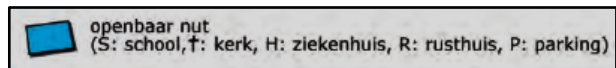
bouwkundig element

ID: 23792 URI: <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/23792>

Unesco werelderfgoed	De site is niet opgenomen op Unesco werelderfgoed.
Inventaris landschappelijk erfgoed	Het goed staat niet op de inventaris van historische tuinen en parken. Er komt geen houtig erfgoed voor ter hoogte van het goed. Het goed is niet gelegen in een ankerplaats.
Inventaris archeologisch erfgoed	Niet gelegen in een vastgestelde archeologische zone
UNESCO bufferzones	Niet gelegen in een UNESCO werelderfgoed bufferzone
Beschermd onroerend erfgoed	Het goed omvat geen beschermd monument Het goed is niet gelegen in: <ul style="list-style-type: none"> - Een beschermd landschap - Een beschermd stads –of dorpsgezicht

PLANMATIGE CONTEXT

Gemeentelijk structuurplan	Goedgekeurd structuurplan
Ontvoogde gemeente	Niet meer van toepassing sinds de inwerkingtreding van de wetgeving rond de omgevingsvergunning, dd. 23/2/2017.
Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	Het GRS Roeselare (02/08/2012)



2. Stedelijk Weefsel

2.1. Het Hart
De entiteit Het Hart is, zoals de naam vermoedt, gelegen binnen het stedelijk weefsel van de stad Roeselare. Het verwijst zowel vormelijk als symbolisch (stuwend, dynamisch en levendig) naar een hart. Het is het oudste en het dichtst bebouwde deel van Roeselare.
Deze entiteit bestaat uit 2 deelruimten, namelijk de Linkerkamer en de Rechterkamer. Deze worden hierna besproken.

2.1.1. Deelruimte Linkerkamer
De Linkerkamer bestaat uit een concentratie aan wonen, handelsactiviteiten, middelbare en hogescholen, verzorgingscentra (ziekenhuizen, rusthuizen, OCMW, ...), bedrijvigheid en publieke voorzieningen (stadhuis, politie, brandweer, post, ...). Sommige activiteiten nemen grote oppervlakten in beslag.
De woningen komen voornamelijk voor onder gesloten bebouwing, al dan niet verweven met de hierboven vermelde activiteiten. Uitzondering hierop vormt de open bebouwing gelegen tussen het H. Hartziekenhuis en de lepersestraat.
Appartementen zijn voornamelijk aanwezig langsheen de invalswegen, pleinen en parken.
Het noordelijk deel van de kleine ring, met name de Noordlaan, vertoont een uitgesproken aantal appartementen (5-7/8 bouwlagen).
In de periode 2000-2007 is een concentratie aan méérgesinswoningen waar te nemen in de linkerkamer en te Rumbekke.

Ter hoogte van de Zuidstraat, Polenplein en de Grote Markt is er een concentratie aan administratieve diensten (stadhuis, archief, sociaal huis, ...).

Zie legende p. 100

> Het Hart - Linkerkamer

De deelruimte bevat twee lineaire groenelementen (Grote en Kleine Bassin) en één vlakvormig groenelement (begraafplaats). Het stadspark langs de Grote Bassin verbindt via een voetweg de Noordstraat (winkelstraat) met het sportcomplex Schiervelde en Expo Roeselare.

In het zuidelijk deel van de deelruimte bevindt zich park Vande Walle. Overige groene elementen van betekenis zijn voornamelijk in eigendom van particulieren en fungeren als privé-tuin.

Het handelsgebouwen wordt gekenmerkt door een aanwezigheid van winkels in de personal care, de kledingbranche en speciaalzaak food. Deze situeren zich in een gebied rondom de Ooststraat, Noordstraat-Manestraat, Grote Markt, St. Amandsstraat met een aantal uitlopers in de aanpalende straten.

Tussen de Kattenstraat en de Noordstraat bevindt zich een handelszone met grootschalige detailhandel en bijhorende parkeermogelijkheden. Ook de werkwinkel is er gevestigd net als een aantal organisaties in het kader van sociale economie en sociale tewerkstelling. Een deel is eigendom van het OCMW.

Langs de westelijke grens van de entiteit (Westlaan) komen grootschalige handelsgebouwen. Deze handelgebouwen komen verweven voor met woningen en appartementen.

In het noorden van de Linkerkamer, nabij de Ronde Kom, is een concentratie aan verzorgingsinstellingen (ziekenhuis, rusthuizen, OCMW). Dergelijke concentratie is eveneens aanwezig in het zuidelijk deel van de Linkerkamer met een uitloper in westelijke richting (entiteit Radiale Uitbreidingen). Het betreft de campus van het H.Hart-ziekenhuis, de onderwijsinstelling en het rust- en verzorgingsstehuis.

In de Linkerkamer komt bedrijvigheid voor in verwevenheid met wonen.

In het bouwblok Botermarkt, Leenstraat, Koning Albert-I-Laan en Veldstraat is er een concentratie aan onderwijsinstellingen. De voormalige site Gaselweert langsheen de Koning Albertlaan maakt grotendeels deel uit van deze concentratie.

De St. Michielskerk is centraal gelegen nabij de Grote Markt en is beeldbepalend voor de Linkerkamer.

De Linkerkamer beschikt over talrijke pleinen die hoofdzakelijk een parkeerfunctie uitoefenen. Deze pleinen liggen voornamelijk in het oostelijk deel van de deelruimte.

Het station is gelegen op de scheidingssas Linkerkamer-Rechterkamer. De spoorlijn Brugge-Kortrijk ligt op een verhoogde spoorwegbedding waardoor beide deelruimten, behoudens 3 doorsteken, van elkaar worden gescheiden.

De stationsomgeving is voornamelijk geënt op de Linkerkamer (hoofdingang, de parkeervoorzieningen, de fietsenstallingen, het bushalte). Rondom het station hebben verschillende horeca- en handelszaken zich gevestigd, evenals een bioscoopcomplex.

2.1.2. Deelruimte Rechterkamer

De Rechterkamer wordt in de volksmond 'Krottegem' genoemd.

De Rechterkamer wordt in west-oostelijke richting doorsneden door de Beversesteenweg, de Ardooisesteenweg en de Spanjestraat. Via de Ardooisesteenweg, de Beversesteenweg en de kop van het Kanaal wordt de Rechterkamer verbonden met de Linkerkamer. De oostelijke grens van de Rechterkamer wordt gevormd door de Mandellaaan, een laan die de Rechterkamer voorziet van een goede ontsluiting. De spoorlijn Brugge-Kortrijk vormt een fysieke barrière tussen de Linker- en de Rechterkamer. Het stationsgebouw is toegankelijk vanuit de Rechterkamer: er is een parkeerterrein die aansluit op het station. Het station genereert in de Rechterkamer niet dezelfde dynamiek (handel/horeca) als in de Linkerkamer.

Het wonen komt er hoofdzakelijk voor onder de vorm van ééngezinwoningen, vaak kleiner en ouder dan in de Linkerkamer. De bebouwing vorm is voornamelijk gesloten en halfopen. Enkel te zuiden van de Spanjestraat - behoudens enkele uitzonderingen - zijn er een aantal open bebouwingen met grote private tuinen. Appartementbouw komt voornamelijk voor aan de buitenzijde van de entiteit, met name langs de Beversesteenweg, Jules Lagaelaan en in mindere mate langsheen de Mandellaaan. Langsheen de Beversesteenweg bevinden zich een 30-tal service-flats.

In tegenstelling met de Linkerkamer wordt de Rechterkamer gekenmerkt door zéér grootschalige, historische gebouwen (o.a. Soubry, Rodenbach, Dumont-Wyckhuysse). Deze gebouwen zijn intens verweven met de woonfunctie en situeren zich rondom

2.3. Bijzondere Plannen van Aanleg

2.3.1. Geldende BPA's¹

In toepassing van het decreet van 18 mei 1999 komen bijzondere plannen van aanleg, goedgekeurd vóór de inwerkingtreding van de gewestplannen te vervallen, tenzij zij op vraag van de stad in het plannenregister worden opgenomen. BPA's, goedgekeurd na 17 december 1979 blijven van kracht en worden automatisch in het plannenregister opgenomen tenzij het gebied opnieuw onderwerp uitmaakte van een gewestplanning.

In het kader van deze regelgeving is op vraag van de stad en na beraadslaging door de Vlaamse Regering beslist om volgende BPA's op te nemen. De nummers verwijzen naar de bijhorende kaart. Sommige BPA's worden getroffen door het gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare.

Volgende BPA's werden opgemaakt, al dan niet in herziening².

