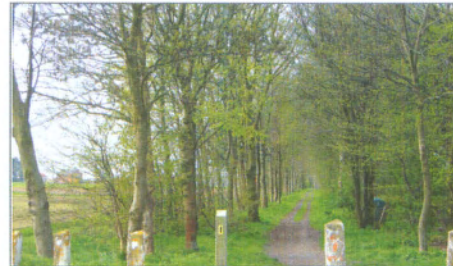


02865



# Stad Roeselare

## Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

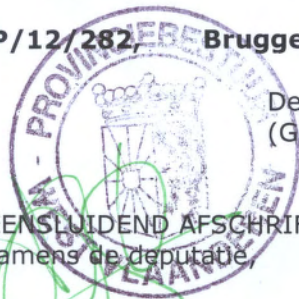
**Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de gedeeltelijke goedkeuring van het GRS Roeselare**

**Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/12/282, Brugge, 02/08/2012**

April 2012

Voor de provinciegriffier (afwezig),  
(Get.) Patrick BRAET  
Financieel beheer

De gouverneur-voorzitter,  
(Get.) Carl DECALUWE  
*Dirk de fauw*



VOOR EENSUIDEND AFSCHRIFT,  
Namens de deputatie,

Stephaan Barbery  
De adviseur  
Dienst ruimtelijke planning



*uitgesloten deel*



algemeen directeur  
Geert Sanders

coördinator cel ruimtelijke planning  
David Vandecasteele

ruimtelijk planner  
Ingrid Remmery 10  
David Vandecasteele

cartografie  
Gitte Van Gaveren

datum

aanpassing | fase

*Handwritten signature in blue ink*

[Redacted]

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Roeselare is  
gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 7 mei 2012

De Secretaris,

De Voorzitter,



zegel der gemeente

[Handwritten signature]





**inoud**



## Inhoud

### Inleiding

17

1.	Situering van structuurplanning .....	17
2.	Doel en betekenis van het GRS.....	17
2.1.	Strategisch ruimtelijk beleidsplan.....	17
2.2.	Dynamisch en continu proces.....	17
2.3.	Werken op drie sporen.....	18
2.4.	Vertrekken met een startnota.....	18
2.5.	Officiële overlegstructuur (art. 33 DRO).....	19
3.	Overleg en communicatie .....	19
3.1.	Waarom overleg en communicatie? .....	19
3.2.	Overlegmodel.....	19

## Informatief deel

23

### Situering

25

1.	<b>Geografische situering</b> .....	<b>25</b>
2.	<b>Cultuur-historische situering</b> .....	<b>26</b>

### Planningscontext

29

1.	<b>Ruimtelijke beleidsplannen</b> .....	<b>29</b>
1.1.	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	29
1.2.	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen.....	30
1.3.	Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare.....	35
1.4.	Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur .....	35
1.4.1.	Deelruimte 1.....	36
1.4.2.	Deelruimte 3.....	36
1.4.3.	Deelruimte 7.....	36
1.5.	Ontwerpvisie Ruimte voor windturbineprojecten in West-Vlaanderen .....	38
2.	<b>Bestemmingsplannen</b> .....	<b>39</b>
2.1.	APA .....	39
2.2.	Gewestplan .....	39
2.3.	Bijzondere Plannen van Aanleg .....	42

2.3.1.	Geldende BPA's .....	42
2.3.2.	Geldende BLP's .....	43
2.4.	Gewestelijk RUP Regionaalstedelijk gebied Roeselare.....	45
<b>3.</b>	<b>Beschermingen</b> .....	<b>46</b>
3.1.	Beschermde monumenten .....	46
3.2.	Beschermde landschappen .....	46
3.3.	Stadsgezichten .....	46
<b>4.</b>	<b>Landschapsrelicten en erfgoedwaarden</b> .....	<b>47</b>
<b>5.</b>	<b>Mobiliteitsplan</b> .....	<b>49</b>
<b>6.</b>	<b>Canal Link</b> .....	<b>49</b>
<b>7.</b>	<b>Studie zwaar verkeer IDR</b> .....	<b>50</b>
<b>8.</b>	<b>Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk</b> .....	<b>51</b>

<b>Ruimtelijke context op gemeentelijk niveau</b>	<b>53</b>
---	-----------

<b>1.</b>	<b>Bestaande natuurlijke en landschappelijke structuur</b> .....	<b>53</b>
1.1.	Kengegevens.....	53
1.2.	Waardevolle gebieden .....	55
1.3.	Ruimtelijk beleid.....	58
1.3.1.	GNOP .....	58
1.3.2.	VEN-IVON.....	59
1.3.3.	Bekkenbeheerplannen.....	59
1.3.4.	Project Stad-Land-schap .....	60
<b>2.</b>	<b>Bestaande agrarische structuur</b> .....	<b>61</b>
2.1.	Kengegevens.....	61
2.2.	Concentratie van groenteteelt.....	62
2.3.	Concentratie van intensieve (grondloze) veeteelt.....	62
2.4.	Opvolging en tendensen .....	63
2.5.	Ondersteuning .....	63
<b>3.</b>	<b>Bestaande woonstructuur</b> .....	<b>65</b>
3.1.	Ruimtelijke context.....	65
3.2.	Analyse van de bevolking .....	67
3.2.1.	Algemene evolutie .....	67
3.2.2.	Bevolkingsdichtheid .....	67
3.2.3.	Natuurlijke aangroei en migraties .....	67
3.2.4.	Bevolking naar geslacht.....	67
3.2.5.	Bevolking naar leeftijd.....	68



3.2.6.	Bevolking naar nationaliteit .....	68
3.2.7.	Bevolking naar burgerlijke staat.....	68
3.3.	Analyse van de gezinnen.....	68
3.3.1.	Algemene evolutie .....	68
3.3.2.	Gezinnen naar leeftijd.....	68
3.4.	Analyse van de woningmarkt.....	69
3.4.1.	Bouwactiviteiten .....	69
3.4.2.	Bebouwingsvorm .....	69
3.4.3.	Eigendomssituatie.....	69
3.4.4.	Wonen op kamers.....	69
3.4.5.	Comfortniveau.....	70
3.4.6.	Leegstand .....	71
3.4.7.	Sociale huisvesting .....	71
3.4.8.	Tijdelijke woonmarkt .....	73
3.4.9.	Dichtheden.....	73
3.4.10.	Zonevreemde woningen .....	73
3.4.11.	Beschikbare bouwmogelijkheden .....	74
3.4.12.	Reconversieprojecten .....	77
3.4.13.	Huisvestingsbeleid.....	77
3.5.	Stedelijke voorzieningen .....	77
<b>4.</b>	<b>Bestaande economische structuur.....</b>	<b>80</b>
4.1.	Profiel van de economische structuur in Roeselare.....	80
4.2.	Industriële activiteiten .....	80
4.2.1.	Ruimtelijke situering.....	80
4.2.2.	Niet ingevulde bedrijfsgronden .....	83
4.2.3.	Regionale bedrijventerreinen ARSG .....	85
4.3.	Analyse van het handelsapparaat.....	86
4.3.1.	Algemene kenmerken .....	86
4.3.2.	Concentraties aan handelsactiviteiten .....	86
4.3.3.	Leegstaande bedrijfsgebouwen en handelspanden .....	87
4.3.4.	Kantoren .....	87
<b>5.</b>	<b>Bestaande recreatieve en stedelijke voorzieningenstructuur .....</b>	<b>89</b>
5.1.	Kengegevens .....	89
5.2.	Recreatieve en culturele voorzieningen.....	89
5.3.	Zonevreemde infrastructuur.....	92
<b>6.</b>	<b>Bestaande verkeers- en vervoersstructuur.....</b>	<b>94</b>
6.1.	Bereikbaarheid.....	94

6.2.	Analyse van het mobiliteitsprofiel.....	97
6.2.1.	Pendelbewegingen .....	97
6.2.2.	Alternatieve verkeersroutes .....	97
6.2.3.	Uitbouw van het openbaar vervoer .....	98
6.2.4.	Parkeren en autobezit.....	98
6.3.	Verkeersbeleid .....	98

## Entiteiten binnen de ruimtelijke structuur 99

<b>1.</b>	<b>Algemene situering.....</b>	<b>99</b>
<b>2.</b>	<b>Stedelijk Weefsel.....</b>	<b>101</b>
2.1.	Het Hart.....	101
2.1.1.	Deelruimte Linkerkamer.....	101
2.1.2.	Deelruimte Rechterkamer.....	102
2.2.	Radiale Uitbreidingen.....	104
2.3.	Rumbeke.....	105
2.4.	Beveren.....	107
2.5.	Noordelijke activiteitenstrip .....	108
2.6.	Kanaalzone .....	109
<b>3.</b>	<b>Open ruimte.....</b>	<b>110</b>
3.1.	Oekene .....	113
3.2.	Beitem.....	114
3.3.	Zilverberg.....	115

## Synthese van de bestaande ruimtelijke structuur 116

## Prognoses en ruimtebehoeften 117

<b>1.</b>	<b>Wonen.....</b>	<b>117</b>
1.1.	Raming van de woningbehoefte .....	117
1.1.1.	Bevolkingsprognose.....	117
1.1.2.	Gezinsprognoses .....	117
1.1.3.	De kwantitatieve woningvraag .....	118
1.1.4.	Woningbehoefte 2012-2017.....	118
1.1.5.	Woonbehoefte naar woontype .....	119
1.2.	Beschikbaar aanbod 2008 .....	119
1.3.	Confrontatie vraag-aanbod .....	119

1.4.	Nood aan sociale huurwoningen.....	120
<b>2.</b>	<b>Bedrijvigheid .....</b>	<b>122</b>
2.1.	Raming van de behoefte.....	122
2.2.	Confrontatie met het aanbod .....	124

## Kwaliteiten, knelpunten en potenties 125

<b>1.</b>	<b>Kwaliteiten.....</b>	<b>125</b>
<b>2.</b>	<b>Knelpunten .....</b>	<b>125</b>
<b>3.</b>	<b>Potenties.....</b>	<b>126</b>

## Richtinggevend deel 127

### Visie- en conceptelementen 129

<b>1.</b>	<b>Visie op stad en stedelijkheid.....</b>	<b>129</b>
<b>2.</b>	<b>Globaal concept: de Kracht van het Midden.....</b>	<b>130</b>
<b>3.</b>	<b>Deelconcepten .....</b>	<b>130</b>

### Gewenste deelstructuren 133

<b>0.</b>	<b>Relatie met APA.....</b>	<b>133</b>
<b>1.</b>	<b>Gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur.....</b>	<b>133</b>
1.1.	Uitgangspunten.....	133
1.2.	Beleidsdoelstellingen .....	134
1.3.	Selectie en ontwikkelingsmogelijkheden van de ecologische dragers .....	135
1.3.1.	Beken en waterpartijen .....	135
1.3.2.	Lineaire groenelementen .....	137
1.3.3.	Vlakke groenelementen .....	138
1.3.4.	Zone voor natuurontwikkeling.....	138
1.4.	Landbouwgebieden met potenties voor natuur en/of landschap .....	139
1.5.	Landschappelijke structurerende elementen .....	141
1.6.	Selecties .....	143
1.7.	Wijzigingen ten aanzien van APA.....	143
1.8.	Maatregelen en acties.....	144
1.9.	Suggesties naar hogere overheid.....	144
<b>2.</b>	<b>Gewenste agrarische structuur .....</b>	<b>146</b>

2.1.	Uitgangspunten.....	146
2.2.	Beleidsdoelstellingen .....	146
2.3.	Gewenste agrarische ruimte .....	147
2.3.1.	Dynamisch landbouwgebied (L1).....	147
2.3.2.	Landbouwgebied met beperkte mogelijkheden inzake bebouwing (L2) .....	148
2.3.3.	Ontginningsgebied nabij Ledegem .....	149
2.3.4.	Glastuinbouwzone .....	149
2.4.	Landschappelijke integratie van land- en tuinbouwbedrijven .....	150
2.5.	Beleid naar functiewijzigingen.....	150
2.6.	Agro-industriële bedrijvigheid.....	151
2.7.	Visie mestverwerking .....	151
2.8.	Definitie APA Bedrijvigheden in de para-agrarische sfeer.....	152
2.9.	HAG nabij Hof ter Weze.....	153
2.10.	Bouwvrije zones.....	153
2.11.	Globaal overzicht L1 en L2.....	154
2.12.	Selecties .....	155
2.13.	Wijzigingen ten aanzien van APA.....	155
2.14.	Maatregelen en acties.....	155
2.15.	Suggesties naar hogere overheid .....	155
<b>3.</b>	<b>De gewenste woonstructuur.....</b>	<b>157</b>
3.1.	Uitgangspunten.....	157
3.2.	Beleidsdoelstellingen .....	157
3.3.	Componenten van de woonstructuur.....	159
3.3.1.	In stedelijk woonweefsel .....	159
3.3.2.	Buiten stedelijk woonweefsel .....	159
3.4.	Differentiatie van de woonbehoefte .....	165
3.4.1.	Woontype.....	165
3.4.2.	Sociale huisvesting .....	166
3.4.3.	Aangepast aanbod voor senioren .....	168
3.4.4.	Tijdelijke woonmarkt .....	169
3.4.5.	Doortrekkersterrein .....	169
3.5.	Ruimte voor wonen .....	170
3.5.1.	Activeren van bestaand aanbod .....	170
3.5.2.	Reconversieprojecten .....	170
3.5.3.	Bijkomend aanbod voor wonen.....	171
3.6.	Zonevreemde woningen .....	174
3.7.	Kwaliteitsvolle woonprojecten.....	175



3.8.	Differentiatie dichtheden .....	176
3.9.	Waardevol/merkwaardig erfgoed behouden .....	178
3.10.	Ruimte voor voorzieningen .....	179
3.11.	Ruimte voor zorg.....	179
3.12.	Ruimte voor afscheid .....	179
3.13.	Ruimte voor onderwijs .....	179
3.14.	Ruimte voor toerisme/overnachtingen .....	180
3.15.	Ruimte voor afvalverwerking/beheer .....	180
3.16.	Ruimte voor recreatie.....	180
3.17.	Selecties .....	180
3.18.	Wijzigingen ten aanzien van APA.....	181
3.19.	Maatregelen en acties.....	181
3.20.	Suggesties naar hogere overheid.....	182
<b>4.</b>	<b>Gewenste economische structuur .....</b>	<b>184</b>
4.1.	Uitgangspunten.....	184
4.2.	Beleidsdoelstellingen .....	184
4.3.	Ruimte voor bedrijvigheid .....	186
4.3.1.	Activeren van bestaand aanbod .....	186
4.3.2.	Bijkomend aanbod voor (lokale) bedrijvigheid .....	187
4.4.	Kwalitatieve bedrijventerreinen .....	193
4.5.	Ontwikkelingsmogelijkheden voor economische activiteiten .....	194
4.5.1.	In stedelijk weefsel.....	194
4.5.2.	In open ruimte .....	195
4.6.	Ontwikkelingsmogelijkheden voor het handelsapparaat.....	199
4.6.1.	Voeren van kernversterkend beleid .....	199
4.6.2.	Ontwikkelingsmogelijkheden in open ruimte.....	200
4.7.	Ruimte voor kantoren.....	200
4.8.	Ruimte voor afvalverwerking/beheer .....	201
4.9.	Afwegingskader voor hernieuwbare energiebronnen .....	201
4.9.1.	Wind-energie.....	201
4.9.2.	Zonne-energie.....	202
4.9.3.	Bio-gas/mestverwerking.....	202
4.10.	Selecties .....	203
4.11.	Wijzigingen ten aanzien van APA.....	203
4.12.	Maatregelen en acties.....	203
4.13.	Suggesties naar hogere overheid.....	204
<b>5.</b>	<b>Gewenste toeristisch-recreatieve structuur.....</b>	<b>205</b>

5.1.	Uitgangspunten.....	205
5.2.	Beleidsdoelstellingen .....	205
5.3.	Toeristisch-recreatieve polen .....	206
5.3.1.	Selectie op bovenlokaal niveau .....	206
5.3.2.	Selectie op lokaal niveau .....	207
5.4.	Lokale recreatieve knooppunten.....	208
5.5.	Ruimte voor toerisme/overnachtingen .....	209
5.6.	Toeristisch-recreatief wandel- en fietsnetwerk.....	209
5.7.	Zonevreemde infrastructuur.....	209
5.8.	Selecties .....	210
5.9.	Wijzigingen ten aanzien van APA.....	211
5.10.	Acties en maatregelen .....	211
5.11.	Suggesties naar hogere overheid.....	211
<b>6.</b>	<b>De gewenste verkeerstructuur .....</b>	<b>213</b>
6.1.	Uitgangspunten.....	213
6.2.	Beleidsdoelstellingen .....	213
6.3.	Selectie en categorisering van het wegennet.....	215
6.3.1.	Hoofdwegen en primaire wegen .....	215
6.3.2.	Secundaire wegen .....	215
6.3.3.	Lokale wegen.....	216
6.4.	Selectief aanbod van parkeermogelijkheden.....	218
6.4.1.	Bezoekers kernwinkelgebied .....	218
6.4.2.	Bewoners .....	219
6.4.3.	Verkeersintensieve functies .....	219
6.4.4.	Vrachtwagens .....	219
6.4.5.	Occasionele parkings.....	219
6.5.	Doortochtenbeleid.....	219
6.6.	Veilige oversteken.....	219
6.7.	Alternatief fiets-en wandelroutenetwerk versterken .....	220
6.8.	Een goed uitgebouwd openbaar vervoer .....	222
6.9.	Wensstructuur vrachtverkeer .....	223
6.10.	Selecties .....	224
6.11.	Maatregelen en acties.....	225
6.12.	Suggesties naar de hogere overheid.....	225

<b>1.</b>	<b>Algemene situering.....</b>	<b>227</b>
<b>2.</b>	<b>Het Hart .....</b>	<b>228</b>
2.1.	Beleidsdoelstellingen .....	228
2.2.	De stationsomgeving als motor.....	229
2.3.	Socio-culturele en educatieve pool.....	229
2.4.	Kleine ring als verbinding tussen het Hart en de Radiale Uitbreidingen.....	230
2.5.	Structurerende rol van de invalswegen.....	230
<b>3.</b>	<b>Linkerkamer.....</b>	<b>232</b>
3.1.	Centrumboulevard .....	232
3.2.	Kernwinkelgebied.....	232
3.3.	Woonzorgzone nabij Meensesteenweg/Westlaan .....	232
3.4.	Versterken ecologische dragers.....	232
3.5.	Weloverwogen centroparkings.....	234
3.6.	Lokaal socio-cultureel knooppunt JOC Diezie .....	234
3.7.	Ruimte voor stedelijke projecten.....	234
<b>4.</b>	<b>Rechterkamer .....</b>	<b>239</b>
4.1.	Versterken ecologische dragers en assen voor langzaam verkeer .....	239
4.2.	Veilige dwarsverbindingen ter hoogte van de kleine ring.....	239
4.3.	Kop van Kanaal met potenties voor recreatief knooppunt .....	239
4.4.	Rodenbachstadion en Stedelijk sportstadion als dynamische sportsites .....	239
4.5.	Socio-cultureel knooppunt Ten Elsberghe .....	239
4.6.	De Zoete Pinte .....	240
4.7.	Gemengde zone OL-Vrouwemarkt/Spanjestraat .....	240
4.8.	Ruimte voor stedelijke projecten.....	240
<b>5.</b>	<b>Rumbeke.....</b>	<b>244</b>
5.1.	Beleidsdoelstellingen .....	244
5.2.	Ruimte voor wonen .....	244
5.3.	De Regenbeek als groene ader door Rumbeke .....	244
5.4.	De Babilliebeek als natuurlijke buffer.....	245
5.5.	Sportpark Rumbeke als dynamische sportsite.....	245
5.6.	Socio-cultureel knooppunt .....	245
5.7.	Doortocht Rumbeke .....	245
5.8.	Alternatief fiets-en wandelroutenetwerk versterken .....	245
<b>6.</b>	<b>Beveren.....</b>	<b>247</b>
6.1.	Beleidsdoelstellingen .....	247
6.2.	Ruimte voor wonen .....	247
6.3.	Onledebeek en Krommebeek als groene as door Beveren.....	247

6.4.	Pastorsbos en park Meershofwijk als ecologische dragers .....	248
6.5.	Een socio-cultureel knooppunt voor Beveren .....	248
6.6.	Sportcentrum Beveren als dynamische sportsite.....	248
6.7.	Leefbaar Beveren .....	248
6.8.	Versterken alternatieve verkeersroutes .....	249
<b>7.</b>	<b>Radiale Uitbreidingen .....</b>	<b>251</b>
7.1.	Beleidsvisie .....	251
7.2.	De grote ring als drager van activiteiten .....	251
7.3.	De grote ring als verbinding tussen de Radiale Uitbreidingen en de open ruimte .....	251
7.4.	Structurende rol van de invalswegen .....	251
7.5.	Ruimte voor randstedelijk wonen.....	252
7.6.	Aardappelhoek-Tasse als woonconcentratie met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden.....	252
7.7.	Ruimte voor (lokale) bedrijvigheid.....	252
7.8.	Ruimte voor kantoren.....	253
7.9.	Ruimte voor afvalbeheer.....	253
7.10.	Versterken ecologische dragers.....	253
7.11.	Omgeving Schiervelde, De Spil en het Stadsbos als recreatieve polen.....	254
7.12.	Socio-cultureel knooppunt LDC Schiervelde en Kerelsplein.....	254
7.13.	Ruimte voor afscheid .....	254
7.14.	Ruimte voor onderwijs .....	254
7.15.	Bedrijventerreinen Nieuwe Abele Zuid en Nieuwe Abele West.....	254
7.16.	Herwaarderingsinitiatief Bataviawijk .....	255
7.17.	Landbouwgebied met aangetast karakter .....	255
<b>8.</b>	<b>Kanaalzone .....</b>	<b>257</b>
8.1.	Beleidsdoelstellingen .....	257
8.2.	Het kanaal als economische en logistieke as .....	257
8.3.	Het kanaal met potenties voor recreatief medegebruik .....	258
8.4.	Zoekzone kleine ring.....	258
8.5.	Zoekzone lawaaiërigere sporten.....	258
8.6.	Landbouwgebied met aangetast karakter .....	258
<b>9.</b>	<b>Noordelijke Activiteitenstrip .....</b>	<b>260</b>
9.1.	Beleidsdoelstelling .....	260
9.2.	Ruimte voor KMO en dienstverlening .....	260
9.3.	Een complementair handelsaanbod .....	260
9.4.	Afstemming en integratie met het stedelijk woongebied Gitsestraat .....	260
9.5.	Site Dammestraat .....	261
<b>10.</b>	<b>Open ruimte.....</b>	<b>262</b>



10.1.	Beleidsdoelstellingen .....	262
10.2.	Een gedifferentieerd landbouwbeleid.....	262
10.3.	Landbouwgebieden met potenties voor natuur en/of landschap .....	262
10.4.	Beekvalleien als (boven)lokale ecologische dragers .....	263
10.5.	Lokale open ruimteverbindingen.....	263
10.6.	Ruimte voor wonen .....	263
10.6.1.	Woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden.....	264
10.6.2.	Te behouden woonconcentraties .....	264
10.6.3.	Nieuwe woonconcentraties .....	264
10.6.4.	Zonevreemde woningen .....	264
10.7.	Ruimte voor bedrijvigheid .....	264
10.8.	Ruimte hernieuwbare energie.....	265
10.9.	Ontginningsgebied grens Ledegem .....	265
10.10.	Ruimte voor afvalbeheer.....	265
10.11.	Te behouden sportsite.....	265
10.12.	Educatief Centrum voor Natuur en landbouw .....	265
10.13.	Versterken ecologische dragers.....	266
10.14.	De Kleiputten als zone voor natuurontwikkeling .....	266
10.15.	Gaaf zicht vanaf Bergmolens.....	266
10.16.	Omgeving INAGRO .....	266
<b>11.</b>	<b>Oekene .....</b>	<b>268</b>
11.1.	Beleidsdoelstellingen .....	268
11.2.	Behoud en versterken van het landelijk karakter en de leefbaarheid .....	268
11.3.	Ecologische dragers versterken.....	269
11.4.	Assen voor langzaam verkeer .....	269
11.5.	Ruimte voor wonen .....	269
11.6.	Ruimte voor sport/ontspanning .....	269
11.7.	Socio-cultureel knooppunt De Regenboog .....	269
<b>12.</b>	<b>Zilverberg.....</b>	<b>271</b>
12.1.	Behoud van leefbaarheid.....	271
12.2.	Assen voor langzaam verkeer .....	271
12.3.	Ruimte voor wonen .....	271
12.4.	Socio-cultureel knooppunt De Zilverlink.....	272
<b>13.</b>	<b>Beitem .....</b>	<b>273</b>
13.1.	Beleidsdoelstellingen .....	273
13.2.	Assen voor langzaam verkeer .....	273

13.3.	Ruimte voor wonen .....	273
13.4.	Socio-cultureel knooppunt De Schakel.....	273
13.5.	Te behouden sportsite.....	273
<b>14.</b>	<b>Overzichtstabel - Vereenvoudigd model.....</b>	<b>275</b>

<b>Suggestiekaart hogere overheid</b>	<b>278</b>
---------------------------------------	------------

<b>Synthese van de gewenste ruimtelijke structuur</b>	<b>280</b>
---	------------

<b>Begrippenlijst</b>	<b>282</b>
-----------------------	------------

## **Bindend deel** **285**

<b>Inleiding</b>	<b>287</b>
------------------	------------

<b>bindende bepalingen inzake deelstructuren</b>	<b>287</b>
--	------------

<b>1.</b>	<b>natuurlijke en landschappelijke structuur.....</b>	<b>287</b>
1.1.	selecties .....	287
1.2.	te nemen maatregelen en acties.....	287
<b>2.</b>	<b>agrarische structuur.....</b>	<b>288</b>
2.1.	selecties .....	288
2.2.	te nemen maatregelen en acties.....	288
<b>3.</b>	<b>woonstructuur.....</b>	<b>288</b>
3.1.	selecties .....	288
3.2.	te nemen maatregelen en acties.....	289
<b>4.</b>	<b>economische structuur .....</b>	<b>289</b>
4.1.	selecties .....	289
4.2.	te nemen maatregelen en acties.....	290
<b>5.</b>	<b>toeristisch-recreatieve structuur.....</b>	<b>290</b>
5.1.	selecties .....	290
5.2.	te nemen maatregelen en acties.....	290
<b>6.</b>	<b>verkeersstructuur .....</b>	<b>291</b>
6.1.	te nemen maatregelen en acties.....	291

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) moet het kader vormen voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de stad.