BPA			
03.4	BPA WILK BESKTRAAAT		MB 17/11/1986 03.4
04.1	BPA SCHIERVELE	geïntegreerd door het OPLP	MB 28/03/1993 04.1
07.7	BPA MERIDOM		MB 17/08/2003 07.7
08.2	BPA ABDELSTRAAT		MB 1/07/1993 08.2
10.1	BPA MIESEESTERENWEG-WESTLAAN	wordt herzien (B)	MB 3/12/1998 10.1
11.3	BPA RODENBACHWALK		MB 8/11/2001 11.3
12.2	BPA DIEGHELOOSENWEG-WESTLAAN	wordt herzien (12-4)	MB 4/04/1996 12.2
12.4	BPA DIEGHELOOSENWEG-WESTLAAN		12.4
14.2	BPA NOORD	geïntegreerd door het OPLP	MB 30/07/1986 14.2
14.8	BPA NOORD NIEUW		MB 22/03/2004 14.8
16.4	BPA MANDELLAAN NOORD	geïntegreerd door het OPLP	MB 10/04/1986 16.4
16.5	BPA MANDELLAAN NOORD ART 15		MB 10/10/1988 16.5
17.2	BPA ALFREDENTRAAT-MEENBERGERSWEG	geïntegreerd door het OPLP	MB 28/08/1998 17.2
18.4	BPA ZIJLAAN		MB 27/05/1985 18.4
20.1	BPA HOSPITAAL		MB 17/04/1962 20.1
21.2	BPA VILAND		MB 21/02/1986 21.2
23.2	BPA ROTHEBTRAAAT		MB 10/08/1985 23.2
23.3	BPA NICHOLAI WONINGBLOK	wordt herzien (D)	MB 15/04/1971 23.3
23.4	BPA UITREIDING ZIJLAAN		MB 10/08/1985 23.4
26.1	BPA KLAMWAARTBEEK		MB 28/12/1984 26.1
26.3	BPA KAZANDWEG	wordt herzien (C)	MB 19/01/1989 26.3
27.1	BPA BEDELVENTERREIN LEGENSTRAAT		MB 26/04/1989 27.1
28.2	BPA SPORTCENTRUM		MB 18/07/1981 28.2
28.3	BPA SPORTCENTRUM		MB 24/01/1986 28.3
29.2	BPA BETHM		MB 20/10/2008 29.2
40.2	BPA STATIONSWALK	geïntegreerd door het OPLP	MB 22/06/1984 40.2
40.3	BPA STATIONSWALK	gedeelte bij herziening	MB 18/05/2010 40.3
41.0	BPA OEGNE		MB 16/07/2008 41.0
42.2	BPA KAPPELHEK ART 15	wordt herzien (42.5)	MB 2/12/1986 42.2
43.4	BPA KAPPELHEK	wordt herzien (43.5)	MB 18/12/2001 43.4
43.5	BPA KAPPELHEK		43.5
44.2	BPA HUIJDOERS	wordt herzien (D)	MB 31/12/1981 44.2
45.5	BPA BILLYT VAN MABRLANTWALK	wordt gedeeltelijk herzien	MB 27/02/2007 45.5
46.1	BPA KLEINE BALENSTRAT-TIBELINGSTRAT		MB 6/10/1987 46.1
47.2	BPA BILLYT ZUIDOOST	geïntegreerd door het OPLP	MB 7/05/1991 47.2
48.1	BPA KROFTREEM	geïntegreerd door het OPLP	MB 7/07/2008 48.1
49.1	BPA VERBODENKOPSTRAT		MB 10/02/2004 49.1
50.1	BPA DE SPIL	geïntegreerd door het OPLP	MB 27/02/2006 50.1
53.1	BPA ONLEZELURTY	geïntegreerd door het OPLP	MB 12/03/2007 53.1
54.2	BPA BILLYT ONLEZELERS	wordt herzien (A)	MB 28/04/1986 54.2
54.4	BPA BILLYT ONLEZELERS ART 15	wordt herzien (A)	MB 26/04/1986 54.4
55.1	BPA NIEUWE ABLE DOBT	geïntegreerd door het OPLP	MB 18/01/2002 55.1
56.1	BPA NIEUWE ABLE ZUID	geïntegreerd door het OPLP	MB 18/01/2002 56.1
56.1	BPA DOODERB		MB 26/01/2007 56.1
59.1	BPA NIEUWE ABLE WEST		MB 4/08/2009 59.1
A	BPA BILLYT ONLEZELERS		A
B	BPA BILLYT VAN MABRLANTWALK	gedeelte bij herziening	B
C	BPA KAZANDWEG		C
D	BPA BEVEN		D
E	BPA NIEUW STADCLUB		E
F	BPA LEY LEEN		F
G	BPA MIESEESTERENWEG-WESTLAAN	gedeelte bij herziening	G

1 Het betreft hier planinitiatieven waarvoor binnen het CBS (reeds) een beslissing tot opmaak werd genomen.

2 Bron: Dienst Ruimtelijke Planning, Stad Roeselare

42

GRS Roeselare | Informatief deel - Deelstructuur | wvi

20.1	BPA HOSPITAAL		KB 17/04/1962	20.1
------	---------------	--	---------------	------

Gewestplan

Gewestplan Roeselare-Tielt
vastgelegd in KB van 17 december 1979.
Volgens het gewestplan ligt de te schatten in de
bouwzone.



Algemeen Plan van Aanleg

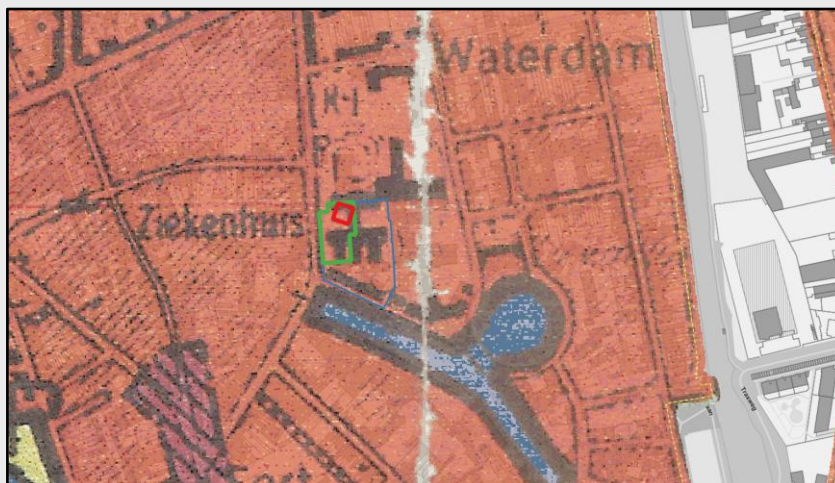
Volgens het APA Roeselare ligt de te schatten site in het
Algemeen Woongebied goedgekeurd op 29 april 1991

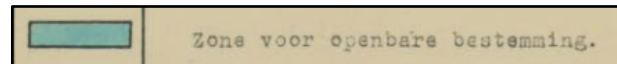
1.1. ALGEMENE WOONGEBIEDEN

Het betreft een gebied dat per definitie meervoudig (mengbestemming, dubbelbestemming, samengestelde bestemming, nabestemming) kan worden beschouwd.

De algemene woongebieden zijn derhalve bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd), voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor verblijfsrecreatieve voorzieningen en voor agrarische bedrijven voor zover ze bestaande zijn.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.





(Blauw : zone voor openbare bestemming)

⇒ Zie bijlage



BPA | Bijzondere Plannen van Aanleg

Wat?

Een **Bijzonder Plan van Aanleg (of kortweg BPA)** geldt voor een bepaald deel van de stad. Aan de hand van een kaart en stedenbouwkundige voorschriften bepaalt een BPA welke bestemming aan elk perceel wordt gegeven. Een BPA legt bovendien vast wat de bouw mogelijkheden zijn en hoe dat moet gebeuren (bouwhoogte, bouwdiepte, materiaalkeuze, ...).

Voortaan worden geen nieuwe BPA's meer opgemaakt, maar wel [Ruimtelijke Uitvoeringsplannen \(RUPs\)](#). De bestaande BPA's blijven geldig tot ze worden vervangen door een RUP.

Op het grondgebied van de stad zijn volgende BPA's van kracht:

BPA nr.20 Hospitaal 17/04/1962

[bestemmingsplan met voorschriften \(PDF, 758.41 kB\)](#)

Besluit tot Goedkeuring

Datum besluit tot goedkeuring	17 april 1962
Herinterpretatie op andere referentiekaart	Ja
Datum Publicatie Belgisch Staatsblad	25 mei 1962
Numac	



Afbakeningslijn



Artikel 1. Grenslijn regionaalstedelijk gebied Roeselare

1.1. De gebieden binnen de grenslijn behoren tot het regionaalstedelijk gebied Roeselare.

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of BPA's worden vervangen.

Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van deze ruimtelijke structuurplannen.