### 1. Situering van structuurplanning

Het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de Ruimtelijke Ordening legt aan elke gemeente (en elke provincie) de verplichting op om een ruimtelijk structuurplan op te maken. Het structuurplan tekent voor de gemeente de gewenste ruimtelijke structuur uit en het fungeert als een algemeen beleidskader voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Een structuurplan bestaat uit drie delen: een informatief, een richtinggevend en een bindend gedeelte.

- het informatief gedeelte bevat beschrijving van de bestaande ruimtelijke structuur, een evaluatie van het gevoerde ruimtelijke beleid in de gemeente, de planingscontext en een beschrijving van de knelpunten, kwaliteiten en potenties in de gemeente
- het richtinggevend gedeelte is het deel waarvan de overheid bij het nemen van beslissingen niet kan van afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale of budgettaire redenen. In het richtinggevend gedeelte worden visie, concepten en de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente aangegeven.
- het bindend gedeelte tenslotte omvat de zogenaamde bindende bepalingen: elementen (engagementen, acties) die een bindend karakter hebben voor de gemeente of waartoe de gemeente zich verbindt.

### 2. Doel en betekenis van het GRS

#### 2.1. Strategisch ruimtelijk beleidsplan

Planning is meer dan ooit een noodzakelijke voorwaarde voor een goed beleid. Een goed ruimtelijk beleid is nodig om ruimtelijke problemen op te lossen en ruimtelijke kwaliteit na te streven. Maar hoe concretiseren we dit? Onze maatschappij evolueert alsmaar vlugger. Het gemeentebestuur wordt voortdurend geconfronteerd met prangende problemen die een oplossing op korte termijn vragen. Vaak hebben deze oplossingen een directe of indirecte invloed op het gebruik van de ruimte en het landschap. Door de korte beslissingstermijn moet pragmatisch worden gehandeld en kunnen niet alle mogelijke gevolgen van een keuze worden onderzocht. Soms gebeurt het dan ook dat een goede oplossing voor een concreet probleem negatieve gevolgen heeft op andere vlakken.

Een rationele en planmatige aanpak dringt zich daarom op. De te beantwoorden vraag is: 'Waar gaan wij ons mee bezig houden in de volgende beleidsperiode?' Met de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt hierop geantwoord. Het is een strategisch ruimtelijk beleidsplan met als einddoel het nemen van verantwoorde beleidsbeslissingen. Er wordt een omvattend kader gecreëerd waarbij een duidelijke ruimtelijke toekomstvisie bepaalt wat waar kan, rekening houdend met de gestelde behoeften en met de draagkracht van de plaats en de mogelijkheden op dat tijdstip. Dit wordt zo concreet mogelijk vertaald in (beleids)doelstellingen. Maar nog meer concreet is het 'programma van acties' dat aangeeft wat moet worden uitgevoerd om de ruimtelijke visie 'op het terrein' gestalte te geven. Hierbij is enige realiteitszin en oog voor het praktisch haalbare zeer belangrijk. Concrete problemen en kansen zijn interessante uitgangspun-

ten in het structuurplanningsproces, want ze maken het mogelijk om tegelijk structureel en strategisch te werken. Maar de voorstellen die eruit voortvloeien moeten eveneens technisch en financieel haalbaar zijn. Voorgestelde acties kunnen zowel betrekking hebben op korte als op lange termijn. Ze behelzen bijvoorbeeld het opmaken van bestemmingsplannen voor een bepaald gebied, het uitvoeren van aanvullend onderzoek, het uitvoeren van concrete projecten, het geven van subsidies of andere vormen van ondersteuning. Voor alle duidelijkheid: deze actiepunten vormen geen toetskader voor de bouwvergunningen. Daarvoor moeten de bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt.

Als het goed loopt zal een structuurplanningsproces voortdurend documenten voortbrengen die voor een bepaalde beleidsperiode en een bepaald gebied, de ruimtelijke visie van het beleid weergeven, die concepten over de gewenste structuur bevatten en de beleidsdoelstellingen en maatregelen voorstellen om ze te verwezenlijken. Er wordt voortdurend ingespeeld op de realiteit, op de bestaande problemen en kansen, en op de beperkte middelen. Hierdoor kan de inhoud, de doelgerichtheid, de doorzichtigheid en de controleerbaarheid van het ruimtelijk beleid worden gewaarborgd.

#### 2.2. Dynamisch en continu proces

Structuurplanning is dus een dynamisch en continu proces van visie- en beleidsvorming met betrekking tot de kwaliteit van de ruimte en de realisatie ervan. Het betekent enerzijds inhoudelijke verdieping met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur met eventuele alternatieven, en anderzijds communicatie, overleg, besluitvorming en onderhandeling tussen alle betrokkenen. Het zorgt voortdurend voor nieuwe kennis en inzichten zowel bij bevolking, beleidsmen-

sen als deskundigen. Dit permanente leerproces in alle maatschappelijke geledingen helpt het creëren van een zo groot mogelijk maatschappelijk draagvlak voor de planvoorstellen. Maar dan is wel permanente communicatie en samenwerking vereist tussen politici, ambtenaren, planners, ontwerpers en de brede bevolking waarbij ieders verantwoordelijkheid duidelijk wordt afgelijnd en effectief opgenomen. Een goede begeleiding bij structuurplanning is daarom essentieel.

### 2.3. Werken op drie sporen

In het document “Structuurplanning: een handleiding voor gemeenten ” wordt een aanpak voorgesteld waarbij gelijktijdig gewerkt wordt op drie sporen:

- Spoor 1: visievorming op lange termijn
- Spoor 2: inpikken op dringende problemen en kansen
- Spoor 3: creëren van een maatschappelijk draagvlak

Deze driesporenplanning maakt het mogelijk om een lange termijnvisie te ontwikkelen, strategisch in te haken op de werkelijke situatie en ondertussen met alle betrokkenen voortdurend en intensief te communiceren. Tegelijk werken op drie sporen maakt het noodzakelijk om confrontatiemomenten in te bouwen en zó te verhinderen dat één van de sporen gaat overheersen.

Het ruimtelijk structuurplan streeft een lange termijnvisie na. Deze geeft geen strikt eindbeeld. Het reikt hoogstens hypothesen aan, eventueel uitgedrukt in concepten. Die concepten kunnen nog bijgestuurd worden. De maatschappij verandert nu eenmaal, het beeld dat men van de werkelijkheid heeft, inzichten, behoeften, waarden, ... kunnen steeds wijzigen. Maar

een langetermijnvisie is noodzakelijk als kader voor de dagelijkse werking; voorstellen om tot actie over te gaan moeten worden afgewogen en de effecten ervan op termijn kunnen worden onderzocht.

Een visie op de ruimtelijke ontwikkeling in een gebied moet worden vertaald in basisdoelstellingen die verwijzen naar de ruimtelijke aspecten van het maatschappelijk functioneren. Deze doelstellingen houden verband met de ecologische, de economische en de sociaal-culturele aspecten van het maatschappelijk functioneren.

Het proces van visieontwikkeling is per definitie op de lange termijn gericht. Het is ook nooit af, want de maatschappij, waarden, inzichten, ... veranderen voortdurend. Maar ondertussen mogen de kansen en problemen op korte termijn niet uit het oog worden verloren. Zo vormt de lange termijnvisie, met name het ruimtelijk structuurplan, enerzijds het kader voor het nemen van beslissingen. Maar anderzijds mogen alle problemen en knelpunten zo maar niet in de kast gehouden worden tot de lange termijnvisie volledig op papier staat.

Beleidsverantwoordelijken worden voortdurend geconfronteerd met plots opduikende ruimtelijke problemen (vb. omstreden particuliere initiatieven) of kansen om bepaalde zaken (vb. aankopen van gronden of terreinen) te realiseren. Hierop moet onmiddellijk kunnen worden ingepikt. Het werken aan concrete problemen en kansen helpt trouwens in grote mate om de lange termijnvisie bij te sturen. Het aanpakken van concrete problemen die voor de structuur van een gebied belangrijk zijn, zullen automatisch een discussie over de wenselijke toekomst doen ontstaan. Op die manier komen gaandeweg elementen voor een lange termijnvisie naar boven die kunnen worden ‘meegenomen’ in het eerste spoor.

Het spreekt voor zich dat tussen het eerste en het tweede spoor een duidelijke beïnvloeding en wisselwerking zal bestaan. Het procesverloop voor de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor de stad Roeselare heeft aandacht voor deze wisselwerking. Vandaar het belang om in de vroege fases van het proces knelpunten en mogelijkheden te verkennen en door te praten met bestuurders en betrokkenen. Hierbij komt men bij het derde spoor, namelijk het creëren van een maatschappelijk draagvlak via communicatie en overleg. Dit derde spoor doet de inzichten in het ruimtelijk gebeuren, de invloed erop en de verantwoordelijkheid ervoor bij de verschillende groepen in de bevolking toenemen. In die zin kan men hier spreken van emancipatorisch werk. Maar tegelijkertijd is dit spoor een politiek proces dat de geloofwaardigheid van het beleid en de administratie kan versterken.

### 2.4. Vertrekken met een startnota

Het opstellen van een startnota heeft als doel op een relatief snelle wijze te komen tot een stand van zaken en een eerste detectie van concrete sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen. Tevens kunnen reeds aanzetten gegeven worden van ideeënvorming rond de gewenste toekomst van de gemeente.

Bespreking van en overleg over een startnota zal leiden tot een prioriteitenbepaling en het richten van het planningsproces, met andere woorden het inhoudelijk oriënteren van de opbouw van het structuurplan.

De startnota is tevens een uitermate geschikt document om met de bevolking, of met een afvaardiging van de bevolking een zinvolle discussie te organiseren.

## 2.5. Officiële overlegstructuur (art. 33 DRO)

- Het college van Burgemeester en Schepenen is belast met het opmaken van het GRS;
- De gemeenteraad stelt het ontwerp van GRS voorlopig vast, na advies van de GECORO;
- Het ontwerp wordt opgestuurd naar de bestendige deputatie van de provincie en naar de Vlaamse Regering;
- Het college van burgemeester en schepenen onderwerpt het ontwerp van GRS aan een openbaar onderzoek en organiseert ten minste één inspraak- en informatievergadering
- Opmerkingen en bezwaren komen bij de GECORO terecht; ook gemeenteraden en provincieraden van aanpalende gemeenten/provincies sturen hun advies naar de gecoro;
- De gecoro brengt een gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad;
- De gemeenteraad stelt het GRS definitief vast;
- De Deputatie keurt het GRS goed

## 3. Overleg en communicatie

### 3.1. Waarom overleg en communicatie?

De opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan maakt duidelijk dat - wat ruimtegebruik betreft - niet alles overal en altijd kan; we moeten kiezen. Maatschappelijke vragen als: Wat willen we? Hoeveel hebben we ervoor over? Wat is waardevoller?, ... zijn dan ook heel relevant, maar zullen zeker niet door iedereen en overal op dezelfde manier worden beantwoord. Iemand van de natuur- en milieubeweging zal bijvoorbeeld veel meer over hebben voor de bescherming van een natuurgebied dan een bedrijfs-

leider die op hetzelfde terrein hoopt uit te breiden. Visies en waarden verschillen; noden worden anders ingeschat. Er zijn vaak grote achterliggende belangen mee gemoeid.

Maatschappelijke discussie is belangrijk. Op een democratische manier moet een visie op het ruimtegebruik worden ontwikkeld waarbij op maatschappelijke en ecologische behoeften, noden en vragen wordt ingegaan, maar waarbij tegelijk doordacht en zuinig met de schaarse ruimte wordt omgesprongen, een zo hoog mogelijk rendement wordt nagestreefd en waarbij zo weinig mogelijk schade wordt berokkend. Het creëren van een

voldoende groot maatschappelijk draagvlak voor het ruimtelijk beleid betekent dat de betrokkenen zich herkennen in de genomen ruimtelijke opties, deze voorstellen accepteren en zich engageren om in de uitvoering ervan te investeren.

Een concreet probleem of een kans die zich op wijkniveau voordoet kan voor de overheid een uitstekend aanknopingspunt zijn om de samenwerking met de plaatselijke bevolking te starten. Zo kunnen plannen en voorstellen inhoudelijk worden verbeterd en krijgen ze een hogere realiteitswaarde, omdat ze dan geïnspireerd en gedragen worden door de bevolking. Het betrekken van de bevolking in het planningsproces is bouwen aan een meer democratische en open samenleving. Het maakt ook de bevolking ontvankelijk voor ruimtelijke kwaliteit en voor een verantwoord ruimtelijk beleid.

Het gaat hier echter niet alleen over het werken met en vanuit de bevolking, maar ook over de onderlinge communicatie tussen de verschillende diensten en autoriteiten op alle beleidsniveaus.

De uitgangshouding die in de communicatie rond ruimtelijke planning wordt aangenomen is van groot belang. Omdat niemand alle kennis of deskundigheid in pacht heeft, komt het erop aan nieuwe verhoudingen, begrip en samenwerking tussen alle betrokkenen te doen ontstaan. De wil om te praten en te overleggen is hierin fundamenteel. Alle betrokkenen bij de ruimtelijke planning moeten als het ware partners zijn. Enkel met hun steun en medewerking kunnen plannen tot stand komen en gerealiseerd worden.

### 3.2. Overlegmodel

De besluitvorming over het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Roeselare wordt voorbereid in verschillende overlegorganen en doorgepraat middels verschillende communicatiekanalen. Om de overlegorganen optimaal te laten werken, moet aan de deelnemers tijdig de uitnodiging met de agenda en te bespreken documenten ontvangen. De informatie moet toegankelijk zijn voor elke gesprekspartner. Bovendien moet het duidelijk zijn hoe de gesprekspartners kunnen reageren en op welke manier de reacties in het verder planningsproces verwerkt worden.

#### ■ Kerngroep GRS

De Kerngroep GRS is de motor van het structuurplanningsproces; ze coördineert en organiseert alle werkzaamheden en fungeert als een soort dagelijks bestuur dat samenkomt telkens de nood zich voordoet.

De kerngroep is als volgt samengesteld:

- College van Burgemeester en Schepenen
- Stadssecretaris
- Algemeen directeur en Projectdirecteur
- Departementshoofd Stadsontwikkeling

- Dienst Ruimtelijke Planning
- Communicatieambtenaar
- Ruimtelijk planners wvi

- Gecoro

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (Gecoro) is de adviesraad voor ruimtelijke ordening op het niveau van de stad.

De opdracht van de Gecoro in het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

- Door de commissie wordt advies gegeven aan de gemeenteraad voorafgaandelijk aan de voorlopige vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.
- Zij bundelt en coördineert de reacties van het openbaar onderzoek en van de adviesronde over het ontwerp.
- Zij geeft een gemotiveerd advies aan de gemeenteraad die het plan definitief vaststelt op basis van al die gegevens.
- Zij speelt een rol bij de totstandkoming van de ruimtelijke uitvoeringsplannen en de stedenbouwkundige verordeningen.

Belang van de Gecoro

De adviesorganen spelen een belangrijke rol in het functioneren van het nieuwe decreet. Ingevolge de draagwijdte van de adviezen maakt de advisering integraal deel uit van de procedure. Het juridische gevolg is dat ze onderworpen is aan het juridische toetsingsrecht van de conformiteit met de regelgeving. Dat is zowel voor het ruimtelijk structuurplan als voor de ruimtelijke uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige verordeningen het geval. Het is een belangrijke

vaststelling. Bij wijze van vergelijking kan hier de aandacht worden gevestigd op de rol van de regionale commissies van advies ('streekcommissies') bij het tot stand komen van de gewestplannen en de zeer omvangrijke procedureslag die er is gevoerd geweest voor de Raad van State omtrent de rol van de streekcommissies, hun opdracht, hun wijze van advisering, enz. Het is duidelijk dat ingevolge het sleutelement van de adviescommissies, de samenstelling ervan bijzonder belangrijk is. De adviescommissie is geen gemeenteraadcommissie, ze is per definitie dan ook niet samengesteld uit gemeenteraadsleden gezien het decreet bepaalt dat leden van het schepencollege of van de gemeenteraad geen lid kunnen zijn van de commissie. Hieruit kan worden besloten dat, hoewel de relatie met de politiek belangrijk is, de adviescommissie in eerste instantie geen politiek orgaan is doch wel duidelijk een orgaan waarin deskundigheid samen met maatschappelijke verwevenheid moet aanwezig zijn.

Samenstelling van de Gecoro

Gezien er van de adviesorganen technische adviezen worden verwacht en die adviezen moeten gedragen worden vanuit de maatschappelijke, ruimtelijk relevante invalshoeken, is de samenstelling van de organen enerzijds, en de deskundigheid anderzijds, een duidelijke noodzaak. Voor de Gecoro is er geen voordracht van deskundigen door bepaalde instanties vereist. Wel is ook daar als algemene vereiste gesteld dat vertegenwoordigers van de voornaamste maatschappelijke geledingen binnen een gemeente er deel van moeten uitmaken en er ook daar de vereiste is van een minimum aan deskundigheid.

- Structureel overleg tussen Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau

Op belangrijke momenten in het planningsproces wordt een structureel overleg georganiseerd met vertegenwoordigers van het provinciaal en gewestelijk niveau. Dit overleg verloopt schriftelijk en/of in plenaire zitting.

Hiervoor worden in de eerste plaats uitgenodigd: de Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit (Provinciebestuur West-Vlaanderen), de Afdeling ROHM- West-Vlaanderen (AROHM) en de Afdeling Ruimtelijke Planning (AROHM). Daarnaast worden vertegenwoordigers van de sectorale departementen van de provinciale en gewestelijke overheid aangeschreven (Afdeling Wegen en Verkeer West-Vlaanderen, AMINAL, ...).

Aan deze adviserende diensten worden de procesnota, de startnota, het voorontwerp en het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan ter advies overgemaakt. Een plenaire overlegvergadering wordt georganiseerd na het indienen van de startnota en het voorontwerp ; de procesnota wordt schriftelijk overgemaakt aan AROHM en de Provinciale Planologische Dienst. In andere gevallen wordt schriftelijk advies gevraagd. In de loop van het planningsproces kan volgens noodzaak bijkomende bilateraal overleg worden georganiseerd.

- Overleg- en participatiemomenten met de bevolking

Het ruimtelijk beleid belangt iedereen aan. Daarom wordt de bevolking uitgenodigd om mee na te denken over de ruimtelijke toekomst van Roeselare. In de loop van het planningsproces worden daarom op verschillende momenten informatie- en/of gespreksavonden georganiseerd. Bovendien liggen alle documenten en verslagen ter inzage van de bevolking, de gecoroleden, de gemeenteraadsleden en alle andere geïnteresseerden. Aan het secretariaat structuurplan

van de stad Roeselare kunnen ook alle bemerkingen en suggesties rond het structuurplan overgemaakt worden.

De coördinaten van het secretariaat structuurplan worden vermeld in alle informatiemiddelen voor de ruime bevolking.

- Overzicht van de overlegmomenten
- De opbouw van de startnota werd besproken in verschillende kernvergaderingen in 2001 en 2002
- Een eerste toelichting voor de gecoro over het wat en waarom van een structuurplan vond plaats op 08/05/2001.
- Een informatie- en gespreksavond met de bevolking vond plaats op 17/05/2001. Op deze avond kreeg de bevolking de kans om kennis te maken met het doel en de werkwijze van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. In kleine groepen werd nagedacht over de ruimtelijke problemen, knelpunten, mogelijkheden en gewenste ontwikkelingen in de stad.
- Op 26/09/2001 werd een rondrit door Roeselare georganiseerd ten behoeve van het schepencollege. Deze rondrit beoogde enerzijds een inzicht te verschaffen in de probleemgebieden en anderzijds de discussie te openen aangaande op stapel zijnde projecten (o.a. containerterminal, lokalisatie ziekenhuis, stadsbos, nieuwe industrieterreinen, BPA's in opmaak).
- De startnota werd voorgelegd aan de gecoro op 05/11/2002 in het voorjaar 2003.
- Structureel overleg over de startnota vond plaats op 07/02/2003 in samenspraak met:
  - Een afgevaardigde van de provinciale planologische dienst West-Vlaanderen
  - Een afgevaardigde van AROHM Brugge
  - Een afgevaardigde van AROHM Brussel

- Studiebureau wvi

- De opbouw van het voorontwerp werd besproken in verschillende kernvergaderingen in 2003 en 2004
- Een eerste versie van het voorontwerp werd voorgelegd aan het schepencollege op 28/06/2004
- Een aangepaste versie wordt overgemaakt in september 2004
- Op 9 december 2004 vond het eerste structureel overleg plaats.
- Gedurende de periode 2005-begin 2009 werden de verschillende deelstructuren besproken in talrijke werkgroepen en toegelicht aan het Schepencollege. Tijdens deze periode wordt het planingsproces doorkruist door de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Roeselare. Op 21 november 2008 werd het gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare definitief goedgekeurd door de Vlaamse regering.
- In aansluiting met het Schepencollege van 2 juni 2009 werd het structureel overleg aangevraagd.
- Op 11 september 2009 vond het tweede structureel overleg plaats.
- Gedurende eind 2009-2010 werden talrijke overlegmomenten georganiseerd, zowel in werkgroepen als in het Schepencollege. In maart 2010 werd een bijkomend structureel overleg aangevraagd.
- Op 8 juni 2010 vond het derde structureel overleg plaats.
- Op 20 december 2010 en 24 januari 2011 werden de voorstellen tot aanpassing besproken tijdens het Schepencollege.
- Op 25 januari 2011, 10 februari en 1 maart 2011 werden toelichtingen gegeven aan de Gecoro.
- Op 14 april 2011 vond het plenair overleg plaats.
- Op 5 mei 2011 werd een toelichting gegeven aan de Gecoro, de gemeenteraad en de milieuraad.