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

PRUP Solitaire vakantiewoningen
- Midden West-Vlaanderen

Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

GRUP niet van toepassing

Planbatenheffing

Niet van toepassing

Verkavelingsplan

Niet van toepassing

Planologisch attest

Niet van toepassing

Bedrijventerrein

Niet van toepassing

Seveso inrichtingen

Niet van toepassing

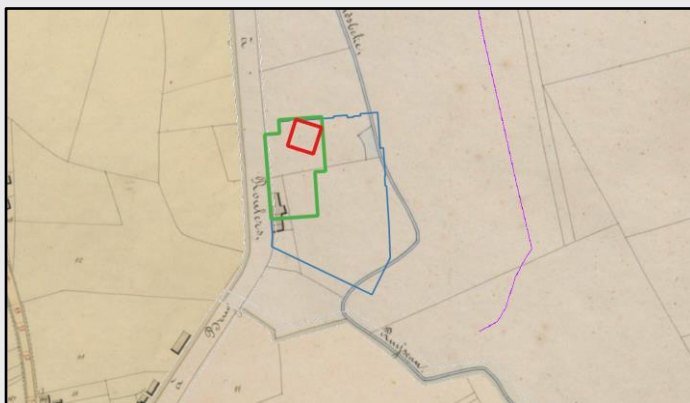
DIVERSE VERORDENENDE BEPALINGEN

Omgevingsvergunning

De bestaande situatie wordt geacht behoorlijk vergund te zijn.

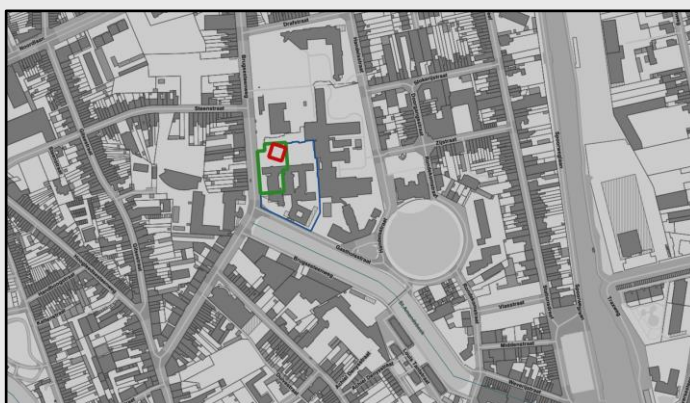
Atlas van de Buurtwegen

Er dwarst geen Chemin en/of Sentier de site



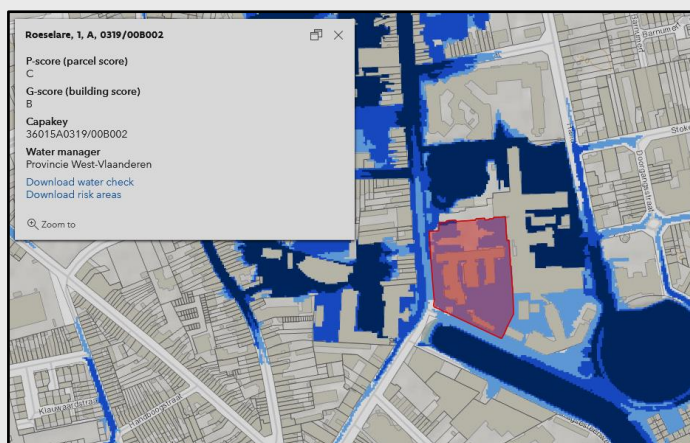
Atlas van de Waterlopen

Er dwarst geen onbevaarbare waterloop de site



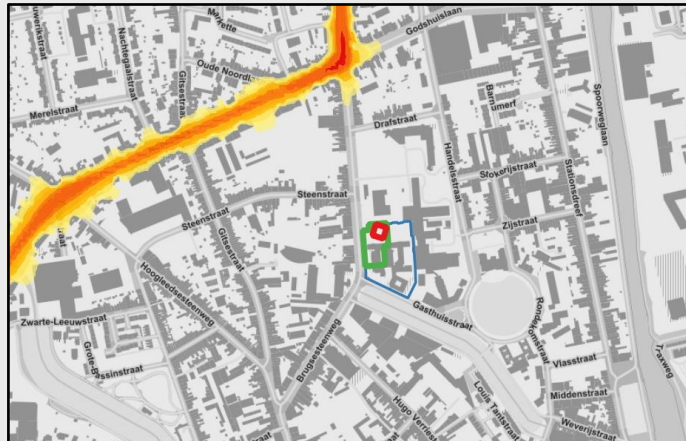
Waterinfo (zie bijlagen)

P-score (perceel score) C
G-score (building score) B



Geluidsbelasting

Volgens de metingen van 2016 is er geen geluidsbelasting van wegverkeer op de te schatten site



Riolering

Er is riolering aanwezig in de straat



Ondergrondse innemingen

Er zijn geen ondergrondse innemingen gekend

Bovengrondse innemingen

Er zijn geen bovengrondse innemingen gekend

Rooilijnplan

Bestaande toestand

Bouwlijn

Zie geplande inplanting

Conventionele voorkeuren

Er zijn geen 'conventionele' voorkeuren gekend

Openbare voorkeuren

Er zijn geen 'openbare' voorkeuren gekend

Recht van wederinkoop

Er zijn geen wederinkooprechten gekend

Onteigeningsplan

Er zijn geen intenties tot onteigening gekend

Jachtterrein	Niet van toepassing
Duinendecreet	Niet van toepassing
Habitat- en vogelrichtlijngebied	Niet van toepassing
Digitale Boswijzer (2018)	Niet van toepassing
Gebieden van VEN en IVON	Niet van toepassing

DATA EN ATTESTEN

Conformiteitsattest woning	Niet van toepassing
Verkrotting en leegstand	Niet van toepassing
Milieu- en uitbatingsvergunning	Niet van toepassing
Renovatieverplichting	Niet van toepassing
Energiecertificaat	Niet van toepassing
Elektrische keuring	Niet van toepassing
Stookolietank	Niet van toepassing
Rookmelder	Niet van toepassing
Asbest inventaris / attest	Er is geen asbest attest ter beschikking.
PFAS	Niet gelegen in een actuele no regret zone



Bodemverontreiniging

Op het ogenblik van de schatting zijn er geen recente gegevens of bodemattesten van de OVAM ter beschikking.

Tijdens het plaatsbezoek werden geen uitwendige tekens of vermoedens van bodemverontreiniging vastgesteld.

Volgens onze opzoekingen de meest recente opdracht per type:

Oriënterend bodemonderzoek

Opdracht: 7442806

Rapportdatum: 2015-04-22

Beschrijvend bodemonderzoek

Opdracht: 7442806

Rapportdatum: 2015-04-22

Bodemsaneringsprojecten

Opdracht: 9253612





Rapportdatum: 2017-07-18



De grote grondvraag

De OVAM kent uw grond al



-  Uw grond loopt risico, maar geen paniek...
-  Uw grond is in goede handen.
-  De OVAM kent uw grond al.
-  Geen nieuws... Goed nieuws!

Biologische waarderingskaart

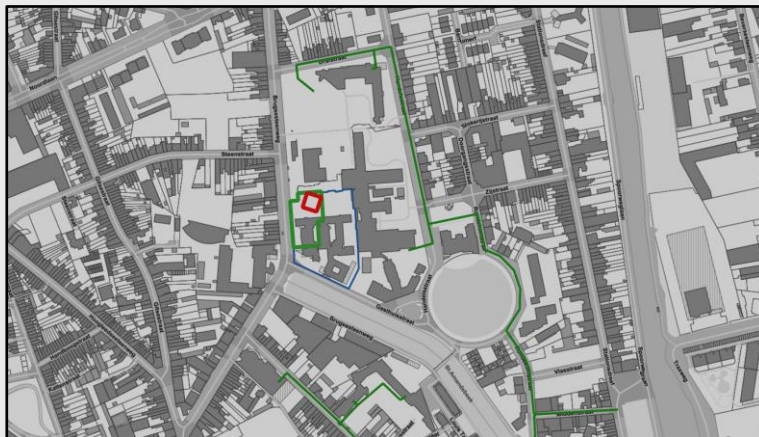
Biologisch minder waardevol

Woonuitbreidingsgebieden

Niet van toepassing

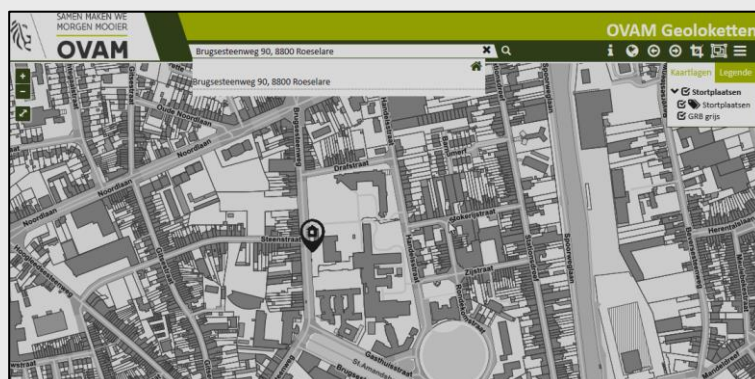
Warmtenet

In de buurt gelegen van een warmtenet maar er is geen aansluitingspunt



Oude stortplaatsen

Volgens OVAM liggen er geen oude stortplaatsen in de omgeving van de te schatten site.