- 17 mei 2011: advies Gecoro

De stad opteert om, voorafgaand aan het officieel advies van de Gecoro, een informeel overleg te organiseren voor de Gecoro, Milieuraad en andere doelgroepen.

Tijdens het openbaar onderzoek zullen de inwoners van Roeselare op een laagdrempelige manier kennis maken met het GRS. Hiertoe zullen de gepaste participatietechnieken worden ingezet en dit onder begeleiding van een reclamebureau.





**Informatief deel**



## Situering

### 1. Geografische situering

#### Ligging en ontsluiting

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

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

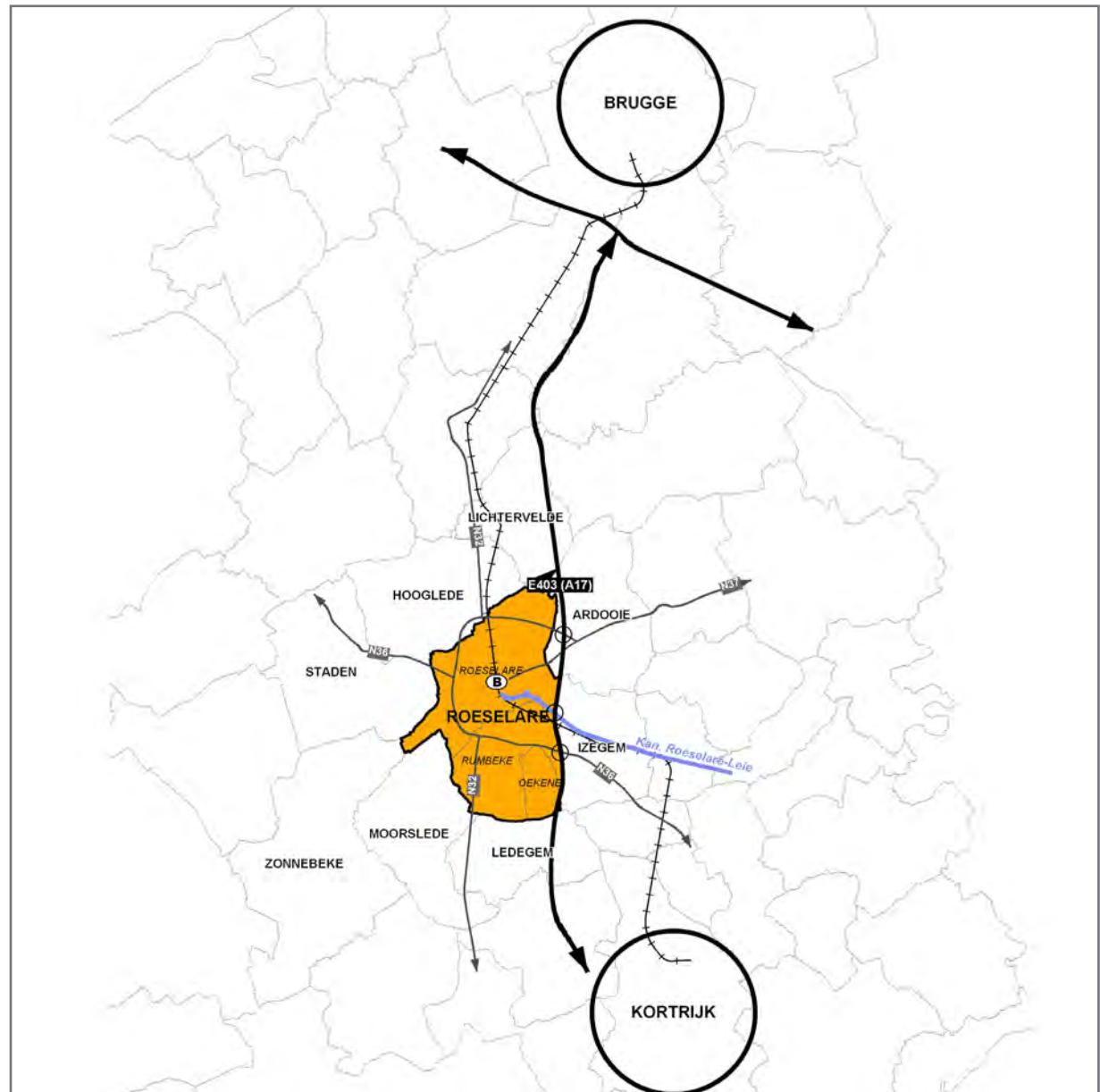
De stad Roeselare ligt langs de noord-zuid-verbinding E403 (A17) (Kortrijk-Brugge) en beschikt er over 3 toegangskomplexen, namelijk op/afrit 6 (Roeselare-Zuid-Rumbeke), op/afrit 7 (Roeselare-Haven) en op/afrit 8 (Roeselare-Noord-Beveren). Hierdoor beschikt Roeselare over ideale ontsluitingsmogelijkheden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

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

De spoorlijn Brugge-Roeselare-Kortrijk verbindt de provincie West-Vlaanderen van noord naar zuid met Noord-Frankrijk. Het station Roeselare heeft een interstedelijke status en bevindt zich in de kern van de stad.

Het kanaal Roeselare-Leie, voor het grootste deel bevaarbaar voor schepen tot 2.000 ton, geeft via de Leie en het Aflleidingskanaal toegang tot de kusthavens en het kanaal Gent-Terneuzen. Momenteel is een studie

aan de gang om het kanaal op gabariet Seine-Scheldeverbinding te brengen.



De ruimtelijke structuur van de stad Roeselare wordt gekarakteriseerd door twee concentrische ringwegen, namelijk een kleine ring nabij het oudste en meest centraal gelegen deel van de stad en een grote ring die als het ware de bebouwde ruimte afsplitst van de open ruimte. De binnenring wordt de kleine ring genaamd, de buitenring de grote ring. Op deze ringen komen verschillende invalswegen uit die een belangrijk aandeel hebben in het ontstaan van de woonstructuur.

### Ten overstaan van de steden

De stad Roeselare behoort tot het stedelijk netwerk Regio Kortrijk (Kortrijk, Roeselare, Mene en Waregem) en neemt er de meest noordelijke plaats in. Waregem bevindt zich ten zuidoosten van Roeselare, Mene en Kortrijk ten zuiden. Andere grotere steden in de nabijheid van Roeselare zijn Tielt in het noordoosten, Torhout in het noorden, Ieper ten zuidwesten en Diksmuide ten noordwesten. De centrale ligging van de stad Roeselare in de provincie West-Vlaanderen is een feit.

Op regionale schaal maakt de stad deel uit van de industriële as die zich langsheen het kanaal Roeselare-Leie heeft ontwikkeld. Deze zone bestaat uit twee sterk verstedelijkte gebieden, namelijk het gebied Roeselare (Roeselare, Izegem, Ingelmunster) in het westen en Waregem met Wielsbeke en Oostrozebeke in het oosten. Het gebied is te beschouwen als een geïndustrialiseerd stedelijk netwerk op provinciaal niveau.

De stad Roeselare staat gekend als een dynamische stad met de daarmee gepaard gaande economische activiteiten, een aantrekkelijk winkelcentrum, een veelheid aan medisch-sociale diensten (ziekenhuizen, rusthuizen), overheidsdiensten, cultuur- en sportinfra-

structuur en een ruim aanbod aan onderwijsinstellingen.

Naar uitrusting wordt Roeselare dan ook beschouwd als een goed uitgeruste regionale stad (niveau 2) met een volwaardige centrumfunctie.

De stad heeft de jongste decennia een duidelijke opgang gemaakt en bedient nu een gebied dat zich uitstrekt tot in de aanpalende arrondissementen Ieper, Diksmuide en Tielt. Steden die vooral op Roeselare gericht zijn, zijn Tielt, Torhout, Diksmuide, Izegem, Poperinge en Ieper.

## 2. Cultuur-historische situering

De naam Roeselare is afgeleid van woorden die rietpartij betekenen of van moeras dat in een open plaats in het bos gelegen is. Beveren is afgeleid van Bever, een plaats waar bevers leefden. Rumbekke zou afgeleid zijn van Ruenbekke, een wilde moerassige beek. Volgens anderen gaat het echter om een samentrekking van rund en beek, een plaats waar runderen hun dorst lessen.

### Van Romeinse villa tot middeleeuwse stad

De stad Roeselare is gegroeid uit een zeer oude nederzetting. Op het grondgebied van de huidige stad werden sporen gevonden die dateren uit het neolithicum (ca. 6000 jaar voor Christus).

In die tijd leefden de mensen in hutten op verhevenheden rond de Mandelvallei en op de oevers van de Mandelbeek. Om zich tegen de wateroverlast te beschermen, bouwden de mensen hun woningen op palen en houten platforms. Uit zo'n paaldorp is Roeselare ontstaan.

In 57 voor Christus veroverden de Romeinse legioenen de streek en werden heerbanen aangelegd. Op

het kruispunt van twee heerbanen moet Roeselare ontstaan zijn: de weg Bavay-Rijsel-Mene-Roeselare-Brugge-Aardenburg en de weg Doornik-Kortrijk-Wijnendale-Oudenburg. In die tijd was Roeselare bekend villa (landgoed) 'Roslar'.

Als gevolg van de invallen van de Noormannen en de vele vetes tussen leenheren en leenmannen kreeg de nederzetting in 957 de toestemming om versterkingen aan te brengen. Zo kon het vroegere dorp zich verder ontwikkelen en zag het zijn bevolking aangroeien: van Romeins landgoed over een wijk (vicus) tot een handelsplaats (portus of burgus).

Rond 1250 werd de Roeselaarse keure verleend. Roeselare werd een echte stad met een eigen lakenhalle met belfort, een eigen zegel en eigen stadsfinanciën. De stad was een echter een open stad, zonder grote versterkings- of vestigingswerken en bijgevolg een gemakkelijke prooi voor indringers en plunders. In 1488 werd de stad dan ook bijna volledig verwoest door huurlingen van Maximiliaan van Oostenrijk. Rond 1500 werd de stad weder opgebouwd. Enkel de laatgotische St. Michielskerk en de gotische bakstenen trapgevel aan de Grote Markt zijn de enige architecturale herinneringen aan die tijd.

Beveren werd in 1011 voor het eerst vermeld als Bebrona, en uit 1116 dateren de oudste vermeldingen van Rumbekke (Rumbekke) en Oekene (Hocena). Deze dorpjes lagen verspreid rond Roeselare, toen uitgegroeid tot een kleine stedelijke kern.

### Van de 16° eeuw tot aan de onafhankelijkheid

In de 16° eeuw kwam er nieuw leven in de stad door de ontwikkeling van het linnenweven. Dit gaf aanleiding tot een bloeiende huisnijverheid. Gedurende deze bloeiperiode telde Roeselare naar schatting 5.000 inwoners. Eind 16° eeuw zag de situatie er anders uit. De onrustige tijden en de 80-jarige oorlog (1568-1648)



waren er de oorzaak van dat heel wat ambachtslieden de streek verlieten. Rond 1700 telde Roeselare, als gevolg van oorlogsgeweld en onrust, nog slechts 700 inwoners.

De eerste decennia van de 18<sup>e</sup> eeuw zorgden echter weer voor een heropbloei. In 1735 waren er opnieuw 8000 inwoners, als gevolg van de teruggekeerde rust in de streek. Rond die tijd was de verkoop binnen de halleuren voorbijgestreefd. In de plaats daarvan kwamen, verspreid over de hele stad, handelszaken. Tussen 1751 en 1754 werd de kasseiweg Menen-Roeselare-Brugge aangelegd. Hierdoor werd de streek van Roeselare verder ontsloten wat ten goede kwam van de ontluikende textielnijverheid.

#### Het grondgebied van Roeselare ten tijde van Ferraris (1775)

De stad was gelegen in de beekvallei van de Mandel waarbij het geurbaniseerde gebied zich hoofdzakelijk rond de kernen van Rousselaere, Beveren en Rumbek bevond. Oeckenen manifesteerde zich als een landelijk gehucht. De steenwegen naar Menen en Torhout (aangelegd tijdens het Oostenrijks bewind) waren door bomen afgezoomd (dreefboom) maar ook in het landelijk gebied kenden lokale wegen een dreefaanplant. Tal van boerderijen hadden een boomgaard, enkele hadden een walgracht. De beekvalleien waren breder en duidelijker zichtbaar.

De opbouw (aslijnen, stervorm, moestuin, park) van het Chateau de Rumbek (huidig Sterrebos) was zeer duidelijk herkenbaar.

Enkele grote boscomplexen kwamen voor zoals Capelle Bosch, Grootte Warande en Kleine Warande. Talrijke kleinere bosgebiedjes sierden het landschap.





### **Roeselare in de 19e eeuw en tot het interbellum**

De aanleg van heel wat wegen (o.a. naar Ardooie, Diksmuide en Izegem) en spoorwegen (Brugge-Kortrijk, Ieper en Menen) zorgden voor de industriële ont-plooiing van de stad. Door de intrede van de stoom-machine werden waterkommen gegraven op o.a. de bedding van de Mandel en de Sint-Amandsbeek. Rond 1845 telde de stad 10.000 inwoners.

Van 1862 tot 1872 werd het kanaal Roeselare-Leie aangelegd. Dit kanaal en de uitbouw van de oevers met aanlegsteigers en loopbruggen zorgden voor nieuwe industrieën, meer tewerkstelling en onrecht-streeks voor een gestage bevolkingstoename. In 1862 telde Roeselare reeds 15.000 inwoners.

Vanaf 1870 worden nog meer wegen aangelegd, o.a. naar Hooglede, Moorslede, Oostnieuwkerke en Beve-ren. De westelijke binnenring kreeg rond die tijd vorm. In 1889 werden de tramlijnen Roeselare-Hooglede en Roeselare-Tielt in gebruik gesteld.

Eind 19e-begin 20e eeuw worden verschillende tram-lijnen en buurtspoorwegen in gebruik gesteld.

Als gevolg van deze ontwikkelingen en de volksvlucht naar de stad, ontstond een totaal ander stadsbeeld. Arbeiderswijken (zoals “Krottegem”), werkmansreken in de onmiddellijke nabijheid van de nijverheidsge-bouwen en nieuwe verkavelingen rond de 3 nieuwe kerken (Sint-Amant, O.L.V. en de kerk der Redemp-toristen) deden Roeselare verder groeien van 17.000 inwoners in 1880 tot 26.000 in 1914.

### **Het interbellum**

Toen in 1918 de Wapenstilstand werd getekend, wa-ren 2/3 van de woningen vernield.

Bij de wederopbouw werden ringlanen ontworpen, de straten verbreed en heel wat huizen hergebouwd. Bij deze wederopbouw fungeerde Roeselare als pilootge-meente van de Dienst der Verwoeste Gewesten voor

de oprichting van een heuse tuinwijk: ‘Batavia’ (1921-1923), naar Engels model, met 200 woningen.

Als gevolg van de economische crisis van de jaren ‘20 nam de textielproductie zienderogen af. De Roe-selaarse dynamische bevolking bleef echter niet bij de pakken zitten en nam zelf initiatief: aan de haven verrezen de eerste torens voor veevoerders. De eerste veevoederbedrijven konden zo de werkloosheid in het Roeselaarse enigszins verzachten.

In 1932 werden de eerste ‘Batjes’ gehouden. Het han-delsleven kreeg daardoor een nieuwe stimulans en bezorgde de stad toen reeds de reputatie van inkoop-stad, bekend om de diversiteit van de producten die er te koop zijn. In 1940 telt Roeselare 30.000 inwoners.

### **Welvaart en schaalvergroting na de tweede we-reldoorlog**

Niettegenstaande de wederopbouw na WOII veran-derde het stadsbeeld pas grondig vanaf 1965. Naast tal van nieuwe gebouwen (ziekenhuizen, sportaccom-modatie, overheidsdiensten, ...) werd ook de verkeers-infrastructuur verder uitgebouwd. Zo werden wegen doorgetrokken en nieuw aangelegd; het kanaal werd verbreed en de spoorwegbedding werd opgehoogd. In 1977 werd een deel van de E403 (A17) open gesteld en de ring werd voor het eerst gebruikt in maart 1980. De aanleg van het kanaal (19-20e eeuw) en de spoor-lijn (begin/medio 20e eeuw) gaven aanleiding tot eco-nomische ontwikkelingen rondom deze lijninfrastructu-ren. Toch moet opgemerkt worden dat de bedrijvigheid en de daarmee verbonden ruimtelijke ontwikkelingen vooral geënt zijn op de bovenlokale weginfrastructuur die na WOII werd aangelegd (E403, R32 en de be-langrijkste invalswegen).

Tal van nieuwe bedrijven verrezen op speciaal hier-voor afgebakende industrieterreinen, ten noorden en te oosten van de stad.

Door de fusie Roeselare-Beveren-Rumbeke-Oekene steeg het aantal inwoners van ca. 40.000 naar meer dan 50.000 (1977). Roeselare had zich meteen een plaats verworven bij de centrumsteden van Vlaande-ren.

### 1. Ruimtelijke beleidsplannen

#### 1.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

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

Concreet is het ruimtelijk beleid op Vlaams niveau gericht op:

- De selectieve uitbouw van de stedelijke gebieden en netwerken door het verweven en bundelen van functies en voorzieningen
- Het behoud en versterken van het buitengebied door bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied
- Het concentreren van economische activiteiten in de economische knooppunten
- Het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur met een verbetering van het collectief en openbaar vervoer

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen.

Elementen uit het richtinggevend en bindend gedeelte werken door op het provinciale en gemeentelijke niveau. Hierna wordt een overzicht gegeven van uitspraken die relevant zijn voor Roeselare.

#### Roeselare als regionaalstedelijk gebied en onderdeel van het stedelijk netwerk 'regio Kortrijk'

Roeselare, met delen van Izegem en Ingelmunster, wordt in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als regionaalstedelijk gebied. Regionaalstedelijke gebieden hebben potenties om een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen.

Om de perimeter waarbinnen een dergelijk aanbodbeleid zal gevoerd worden aan te geven en tegelijkertijd verdere versnippering en aantasting van het buitengebied tegen te gaan, worden de stedelijke gebieden afgebakend. Voor een regionaalstedelijk gebied is dit de taak van het Vlaamse Gewest. In afwachting van een afbakening door het Vlaamse Gewest kan binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een hypothese van afbakening uitgewerkt worden op basis van de gewenste ruimtelijke structuur.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft voor de periode 1992-2007 de behoefte aan bijkomende woningen geraamd op 400.000 woningen, waarvan het aantal bijkomende woningen voor de provincie West-Vlaanderen bepaald is op 69.248 woningen. De verdeling van dit bijkomend aanbod in stedelijke gebieden en in de kernen van het buitengebied is voor West-Vlaanderen bepaald op 67 % versus 33 %. Voor de grootstedelijke en regionaalstedelijke gebieden is het de taakstelling van het Vlaamse Gewest een kwantitatief cijfer van het te realiseren aanbod tot 2007 voorop te stellen. Deze kwantitatieve optie wordt uitgewerkt in het afbakeningsproces van het stedelijk gebied.

Roeselare maakt tevens deel uit van het stedelijk netwerk op Vlaams niveau "regio Kortrijk". Dergelijke netwerken zijn door hun ligging en samenhang van

infrastructurele, ecologische, functioneel- en/of fysiekruimtelijke kenmerken structuurbepalend voor Vlaanderen.

De 'regio Kortrijk' bestaat uit de stedelijke gebieden Roeselare, Kortrijk, Menen en Waregem, waarbij de twee eerstgenoemde stedelijke gebieden regionaalstedelijke gebieden zijn. Waregem is een structuurondersteunend kleinstedelijk gebied en Menen een kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. De regio Menen-Kortrijk-Waregem wordt onderkend als onderdeel van het grensoverschrijdend stedelijk netwerk Kortrijk-Rijsel-Roubaix-Tourcoing-Moeskroen.

In stedelijke netwerken moeten ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden en voor het buitengebied in onderlinge samenhang uitgewerkt worden. Voor Vlaamse netwerken is dit een bevoegdheid van het Vlaamse Gewest. Structuurbepalende functies van het buitengebied hebben een belangrijke plaats en rol binnen het stedelijk netwerk.

#### Roeselare als economisch knooppunt

Als regionaalstedelijk gebied is Roeselare geselecteerd als economisch knooppunt. In deze voor Vlaanderen strategische locaties worden de economische ontwikkelingen gestimuleerd en geconcentreerd. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft bepaald dat van de nieuwe bedrijventerreinen 76 tot 81% moet voorzien worden als lokaal en regionaal bedrijventerrein in de economische knooppunten en 24 tot 19 % als lokale bedrijventerrein in de gemeenten buiten de economische knooppunten.

Bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven kunnen voorkomen binnen beide categorieën.

Meer concreet wil het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen tegen 2007 10.000 ha bedrijventerrein uitrusten, waarvan 6000 ha worden afgebakend als bedrijventerrein en 4000 ha als reservebedrijventerrein. Reservegebieden kunnen slechts gerealiseerd worden wanneer voldaan is aan een aantal randvoorwaarden (bezettingsgraad, ontsluiting, ...). De provincie West-Vlaanderen krijgt van deze in totaal 10.000 ha, 526 ha als bedrijventerreinen en 978 ha als reservebedrijventerreinen waarvan respectievelijk 343 en 792 ha in economische knooppunten moeten komen.

Regionale bedrijventerreinen worden in regionaalstedelijke gebieden afgebakend door het Vlaamse Gewest. Lokale bedrijventerreinen kunnen door de gemeente worden afgebakend, rekening houdend met het beschikbare aanbod.

### **Roeselare gesitueerd t.o.v. het buitengebied**

Aangezien Roeselare gesitueerd is binnen een stedelijk netwerk maakt de stad geen deel uit van een 'groot aaneengesloten gebied van het buitengebied'. Aaneengesloten buitengebieden komen wel voor ten westen van Roeselare ('Westhoek') en ten zuidoosten van het 'stedelijk netwerk op Vlaams niveau regio Kortrijk'. Tussen beide buitengebieden ziet de gewenste ruimtelijke structuur een 'buitengebied verbinding' en een belangrijke riviervallei (Leievally). Het ruimtelijk beleid van rivieren en beken moet ruimtelijke voorwaarden creëren die het integraal waterbeheer ondersteunen en de relaties tussen waterloop en vallei versterken.

### **Roeselare t.o.v. de lijninfrastructuren**

Binnen het RSV wordt geopteerd voor een optimalisering van het bestaande wegennet door het functioneel categoriseren van de wegen. De categorisering is gebaseerd op het selectief prioriteit geven aan ofwel de bereikbaarheid ofwel de leefbaarheid. Functioneel heeft men drie hoofdfuncties: de verbindingfunctie, de verzamel functie en de functie van het toegang geven. Op basis hiervan wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdwegen, primaire wegen, secundaire wegen en lokale wegen. Hoofdwegen en primaire wegen worden op Vlaams niveau afgebakend.