ERFDIENSTBAARHEDEN

Er werd geen opgave gemaakt betreffende eventuele erfdiensbaarheden.

SPECIALE INRICHTINGEN

Geen

OPMERKING:

In deze schatting zijn enkel de goederen opgenomen die als van nature als onroerend worden beschouwd. De roerende goederen die eventueel onroerend kunnen worden door bestemming worden in deze schatting niet opgenomen. (bvb stapelruimte, machines, outillering, rollend materieel, meubilair, decoratieartikelen, computerapplicaties, enz. ...)

WAARDEBEPALLENDE FACTOREN

Positieve factoren.

- o Roeselare is een dynamische centrumstad.
- o De vlotte bereikbaarheid met de wagen en het openbaar vervoer.

Negatieve factoren

- o De site wordt stedenbouwkundig geordend door het 'oude BPA van 1962' met als bestemming "zone voor openbare bestemming".

Opmerking

- o In een normale marktsituatie moeilijk verkoopbaar.

WAARDERING

Gedeelte aankoop in VOLLE EIGENDOM

Gezien de stedenbouwkundige beperkingen 'zone voor openbare bestemming' wordt de grondwaarde geschat op 1/3^{de} van de normale gemiddelde grondwaarde;

Zijnde: $375,- \text{ EURO/m}^2 \times 1/3^{\text{de}} = 125,- \text{ EURO/m}^2$

Gedeelte waarop een erfpachtovereenkomst wordt afgesloten voor een periode van 50 jaar.

De grondwaarde wordt eveneens geschat op 1/3^{de} van de normale gemiddelde waarde;

De huurwaarde van de grond wordt eveneens geschat op 1/3^{de} van de waarde;

Zijnde: $1,- \text{ EURO/m}^2 \times 1/3^{\text{de}} \times 12 \text{ maanden} = 4,- \text{ EURO/m}^2\text{jr. erfpachtvergoeding}$

ERFPACHT	BEB OPP	BRUTO H/m ² (maand)	BRUTO/MAAND	BRUTO/JAAR	KOSTEN	NETTO/JAAR	NETTO YIELD	WAARDE
grond	1	0,33	0,333	4	0%	4	3,20%	125

Waarde erfpacht op het ogenblik waarop de erfpachtconstructie wordt afgesloten

WAARDERING VRUCHTGEBRUIK EN NAAKTE EIGENDOM		
Waardering erfpachtconstructie		50 jaar
HW=	jaarlijkse bruto huurwaarde	€ 4,00
K=	kostenaftrek weefhouden	0,00%
NH=	netto huurwaarde per jaar	€ 4,00
VW=	venale waarde onroerend goed	€ 125,00
	registratierechten 12%	€ -
	notariskosten 2%	€ -
TI=	totale investering	€ 125,00
	actualisatievoet = NH/VW	3,20%
n=	resterende looptijd in jaren	50
ERFPACHTER= $NH/I \times (1 - (1/(1+I)^n))$		
WAARDE ERFPACHTER	€ 99,12	79,29%
WAARDE ERFPACHTGEVER	€ 25,88	20,71%
	€ 125,00	100,00%

Opgemaakt te STADEN, 05 december 2023

Hans VANROOSE,
Landmeter-expert; beëdigd door de rechtbank van eerste aanleg te Veurne, ingeschreven op het Tableau van de Federale Raden van Landmeters-Experten, LAN040234

François BROUWERS,
Landmeter-expert, beëdigd door de rechtbank van eerste aanleg te Ieper, ingeschreven op het Tableau van de Federale Raden van Landmeters-Experten, LAN040235

FOTO'S













Inventaris



[Contact \(/contact\)](#)

[Downloads \(/downloads\)](#)

[Hergebruik \(/hergebruik\)](#)

[Over ons \(https://www.onroenderfgoed.be/over-ons\)](https://www.onroenderfgoed.be/over-ons)

MENU

FASTGESTELD BOUWKUNDIG ERFGOED

Stedelijk Ziekenhuis (O.C.M.W.), kapel, moederhuis

Vastgesteld bouwkundig erfgoed van 24-09-2009 tot heden

ID: 25576 URI: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/25576>



Besluiten

Besluit houdende vaststelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed en vastgestelde lijst (<https://id.erfgoed.net/besluiten/5825>)

definitieve opheffingsbesluiten, vaststellingsbesluiten: 28-11-2014 ID: 5825

Rechtsgevolgen

Meer informatie over de rechtsgevolgen van vaststellingen vind je op onze website (<https://www.onroenderfgoed.be/juridische-gevolgen-van-een-vaststelling>).

ALGEMEEN

BESCHRIJVING

KENMERKEN

Provincie

West-Vlaanderen

Gemeente

Roeselare

Deelgemeente

Roeselare

Straat

Brugsesteenweg

Locatie

Brugsesteenweg 90 (Roeselare)

Nauwkeurigheid zone

Tot op 15m

Oppervlakte zone

38 402m²

Typologie: godshuizen (<https://id.erfgoed.net/thesauri/erfgoedtypes/166>), hoeven (<https://id.erfgoed.net/thesauri/erfgoedtypes/190>), kapellen (gebouwen en structuren) (<https://id.erfgoed.net/thesauri/erfgoedtypes/513>), kraamklinieken (<https://id.erfgoed.net/thesauri/erfgoedtypes/283>), lijkenhuizen (<https://id.erfgoed.net/thesauri/erfgoedtypes/269>), pastorieën (<https://id.erfgoed.net/thesauri/erfgoedtypes/340>), schuren (<https://id.erfgoed.net/thesauri/erfgoedtypes/381>), villa's (bouwkundig erfgoed) (<https://id.erfgoed.net/thesauri/erfgoedtypes/468>), ziekenhuizen (<https://id.erfgoed.net/thesauri/erfgoedtypes/526>)

Datering: interbellum (<https://id.erfgoed.net/thesauri/dateringen/1070>), na WO II (<https://id.erfgoed.net/thesauri/dateringen/1073>), vanaf 1975 (<https://id.erfgoed.net/thesauri/dateringen/1074>), vierde kwart 19de eeuw (<https://id.erfgoed.net/thesauri/dateringen/1066>)

Stijl: neogotiek (https://id.erfgoed.net/thesauri/stijlen_en_culturen/13)

Vaststelling van de inventaris bouwkundig erfgoed 2009 (<https://inventaris.onroerendergoed.be/gebeurtenissen/1247>) (vaststellingen: van 01-01-2009 tot 14-09-2009)

Vaststelling van de inventaris bouwkundig erfgoed 2010 (<https://inventaris.onroerendergoed.be/gebeurtenissen/1248>) (vaststellingen: van 01-01-2010 tot 20-09-2010)

Vaststelling van de inventaris bouwkundig erfgoed 2011 (<https://inventaris.onroerendergoed.be/gebeurtenissen/1249>) (vaststellingen: van 01-01-2011 tot 09-11-2011)

Vaststelling van de inventaris bouwkundig erfgoed 2012 (<https://inventaris.onroerendergoed.be/gebeurtenissen/1250>) (vaststellingen: van 01-01-2012 tot 08-11-2012)

Vaststelling van de inventaris bouwkundig erfgoed 2013 (<https://inventaris.onroerendergoed.be/gebeurtenissen/1251>) (vaststellingen: van 01-01-2013 tot 28-11-2013)

Vaststelling van de inventaris bouwkundig erfgoed 2014 (<https://inventaris.onroerendergoed.be/gebeurtenissen/1252>) (vaststellingen: van 01-01-2014 tot 28-11-2014)

De Coninck, Geert (<https://inventaris.onroerendergoed.be/personen/1726>) (Ontwerper)

De Coninck, Luk (<https://inventaris.onroerendergoed.be/personen/1727>) (Ontwerper)

Decan, Adriaan (<https://inventaris.onroerendergoed.be/personen/1716>) (Ontwerper)

Delie, Joseph (<https://inventaris.onroerendergoed.be/personen/1813>) (Ontwerper)

Van Coillie, Alfons (<https://inventaris.onroerendergoed.be/personen/4986>) (Ontwerper)

Beschrijving

Nr. 90. Stedelijk Ziekenhuis (O.C.M.W.) op een terrein gevat tussen de Brugsesteenweg ten W., de Gasthuisstraat ten Z. begrensd door het Kleine Bassin en de Ronde Kom, de Handelsstraat ten O. en de Drafstraat ten N. Middenin, het eigenlijke ziekenhuis, op de hoek

Brugsesteenweg/Gasthuisstraat de voormalige schuur; aan de Gasthuisstraat ter hoogte van de Ronde Kom de materniteit, aan de Handelsst

Aanduiding van Is de vaststelling van

Stedelijk Ziekenhuis: kapel, materniteit, aalmoezenierswoning en schuur

(<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/23792>)



Brugsesteenweg 90 (Roeselare)

Stedelijk Ziekenhuis (O.C.M.W.) op een terrein gevat tussen de Brugsesteenweg ten westen, de Gasthuisstraat ten zuiden begrensd door het Kleine Bassin en de Ronde Kom, de Handelsstraat ten oosten en de Drafstraat ten noorden.

Middenin, het eigenlijke ziekenhuis, op de hoek Brugsesteenweg/Gasthuisstraat de voormalige schuur; aan de Gasthuisstraat ter hoogte van de Ronde Kom de materniteit, aan de Handelsstraat de aalmoezenierswoning en het Rustoord "Huize Ten Hove", op de hoek Brugsesteenweg/Drafstraat Home "Ter Dreve". Aangelegde tuin tussen schuur en ziekenhuis.

Beheerder fiche: Agentschap Onroerend Erfgoed



Contact

Heb je een vraag of opmerking over deze fiche? Meld het ons via het [contactformulier \(/contact?url=https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/25576\)](https://id.erfgoed.net/contactformulier).



Onroerenderfgoed.be is een officiële website van de Vlaamse overheid

uitgegeven door het agentschap Onroerend Erfgoed (<https://www.onroerenderfgoed.be/over-ons>)

[PRIVACYVERKLARING \(HTTPS://WWW.ONROERENDERFGOED.BE/PRIVACYVERKLARING\)](https://www.onroerenderfgoed.be/privacyverklaring)

[JURIDISCHE INFORMATIE \(HTTPS://WWW.ONROERENDERFGOED.BE/JURIDISCHE-INFORMATIE\)](https://www.onroerenderfgoed.be/juridische-informatie)

Inventaris



[Contact \(/contact\)](#)

[Downloads \(/downloads\)](#)

[Hergebruik \(/hergebruik\)](#)

[Over ons \(https://www.onroerenderfgoed.be/over-ons\)](https://www.onroerenderfgoed.be/over-ons)

MENU

ERFGOEDOBJECT

Stedelijk Ziekenhuis: kapel, materniteit, aalmozenierswoning en schuur

bouwkundig element

ID: 23792 URI: <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/23792>



Bekijk alle beelden in de beeldbank >
<https://beeldbank.onroerenderfgoed.be/images?sort=type&erfgoedobject=https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/23792>

Top

Juridische gevolgen

- is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed Stedelijk Ziekenhuis (O.C.M.W.), kapel, moederhuis

(<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/25576>)

Deze vaststelling is geldig sinds 24-09-2009

ALGEMEEN

BESCHRIJVING

KENMERKEN

Provincie

West-Vlaanderen

Gemeente

Roeselare

Deelgemeente

Roeselare

Straat

Brugsesteenweg

Locatie

Brugsesteenweg 90 (Roeselare)

Nauwkeurigheid zone

Tot op 15m

Oppervlakte zone

38 402m²

Fysieke status

Bewaard

Erfgoedwaarde

Aanwezig

Kenmerkgroep 1

Typologie: kraamklinieken (<https://id.erfgoed.net/thesauri/erfgoedtypes/283>)

Datering: interbellum (<https://id.erfgoed.net/thesauri/dateringen/1070>)

[De Coninck, Geert](https://inventaris.onroerenderfgoed.be/personen/1726) (<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/personen/1726>) (Ontwerper)

[De Coninck, Luk](https://inventaris.onroerenderfgoed.be/personen/1727) (<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/personen/1727>) (Ontwerper)

[Van Coillie, Alfons](https://inventaris.onroerenderfgoed.be/personen/4986) (<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/personen/4986>) (Ontwerper)

Kenmerkgroep 2

Typologie: aalmoezenierswoningen (<https://id.erfgoed.net/thesauri/erfgoedtypes/934>)

Datering: interbellum (<https://id.erfgoed.net/thesauri/dateringen/1070>)

[Van Coillie, Alfons](https://inventaris.onroerenderfgoed.be/personen/4986) (<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/personen/4986>) (Ontwerper)

Kenmerkgroep 3

Typologie: schuren (<https://id.erfgoed.net/thesauri/erfgoedtypes/381>)

Datering: vierde kwart 19de eeuw (<https://id.erfgoed.net/thesauri/dateringen/1066>)

^
Top

Kenmerkgroep 4

Typologie: kapellen (gebouwen en structuren) (<https://id.erfgoed.net/thesauri/erfgoedtypes/513>)

Datering: interbellum (<https://id.erfgoed.net/thesauri/dateringen/1070>)

Inventarisatie 20ste-eeuwse kerken (<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/gebeurtenissen/340>) (thematische inventarisatie: van 01-07-2008 tot 31-12-2009)

[Van Coillie, Alfons](https://inventaris.onroerenderfgoed.be/personen/4986) (<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/personen/4986>) (Ontwerper)

Beschrijving

Stedelijk Ziekenhuis (OC.MW.) op een terrein gevat tussen de Brugsesteenweg ten westen, de Gasthuisstraat ten zuiden begrensd door het Kleine Bassin en de Ronde Kom, de Handelsstraat ten oosten en de Drafstraat ten noorden. Middenin, het eigenlijke ziekenhuis, op de hoek Brugsesteenweg/Gasthuisstraat de voormalige schuur; aan de Gasthuisstraat ter hoogte van de Ronde Kom de materniteit, aan de Handelsstraat de aalmoezienierswoning en het Rustoord "Huize Ten Hove", op de hoek Brugsesteenweg/Drafstraat Home "Ter Dreve". Aangelegde tuin tussen schuur en ziekenhuis.

Complex gegroeid uit het neogotische Godshuis-hospitaal met boerderij naar ontwerp van H. de Fernelmont, gebouwd tussen 1877-1881 en ingewijd in 1883 (zie gedenkstenen). Behouden aanleg van het oostwest-georiënteerde hospitaal in het noorden van de site gelegen, verbonden door middel van een dwarse doorgang met het zuidelijk gelegen godshuis. In de jaren 1930, verbouwingen en uitbreidingen naar ontwerp van A. Van Coillie (Roeselare): onder meer verhogen van het hospitaal van één tot drie à vier bouwlagen; bouw van twee vleugels van drie bouwlagen en de kapel (naar ontwerp van 1932), alle aan zuidgevel van het godshuis; bouw van het moederhuis (1932) en de aalmoezienierswoning. Circa 1948: modernisering van het godshuis. 1959-1970: toevoegen van een vleugel met hospitalisatieblok ten oosten van het hospitaal. 1978: bouw van het mortuarium aan de Gasthuisstraat naar ontwerp van Humblet. 1973: Home "Ter Dreve" naar ontwerp van A. Decan (Roeselare). Vanaf 1979 verdere uitbreiding, onder meer tweede vleugel van het hospitalisatieblok naar ontwerp van architect J. Delie (Roeselare).

Van het oorspronkelijke complex rest: Brugsesteenweg nummer 86/ Gasthuisstraat. Voormalige schuur van één bouwlaag en twintig traveeën onder uitkragend, pannen zadeldak (nok loodrecht op de Brugsesteenweg), uit het vierde kwart van de 19de eeuw. Witgeschilderde baksteenbouw geritmeerd door pilasters bekroond met vultevormige muurankers als basis voor ijzeren modillons. Oculi onder de dakrand.

Vermeldenswaardig voor de architectuur van A. Van Coillie uit de jaren 1930 zijn:

Brugsesteenweg nummer 90. Noordzuid-georiënteerde, eenbeukige kapel, opgetrokken uit lichte baksteen verlevendigd door middel van witte natuursteen en arduin voor lekdrempels; gecementeerde plint. Zadeldaken van leipannen waarop dakruiter. Schip van vijf traveeën + lagere doksaal- en koortravee, met vlakke afsluiting. Meerdere aanbouwen, onder meer doopkapel met driezijdige sluiting. Ordonnerende pilasters onder de gebroken gordelbogen van de dito overkluizing met trekankers en cassetten. Bepleisterde wanden en tegelvloer in geometrisch patroon; muren van doopkapel bekleed met groene en zwarte tegels.

Mobilair. Geometrisch glas in lood, in koor en doopkapel met art-decoblommotieven en dooptafereel. Kruisweg van G. Vallaëys.

Gasthuisstraat nummer 8. Moederhuis -zie casement- gebouwd in 1932, zie gevelsteen. Driezijdige, U-vormige plattegrond die de onregelmatige vorm van het perceel volgt ter hoogte van het Kleine Bassin en de Ronde Kom. In 1946 uitgebreid met afdeling raadpleging aan westelijk uiteinde naar ontwerp van A. Van Coillie. Verbouwingen van 1964 tot 1968 naar ontwerp van L. en G. De Coninck (Roeselare), onder meer nieuwe vleugel centrale vleugel, toevoeging van dakkapellen en aanpassing van het interieur. Zeven + elf + zes en een inspringende travee (parallel aan Handelsstraat) van één bouwlaag onder pannen wolfsdak met dakkapellen. Lijstgevel van gele baksteen met simili-banden op arduinen plint. Deurrisaliet gemarkeerd door geprofileerde rondboogopening, bekroond met dakvenster onder wolvendak. Voornamelijk rechthoekige vensters. Kroonlijst op verticale consoles steunend op trapvormig metselwerk.