Voor Roeselare is volgende selectie van belang.

- De E403 (A17) wordt aangeduid als hoofdweg. Een hoofdweg verbindt groot- en regionaalstedelijke gebieden in Vlaanderen met stedelijke gebieden er buiten.
- De N36 aansluiting 6 E403 tot N32/R32 en het recent aangelegde deel van de R32 tot de E403 (A17) oprit 8 zijn geselecteerd als primaire weg II. Deze wegen verzorgen de verbinding van het stedelijk gebied Roeselare en het stedelijk netwerk 'regio Kortrijk' naar het hoofdwegennet of naar een primaire weg I toe.
- De spoorlijn Oostende - Brugge - Kortrijk - Rijsel wordt geselecteerd als hoofdspoorweg (verbinding van Vlaams niveau) voor personenvervoer, met het station van Roeselare als structuurbepalend hoofdstation voor het regionaalstedelijk gebied. Rond de hoofdstations wordt een hogere dichtheid en de lokalisatie van mobiliteitsgenererende activiteiten nagestreefd. Wat goederenvervoer betreft komt het traject via Gent, Tielt, Lichtervelde en De Panne naar de Chunnel in aanmerking als alternatief voor een verlengde IJzeren Rijn. Het

tweede alternatief gaat via Gent, Kortrijk en Rijsel naar de Chunnel.

- Het kanaal Roeselare-Leie behoort tot het hoofdwaterwegennet (verbinding van (inter)nationaal en Vlaams niveau).
- Het kanaal Roeselare-Leie wordt niet geselecteerd in het RSV.

### **1.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen**

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen werd op 12 juni 2001 definitief vastgesteld door de Bestendige Deputatie van de Provincieraad van West-Vlaanderen. Het werd op 16 juni 2001 definitief vastgesteld door de provincieraad. Op 6 maart 2002 keurde de minister het PRS goed.

Het omvat een informatief (bestaande ruimtelijke structuur), een richtinggevend (visie en gewenste ruimtelijke structuur) en een bindend gedeelte (bindende bepalingen).

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

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt uitgewerkt volgens deelstructuren, de gewenste ruimtelijke woonstructuur, de gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur, de gewenste ruimtelijke agrarische structuur, de gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid, de gewenste ruimtelijke structuur kleinhandel, de gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie, de gewenste ruimtelijke structuur van verkeer en vervoer en de gewenste ruimtelijke structuur van het landschap.



Roeselare behoort naar **gewenste woonstructuur** tot het 'stedelijk netwerk regio Kortrijk'.

De rol van dit stedelijk netwerk ligt voornamelijk in de distributiefunctie en de industriële ontwikkeling. Distributie- en industriële activiteiten moeten geënt worden op de lijninfrastructuren ter hoogte van stedelijke gebieden en op locaties met bimodale ontsluitingsmogelijkheden.

Binnen dit stedelijk netwerk wordt Roeselare, zoals reeds vermeld bij het RSV, geselecteerd als regionaalstedelijk gebied. Beleidsmatig krijgt een regionaalstedelijk gebied een verzorgende rol op regionaal vlak voor stedelijke voorzieningen en de economische infrastructuur.

Bijkomende woningen en bijkomende lokale bedrijvigheid worden berekend op basis van een aanbodbeleid op schaalniveau van het regionaalstedelijk gebied. Voor regionaalstedelijke gebieden gebeurt dit in gewestelijke afbakeningsplannen (bevoegdheid Vlaamse Gewest). Een nadere uitwerking kwam reeds aan bod bij het luik over het RSV.

Wat de gewenste **natuurlijke structuur** betreft, heeft de provincie de taak de door het Vlaamse Gewest aan te duiden grote eenheden natuur (GEN), grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) en natuurverwevingsgebieden (NVWG) - in het PRS hypothetisch gebundeld in natuuraandachtszones - te verbinden met natuurverbindingsgebieden en (natte en droge) ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. In Roeselare gelden volgende beleidscategorieën:

- De Mandel, Babilliebeek, Babillebeek (Rumbeke), Onledebeek-Krommebeek en Collievijverbeek worden geselecteerd als natuurverbindingsgebied (rivier- en beekvallei)

- Het kanaal Roeselare-Leie en de verlaten spoorwegbedding Roeselare-Menen worden respectievelijk geselecteerd als natte en droge ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang

In natuurverbindingsgebieden wordt een algemeen beleid gevoerd rond het behouden, herstellen en ontwikkelen van kleine landschapselementen en kleine natuurgebieden; rivier- en beekvalleien moeten hier zorgen voor de 'natuurlijke doorkruisbaarheid' en de verbinding garanderen tussen natuurcomplexen. Bovenlokale ecologische infrastructuur heeft te maken met grotere lijnvormige landschapselementen met een verbindingfunctie.

Op het vlak van **gewenste agrarische structuur** wordt het Roeselaarse gesitueerd binnen een 'intensief gedifferentieerde agrarische structuur'. Een belangrijke functie van de landbouw is er bufferend werken ten aanzien van de verstedelijking. Het gebied wordt gekenmerkt door zowel grondgebonden als grondloze agrarische activiteit, waartussen een optimale verweving gewenst is. Het ruimtelijk beleid moet voldoende maatregelen nemen om deze verwevenheid te ondersteunen (gemeenschappelijke watervoorziening, afvalwaterzuivering, toelevering, opleiding, afzetmogelijkheden).

Naar **gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid** toe is Roeselare, gezien zijn selectie als regionaalstedelijk gebied, eveneens geselecteerd als economisch knooppunt en dus van essentieel belang om nieuwe investeringen aan te trekken. Het aanbodbeleid richt zich in stedelijke gebieden niet alleen tot de endogene ontwikkelingen en clustervorming maar ook tot nieuwe bedrijfsactiviteiten en moet gevoerd worden in verhouding tot het schaalniveau van het stedelijk gebied. Voor

regionaalstedelijke gebieden dient de visievorming te gebeuren tijdens het afbakeningsproces van het regionaalstedelijk gebied door het Vlaamse Gewest. Over het pakket bedrijventerreinen voor regionaalstedelijke gebieden heeft het Vlaamse Gewest bevoegdheid. De nadere invulling kwam aan bod bij het luik over het RSV.

Naar **gewenste ruimtelijke structuur kleinhandel** richt het beleid zich op het tegengaan van een verdere uitzwerving van detailhandel over de stadsrand en in het buitengebied. Een verweving van nieuwe kleinhandelszaken met de woonstructuur (in stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied) staat voorop, telkens met respect voor de draagkracht van dat gebied en specifiek met aandacht voor bereikbaarheid en leefbaarheid. Op bestaande bedrijventerreinen die niet als kleinhandelszone zijn aangemerkt, kunnen geen nieuwe kleinhandelszaken worden opgericht. Kleinhandelszones kunnen op hun beurt enkel opgericht worden in economische knooppunten. Wat de regionaalstedelijke gebieden betreft, kunnen nieuwe kleinhandelszones bij de afbakening van het stedelijk gebied aangeduid worden. Het is hier dus opnieuw een bevoegdheid van het Vlaamse Gewest.

Een door het PRS geselecteerd te herstructureren kleinhandelslint is Zilverberg (aan de N32 Roeselare-Menen), tenzij het na de afbakening zal behoren tot het regionaalstedelijk gebied Roeselare.

Naar **gewenste structuur voor toerisme en recreatie** toe is het stedelijk gebied Roeselare niet gelegen in een door de provincie geselecteerd toeristisch-recreatieve regio (een gebiedsdekkende samenhang van lijnelementen en knooppunten, gekaderd binnen landschappelijke en functionele ruimtelijke gebieden). Wel is de stad Roeselare, als stedelijk gebied, gese-

lecteerd als toeristisch-recreatief knooppunt. In stedelijke gebieden kan bijkomende ruimte voorzien worden voor de uitbreiding van toeristisch-recreatieve activiteiten, waarbij de uitbreiding in het verlengde van de bestaande activiteit ligt of bijkomende activiteiten kan voorzien.

Het PRS selecteert het Sterrebos als openluchtrecreatief groen domein in de onmiddellijke nabijheid van de stad. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de aansluiting op de kernen zijn essentieel. Ook is het wenselijk de groenvoorzieningen van dergelijke domeinen uit te breiden. Geselecteerde toeristisch-recreatieve lijnelementen zijn het kanaal Roeselare-Leie en de spoorwegbedding Roeselare-Menen. Zij beogen knooppunten te verbinden en te zorgen voor een aangename verplaatsing van bezoekers.

Naar **gewenste structuur van verkeer en vervoer** wordt er gekozen voor een verdere subcategorisering van de secundaire wegen in drie types (I, II en III). Voor Roeselare is volgende selectie van belang:

Secundaire weg I:

- N36 van Roeselare (R32 tot de N313)(Diksmuidsesteenweg)
- R32 van N32 (Roeselare-Zuid) tot N32 (Roeselare Noord (voorzien bij herziening PRS)

Secundaire weg II:

- N32 (Westlaan/Koning Albert III-laan tot R32)(Meensesteenweg)
- N32 (R32 tot Menen) (Meensesteenweg)
- N36a van de R32 tot de N32 (Diksmuidsesteenweg)
- N32 (Torhout tot kruispunt Koning Leopold-III-laan) (Brugsesteenweg)

- Linkervoortoever-Graankaai-Zwaikomstraat vanaf de E403 (A17) tot de N37

Secundaire weg III:

- N32 (van het kruispunt Leopold III-laan tot de Noordlaan)
- N32 (Brugsesteenweg/Noordlaan tot de Meensesteenweg/Westlaan)
- Spilleboutsdreef
- Koning Albert-I laan
- Gasstraat
- Stationsdreef

Het NMBS-station te Roeselare is geselecteerd als een knooppunt voor regionaal openbaar vervoer. Het kanaal Roeselare-Leie is in de provincie de belangrijkste secundaire waterweg. Secundaire waterwegen vervullen een ontsluitingsfunctie naar het hoofdwaternet.

Binnen de **gewenste landschappelijke structuur** staat het behouden en het versterken van de landschappelijke diversiteit en herkenbaarheid (zowel traditionele landschapskenmerken als kenmerken uit recente ingrepen) centraal. Het PRS selecteert de verstedelijkte gebieden van het stedelijk netwerk 'regio Kortrijk' - en aldus ook Roeselare - als 'stadslandschap'.

Binnen of in de omgeving van het stadslandschap worden volgende elementen indicatief (en niet limitatief) aangeduid als structurerende bovenlokale elementen en componenten:

- De Mandelvallei als structurerende reliëfcomponent
- De spoorwegberm Menen-Roeselare als structurend lineair element

- De westelijke open ruimte van Roeselare als open ruimteverbinding

Het beleid voor structurerende elementen is gericht op het behouden en versterken van de visuele kwaliteit en de herkenbaarheid van het element of component, inclusief de zichtzones. Hierbij dient een vrijwaring van bebouwing en andere storende elementen door de afbakening van bouwvrije en serrevrije zones in ruimtelijke uitvoeringsplannen te gebeuren. Bovendien is het belangrijk dat versnippering wordt tegengegaan zodat de verbindingfunctie gevrijwaard blijft.

De visie van de provincie over de verschillende deelstructuren wordt gebiedsgericht vertaald naar verschillende deelruimten. In West-Vlaanderen worden 11 deelruimten onderscheiden: Kustruimte, Westkustruimte, Oostendse ruimte, Brugse ruimte, Oostelijke polderruimte, Westelijke polderruimte, Heuvel-Ijzer-ruimte, Veldruimte, Middenruimte, Leieruimte en Interfluviumruimte.

Roeselare is gelegen in de **Middenruimte**. Deze ruimte omvat de stedelijke gebieden Roeselare, Tielt en Torhout. Veel aandacht gaat naar een verweven geïndustrialiseerde landbouw. Deze heeft in het verleden immers reeds geleid tot een specifiek landschap met veel nieuwe elementen.

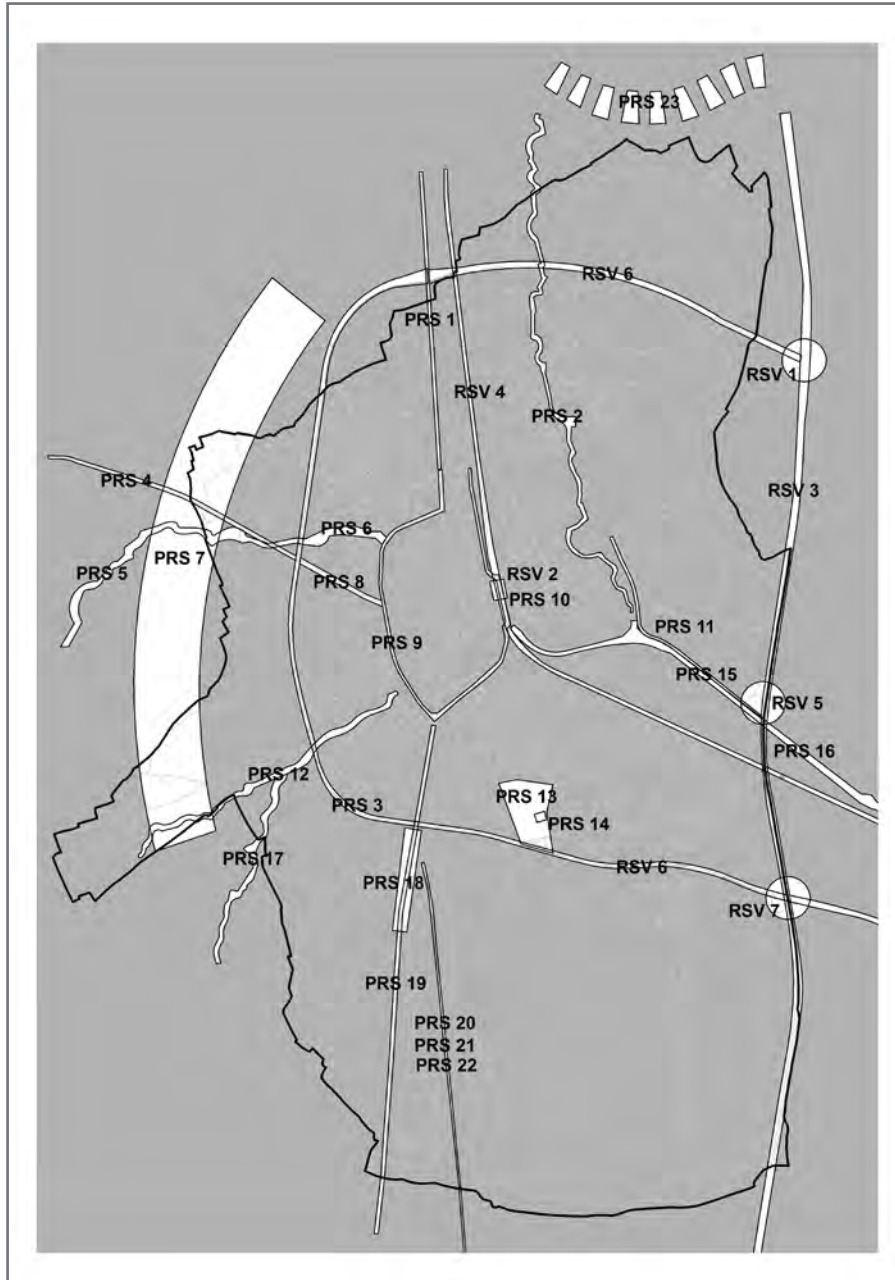
Het beleid dat op provinciaal niveau beoogd wordt en van belang is voor Roeselare, als stedelijke gebied, bestaat uit:

- Het concentreren van dynamische activiteiten. Ontwikkelingen van de bovenlokale bedrijvigheid worden gebundeld in regionale bedrijventerreinen (endogene ontwikkelingen en/of sectorale

clustervorming) en in bovenlokale bedrijventer-  
reinen bestemd voor bedrijven met vernieuwende  
initiatieven, los van endogene ontwikkelingen en  
sectorale clustervorming

- Het versterken van de stedelijke gebieden met extra aandacht voor het zoeken naar locaties voor openluchtrecreatieve groene domeinen en een geschikte locatie voor een ziekenhuis
- Het vermijden van bebouwing op structurerende heuvelruggen
- Het uitbouwen van een multifunctioneel kanaal waarbij locaties gevrijwaard worden exclusief voor de vestiging van watergebonden activiteiten. De ecologische potenties van het kanaal in het kader van een ecologische verbinding tussen de Leie en het stedelijk gebied Roeselare worden ondersteund
- De aanhaking van de R32 realiseren en een geleiding van bovenlokale verkeersstromen via delen van de N36 en de N50
- Ten zuiden van de as Roeselare-Tielt verlaten spoorwegbermen en beekvalleien laten fungeren als 'natuurlijke aders'

De kaart op de volgende pagina geeft de selecties weer.



#### RSV

- 1 Op- en afrittencolplex op een hoofweg
- 2 Hoofdstation
- 3 Hoofdweg
- 4 Hoofdspoorweg
- 5 Op- en afrittencolplex op een hoofweg
- 6 Primaire weg II
- 7 Op- en afrittencolplex op een hoofweg

#### PRS

- |    |   |   |
|----|---|---|
| 1  | Secundaire weg cat. II                    |   |
| 2  | Onledebeek - Krommebeek                   | <i>Natuurverbindingsgebied</i>  |
| 3  | Secundaire weg cat. I                     |   |
| 4  | Secundaire weg cat. I                     |   |
| 5  | Mandel                                    | <i>Natuurverbindingsgebied</i>  |
| 6  | Mandel                                    | <i>Structurerend reliëfcomponent</i>  |
| 7  | Westelijke open ruimte van Roeselare      | <i>Landschapselement : open-ruimteverbinding</i>  |
| 8  | Secundaire weg cat. II                    |   |
| 9  | Secundaire weg cat. III                   |   |
| 10 | Knooppunt voor regionaal openbaar vervoer |   |
| 11 | Secundaire weg cat. II                    |   |
| 12 | Collievijverbeek                          | <i>Natuurverbindingsgebied</i>  |
| 13 | Sterrebos                                 | <i>Openluchtrecreatieve groene domeinen op prov. niveau</i>                                     |
| 14 | Oud kasteel Rumbeke                       | <i>Landschapseenheid : ankerplaats</i>  |
| 15 | Kanaal Roeselare - Leie                   | <i>Natte ecologische infrastructuur</i>   |
| 16 | Kanaal Roeselare - Leie                   | <i>Toeristisch - recreatief lijnelement</i>   |
| 17 | Babillebeek                               | <i>Natuurverbindingsgebied</i>  |
| 18 | Zilverberg                                | <i>Te herstructureren kleinhandelslint</i>  |
| 19 | Secundaire weg cat. II                    | <i>Verkeer en vervoer</i>   |
| 20 | Verlaten spoorwegbedding Roeselare-Menen  | <i>Droge ecologische infrastructuur</i>   |
| 21 | Verlaten spoorwegbedding Roeselare-Menen  | <i>Toeristisch-recreatief lijnelement</i>   |
| 22 | Verlaten spoorwegbedding Roeselare-Menen  | <i>Landschapselement : structurerend lineair element</i><br><i>Niet op de kaart weergegeven</i> |
| 23 | Rug van Hoogledede (Vosseberg - Gitsberg) | <i>Landschapscomponent : structurerend reliëfcomponent</i>                                      |

### 1.3. Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare

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

De afbakening van regionaalstedelijke gebieden is een taak van het Vlaamse Gewest. Volgens het RSV maken delen van Roeselare, Izegem en Ingelmunster deel uit van het regionaalstedelijk gebied Roeselare. Tijdens de studie tot afbakening zijn daar delen van Hooglede en Ardoorie aan toegevoegd.

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

Naar aanleiding van een beroep bij de Raad van State (februari 2009) werd een deel van het BVR dd. 21/11/2008 nietig verklaard. Het betreft de deelgebieden 6, 7 en 11 (zie 2.4.).

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

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

### 1.4. Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) stelt de Vlaamse overheid een ruimtelijke visie op voor landbouw, natuur en bos voor de regio Leiestreek. De stad Roeselare maakt deel uit van deze regio.

Deze visie zal de basis vormen voor het opmaken van concrete afbakingsplannen voor landbouw-, natuur- en bosgebieden.

In februari 2007 stelde het Departement RWO de verkenningsnota voor met daarin een eerste aanzet tot ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos in de regio.

Op 26 september 2007 stelt het Departement RWO het programma voor overleg voor. Hierin wordt per deelruimte een opsomming gegeven van de elementen voor overleg uit de adviezen op de verkenningsnota. Het programma bevat verder een voorontwerp van gebieden waarvoor voorgesteld wordt de bestaande gewestplannen te herbevestigen.

Dit programma voor overleg vormt de basis voor een overlegronde met gemeenten, provincies en belangengroepen. Op basis van dit overleg maakt het Departement RWO vervolgens een eindrapport gewenste Ruimtelijke Structuur met een programma van uitvoering.

Op 24 oktober 2008 hechtte de Vlaamse Regering haar goedkeuring aan het voorstel over de te herbevestigen agrarische gebieden en de acties categorie I en II van het operationeel uitvoeringsprogramma.

Categorie I omvatten uitvoeringsacties op korte termijn; categorie II omvat specifieke onderzoeken voorafgaand aan een uitvoeringsactie.

Voor Roeselare zijn deelruimte 1 (Plateau van Tielt, Gebied West Kortemark-Tielt), deelruimte 3 (Zuidelijke Leievallei, Gebied Roeselare-Waregem) en deelruimte 7 (Rug van Westrozebeke) relevant.

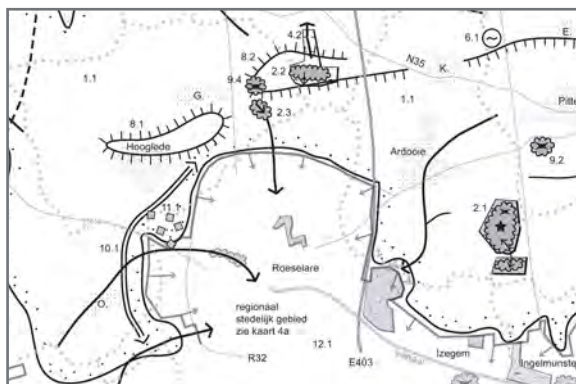
Hierna worden de te herbevestigen agrarische gebieden en uitvoeringsacties I en II weergegeven per relevant deelgebied.



### 1.4.1. Deelruimte 1

- Herbevestiging van samenhangend landbouwgebied van het westelijk plateau Tielt. Verder onderzoek in functie van het eventueel afbakenen van concentratiezones voor glastuinbouw.
- Categorie II: Omgeving St. Idesbaldus: uitwerken verweving van landbouw, natuur en bos in de omgeving van St. Idesbaldus, vallei van de Kromme Duivelsbeek waarbij volgende concepten van toepassing zijn:
  - Concept 'Ruimtelijk-functioneel samenhangende gebieden vrijwaren voor land- en tuinbouw' - Landbouwgebied van het westelijk Plateau van Tielt, concentratiegebied glastuinbouw (1.1.)
  - Concept 'Vrijwaren van waardevolle open ruimteverbindingen' - Open ruimteverbinding tussen het stedelijk gebied Roeselare en Hoogdele-Oostnieuwkerke (10.1.)
  - Concept 'Mozaïklandschap: behoud en versterking van ecologische en landschappelijke waarden verweven met landbouw' - Mozaïklandschap ter hoogte van St. Idesbaldus (11.1.)

Het regionaalstedelijk gebied Roeselare kadert binnen het concept 'Ruimtelijk begrensde stedelijke gebieden'.