Handelsstraat nummer 1. Aalmoezienierswoning, villa aanleunend in omhaagde, beboomde tuin. Rechthoekig volume onder plat dak; gele baksteenbouw met gebruik van beton op plint van strekse bruine baksteen. Afgeronde vooruitspringende rechter venstertravee met rechthoekige vensters. Rechthoekige deur onder luifel met bovenlicht. Behouden houtwerk.

- Stadsarchief Roeselare, 308/1934.
- 100 jaar -ziekenhuisgeneeskunde -bejaardenzorg -dienstbetoon Roeselare door -Godshuizen (1848-1925) -C.O.O. (1925-1976) -OC.MW. (1976-...), Roeselare, 1979.

Bron: DE GUNSCH A., METDEPENNINGHEN C., TANSSENS A. & VANNESTE P. 1999: *Inventaris van het cultuurbezit in België. Architectuur, Provincie West-Vlaanderen, Arrondissement Roeselare, Kanton Roeselare*, Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen 17n1, Brussel - Turnhout.

Auteurs: De Gunsch, Ann (<https://id.erfgoed.net/auteurs/47>); Metdepenninghen, Catheline (<https://id.erfgoed.net/auteurs/48>); Tanssens, Annick (<https://id.erfgoed.net/auteurs/50>); Vanneste, Pol (<https://id.erfgoed.net/auteurs/51>)

Datum: 1999

De tekst wordt ter beschikking gesteld door: [Agentschap Onroerend Erfgoed \(AOE\)](https://id.erfgoed.net/auteurs/501) (<https://id.erfgoed.net/auteurs/501>)



Relaties



Omvat

Orgel kapel van het Stedelijk Ziekenhuis (OCMW) & Zusters van Liefde (<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/92173>)



Is deel van

Brugsteenweg (<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/themas/1341>)

Je kan deze pagina citeren als:

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: *Stedelijk Ziekenhuis: kapel, materniteit, aalmoezenierswoning en schuur* [online].
<https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/23792> (<https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/23792>) (geraadpleegd op 30 november 2023).

Beheerder fiche: Agentschap Onroerend Erfgoed



Contact

Heb je een vraag of opmerking over deze fiche? Meld het ons via [het contactformulier](https://id.erfgoed.net/contact?uri=https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/23792) ([/contact?uri=https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/23792](https://id.erfgoed.net/contact?uri=https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/23792)).



Vlaanderen
verbeelding werkt

Onroerenderfgoed.be is een officiële website van de Vlaamse overheid

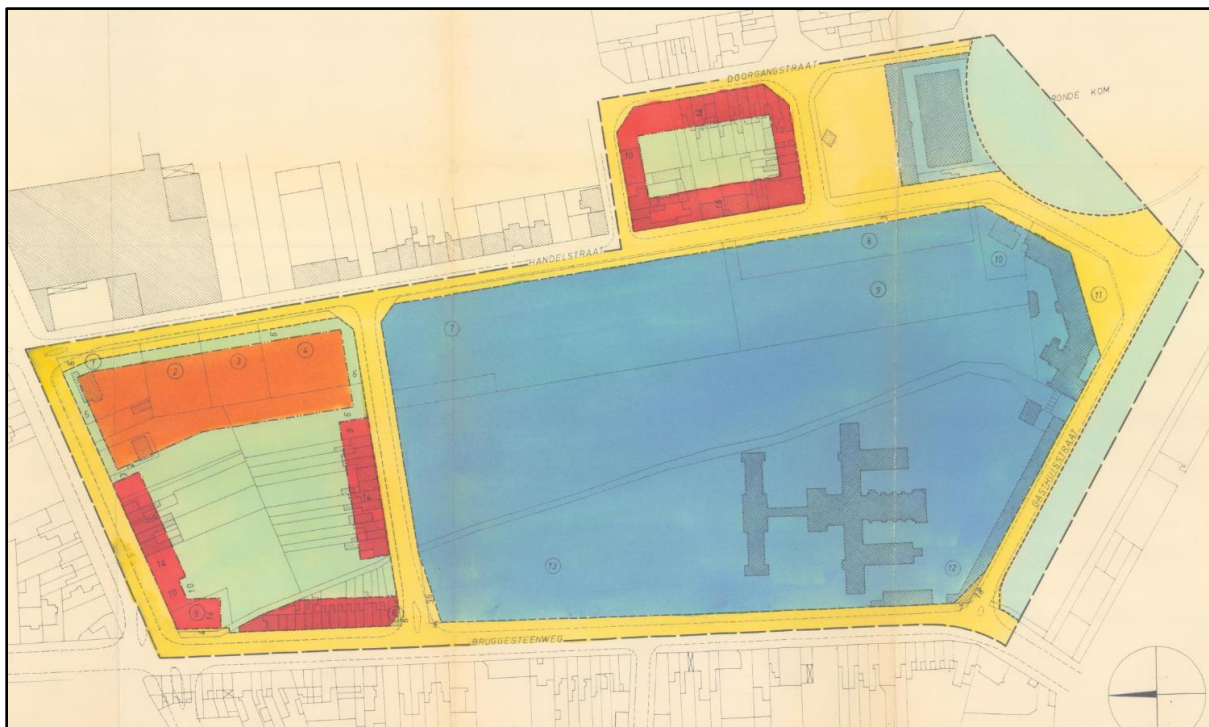
uitgegeven door het agentschap Onroerend Erfgoed (<https://www.onroerenderfgoed.be/over-ons>)








[PRIVACYVERKLARING \(HTTPS://WWW.ONROERENDERFGOED.BE/PRIVACYVERKLARING\)](https://www.onroerenderfgoed.be/privacyverklaring)

[JURIDISCHE INFORMATIE \(HTTPS://WWW.ONROERENDERFGOED.BE/JURIDISCHE-INFORMATIE\)](https://www.onroerenderfgoed.be/juridische-informatie)



Top



A. - VERKLARING.				
Volg-nummer.	Bestaande toestand.	Bestemming.	Beschrijving	Zie bijhorende voorschriften.
1.		---	Grens van het plan.	
2.		---	Perceelgrens.	
3.			Gebouw.	
4.		---	Rooilijn.	
5.		---	Bouwlijn op rooilijn.	
6.		---	Uiterste grens.	
7.		---	Zonegrens.	
8.		---	wegverharding (bij wijze van aanschouwing, niet bindend).	
9.			Zone voor gesloten bebouwing.	Art. 1.
10.			Zone voor looze bebouwing.	Art. 2.
11.			Zone voor hovingen.	Art. 3.
12.			Zone voor stedelijk hospitaal en voor tehuis van ouden van dagen.	
13.			Zone voor openbare bestemming.	
14.			Zone water.	

Art. 1. ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING.

- a. In deze zone mag aaneengesloten rijbouw worden opgericht.
- b. Bestemming. Slechts gebouwen, welke functioneel tot een residentiële wijk behoren, mogen in deze zone worden opgericht; deze zone is dus in hoofdzaak bestemd voor woon-en handelshuizen, openbare gebouwen en gebouwen van openbaar nut. Deze gebouwen mogen slechts bijkomende werkplaatsen bevatten, voor zover deze wat betreft de functie, de omvang en de architectonische vormgeving, opvallend secundair en ondergeschikt blijven t.o.v. het hoofdgebouw.
- c. Verkeveling en inplanting der gebouwen. Waar een bouwperceel binnen deze zone paalt aan een blinde wachtgevel, moet deze worden afgebouwd. Nieuwe kavels op de voorbouwlijn over minder dan 7 meter breedte bebouwbaar, mogen niet worden aangelegd. Het lateraal beëindigen van een gebouw met een afgewerkte vrije zijgevel is toegelaten, wanneer het op de voorbouwlijn over ten minste 6 meter bebouwd zijnde, bedoelde zijgevel op ten minste 1,90 meter uit de laterale perceelgrens wordt opgericht en wanneer de mogelijkheid voorhanden is op het, langs de kant van het aanliggende perceel, in dezelfde voorwaarden te bouwen, met vrije zijgevel naar gezegde perceelgrens gericht.

- d.1. In beginsel zullen in de rij op te richten nieuwe gebouwen bedekt worden met een zadeldak. De hoogte der gebouwen onder de kroonlijst van de voorgevel zal behoudens het sub d 2 bepaalde de normale hoogte niet overtreffen van gebouwen met één woon-etage; een hoogtesurplus van een halve verdieping kan nochtans worden geduld. Waar, tegen een bestaand gebouw met blinde wachtgevel wordt aangebouwd zal de aansluiting van het voordakvlak, voor zover het gebartiet van de bestaande wachtgevel bij benadering beantwoordt aan de in vorig alinea beschreven normen, dese zijn van de buurman. Is dit niet het geval, of wordt tussen twee blinde wachtgevels gebouwd, dan zal de esthetisch meest bevredigende aanpassing worden nagestreefd; deze aanpassing zal de gezegde normen zoveel mogelijk benaderen. Voor het overige is de vorm der daken, nits inachtnaeme van een esthetisch gunstig architectonisch voorkomen vrij.
- d.2. Wanneer de perceelbreedte op de voorbouwlijn meer dan 7 m. bedraagt, mag de hoogte onder de kroonlijst de normale hoogte bereiken van een gebouw met twee woon-etages, in dit geval mag voor de hoofdvorm van het dak, de esthetisch best geschikte vorm worden aangenomen, welke echter het gebartiet niet mag overschrijden bepaald door hellende vlakken onder 45° naar de niet gemeenschappelijke gevels.
- e. Uitsprongen. Op de vlakken vastgesteld door de bouwlijnen mogen meer dan 15 cm uitsprongen:
1. de kroonlijsten, en voor zover de bouwlijn buiten de rooilijn ligt;
 2. uitsprongen van ten hoogste 60 cm. over de hoogte van de begane grond-verdieping, met maximumhoogte 4 meter, voor zover deze uitsprongen blijven binnen de hoeken van 45° op de voorgevellijn, met top op ten minste 50 cm. uit de snijlijn van de voorbouwlijn met de zijdelingse grens van de kavel.
 3. luifels boven ingangdeuren, ten hoogste 1 m.
- f. Algemeen architectonisch voorkomen. De architectuur van alle nieuwbouw zal waardig en eenvoudig zijn. Alle van buitenuit zichtbare geveldelen zullen worden opgetrokken in degelijke materialen, niet scherp van kleur, al de delen zullen met de meeste zorg worden afgewerkt. De gevels mogen ook gewit worden of geschilderd in heldere kleuren, indien daardoor de harmonie van de wand waarvan zij deel uitmaken niet gestoord wordt. Deze voorschriften gelden voor alle gevels, dus ook voor de achtergevels. Alleen dakpannen van natuurlijke kleur of mat-zwarte dakpannen mogen worden gebruikt. Meer dan 1 meter uitstekende schoorstenen in asbest-cement-buizen zijn verboden.
- g. De niet overbouwde delen dezer zone zijn onderworpen aan de voorschriften der aanpalende zone voor hovingen of voor koeren en lage bebouwing.

Art. 2. ZONE VOOR LOSSE BEBOUWING.

- a. In deze zone mogen slechts vrijstaande of gekoppelde gebouwen worden opgericht.
- b. Littere b. van Art. 1. is van toepassing.
- c. Alle gevels van éénzelfde gebouw of van een aaneengebouwde groep van twee zullen in dezelfde architectonische geest, en met dezelfde zorg worden afgewerkt.
- d. De bouwhoogte onder de kroonlijst is beperkt tot gemiddeld 7 meter boven het maaiveld.
- e. Tussen de naar elkander gekeerde zijgevels van twee gebouwen op aanliggende percelen opgericht, zal een minimumafstand van 8 meter bestaan, zonder dat de afstand tot de laterale perceelgrens minder dan 3 meter moge bedragen.
- f. Littera f. van Art. 1. is van toepassing.
- g. Het niet met hoofdgebouwen overbouwde deel van het perceel is onderworpen aan de voorschriften van de zone voor hovingen.

Art. 3 ZONE VOOR HOVINGEN.

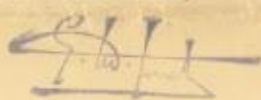
- a. In deze zone mogen bijgebouwen worden opgericht onder volgende voorwaarden:
 1. Zij mogen nergens op minder dan 4 meter uit een bouwzone uit het achtergevelvlak van hoofdgebouwen worden opgericht.
 2. Zij mogen eveneens niet in voortuinstroken worden opgericht.
 3. Hun oppervlakte is beperkt tot het derde van het, na oprichting van het hoofdgebouw, vrij blijvende deel van de kavel, tenzij zij worden opgericht op percelen waarvan de breedte op de voorbouwlijn niet volledig werd overbouwd; in dit geval is hun oppervlakte beperkt tot het vijfde deel van de vrijblijvende kaveloppervlakte.
 3. Voor deze gebouwen is littera f. van Art. 1. van toepassing.
- b. Binnen deze zone mogen als afsluitingen slechts levende hagen voorkomen, al of niet te zamen met metaalwerk aangelegd. Op de rand deser zone is, benevens het aanbrengen van levende hagen zoals hierboven gezegd, het bouwen van een afsluitingsmuurtje en aanbrengen van hekken toegelaten. De hoogte deser afsluitingen en hekken is beperkt 1,20 meter voor de voorhoftjes of 1,90 meter voor de andere afsluitingen. Deze delen zullen een waardig en eenvoudig voorkomen hebben, en zullen in degelijk materiaal worden uitgevoerd. Afsluitingen in volle en opengewerkte betonpanielen mogen niet worden aangebraant.
- c. Geheel deze zone, met inbegrip der afsluitingen, zal steeds met de grootste zorg onderhouden worden.

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen kunnen, wat betreft de hoogte, de breedte en de diepte van de gebouwen, afwijkingen aan bovenstaande voorschriften worden toegestaan door de Minister van Openbare Werken en van Wederopbouw of zijn afgevaardigde.

Gesien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van
.....30. NOV. 1959.....

Op wett:

De Secretaris,



De Burgemeester,



Zegel



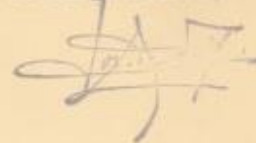
Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig
plan ter insage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd
van 11 JAN. 1960 tot 1 FEB. 1960

Vanwege het College.

De Secretaris,



De Burgemeester,

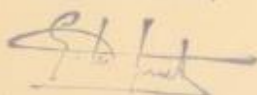


Zegel

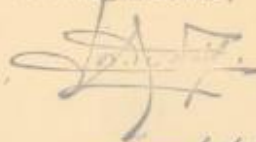


Gesien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van
15 FEB. 1960

De Secretaris,



De Burgemeester,



Zegel



*Aankom van de stadsbouw
my bekend en geregeld gevonden by het
blad van heden n. D. 3470/17
Drukt, de 12 d. 1962
Le menste van Stadsbouw*

STAD ROESELARE
Bijzonder plan van aanleg nr 20
HOSPITAAL

*voor eenheid afsluit
n. d. Koningsweg
geb. B. Landst*

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT.

Blad 1: Bestemming plan.

Schaal 1/1000

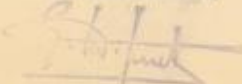
Voor eensluitend afschrift van het aan het
openbaar onderzoek onderworpen origineel

De Ontwerper

Vanwege het College

De Stadssecretaris,

De Burgemeester,



R. W. W. W.

OVERSTROMINGSRAPPORT 30-11-2023

Identificatie perceel en gebouwen

Gemeente	Roeselare				
Afdeling	1	Sectie	A	Perceelnummer	0319/00B002
Aantal gebouwen op dit perceel	1				
Waterbeheerder(s)	Provincie West-Vlaanderen				



Informatie voor het volledige perceel

Parameter	Score
Perceelscore of P-score	C
Gebouwscore of G-score	B
Ligging in Signaalgebied	neen
Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied	neen

A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen

Te gebruiken symbool voor informatieplicht: geen verplicht symbool

Informatie voor de verschillende gebouwen op het perceel

Gebouw ID	Score
31366589	B

DETAILKAARTEN

Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (door hevige neerslag)



Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (uit waterlopen)



Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden vanuit de zee



Legende

- A - Geen overstroming gemodelleerd
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

PERCEELSCORE

Detail overstromingsgevoeligheid perceel te Roeselare, afdeling 1, sectie A met perceelnummer 0319/00B002

Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.

PERCEELSCORE: C

Kleine kans op overstromingen



A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen



SCORE GEBOUW 31366589

Detail overstromingsgevoeligheid gebouw met ID 31366589

Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.

GEBOUWSCORE: B

**Kleine kans op overstromingen onder
klimaatverandering**



Intense neerslag
Pluviaal



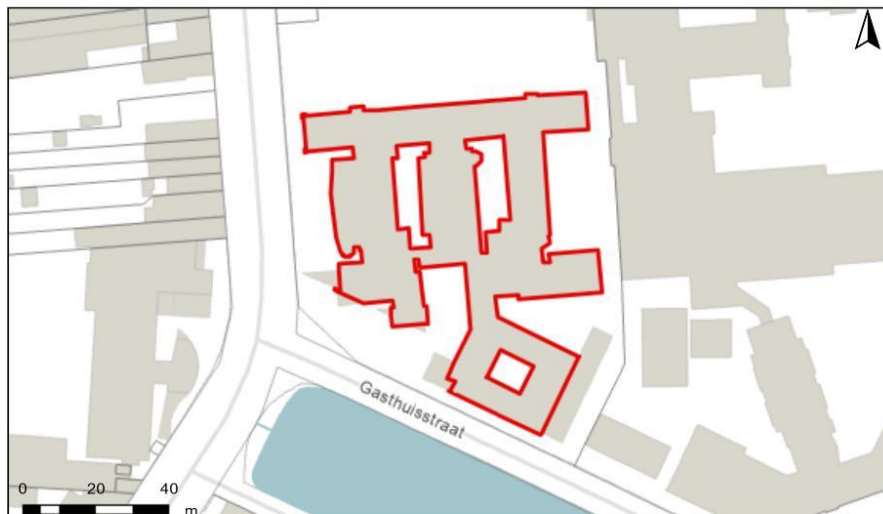
Vanuit waterlopen
Fluviaal



Kustoverstroming
Zee



A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen



INFORMATIEPLICHT

Wetgeving informatieplicht

De informatieplicht is opgenomen in art. 1.3.3.3.2 van het waterwetboek ofwel de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. De details voor de uitwerking van de informatieplicht zijn opgenomen in hoofdstuk III/1 van het uitvoeringsbesluit watertoets.