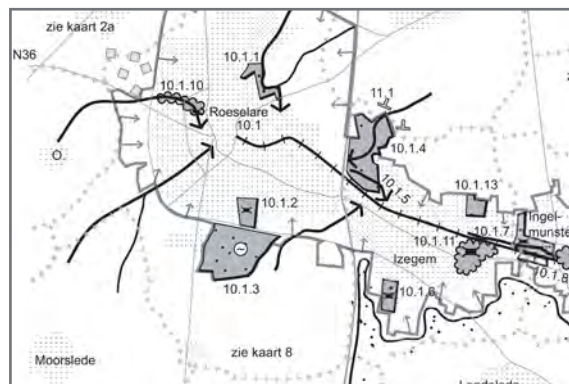
### 1.4.2. Deelruimte 3

- Geen acties

Het concept 'Behoud en versterken van parken en kasteeldomeinen' heeft betrekking op Het Sterrebos Roeselare (10.1.2.) en Park Grote Bassin Roeselare (10.1.10).

Het concept 'Ontwikkelen van recreatieve groengebieden' heeft betrekking op het Stadsrandbos Krommebeek Beveren - Roeselare (10.1.1.), Sterrebos Roeselare (10.1.2.) en Stadsrandbos Kleiputten-Bergmolens (10.1.3.)

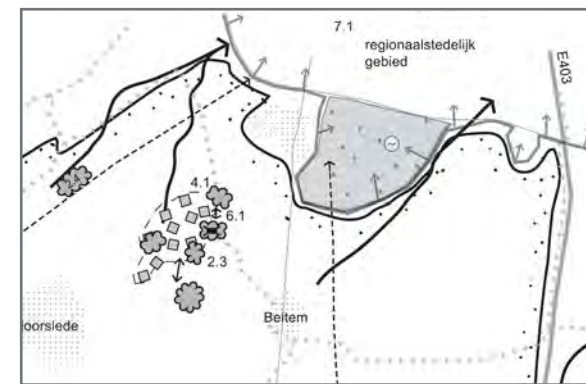
Het park Grote Bassin, het stadsrandbos te Beveren, het stadsrandbos Kleiputten-Bergmolens en het Sterrebos kaderen tevens binnen het concept 'Ruimtelijk begrensde stedelijke gebieden'.



### 1.4.3. Deelruimte 7

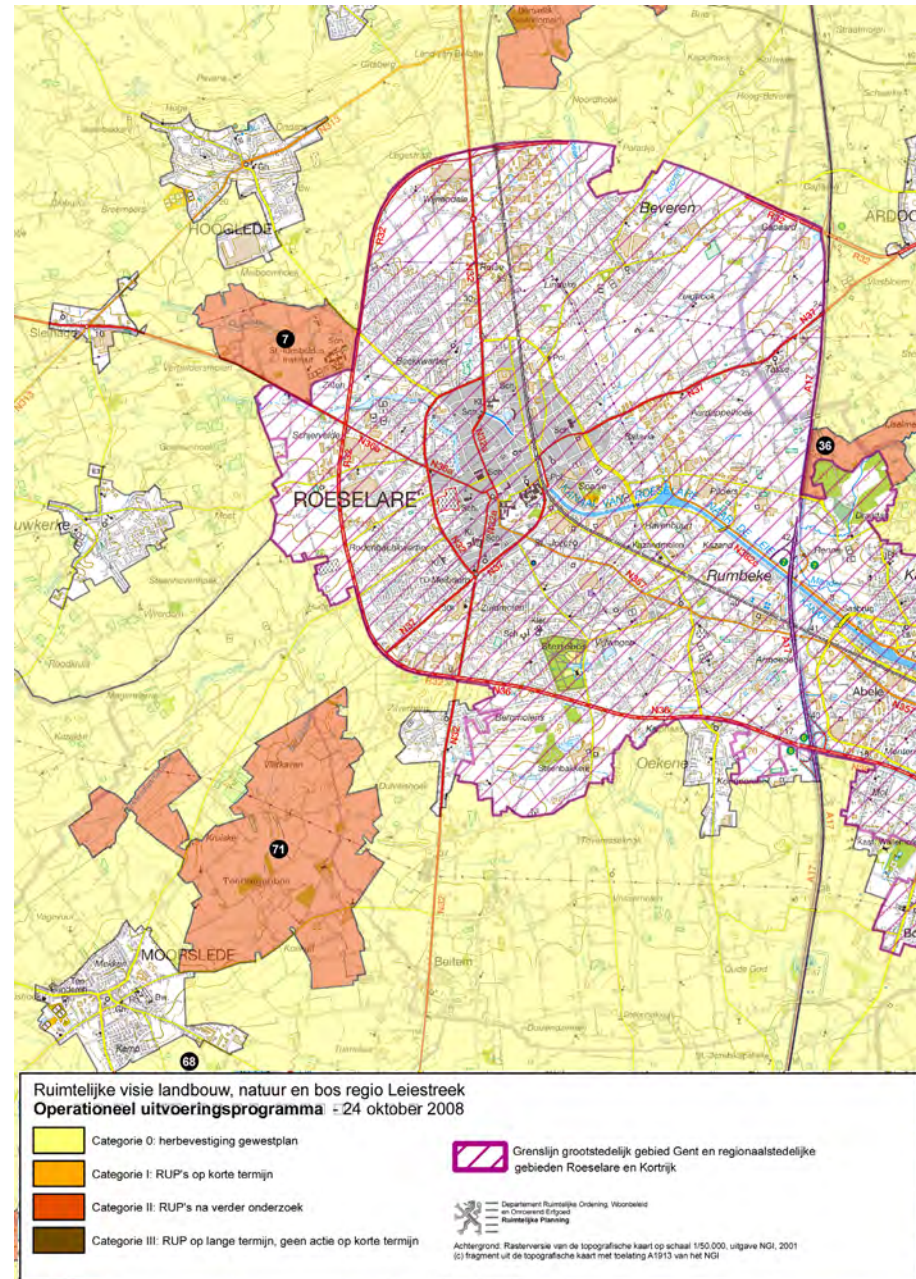
- Herbevestiging van samenhangend landbouwgebied van de rug van Westrozebeke noord
- Categorie II: Omgeving bossen Koekuit: uitwerken verweving van landbouw en natuur in de omgeving Koekuit + versterken van de natuurwaarden en de bosstructuren (met een beperkte bosuitbreiding) van het Vierkavenbos en de Koekuitbossen. Richtcijfer bosuitbreiding/ 65 ha. waarbij volgende concepten van toepassing zijn:
  - Concept 'Ruimtelijk-functioneel samenhangende gebieden vrijwaren voor land- en tuinbouw' - Landbouwgebied van de rug van Westrozebeke (1.1.)
  - Concept 'Samenhangende boscomplexen en patronen van verspreide bosfragmenten behouden en versterken als structuurbepalende natuur- en landschapselementen' - Koekuitbossen (o.a. Teerlingenbos) (2.3.) en Vierkavenbos (2.4.)
  - Concept 'Mozaïklandschap: behoud en versterking van ecologische en landschappelijke waarden verweven met landbouw' - Koekuit Moorslede (4.1)

Het regionaalstedelijk gebied Roeselare kadert binnen het concept 'Ruimtelijk begrensde stedelijke gebieden'.



Het advies van de stad dd. 21 april 2008 stelt ondermeer dat het volledig gebied van Roeselare gelegen buiten de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Roeselare dient herbevestigd te worden. Elke inname van grote, aaneengesloten, niet versnipperde agrarische percelen is voor de stad onaanvaardbaar. De gemeenteraad gaat enkel akkoord met de beleidsdoelstellingen inzake het behoud en versterken van natuurcomplexen binnen een netwerk, het behoud en versterking van bos- en parkstructuur, het behoud van gave landschappen en structurerende landschapselementen en de ontwikkeling van nieuwe landschappen voor zover dat dit gebeurt op vrijwillige basis. Het betreft het de geplande acties in de omgeving van St. Idesbaldus en de Koekuitbossen.

De stad wijst op het feit dat sommige HAG-gebieden niet correct werden afgebakend. Dit is ondermeer het geval in het HAG ter hoogte van N36/N32 waar zich het bedrijventerrein Hof Ter Weze bevindt.





### 1.5. Ontwerpvisie Ruimte voor windturbineprojecten in West-Vlaanderen

Op 19 november 2009 heeft de Bestendige Deputatie de ontwerpvisie 'Ruimte voor windturbineprojecten in West-Vlaanderen' goedgekeurd. Hierbij worden voor de provincie West-Vlaanderen concrete zones aangeduid waar grote en middelgrote windturbines kunnen en waar niet kunnen.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen:

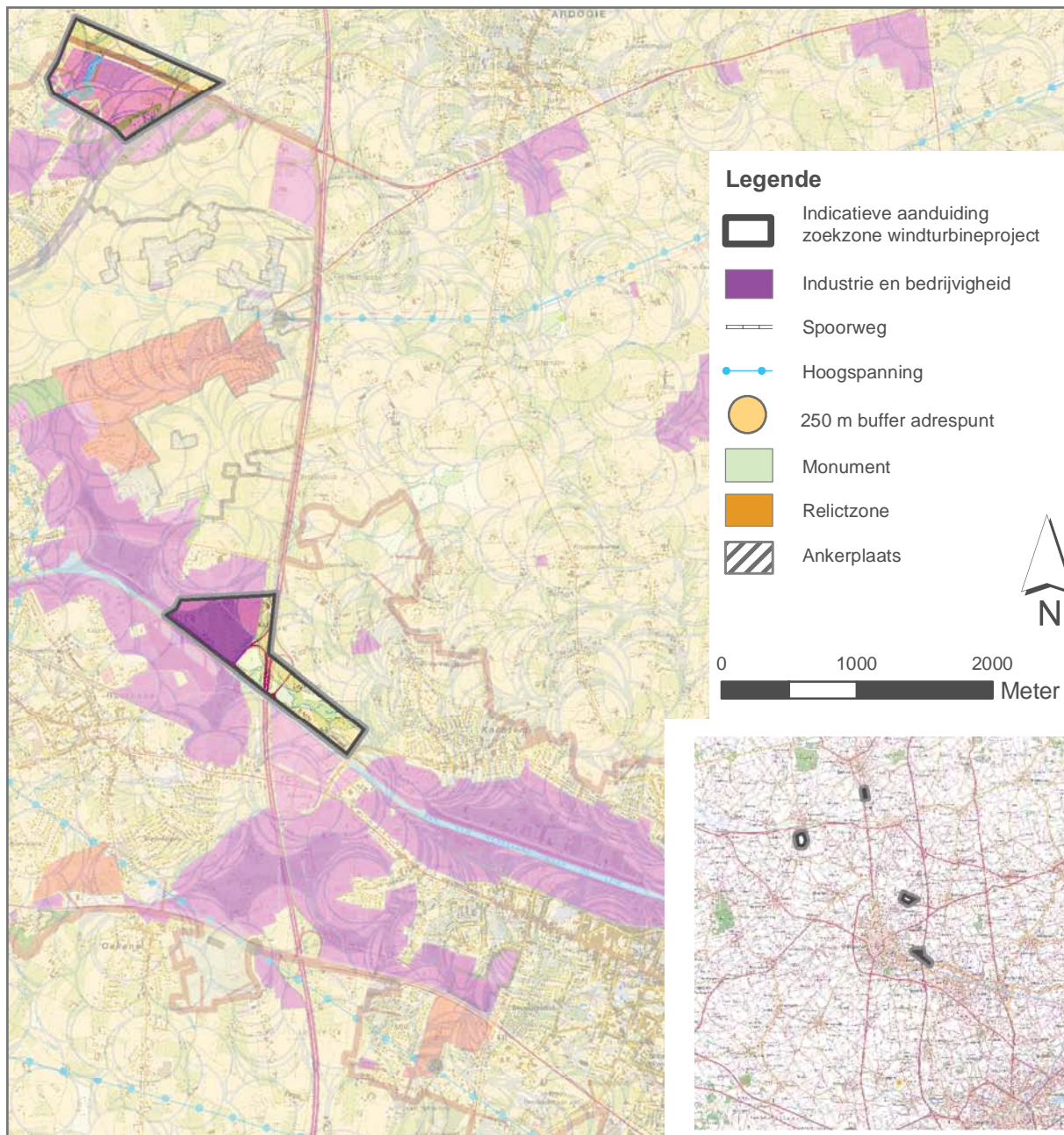
- Een concrete selectie van zoekzones die (indicatief) aangeven waar een windturbineproject mogelijk is
- Gebieden waarbinnen een zoekzone kan worden aangeduid maar waarvoor er op heden onduidelijkheden of beperkingen zijn om concrete zoekzones aan te duiden.

Voor het grondgebied Roeselare worden 2 concrete selecties van zoekzones aangeduid:

- Roeselare-Beveren: toekomstige industriezone Beveren
- Roeselare-Kanaal

Voor bovenstaande visie is het belangrijk om, naast een consensus bij de decretaal bepaalde verguningsverlenende overheden, een draagvlak bij de lokale besturen en de burger te induceren. Verschillende consultatierondes worden georganiseerd.

Het advies van de stad dd. 15 december 2009 stelt dat de locatie te Beveren niet wordt ondersteund.





## 2. Bestemmingsplannen

### 2.1. APA

Het Algemeen Plan van Aanleg (APA) werd opgesteld omdat het bij KB van 17 december 1979 goedgekeurde gewestplan niet meer ten volle beantwoordde aan de geëvolueerde specifieke ruimtelijke en socio-economische noden van Roeselare.

De afwijkingen in het APA ten opzichte van het gewestplan behelzen enerzijds planologische afwijkingsaspecten en anderzijds aspecten welke slechts detaileringen zijn van het bestaande gewestplan.

Hieronder volgt een globale omschrijving van de planologische afwijkingsaspecten.

Het APA wijzigt een aantal aspecten inzake de hoofdinfrastructuur: het tracé van de Beversesteenweg wordt verlengd, evenals de Houtkaai in noordelijke richting; de Kachtemstraat wordt geschrapt als snelverkeersweg.

Inzake wooninfrastructuur worden woonreservegebieden geselecteerd ter hoogte van Krommebeek-west, de noord-west-strook richting Hoogdele, Rumbek-zuid-west, Rumbek-zuid-oost, Beiten-zuid-west en Beitem-zuid-oost.

Het APA selecteert eveneens tal van verruimde woonkorrels en woongehuchten.

Inzake bedrijvigheid worden tal van bedrijvenzones opgenomen, evenals reservegebieden voor industrie en KMO- en dienstverlening.

De planologische wijzigingen m.b.t. openbare nutvoorzieningen hebben voornamelijk betrekking op het uitbreiden van bestaande nutsvoorzieningen (begraafplaatsen, verbrandingsoven, St. Idesbald Instituut), het bestemmen van een bestaande (Provinciaal Cen-

trum voor Nijverheidsteelten, begraafplaatsen, pompstation) of nieuwe toestand (containerpark, autowegvoorzieningen).

Een aantal gebieden van het landelijk- en open ruimtegebied worden herbestemd als aangetaste gebieden. Het zijn gebieden die gekenmerkt worden door een concentratie aan woningen, land- en tuinbouwbedrijven en bedrijven. In totaal gaat het over 37 gebieden, hoofdzakelijk gelegen buiten de grote ring. De ontwikkelingsmogelijkheden binnen deze gebieden zijn ruimer dan deze in het landelijk en openruimtegebied met agrarisch karakter.

Tal van bestaande sport- en groeninfrastructuur worden ondergebracht in recreatie- en aanleggroenzones. Als laatste planologische afwijking worden in het APA een aantal gebieden herbestemd in het ruraal gebied.

Het APA werd goedgekeurd bij Besluit van de Vlaamse Executieve dd. 29 april 1991.

Gezien het gewestplan Roeselare-Tielt bij Besluit van 15 december 1998 werd gewijzigd, komen de bestemmingen binnen het APA - die deel uitmaken van deze wijziging - te vervallen. De bestemmingen volgens gewestplanwijziging zijn terug van toepassing (zie verder).

Bij Arrest van de Raad van State van 29 december 2000 werden volgende bestemmingen vernietigd met als gevolg dat de agrarische bestemming van het gewestplan terug van kracht is:

- Het reserve-industriegebied tussen de Ardooisesteenweg en de Beversesteenweg (Krommebeek)

- Het reserve-woongebied in het noorden van de stad, aan de grens met Hoogdele
- Het reserve-woongebied ten noorden van de N36 en ten zuiden van de Maria's Lindestraat
- Het reserve-woongebied Mandel-Noord

### 2.2. Gewestplan

De stad Roeselare is gelegen binnen het gewestplan 'Roeselare-Tielt', goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 17 december 1979. De zonering op het gewestplan is echter vervallen met de goedkeuring van het APA in 1991.

Bij Besluit van 15 december 1998 werden een aantal wijzigingen goedgekeurd t.o.v. het toen vigerende gewestplan. De wijzigingen worden hier ook gesitueerd t.o.v. het APA.:

#### Wijzigingen m.b.t. industrie

Containerterminal-Lekkenstraat: wijziging van gebied voor milieubelastende industrie naar gebied voor watergebonden bedrijven (14,5 ha) en van reservegebied voor industrie naar gebied voor watergebonden bedrijven (7,5 ha) in functie van de ontwikkeling van de containerterminal langsheen het kanaal Roeselare-Leie. Het APA geeft aan de volledige oppervlakte reeds de bestemming bedrijventerrein voor milieubelastende industrie.

Bedrijventerrein haven delen 1 en 2: wijziging van reservegebied voor industriële uitbreiding naar regionaal bedrijventerrein met open karakter (2,7 ha). Het APA geeft aan het gebied reeds de bestemming milieubelastend industrieterrein.

Bedrijventerrein noord: wijziging van agrarisch gebied (7,7 ha) en van gebied voor milieubelastende industrieën (20,9 ha) naar regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter (28,6 ha). Op het APA heeft het

gebied de bestemming terrein voor KMO en dienstverlening.

Nieuwe Abeele en omgeving: wijziging van woongebied (2,1 ha) en van agrarisch gebied (69,1 ha) naar regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter. De bestemming volgens het APA is reservegebied voor bedrijven voor KMO en dienstverlening en gedeeltelijk KMO-gebied.

Beveren, uitbreiding Wever en Ducre: wijziging van agrarisch gebied naar gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's (0,9 ha): om het bestaand regionaal bedrijf uitbreidingsmogelijkheid te bieden aansluitend bij het bestaand bedrijventerrein. APA: terrein voor KMO en dienstverlening.

Op het APA werden al deze wijzigingen reeds 'paars' ingekleurd. Het betreft dus eerder wijzigingen naar aard van de industriële of ambachtelijke activiteit.

Bedrijventerrein Rumbeke-Izegem: wijziging van agrarisch gebied (37,8 ha) en van reservegebied voor industriële uitbreiding (0,6 ha) naar gebied voor watergebonden bedrijven en van agrarisch gebied naar bufferzone (5,9 ha) aansluitend bij het regionaal bedrijventerrein Roeselare-haven. APA: agrarisch gebied en gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en dienstverlening.

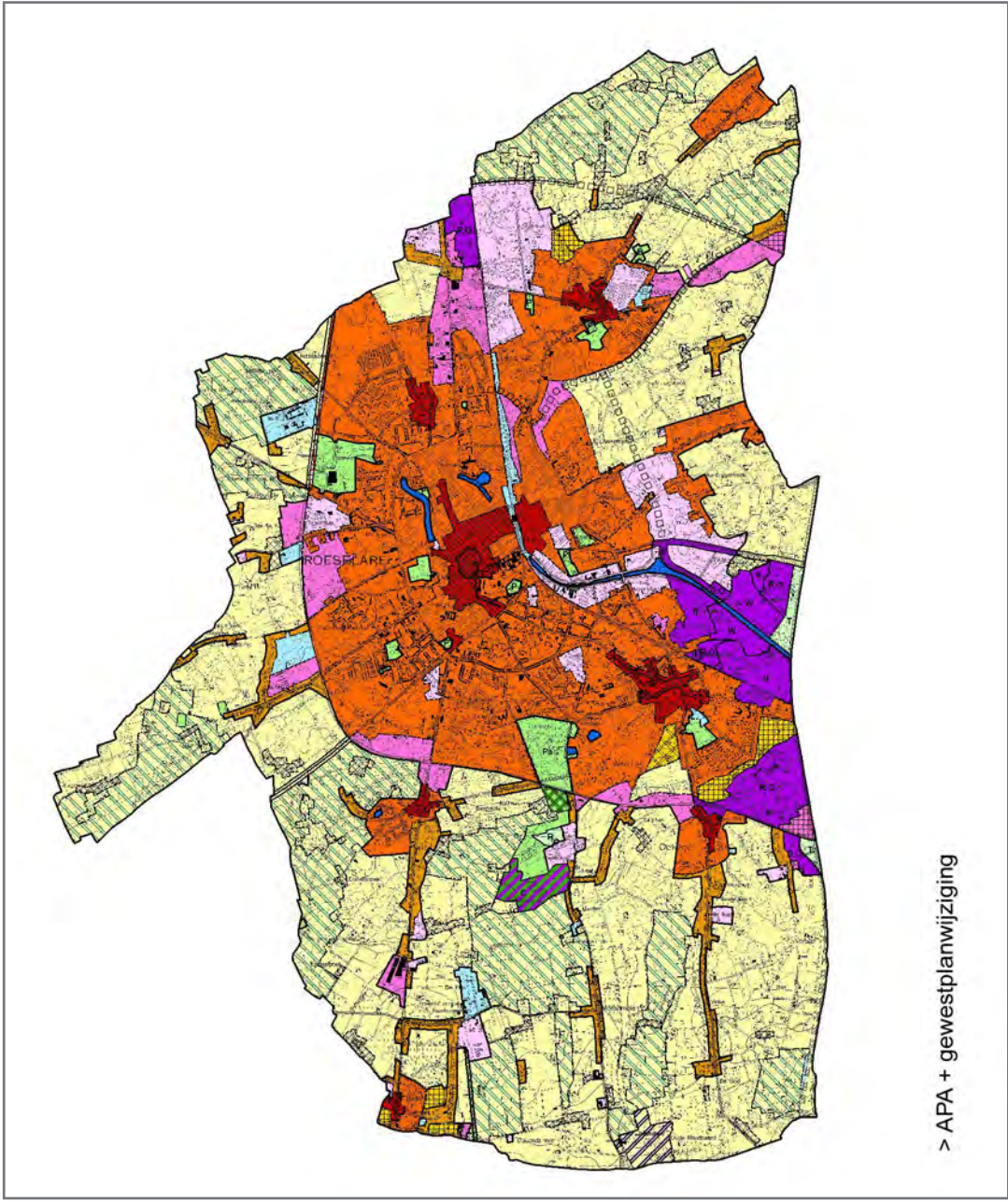
#### **Wijzigingen m.b.t. bebossingprojecten**

Wijziging van ontginningsgebied met nabestemming gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen naar natuurgebied met wetenschappelijke waarde of reservaatgebied (4,2 ha) omwille van het beheer van de oude kleiputten als reservaat. De bestemming op het APA is bosgebied.

Wijziging van ontginningsgebied met nabestemming gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en open-

bare nutsvoorzieningen naar ontginningsgebied met nabestemming bosgebied (24,7 ha) o.w.v. de potenties om na de ontginningsactiviteiten in het gebied een stadsbos voor Roeselare te ontwikkelen. De steenbakkerij zelf en het noordelijk deel van het ontginningsgebied blijven de bestemmingen van het APA behouden, respectievelijk gebied voor ambachtelijke bedrijven en bosgebied. De bestemming op het APA is ontginningsgebied met nabestemming landbouw.

Volgende kaart geeft de vigerende bestemmingen weer. De kaart is een compilatie van het APA, de gewestplanwijzigingen en de door de Raad van State vernietigde zones.



> APA + gewestplanwijziging



## 2.3. Bijzondere Plannen van Aanleg

### 2.3.1. Geldende BPA's<sup>1</sup>

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 gewestplanwijziging.

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 herziening<sup>2</sup>.

BPA						
03.4	BPA WIJK BEEKSTRAAT		MB	17/11/1982	03.4	
04.5	BPA SCHIEVELDE		getroffen door het GRUP	MB	26/03/1993	04.5
07.7	BPA MEIBOOM			MB	17/09/2003	07.7
08.3	BPA ABEELSTRAAT			MB	1/07/1993	08.3
10.6	BPA MEENSESTEENWEG-WESTLAAN	wordt herzien (G)		MB	2/12/1998	10.6
11.3	BPA RODENBACHWIJK			MB	8/11/2001	11.3
12.3	BPA DIKSMUIDSESTEENWEG-WESTLAAN	wordt herzien (12.4)		MB	4/04/1996	12.3
12.4	BPA DIKSMUIDSESTEENWEG-WESTLAAN					12.4
14.2	BPA NOORD		getroffen door het GRUP	MB	30/07/1992	14.2
14.3	BPA NOORD NR 14A			MB	22/03/2004	14.3
16.4	BPA MANDELLAAN NOORD		getroffen door het GRUP	MB	10/10/1988	16.4
16.5	BPA MANDELLAAN NOORD ART 15		getroffen door het GRUP	MB	10/10/1988	16.5
17.2	BPA VIJFWEGENSTRAAT-MEENSEHEIRWEG			MB	29/08/1996	17.2
18.4	BPA ZUIDLAAN			MB	27/03/1985	18.4
20.1	BPA HOSPITAAL			KB	17/04/1962	20.1
21.2	BPA VEILING			MB	2/12/1998	21.2
23.2	BPA ROTSESTRAAT			MB	10/09/1985	23.2
29.1	BPA SOCIALE WONINGBOUW	wordt herzien (D)	getroffen door het GRUP	KB	15/04/1971	29.1
30.2	BPA UITBREIDING ZUIDLAAN			MB	10/09/1985	30.2
32.1	BPA KLAUWAARTBEEK			MB	28/12/1984	32.1
33.1	BPA KAZAND-OOST			MB	10/10/1990	33.1
34.1	BPA KAZAND-WEST	wordt herzien ( C )		MB	19/01/1999	34.1
37.1	BPA BEDRIJVENTERREIN LEKKENSTRAAT			MB	26/04/1989	37.1
38.2	BPA SPORTCENTRUM			MB	19/01/1981	38.2
38.3	BPA SPORTCENTRUM			MB	24/05/1996	38.3
39.2	BPA BEITEM			MB	20/10/2009	39.2
40.2	BPA STATIONSWIJK		getroffen door het GRUP	MB	22/06/1994	40.2
40.3	BPA STATIONSWIJK	gedeeltelijke herziening		MB	16/03/2010	40.3
41.5	BPA OEKENE			MB	16/07/2008	41.5
43.2	BPA KAPELHOEK ART 15	wordt herzien (43.5)		MB	2/12/1998	43.2
43.4	BPA KAPELHOEK	wordt herzien (43.5)		MB	18/12/2001	43.4
43.5	BPA KAPELHOEK					43.5
44.2	BPA PASTOORSBOS	wordt herzien (D)		MB	31/12/1991	44.2
45.5	BPA BUURT VAN MAERLANTWIJK	wordt gedeeltelijk herzien		MB	27/02/2007	45.5
46.1	BPA KLEINE BASSINSTRAAT-TEERLINGSTRAAT			MB	6/10/1997	46.1
47.2	BPA BUURT ZUID-OOST		getroffen door het GRUP	MB	7/06/1993	47.2
48.1	BPA KROTTEGEM		getroffen door het GRUP	MB	7/07/2008	48.1
49.1	BPA VERBRANDHOFSTRAAT			MB	10/02/2004	49.1
50.1	BPA DE SPIL		getroffen door het GRUP	MB	27/02/2006	50.1
53.1	BPA ONLEDEBUURT		getroffen door het GRUP	MB	12/03/2007	53.1
54.3	BPA BUURT ONLEDEMEERS	wordt herzien (A)		MB	28/04/1992	54.3
54.4	BPA BUURT ONLEDEMEERS ART 15	wordt herzien (A)		MB	28/04/1992	54.4
55.1	BPA NIEUWE ABELE OOST		getroffen door het GRUP	MB	18/01/2002	55.1
56.1	BPA NIEUWE ABELE ZUID		getroffen door het GRUP	MB	18/01/2002	56.1
58.1	BPA GODDEERIS			MB	26/01/2007	58.1
59.1	BPA NIEUWE ABELE WEST			MB	4/08/2009	59.1
A	BPA BUURT ONLEDEMEERS					A
B	BPA BUURT VAN MAERLANTWIJK	gedeeltelijke herziening				B
C	BPA KAZAND-WEST					C
D	BPA BEVEREN					D
E	BPA NIEUW STADHUIS					E
F	BPA HET LEEEN					F
G	BPA MEENSESTEENWEG-WESTLAAN	gedeeltelijke herziening				G

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

<sup>2</sup> Bron: Dienst Ruimtelijke Planning, Stad Roeselare



### 2.3.2. Geldende BLP's

Bij middel van een beleidsplan (BLP) kan de stad Roeselare haar ruimtelijk beleid in functie van noodwendigheden en termijnen nader bepalen, omschrijven of bepaalde begrippen van de stedenbouwkundige voorschriften verder uitwerken en/of verklaren. Binnen de voorwaarden van het APA kan bij middel van een BLP overgegaan worden tot:

- Opmaken van een algemeen richtplan of deelrichtplannen
- Opstellen van een algemeen landschapsplan of deellandschapsplannen
- Opstellen van groencircuits, wandel- en fietspaden, ...

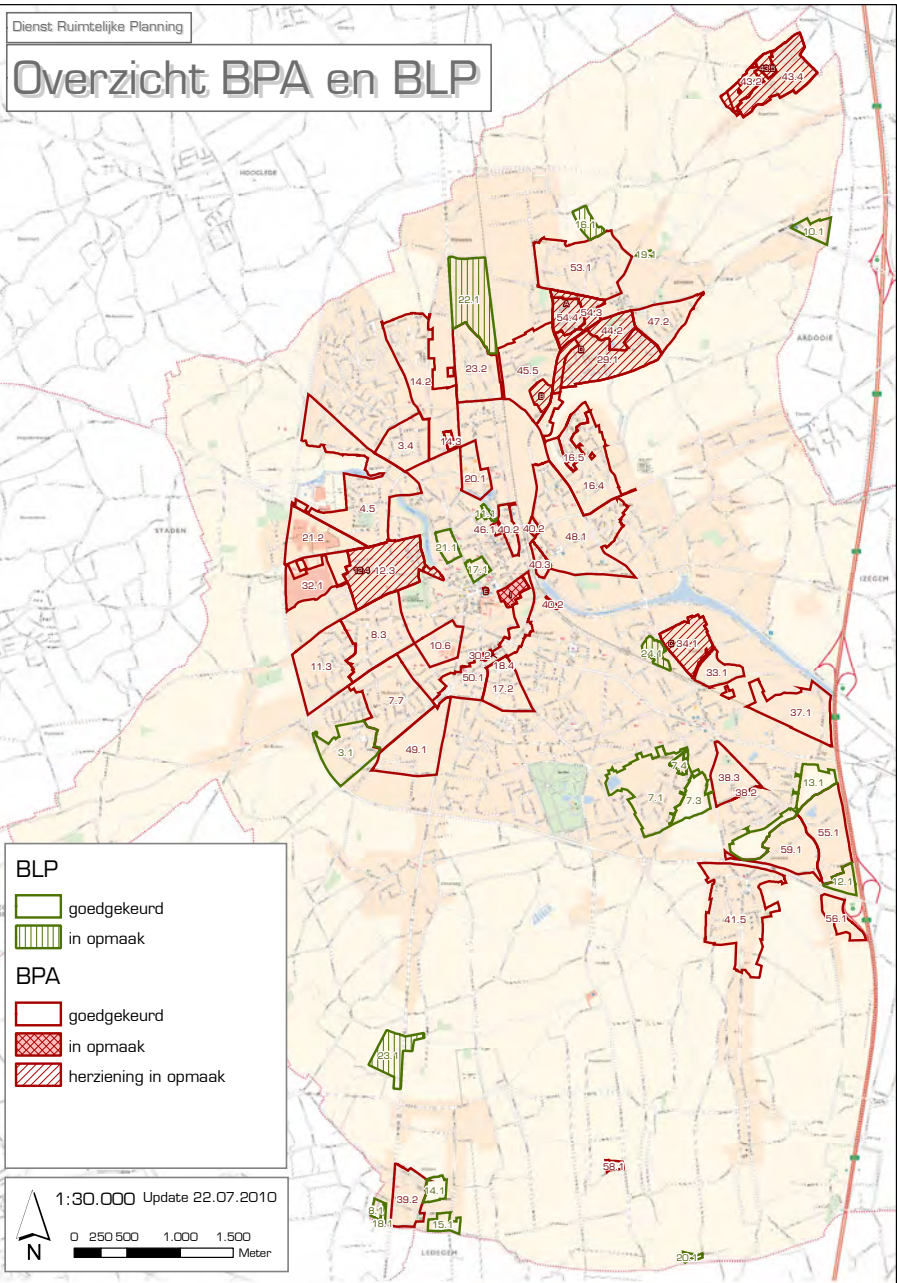
De BLP-procedure is vervat in de stedenbouwkundige voorschriften gevoegd bij het APA, goedgekeurd bij Besluit van de Vlaamse Executieve 29 april 1991. De procedure is beperkter in tijd dan deze van een BPA: het MB tot goedkeuring dient niet gevraagd te worden en de periode van het openbaar onderzoek is beperkt tot 15 dagen.

Volgende BLP's<sup>3</sup> werden opgemaakt, al dan niet in herziening:

BLP			
03.1	BLP MEIBOOMLAAN		GR 2/10/1995
07.1	BLP REGENBEEK		GR 21/12/1992
07.3	BLP MARIA'S LINDESTRAAAT		GR 24/02/2003
07.4	BLP REGENBEEK	gedeeltelijke herziening	GR 27/03/2006
08.1	BLP BEITEM TER BUNDEREN		GR 2/10/1995
10.1	BLP KRUISBOOMMOLEN-OOST		GR 13/12/1993
11.1	BLP KLEINE BASSIN		GR 3/06/1996
12.1	BLP NIEUWE ABELE	getroffen door het GRUP	GR 22/12/1997
13.1	BLP BABILLIEBEEK		GR 30/06/1998
14.1	BLP LANDMANSTRAAAT		GR 24/02/2003
15.1	BLP MGR. CATRYSTRAAT		GR 24/02/2003
16.1	BLP ONLEDEGOED		
17.1	BLP KERN		GR 1/07/2008
18.1	BLP TER BUNDEREN UITBREIDING		GR 24/02/2003
19.1	BLP VLOEDSTRAAAT		GR 21/11/2005
20.1	BLP OUDE ROODBAARD		GR 16/10/2006
21.1	BLP NOORDPARK		GR 1/07/2008
22.1	BLP ROTSE		
23.1	BLP EUROSHOP		
24.1	BLP MANDELLAAN		

<sup>3</sup> Bron: Dienst Ruimtelijke Planning, Stad Roeselare

# Overzicht BPA en BLP



## 2.4. Gewestelijk RUP Regionaalstedelijk gebied Roeselare

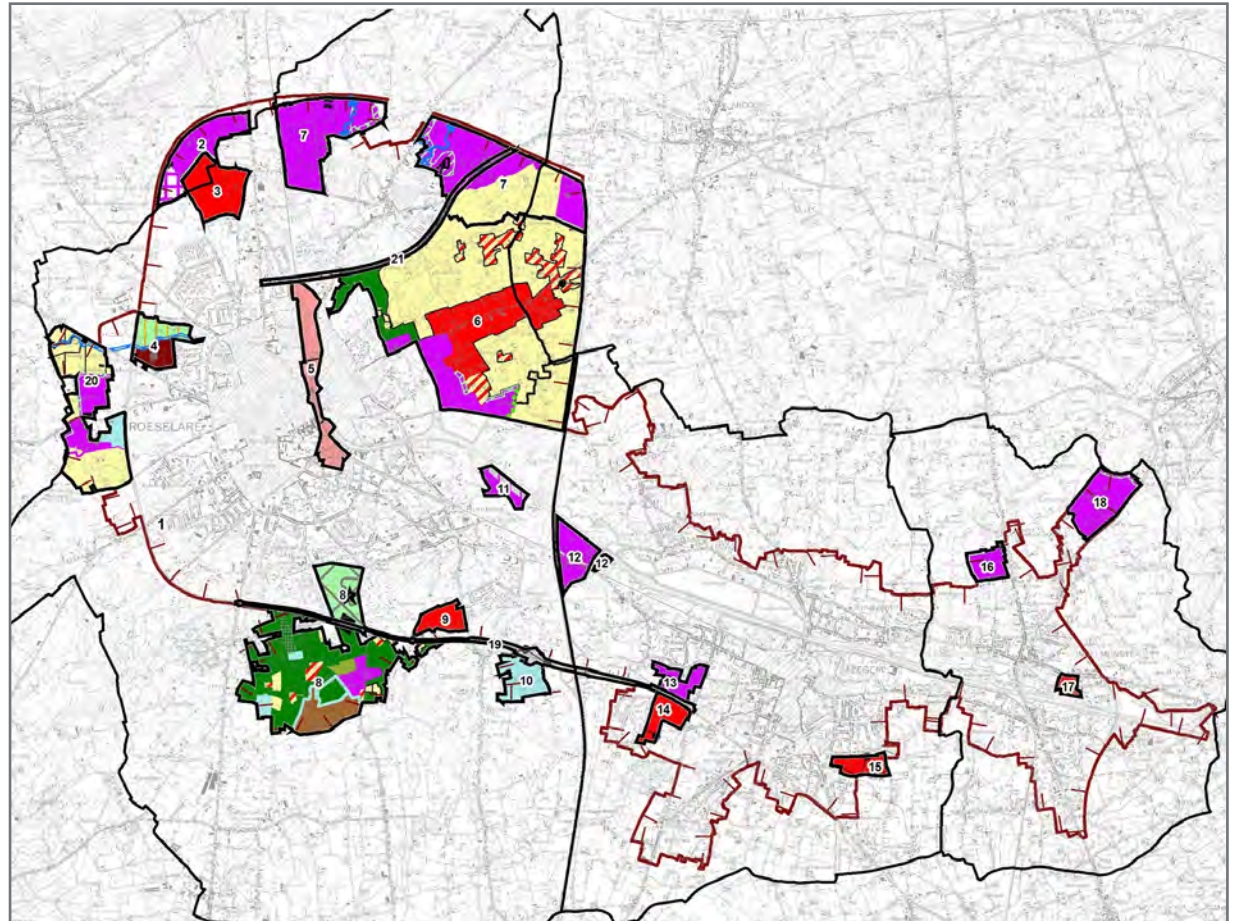
Het gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare werd op 21 november 2008 definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering. Dit uitvoeringsplan bevat de grenslijn van het regionaalstedelijk gebied en de nodige bestemmingswijzigingen. De deelgebieden 6, 7 en 11 werden in 2010 herzien en definitief vastgesteld op 29 oktober 2010 (zie ook 1.3).

Volgende deelgebieden worden onderscheiden:

- 2: Regionaal bedrijventerrein Deceunink
- 3: Stedelijk woongebied Gitsestraat Roeselare
- 4: Gemengd stedelijk ontwikkelingsgebied Mandelvallei-west
- 5: Gemengd stedelijk ontwikkelingsgebied stationsomgeving Roeselare
- 6: Gemengd stedelijk ontwikkelingsgebied Roeselare-Oost
- 7: Gemengd stedelijk ontwikkelingsgebied Roeselare-Noord
- 8: Stedelijke groenpool Sterrebos-Kleiputten
- 9: Stedelijk woongebied Maria's Linde Roeselare
- 10: Specifiek stedelijk voorzieningsgebied Oekene
- 11: Watergebonden bedrijventerrein en overslaggebied Schaapbrug Roeselare
- 12: Regionaal bedrijventerrein Sasbrug Izegem
- 13: Regionaal bedrijventerrein Top/Aurora Izegem
- 14: Stedelijk woongebied Hazelaarstraat Izegem
- 15: Stedelijk woongebied Hondekensmolenstraat Izegem
- 16: Regionaal bedrijventerrein Zandberg

- 17: Gemengd stedelijk ontwikkelingsgebied Monument Ingelmunster
- 18: Regionaal bedrijventerrein Deefakker
- 19: Primaire weg II N36 Roeselare-Zuid
- 20: Gemengd stedelijk ontwikkelingsgebied Roeselare West
- 21: Op te heffen reservatiestrook

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





### 3. Beschermingen

#### 3.1. Beschermde monumenten

Volgende monumenten zijn beschermd te Roeselare. De datum verwijst naar het Ministerieel Besluit.

- Kazandmolen (stenen windmolen), Mandellaan 540-546 (04/04/1944)
- Kasteel de Limburg-Stirum, Moorseelesteenweg 2 (03/07/1942)
- Inrijpoort en aanpalende gebouwen van het kasteel de Limburg-Stirum (21/09/1962)
- Kerk van het Klein Seminarie (Augustijnenkerk) (20/02/1939)
- Voorgevel van het Klooster van de Grauwe Zusters, Grote Markt (09/02/1951)
- Toren van de Sint-Michielskerk, St. Michielsplein (05/03/1958)
- Baljuwhuis en omgeving, Hoogstraat 10 (14/10/1976)
- Ter Posterie, voormalig postgebouw, Ooststraat 35, H. Horriestraat 1 (11/12/1980)
- Retraitehuis en kapel van de Paters Redemptoristen, Delaerestraat 37 (09/06/1998)
- Winkelhuis, Delaerestraat 42 (09/06/1998)
- Woonhuis, Beversesteenweg 112 (09/06/1998)
- Gevel apotheek, Grote Markt 26 (09/06/1998)
- Winkelpand, Ooststraat 33 (09/06/1998)
- Winkelpand, Ooststraat 68-70 (09/06/1998)
- Arsenaal (huidig Nationaal Wielermuseum), Polenplein 15-17 (09/06/1998)
- Brouwerij Rodenbach (poortgebouw., mouterij-ast, oude vleugel met lagerkelder en foeders), Spanje-str 131-133 (23/11/1998)

- Stadhuis (18de eeuws gedeelte + interbellum-uitbreiding), Grote Markt 1 (27/05/1999)
- Klooster van de Grauwe Zusters, Nonnenstraat 1 (05/05/2000)
- Herenhuis, Hendrik Consciencestraat 46 (17/07/2001)
- Hoeve met erf, boerenhuis, schuur en stalling, Dadizeleleestraat 9 (22/10/2001)
- Woonhuis met tuin, Veldstraat 144-146 (18/01/2001)
- Stationsdreef 187-189 (18/01/2001)
- Huis Wyckhuysse, Hendrik Consciencestraat 40 (20/02/2002)
- Kasteel Rodenbach-Mergaert met afsluitingsmuur, Spanjestraat 112 (20/02/2002)
- Herenhuis en bunker, St. Hubrechtsstraat 51 (20/02/2002)
- Herenhuis, Noordstraat 212 (20/02/2002)
- Woonhuis, Hugo Verrieststraat 26 (20/02/2002)
- Villa, Stationsdreef 136-138 (20/02/2002)
- Herenhuis, St. Alfonsusstraat 7-9 (20/02/2002)
- Magazijn en herenhuis, Stationsplein 31-32 (20/02/2002)
- Notariswoning, Henri Horriestraat 51 (20/02/2002)
- Villa met tuinmuur, Constantijn Duboisstraat 8-10 (20/02/2002)
- Villa, Guldensporenstraat 10 (20/02/2002)
- Grote Markt 2 (20/02/2002)
- Architectenwoning "Uylenburgh" met tuinmuur en tuinhuisje, Uilstraat 30 (20/02/2002)
- Woonhuis, Hoogstraat 2 (20/02/2002)
- Voormalige notariswoning, Kerkplein 15 (20/02/2002)
- Het 'Feestpaleis' met café, feestzalen en administratieve lokalen, Ooststraat 1 (20/12/2002)
- Wielerpiste, Izegemsestraat 52 (19/02/2002)
- Graansilo's De Cuypere, Trakelweg 3 (31/03/2003)

- Twee pakhuizen 'Maselis' met houten binnenmuren, natuursteen en puntgevels, Kaaistraat 28-30 (31/03/2003)

#### 3.2. Beschermde landschappen

- Park van het Kasteel de Limburg-Stirum (Sterrebos) (12/08/1969)
- Onmiddellijke omgeving van het Baljuwhuis, Hoogstraat 10 (14/10/1976)

#### 3.3. Stadsgezichten

- Tuin kasteel Rodenbach-Mergaert met bronvijver, Spanjestraat 112 (20/02/2002)



#### 4. Landschapsrelicten en erfgoedwaarden

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

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

Hun typologie steunt op de ruimtelijke kenmerken van de relicten (punten, lijnen, vlakken). Zo worden puntrelicten, lijnrelicten, relictzones en ankerplaatsen geselecteerd. Ook gave zichten worden in de atlas gelokaliseerd. De Landschapsatlas wordt gebruikt als referentiekader voor het beschermingsbeleid.

Twee verschillende traditionele landschappen komen op het grondgebied van Roeselare, nl. het 'Land van Roeselare-Kortrijk' in het noorden van de stad en de 'Rug van Westrozebeke' in het zuiden van de stad. Het 'land van Roeselare - Kortrijk' wordt gekenmerkt door sterk verstedelijkte aan elkaar groeiende gemeenten door lintbebouwing en door sterke versnijding door (weg)infrastructuren en industrieterreinen. Het landschap wordt verder gekenmerkt door sterk versnip-

perde en onregelmatige open ruimten begrensd door bebouwing en infrastructuur. De bebouwing vormt er de matrix waarin open ruimte-relicten voorkomen. De betekenis van kleine landschapselementen is beperkt en sterk geïsoleerd.

De wenselijkheden voor toekomstige ontwikkeling zijn:

- Vrijwaren van de open ruimterelicten en het afremmen van een volledige dichtslibbing
- Streven naar een actieve landschapsbouw
- Tegengaan van versnippering door infrastructuur en verspreiding van (bio)industriële vestigingen
- Versterken van de samenhang en buffering van de visuele verstedelijking door selectieve groenaanplant

De 'Rug van Westrozebeke' wordt gekarakteriseerd door een uitgesproken reliëf, beekvalleien, geïsoleerde bossen en kerndorpen. De rug vormt de waterscheiding tussen Leie- en Ijzerbekken. Op de rug komen lokaal bossen voor. De verstedelijkingsdruk is er gering.

De wenselijkheden voor toekomstige ontwikkeling zijn:

- Open ruimte vrijwaren of herstellen door concentreren van bewoning en (agro)industrie
- Bocagerelicten en lineair groen in beekvalleien herstellen met een verbetering van de connectiviteit ervan

Binnen Roeselare zijn volgende **puntrelicten** geselecteerd:

- Kasteel Sterrebos (P30215)
- Hoeve Schiervelde (P30243)
- Hoeve Onledegoed (P30490)

- Kasteeltje (P30491)
- Ter Bedsen (P30492)
- Hoeve ter Duizend Zinnen (P30531).

Volgende **lijnrelicten** zijn geselecteerd binnen de stad.