Berekening P-score en G-score

Voor de berekening van de P-score wordt bekeken of er overlap is tussen het perceel en de drie overstromingskaarten.

Voor de berekening van de G-score wordt bekeken of er overlap is tussen één van de gebouwen op het perceel met een minimum oppervlakte van 25m² en de drie overstromingskaarten. Er wordt hiervoor een buffer van 1m genomen rond de gebouwen.

Aangezien enkel voor de G-score met een buffer wordt gewerkt, is hiervoor ook overlap mogelijk met de overstromingskaarten buiten het perceel. In dat geval wordt de P-score aangepast naar dezelfde waarde als de G-score.

Overstromingsrobuust gebouwd?

Uw woning kan zich in overstromingsgevoelig gebied bevinden, maar mogelijks is hier reeds rekening mee gehouden bij het bouwen en heeft u dus overstromingsrobuust gebouwd. In dit geval bestaat de mogelijkheid om een deskundige aan te stellen om uw score te laten aanpassen.

Signaalgebieden

Voor signaalgebieden geldt er wettelijk gezien geen informatieplicht, maar het is wel aangewezen om dit ook mee op te nemen bij de communicatie. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde bestemming zoals woongebied, die ook een belangrijke functie kunnen vervullen tijdens overstromingen. Het gaat om gebieden met een mogelijke tegenstrijdigheid tussen de huidige bestemmingsvoorschriften en de belangen van het watersysteem. Voor verschillende van deze gebieden werd beslist om een bouwvrije opgave te voorzien, omdat het risico tijdens overstromingen te groot is.

Afgebakende oeverzones en afgebakende overstromingsgebieden

Afgebakende oeverzones en overstromingsgebieden zijn in de meeste gevallen afgebakend op niet bebouwbare percelen, maar niet altijd. Het gaat om gebieden waar een recht van voorkoop geldt en waar inrichtingswerken worden voorzien in het kader van het waterbeleid.

Meer info

www.integraalwaterbeleid.be

www.waterinfo.be/informatieplicht

woningpas.vlaanderen.be



Vlaanderen
is milieu

Kaartafdruk Risicozones overstromingen m.b.t. de natuurrampenverzekering

Versie kaart: *januari 2018*

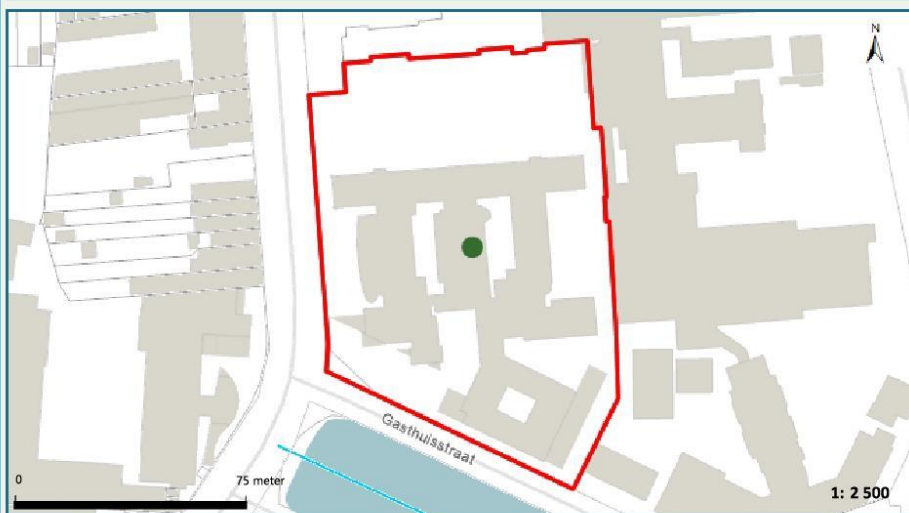
Het perceel te Roeselare, afdeling 1, sectie A met perceelnummer 0319/00B002
bevindt zich niet in een risicozone voor overstromingen

Waterbeheerder: Provincie West-Vlaanderen

Datum kaartafdruk: 30/11/2023

Voor meer beleidsinformatie: www.integraalwaterbeleid.be

Voor meer kaartmateriaal: www.waterinfo.be/watertoets



Legende

- Kadastrale Percelen
- Aslijnen Waterlopen
- Bevaarbaar
- Onbevaarbaar cat. 1
- Onbevaarbaar cat. 2
- Onbevaarbaar cat. 3
- Niet Geklasseerd
- nieuwe risicozones
- bevestigde risicozone
- geen risico meer



Risicozones zoals afgebakend volgens Koninklijk besluit van 20 september 2017 tot wijziging van het koninklijk besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones met betrekking tot de verzekering tegen natuurrampen in uitvoering van de wet op de landverzekeringsovereenkomst
www.integraalwaterbeleid.be

DISCLAIMER

NIEUWBOUWWAARDE :	Is de kostprijs van het bouwwerk bij volledige nieuwbouw volgens de regels der kunst en met materialen die normaal gebruikelijk zijn op het ogenblik van de schatting. (ook de verzekerbare waarde genoemd)
INTRINSIEKE WAARDE :	Is de werkelijke waarde van de constructie zijnde de nieuwbouwwaarde min de vetusteit met daarbij de waarde van de naakte grond. (vetusteit = de technische sleet van het gebouw) (naakte grond = de waarde van de grond als onbebouwd beschouwd)
VENALE WAARDE IN VRIJE VERKOOP :	Is de waarde van de gehele eigendom bekomen of te bekomen bij een "verkoop uit de hand", deze waarde ontstaat uit de vrije markt van "vraag en aanbod". Hierbij dient voldoende publiciteit gevoerd te worden en kan de verkoop eventueel geschieden door de tussenkomst van een makelaar.
WAARDE IN OPENBARE VERKOOP :	Deze waarde vertegenwoordigt de prijs die men kan bekomen bij een "vrijwillige openbare" verkoop. De verkoper kan hierbij steeds het resultaat van de verkoop evalueren en eventueel de verkoop inhouden.
WAARDE IN GEDWONGEN VERKOOP :	Is de waarde van de eigendom die kan worden bekomen bij een openbare verkoop waarbij er steeds een definitieve toewijzing is, dit na het laatste hoger bod en het afsluiten van de procedure tot de openbare verkoop.
VERGUNNINGEN :	Bij de waardebepaling is ervan uitgegaan, tenzij anders vermeld wordt in het verslag, dat alle eventueel van overheidswege vereiste goedkeuringen en/of vergunningen met betrekking tot het geschatte goed aanwezig zijn, dan wel kunnen worden verkregen, zonder dat dit investeringen vergt. Concrete voorbeelden in deze context vormen o.m. de stedenbouwkundige –en uitbatingvergunningen.
MILIEUASPECTEN :	<p>Bij onze inspectie van het onderhavige onroerend goed is <u>niet</u> onderzocht of er materialen zijn gebruikt, die naar de huidige inzichten en maatstaven een gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier, zoals in het bijzonder asbest en asbesthoudende materialen.</p> <p>Er werd evenmin onderzoek verricht i.v.m. verontreiniging van de grond horende bij het goed (inclusief het grondwater) die schadelijk kan zijn, dan wel naar aanwezigheid van stoffen die anderszins de waarde zouden beïnvloeden.</p>
OPMERKINGEN :	De verborgen gebreken werden niet opgezocht. Bij de waardebepaling werd geen rekening gehouden met roerend materieel welke eventueel onroerend kunnen worden door bestemming. Wij wijzen u erop dat de schatting niet anders dan in zijn geheel mag worden gereproduceerd, zonder de schriftelijke toestemming van ondergetekende. Al de goederen werden in volle eigendom beschouwd en geschat. Er werd derhalve geen rekening gehouden met eventuele quotiënten van mede-eigendom noch met gebeurlijke deelgerechtigden van derden.
DISCLAIMER KADASTER :	'© De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie is enige eigenaar van de kadastrale gegevens 1.1.2011 die op dit document voorkomen'
DISCLAIMER GOOGLE :	'Kaartgegevens ©2011 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google, Tele Atlas.'