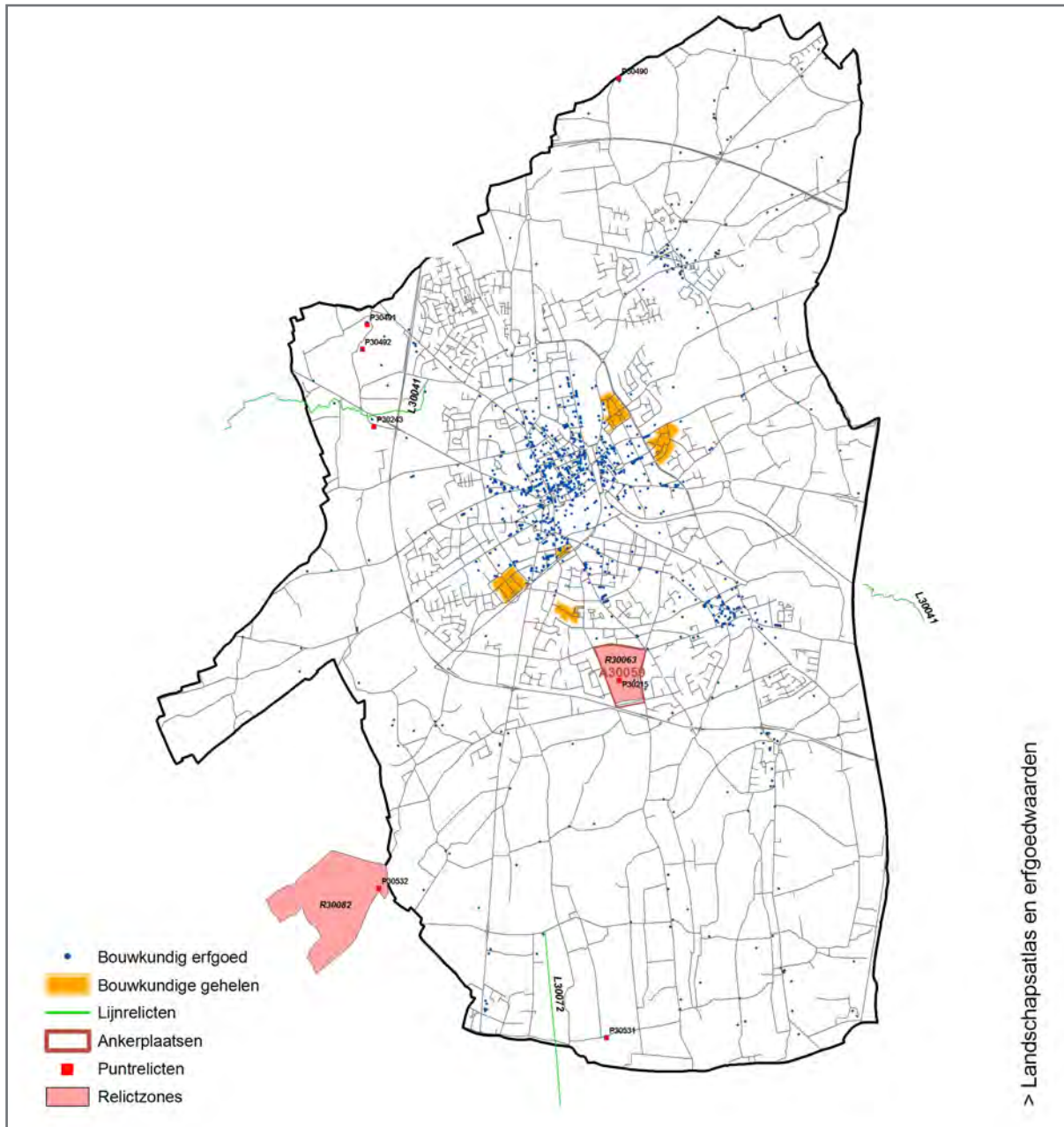
- Mandel (L30041)
- Oude spoorwegberm Roeselare-Menen (L30072)

Het Sterrebos (R30063) is geselecteerd als relictzone. Het Sterrebos is verbonden met de architecturale eenvoud van het kasteel (Kaasterkasteel). Het kasteeldomein (Engelse tuin), aangelegd tussen 1769-1774 naar ontwerp van tuinarchitect Simonau, bestaat uit een tiental lanen vertrekkend uit een rond prieeltje in stervorm aangelegd. De ster-lanen zijn als kijkers gericht op het kasteel enerzijds en anderzijds op de kerktorens van Roeselare en Rumbeke, op molens of op speciaal daartoe opgestelde beelden. In het kasteelpark bevindt zich een oude ijskelder. Het zuidelijk deel van het domein is door het ondiep voorkomen van een kleisubstraat duidelijk vochtiger. Als beleidswenselijkheid wordt het behoud van het bos in het meer open landschap vooropgesteld.

Een klein gedeelte van de relictzone Teerlingbos (R30082) strekt zich uit op het grondgebied van Roeselare. Het overgrote deel is gesitueerd op het grondgebied Moorslede.

**Ankerplaatsen** zijn gebieden met ensembles van elementen met een bijzondere samenhang. Binnen Roeselare is volgende ankerplaats geselecteerd:

- Sterrebos (A30059)



Op 14 september 2009 werd de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed juridisch vastgesteld. De inventaris omvat een overzicht van het in Vlaanderen gebouwde patrimonium met erfgoedwaarde. De lijst bevat zowel beschermde (zie 3.1.) als niet beschermde gebouwen.

Binnen de stad Roeselare worden ondermeer 781 relictten en 5 bouwkundige gehelen<sup>4</sup> opgenomen in de inventaris. De bouwkundige gehelen worden gevormd door de sociale woonwijken Mandelkwartier, St. Elooiswijk en Vredewijk en de tuinwijken Bataviawijk en Meiboomkwartier.

Opname in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed betekent voor elk van de erfgoedobjecten dat zij een vorm van vrijwaring voor de toekomst genieten. Deze vrijwaring verschilt echter sterk van een bescherming als monument. Voor beschermde monumenten gelden immers alle juridische bepalingen uit het monumentendecreet.

Volgens het publiek toegankelijk luik van de CAI (Centrale Archeologische Inventaris) zijn in Roeselare geen sporen van bewoning daterend uit de Romeinse tijd teruggevonden.

Door de V.O.B.o.W (Vereniging voor oudheidkundig Bodemonderzoek in West-Vlaanderen) werden op diverse plaatsen opgravingen gedaan, namelijk ter hoogte van de Prins Albertlaan (Middleeuwen), Haven (Gallo-Romeinse artisanale nederzetting en sporen uit de Merovingische en Karolingische periode), Lekker-Mandelstraat (sporen uit Bronstijd, IJzertijd en Karolingische periode), Ring-Noord (Karolingische periode) en Zilverberg (Karolingische periode).

<sup>4</sup> Gehelen zijn ruimere clusters van bouwkundig erfgoed.

## 5. Mobiliteitsplan

Roeselare heeft reeds een lange traditie op het vlak van verkeer en vervoersbeleid. Zo zijn ondermeer volgende studies opgemaakt:

- Verkeerscirculatieplan centrum, 1982, in voege 1986, evaluatie 1989-1990
- Verkeersveiligheidsplan Rumbeke, 1989, in voege 1992
- Mobiliteits- en haalbaarheidsstudie parking cc De Spil, 1996
- Fietsbeleidsplan, 1997
- Parkeerbeleidsplan, 1997
- Bewegwijzeringsplan, 1997
- Haalbaarheidsonderzoek winkel-bus 1997
- Verkeersleefbaarheidsplan Beveren, 1997
- Openbaar vervoersplan, 1999

Op basis van bovenstaande studies is het mobiliteitsplan opgemaakt als aanvulling, bundeling en herstructurering van deze verschillende studies. Binnen het mobiliteitsplan werd de gewenste ruimtelijke verkeer - en vervoersstructuur grotendeels onderzocht en besproken. Het mobiliteitsplan werd conform verklaard door de provinciale auditcommissie op 13 maart 2000. Sinds 2000 zijn er nog verschillende mobiliteitsstudies en -onderzoeken gebeurd, ondermeer een parkeerstudie, een onderzoek rond de kleine ring, ... Eind 2008 werd de sneltoets uitgevoerd op het bestaande mobiliteitsplan. Het resultaat van deze oefening was het verbreden en verdiepen van het mobiliteitsplan met een aantal thema's (o.a. parkeren, fiets, link mobiliteitsmilieu). Er wordt nu verder gewerkt aan de uitwerking hiervan. De herziening wordt gekoppeld met een participatietraject en zal ongeveer 2 jaar duren.

## 6. Canal Link

Eind april 2005 werd de gebiedsstudie 'Canal Link' voor de kanaalzone Roeselare-Leie afgerond. Deze studie werd uitgevoerd door wvi en de Onderzoeksgroep OSA, KULeuven in opdracht van de provincie West-Vlaanderen in kader van het Interreg IIIB programma Canal-link. Het is de bedoeling om voor het kanaal Roeselare-Leie een gebiedsvisie te ontwikkelen. Een visie die zowel aandacht heeft voor de economische sector, voor milieu, natuur, recreatie, wonen, mobiliteit, ruimtelijke ordening, ...

De uitwerking van een structurele visie op de streek resulteerde in 7 acties en 17 projecten. Voor de stad Roeselare zijn acties 2 (Stad aan het kanaal), 5 (Lange en dwarse verbanden) en 6 (Hotspots in een groen netwerk) respectievelijk met de projecten 5 (Hanekop en Krottegem), 10 (Jaagpad), 11 (Plezierhaven Hanekop) en 12 (Zwaaikom Roeselare) van toepassing.

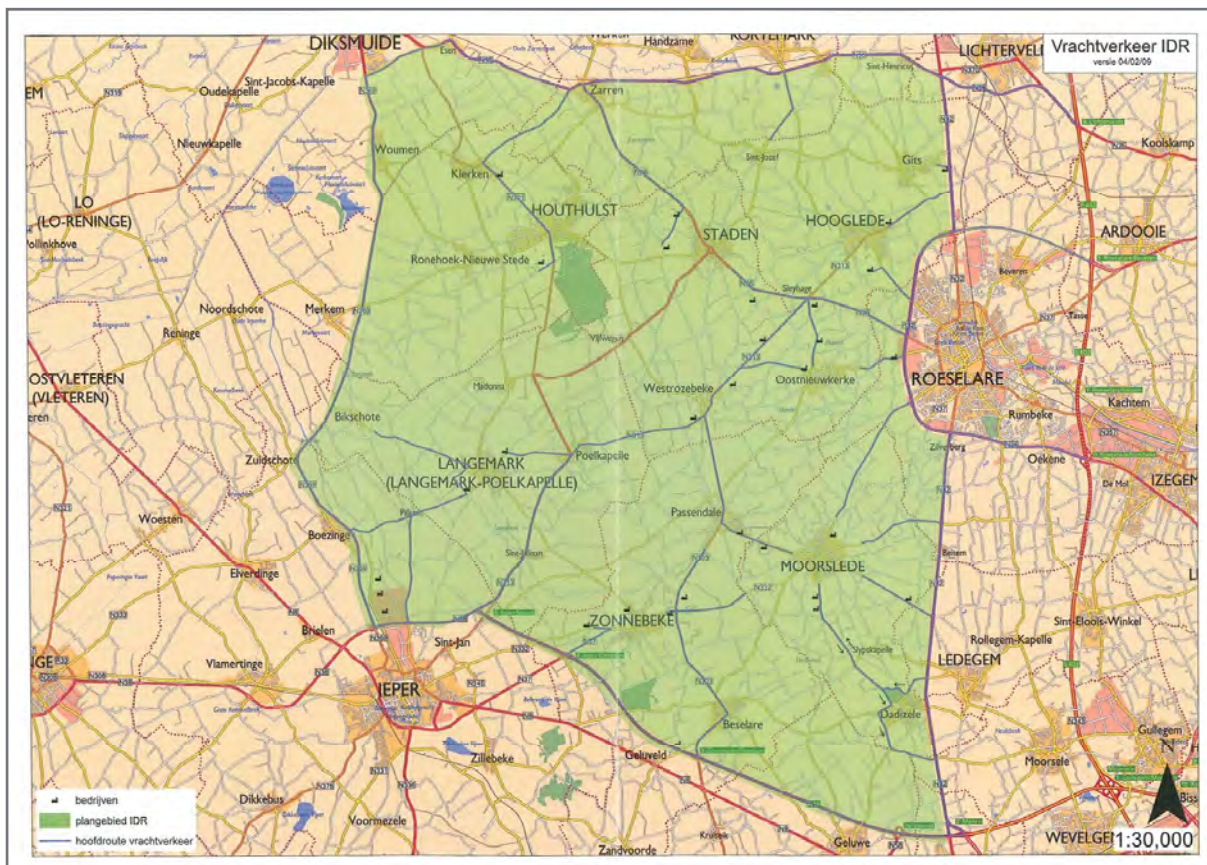


## 7. Studie zwaar verkeer IDR

De studie Zwaar verkeer Ieper-Diksmuide-Roeselare kadert in de problematiek van het vrachtverkeer in Zuid-West-Vlaanderen. De dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit van de provincie West-Vlaanderen wenst de aantasting van de leefbaarheid door vrachtverkeer te onderzoeken en een duurzame oplossing naar voor te schuiven. De opzet van deze studie bestaat er in de problematiek op een alomvattende, gemeentegrensoverschrijdende manier, te bestuderen en een onderbouwde oplossing naar voor te schuiven.

Na overleg met de verschillende gemeentebesturen is men gekomen tot een selectie van "routes" waarlangs het doorgaand zwaar vervoer mag rijden met als doel zoveel mogelijk dorpen te vrijwaren van doorgaand zwaar vervoer (zie kaart). Lokaal zwaar verkeer mag uiteraard nog wel door het gebied rijden. Na diverse overlegondes zijn de gemeentes overeengekomen om voorlopig geen tonnagebepalingen in te voeren en zich te beperken tot bewegwijzering van de routes. Na een periode van 1 jaar zal er een evaluatie volgen omtrent de leefbaarheid in de dorpen.

De regio IIR (Ingelmunter-Izegem-Roeselare) wenst een soortgelijk systeem op te zetten maar dan wel met tonnagebepalingen. Deze regio zal zich situeren ten oosten van de autosnelweg.



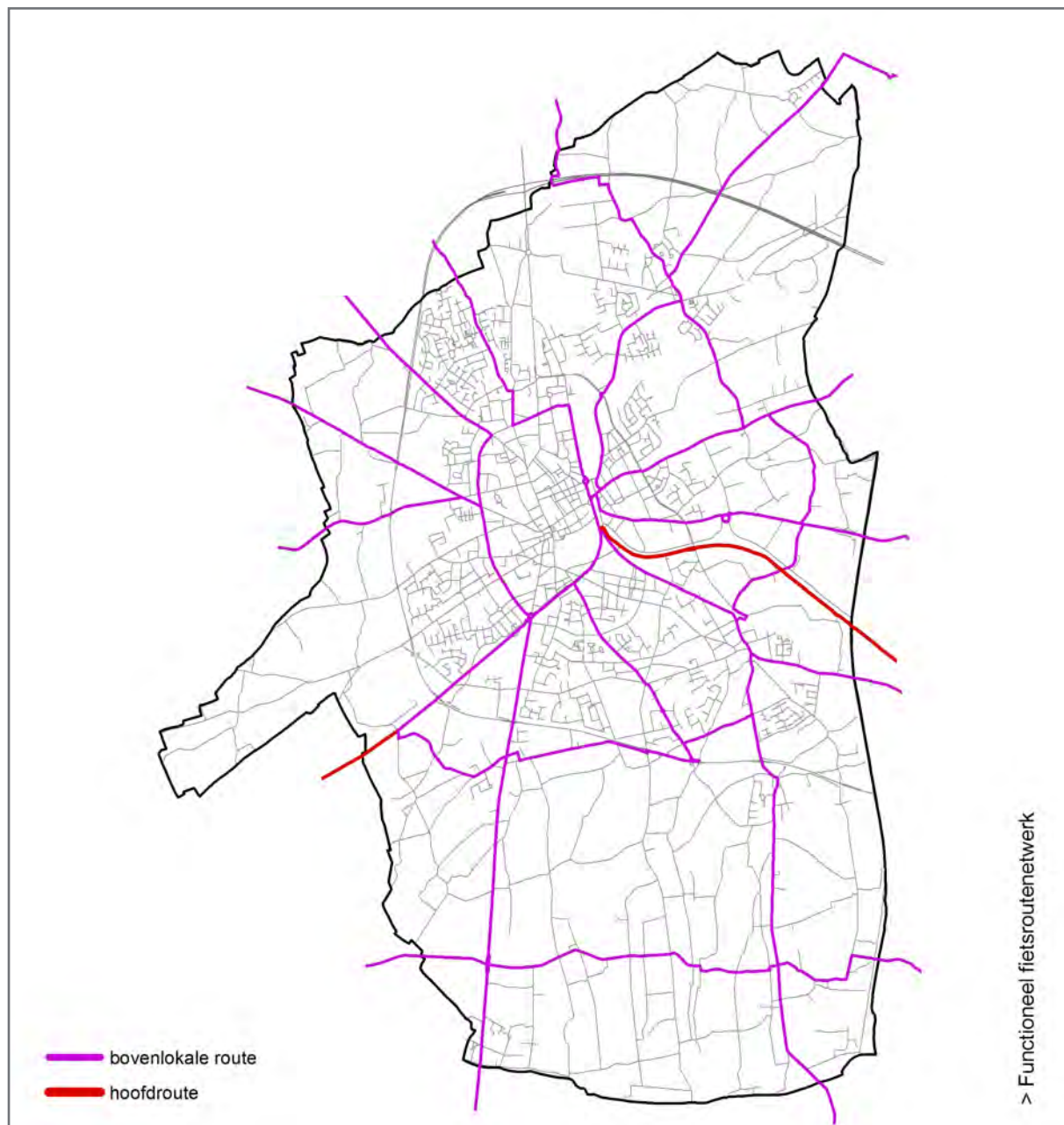
## 8. Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk

Het Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (BFF) is een programma dat in samenwerking met de provincie werd opgestart. Het heeft tot doel een concept van fietsroutenetwerk op te stellen. In dit concept worden de belangrijkste gemeentelijke/stedelijke kernen en attractiepolen met elkaar verbonden. Het gaat hier over een functioneel routenetwerk omdat het betrekking heeft op de zgn. 'functionele' verplaatsingen (werken, onderwijs volgen, winkelen, ...) en niet op het fietsen als ontspanning.

Dit concept dient als toetsingskader voor de bestaande en geplande (wegen)infrastructuur.

Dit betekent dat:

- nagegaan wordt in hoeverre op het netwerk de bestaande infrastructuur beantwoordt aan de noodzakelijke comfort- en veiligheidsvereisten om te fietsen
- nagegaan wordt op welke wijze het efficiëntst bijkomende investeringen kunnen uitgevoerd worden







## Ruimtelijke context op gemeentelijk niveau

### 1. Bestaande natuurlijke en landschappelijke structuur

#### 1.1. Kengegevens

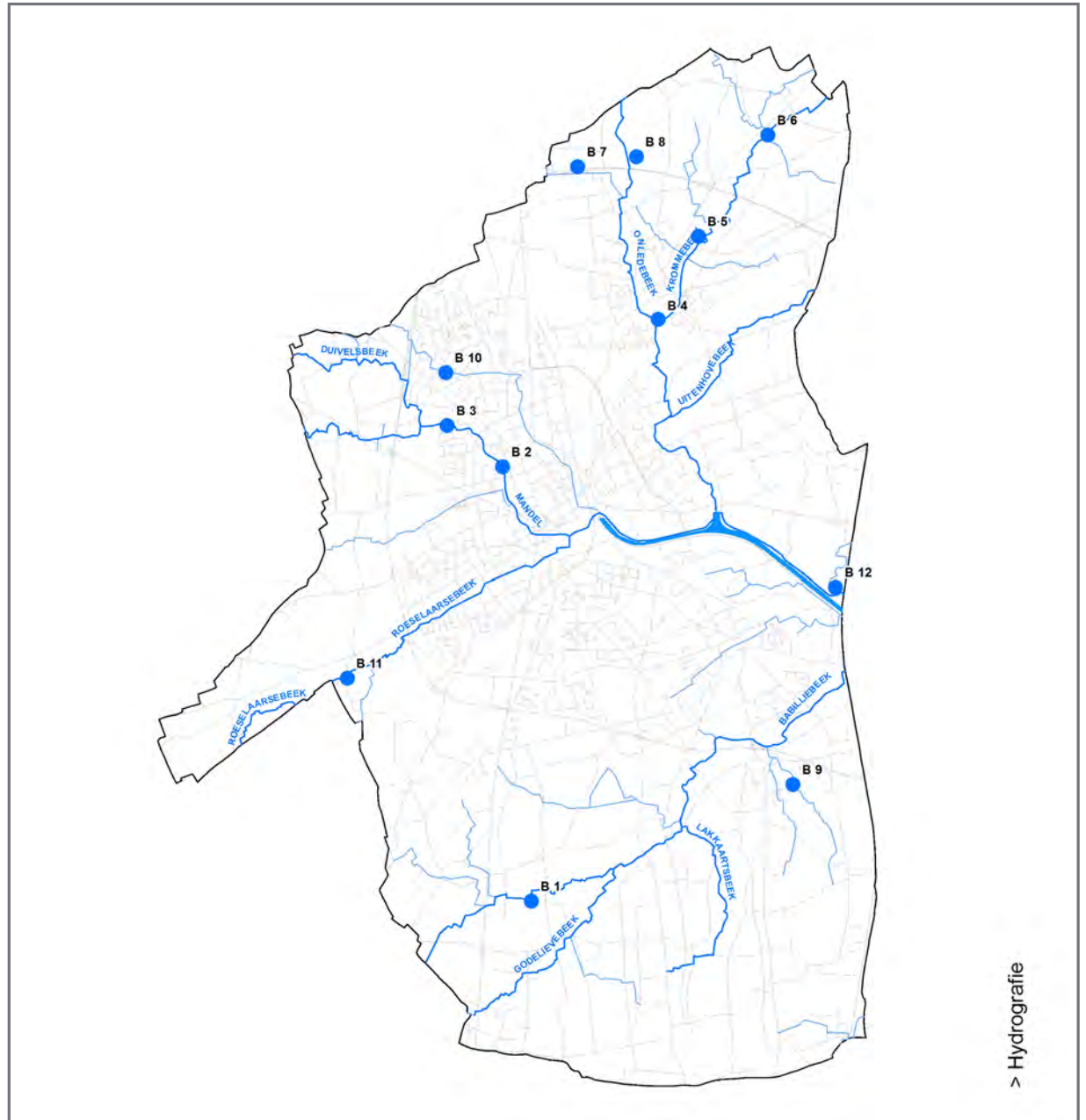
##### Open ruimte

De open ruimte (of niet bebouwde ruimte) te Roeselare bestond in 1980 uit 84 % (4.418 ha) van de totale oppervlakte. In 1999 is het aandeel van de open ruimte gedaald tot 59 % (3.552 ha), in 2010 tot 53,7 %. Deze daling van de open ruimte is grotendeels te wijten aan de toename van de bebouwde ruimte.

Grote aaneengesloten open ruimtes op het grondgebied van Roeselare komen niet voor. Daarvoor is het gebied te veel versnipperd.

De hoofdcomponenten en fysische dragers van de open ruimte structuur zijn de agrarische structuur en de natuurlijke structuur. De landbouw speelt een belangrijke rol in het openhouden en vrijwaren van de open ruimte. Volgens de Landbouwtellingen bedraagt het aandeel van het landbouwareaal in 2000 ongeveer 41,3 % van de totale oppervlakte van de stad. Volgens de Landbouwtellingen 2009 bedraagt het aandeel cultuurgrond 38,3 %.

Visueel komt de open ruimte voor als een vlak tot licht golvend landschap bestaande uit akkers en weilanden (hoogtelijn 15 - 35 m) waar agrarisch grondgebruik op relatief grote percelen de hoofdfunctie vormt. Het oorspronkelijke, relatief gesloten landschap (hagen, bommenrijen, ...) is nagenoeg volledig verdwenen.



## Geologie

Het meest dominant geologisch structuurkenmerk van Roeselare is de quasi horizontale gelaagdheid van tertiaire (van 60 tot 2 miljoen jaar geleden) klei- en zandlagen. Een matig dikke kwartaire deklaag (laatste 2 miljoen jaar) is continu aanwezig en vertoont een stevige dikte-ontwikkeling in de Mandeldepressie.

## Bodem

Bodemkundig situeert Roeselare zich in Binnen-Vlaanderen. Deze streek behoort tot de zandleemstreek. Roeselare ligt in de depressie langs de westzijde van het plateau van Tielt. Het oostelijk deel van Roeselare neigt naar de 'Vlakte van de Leie en de Mandel'. De kwartaire afzettingen bestaan hoofdzakelijk uit lichte zandleemgronden. Lokaal zijn er ook zandleem- en leemzandafzettingen aanwezig (uiterste noorden en zuiden). In het zuiden (omgeving Zilverberg, Bergmolen en Duivelshoek) treft men kwartaire solifluctieafzettingen aan. De beekdalbodems bestaan uit alluviale en colluviale afzettingen.

## Reliëf

Roeselare kent een heuvelig reliëf dat schommelt tussen 20 en 35 meter. Het kent van west naar oost een algemeen dalend verloop (van 30 naar 15 meter). Tegelijkertijd hellen het noordelijk en zuidelijk deel af naar het centraal gelegen kanaal Roeselare-Leie, gegraven in de Mandelvallei. Het hoogste punt in de stad situeert zich rond de Zilverberg (35 meter) in het zuidwesten van de stad.

## Hydrografie en waterhuishouding

De stad situeert zich in het stroomgebied van de Mandel, een omvangrijk deelbekken van de Leie. De Mandel (categorie 1) ontstaat op de hellingen van de heuvelrij Westrozebeke-Passendale waarvan de waters

afvloeien en bijeenstromen tot grachten zonder naam en die elkaar vervoegen op een paar kilometers van Oostnieuwkerke om er de Mandel te vormen.

Vanaf haar oorsprong tot Roeselare heeft de Mandel een verval van 15 meter voor een loop van 10 km, maar van Roeselare tot aan de monding in de Leie (Wakken) is het verval slechts 10 meter en dit voor een loop van nagenoeg 17 km.

De Mandel ontvangt water van veel grachten. Op het grondgebied van Roeselare worden een 5-tal stelsels onderscheiden: het stelsel van de Mandel enerzijds en het stelsel van de Krommebeek, Duivelsbeek, Collievijverbeek en Babilliebeek anderzijds. Laatstgenoemde monden uit in de Mandel en worden zo afgevoerd naar de Leie.

Beken die deel uitmaken van de verschillende stelsels zijn:

- Langs de linkeroever: Sint-Amandsbeek, Duivelsbeek, Onledebeek, Liebeek, Krommebeek, Vannestenbeek, Kapellebeek, Hagedoornbeek, Perneelsbeek, Noordbeek, Roelensbeek en Uytenhovebeek
- Langs de rechteroever: Klauwaertbeek, Collievijverbeek, Roeselaarsebeek, Babilliebeek, Bergmolenbeek, Aapbeek, Wulfholbeek, Sint-Godelievebeek, Vlietputbeek, Lakkaartsbeek, Plaatsebeek, Scheidingsbeek, Regenbeek, Kazandbeek

Het later gegraven kanaal Roeselare - Ooigem (1863-1871) situeert zich voor een groot deel in de Mandelvallei.

Het Klein-Bassin en het Groot-Bassin zijn in 1862 gegraven om de toen pas opgerichte fabrieken van water te voorzien. De kleine kom (bassin) werd gegraven

op de Sint-Amandsbeek, de grote kom (bassin) op de Mandel.

In Roeselare zijn de beekvalleien van nature overstroombare gebieden (NOG). Aanzienlijke delen van de agglomeratie van Roeselare en de woonkernen van Beveren, Rumbekke en Oekene liggen in NOG. De Mandel verzamelt in stad Roeselare het niet-geïnfiltreerde hemelwater vanuit drie windstreken. Zowel vanuit het noorden, het zuiden en het westen stroomt oppervlaktewater naar de stad.

De afwatering gebeurt vanuit het stadscentrum naar het oosten. Door de bestaande zorg voor de waterlopen en de aanleg van wachtbekkens doen zich stroomopwaarts Roeselare geen recente overstromingen (ROG) meer voor.

Te Roeselare zijn volgende bufferbekkens aanwezig/gepland:

- B1: Bufferbekken Babilliebeek (uitvoering bezig)
- B2: Bufferbekken Mandel (Grote Bassin) (bestaand)
- B3: Bufferbekken Mandel (thv schiervelde) (bestaand)
- B4: Bufferbekken Krommebeek (thv sporthal Beveren) (bestaand)
- B5: Bufferbekken Krommebeek (thv Vloedstraat) (gerealiseerd)
- B6: Bufferbekken Krommebeek (thv Hagedoornweg) (start begin 2012)
- B7: Bufferbekken Liebeek (uitvoering 2010)
- B8: Bufferbekken Onledebeek (gerealiseerd)
- B9: Bufferbekken Plaatsebeek (thv kerkhof Oekene) (bestaand)
- B10: Bufferbekken Sint-Amandsbeek (Haakwegel) (bezig)

- B11: Op de Collevijverbeek (Zilverbergstraat/Piljoenstraat) is er een kleine verbreding die de taak van klein wachtbekken vervult.
- B12: Bufferbekken Haven Zuid

Wateroverlast in de Mandelvallei komt wel nog voor stroomafwaarts het stadscentrum. Vooral ten zuiden van het kanaal ontstaan problemen als het hoge waterpeil in de Mandel een opstuwend effect heeft voor de Kazandbeek en de Regenbeek. De lager gelegen gemeenten aan de Mandel ondervinden meer wateroverlast dan Roeselare. Om bijkomende problemen in de Mandelvallei tegen te gaan, werd, naast de aanleg van bufferbekken B12 eveneens een uitlaat op de Mandel van het zuiveringsstation en een sifon van de Kazandbeek naar de Mandel geplaatst. Er bestaat ook een rechtstreekse overstort op het kanaal van de Kazandbeek en de Regenbeek nabij de grens met Izegem.

## 1.2. Waardevolle gebieden

### Bossen

Alle bossen op het grondgebied van Roeselare, hoe klein in oppervlakte ook, hebben een belangrijke waarde voor het natuurbehoud en dit omwille van de schaarste aan bossen in Zuidoost-Vlaanderen. Bossen met een zogenaamde 'oude bosflora' worden hierbij hoger gewaardeerd dan vb. recent aangeplante bossen. Te Roeselare gaat het onder meer over de volgende gebieden. De cijfers verwijzen naar de bijhorende kaart.

#### *Kleiputten (1)*

De Kleiputten bestaan uit een natuurreservaat (4 ha), een speelbos (4,5 ha), een boomgaard (1 ha) en bosaanplantingen (5 ha). Deze bosaanplanting werd gedaan op de volgestorte gronden van het ontginningsgebied. Eenmaal ontgonnen, wordt het gebied volledig met bos aangeplant. Het gaat over een gebied met een oppervlakte van 43ha 80a 71ca (APA).

De taluds van het natuurreservaat zijn begroeid door spontaan opgeschoten soorten. In de put zelf wordt getracht een bepaald waterpeil d.m.v. pompen aan te houden. In de loop der jaren ontwikkelden zich riet- en lisdoddekragen. Verspreid groeien valleibosjes met elzen, vogelkers, wilgen en berken.

Het geheel oefent een aantrekkingskracht uit op diverse water- en moerasvogels.

Het reservaat is niet vrij toegankelijk; gidsbeurten worden aangevraagd bij de milieudienst.

Naast dit omvangrijk bosgebied komen er op het grondgebied Roeselare eveneens een aantal kleinere bosjes voor.

#### *Populierenbos nabij Koekuit (2)*

Dit bosje (ongeveer 1 ha) sluit aan bij het bosjescomplex van de Koekuit te Moorslede. Het is een restant van de vroegere bossen Cappellebos en Warande.

#### *Populierenbosje ten noorden van Beveren (3)*

Dit populierenbos (ongeveer 1 ha) is ontoegankelijk aangezien het grotendeels ingesloten is door woningen. Langs de noordzijde verhinderen akkers een vlotte toegang.

### Parken

#### *Sterrebos (4)*

Het Sterre'bos' is een wandelbos/park van ongeveer 28 ha. Men kan er wandelen in een park met dreven in een stervormig patroon of langs de kasteelvijver. Het werd aangelegd tussen 1769 en 1774. Het kasteel zelf is occasioneel toegankelijk voor het publiek.

Het is een oud park- en bosgebied (cfr. Ferrariskaart) met een grote variëteit aan bomen en planten. De vijvers in het bos zijn potentieel waardevol. Ook volgens de Biologische Waarderingskaart van België is het Sterrebos waardevol.

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

De West-Vlaming maakte in 1996 368.000 trips naar het Sterrebos. Dit is 5,5 % van het totaal aantal geraamd openluchtrecreatieve trips van de West-Vlaamse bevolking naar alle provinciale wandelbossen of domeinen. Hiermee neemt het Sterrebos de vierde plaats in binnen West-Vlaanderen na Tillegem, De Gavers en Lippensgoed-Buskampveld.

### *Pastorsbos te Beveren (5)*

Het 'bos' is stedelijk domein (ca. 1 ha) en is als speeltuin en wandelpark in gebruik. Het betreft een oud parkgebied met boskenmerken.

Het Stadspark (6) strekt zich uit over ruim 4 ha en vormt dus één groene long van het stadscentrum tot aan Expo Roeselare en het sportcomplex Schiervelde. Dit Stadspark is gelegen langs beide zijden van de Grote Bassin en bestaat uit 5 gedeelten: het Geitepark, het Sint-Sebastiaanspark, het Park Grote Bassin, het park aan de Kattenstraat en het Noordhof.

Met de realisatie van het Noordhof voltooide het stadsbestuur de aanleg van het stadspark, één grote groene long tussen de parking aan Expo Roeselare en het stadscentrum. Het voorplein aan de Noordstraat is de hoofdtoegang tot het gehele Stadspark.

Parkeerruimte is voorzien nabij de Kattenstraat.

In het Sint-Sebastiaanspark worden in de zomer de Roeselaarse Parkconcerten gehouden.

Naast het Stadspark (6) zijn volgende parken/buurtparken te vernoemen waard:

- Park Kleine Bassin (7)
- Park Vande Walle (8)
- Park Terwalle/Kerselaregoed (9) (in verkaveling)
- Park Rodenbach (privaat) (10)
- Buurtpark Meershofwijk (11) (in verkaveling)
- Collievijverpark (12)
- Stedelijke begraafplaats (13)
- Park Albert I-laan/Veldstraat (privaat) (16)
- Prinsenhof (17)
- Kerelsplein (18)
- Park nabij begraafplaats te Oekene (19)
- Boomgaard te Oekene (20)

De laatste jaren investeerde Roeselare in de uitbouw van natuurlijke elementen. Zo wordt De Kleine Bassin, oorspronkelijk de oude bedding van de St. Amandsbeek, gerenoveerd. Het bassin krijgt een recreatieve meerwaarde door de aanleg van een voetgangers- en fietsersbrug vanaf de Louis Tantstraat naar de Ronde Kom toe; een houten esplanade rondom het bassin geeft de mogelijkheid het water van dichtbij te ervaren. Aan beide uiteinden van het Kleine Bassin worden trappenconstructies met zitmogelijkheden voorzien. De watervallen aan de uiteinden van het bassin geven eveneens een meerwaarde aan het project.

### **Beekvalleien**

De stad beschikt over talrijke beken die uitmonden in de Mandel en zo in het kanaal Roeselare-Leie. Deze beken hebben voor het grootste gedeelte hun meanderend karakter verloren en zijn vaak nog moeilijk af te lezen in het landschap. Binnen het stedelijk weefsel zijn de beken zijn voor een groot deel ingekokerd.

Globaal genomen werden weilanden na drainage- en/of nivelleringswerken als akker in gebruik genomen en verdwenen knotbomen of bomenrijen. De beken werden voor het grootste gedeelte ingekokerd in de bebouwde zones.

Toch komen hier en daar nog restanten van het oude cultuurlandschap met bijhorende natuurwaarden voor.

### *Valleigebied van de Onledebeek*

De Onledebeek ontspringt op het grondgebied van Hooglede-Gits, aan de voet van de heuvelrug Gits-Hooglede. Op Roeselaars grondgebied loopt de beek door landbouwgebied waar zowel akkers als graasweiden afwisselend grenzen aan de waterloop. Bomenrijen zijn, op enkele jonge bomen nabij het Onledegoed na, niet (meer) aanwezig. De Onledebeek

vertoont nauwelijks meandering; ze mondt ten zuiden van Beveren uit in de Krommebeek.

#### *Vallei van de Krommebeek*

De Krommebeek ontspringt op de zuidelijke rand van het plateau van Tielt te Koolskamp. Ze loopt hoofdzakelijk door landelijk gebied met verspreide bewoning. Ook hier grenzen afwisselend akkers en graasweiden aan de waterloop. Enkele relictten van lijn- en puntvormige landschapselementen zijn nog overgebleven, in hoofdzaak bij hoeven bv. kleine hoogstamboomgaarden omgeven door hagen of restanten hiervan. Langs enkele zijbeken staan hier en daar nog knotwilgen. Nabij Kapelhoek liggen enkele poelen nabij enkele boerderijtjes. Nieuw, nabij Kapelhoek, is een klein bosje met vijver, dat in het recente verleden werd aangelegd. Ten zuiden van Beveren loopt de Krommebeek hoofdzakelijk door akkergebied (tuinbouw) om tenslotte nabij het Schaaphof in de Mandel uit te monden. In het centrum van Beveren zelf is de beek ingekokerd. Ter hoogte van de Beverseardeweg mondt de Uyttenhovebeek uit in de Krommebeek.

#### *Vallei van de Babilliebeek*

In de benedenloop van de beek is er een duidelijke valleikom met taluds te zien. Langs deze taluds staan lokaal nog knotbomen. Soms is er struweel aanwezig. Langs de bovenloop van de beek is de vallei minder markant in het landschap aanwezig. Knotbomen of bomenrijen komen er nauwelijks voor, akkers en graasweiden wisselen elkaar af, terwijl langsheen de benedenloop, nl. ten westen van de Kortrijksestraat, meestal weilanden in de valleikom voorkomen. Sommige weilanden zijn nog vrij drassig. Net zoals elders zijn ook in de omgeving van deze vallei oude hoevetjes overgebleven waarvan de kleine boomgaarden of huisweiden omgeven zijn door meidoornhagen. Hollandse linde markeert dikwijls de toegang tot het erf. In het landschap liggen verspreid enkele poelen.

Volgens inventarisatie (o.a. met de amfibieënwerkgroep van de stad) beschikt de Bailliebeek over een grote ecologische waarde.

Een relatief recent verschijnsel in deze omgeving zijn de serregebouwen met bijhorende beregeningsputten. De Godelievebeek en de Lakkaartsbeek monden uit in de Babilliebeek.

De Babilliebeek is markant aanwezig in het landschap, mede door het beekbegeleidend groen.

Ten noorden van de R32/N36 loopt de Babilliebeek langsheen recent gerealiseerde verkavelingen ten zuiden van Rumbek. Ook daar is de beekvallei nog herkenbaar.

#### *Vallei van de Collievijverbeek*

Ten westen van de R32 wordt de vallei gekenmerkt door een afwisseling van akker- en weiland. Plaatselijk zijn (knot)bomenrijen of restanten ervan langs de loop van de beek behouden gebleven. Ter hoogte van de kruising met de Iepersestraat is een "vijver" aangelegd. Het gedeelte van de waterloop ten oosten van de ring wordt tussen de woonwijken gemarkeerd door een bomenrij.

De Collievijverbeek wordt 'gevoed' door de Roeselaar-sebeek en de Babillebeek.

#### *Vallei van de Regenbeek*

De Regenbeek ontspringt in Rumbek en is drager van een publieke groene met residentiële verkavelingen richting Sterrebos.

De meanderende vallei van de Regenbeek werd recent herkenbaar gemaakt in het landschap door de aanleg van een fiets- en wandelpad en bijhorend openbaar groen. De Regenbeek mondt uit in de Kazandbeek langsheen het kanaal Roeselare-Leie. In de kern van Rumbek is de Regenbeek ingekokerd.

#### *Vallei van de Mandel*

De Mandel heeft een bredere vallei dan de hiervoor besproken waterlopen. De breedte schommelt rond de 250 meter. Op het grondgebied van Roeselare kunnen een drietal subgebieden worden onderscheiden nl. ten westen van Roeselare, het centrum en het gebied ten oosten van Roeselare.

Ten westen van Roeselare, vooral op het grondgebied Staden, vloeit de Mandel nog enigszins meanderend door haar vallei. Knotbomen en hoogstammige bomen (nabij de ring ook oeverbegroeiing van zwarte els) begrenzen samen met graasweiden de waterloop. De Duivelsbeek mondt er uit in de Mandel.

In het stedelijk gedeelte is van de Mandel nog weinig te merken, daar de beek er ingekokerd is. Het Groot Bassin herinnert vandaag nog aan de oude Mandelloop. De waterloop werd hier in een stadspark geïntegreerd.

Ten oosten van het centrum werd in de Mandelvallei het kanaal van Roeselare naar de Leie aangelegd en werd de Mandel zelf gedeeltelijk gekanaliseerd. Tussen de E403 (A17) en het centrum van Roeselare is de linkeroever ingericht als bedrijventerrein; op de rechteroever zijn nog kenmerken van het vroegere valleilandschap bewaard gebleven: drassige weilanden afgezoomd door knotbomenrijen en/of houtkanten.

De *Duivelsbeek* ontspringt in het buitengebied en mondt uit in de Mandel in het stedelijk gebied. In het buitengebied heeft de Duivelsbeek haar meanderend karakter behouden en slingert zich tussen de aanwezige hoeves.



## Andere landschapselementen met een natuurwaarde

### *Kanaal Roeselare-Leie*

Het kanaal Roeselare-Leie wordt binnen het PRS geselecteerd als natte ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. Dit houdt in dat het kanaal een belangrijke verbindingfunctie vervult en dat het beleid er moet gericht zijn op de versterking van haar ecologische functie.

Het kanaal, als kunstmatig aangelegde waterweg, zorgt voor migraties tussen water en oevers. Een optimale waterkwaliteit en oeverstructuur zijn prioritair.

Het kanaal Roeselare-Leie is voor het grootste deel bevaarbaar voor schepen tot 2.000 ton en geeft via de Leie en het Afleidingskanaal toegang tot de kusthavens en het kanaal Gent-Terneuzen. Het kanaal heeft een diepgang van 2,5m en een minimale vrije hoogte van 5m. Langs het kanaal is een jaagpad aangelegd dat zowel een functionele als recreatieve functie vervult.

Momenteel is een studie aan de gang om het kanaal op gabarriet Seine-Scheldeverbinding te brengen.

### *Spoorwegzate Roeselare-Menen (15)*

De spoorwegzate van de ex-spoorlijn Roeselare-Menen wordt binnen het PRS geselecteerd als droge ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. Dit houdt in dat de spoorwegzate een belangrijke verbindingfunctie vervult en dat het beleid er moet gericht zijn op de versterking van haar ecologische functie, namelijk het verzorgen van migraties over het land.

De oude spoorwegbedding wordt hier en daar afgezoomd door een spontane opslag van eik, doorn en braam die lokaal evolueerde tot struweel. Een vrij breed, verhard fietspad volgt het tracé van de oude spoorweg.

Van de oude spoorwegbedding naar Menen is binnen het stedelijk weefsel niet veel meer over. Alleen tussen de H. Hartstraat en de Zuidmolendreef is een stukje als groenzone met fietspad bewaard. Buiten het stedelijk weefsel is de oude spoorwegbedding grotendeels in landbouwgebruik; een deel is ingericht als fiets- en wandelpad met speelreintje. Nabij Beitem doorkruist de oude spoorwegbedding een grootschalige bedrijf.

### *Spoorwegzate Roeselare-leper (14)*

De bedding van de ex-spoorweglijn Ieper-Roeselare ligt voor 600m op het grondgebied van Roeselare en is ingericht als wandelpad. Tussen de Ring en de Zilverbergstraat werd een brede houtkant aangeplant met inheemse loofboom- en struiksoorten. De beplanting werd in de jaren '80 voorlopig aangeplant en is historisch gegroeid. De stad is momenteel eigenaar en staat in voor het onderhoud.

De waterplassen die lokaal achterblijven op de zate vormen, samen met enkele drassige graslanden in de nabijheid, een laatste wijkplaats voor amfibieën. Ook de Biologische Waarderingskaart duidt de struwelen langs de ex-spoorweg aan als biologisch waardevol. Deze ex-spoorwegbedding vormt het verlengde van de Meiboomlaan.

## 1.3. Ruimtelijk beleid

### 1.3.1. GNOP

Het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (GNOP) werd goedgekeurd door de gemeenteraad van 28 april 1997.

Het GNOP bestaat uit 2 fasen. De eerste fase omvat de basisinventarisatie, de kwaliteiten- en knelpuntenanalyse, de visievorming, de oriëntatie en wordt afgesloten met de formulering van voorstellen van acties.

Fase 2 omvat de uitwerking van een concreet actieprogramma.

Hieronder volgt een beschrijving van de 3 projecten die de uitvoering vormen van het GNOP (actieprogramma).

### **Project Educatief Centrum voor Landbouw en Natuur (voorheen project Schiervelde)**

Het project Educatief Centrum voor Landbouw en Natuur (7ha 26a) is bedoeld als een voorbeeld van stadsnatuurontwikkeling, namelijk de natuur dicht bij de 'verstedelijkte' mens brengen met de nodige aandacht voor ecologisch groenbeheer.

In het GNOP was een natuurpark met een kinderboerderij gepland in de Stadenstraat, aansluitend met de recreatiezone Schiervelde. Een ontwerp voor dit domein werd uitgewerkt. Na een onderzoek bleek echter dat het terrein te klein was voor een dergelijk project en werd geopteerd om een natuur- en landbouweducatief centrum te voorzien ter hoogte van de percelen gelegen in de Bergstraat-Babilliestraat en Wagenstraat. De aanplanting van de hoogstamboomgaard (1 ha) werd reeds uitgevoerd eind 2001.

Het centrum sluit aan bij de bosuitbreiding van het natuurgebied 'De Kleiputten' en met het speelbos.

### **Project Kleine Landschapselementen**

Het project Kleine Landschapselementen werd ingegeven door de historiek van het landschap welke gekenmerkt werd door een kleinschalige percelering voorzien van de nodige perceelsrandbegroeiing (hagen, houtkanten, bomenrijen).

De cultuurhistorische, ecologische en esthetische waarde van de kleine landschapselementen heeft aanleiding gegeven tot enerzijds het uitwerken van veror-

deningen en een subsidiereglement en anderzijds tot het uitwerken van een sensibiliseringscampagne.

Naast de perceelsrandbegroeiing wordt eveneens de aanleg van poelen en hoogstamboomgaarden gesubsidieerd. Om van de subsidie te kunnen genieten dienen de kleine landschapselementen gelegen te zijn in landelijke ruimte of in het GNOP aangeduide ecologisch relevante entiteiten.

### Project Bebossip

Gelet de nood aan voldoende oppervlakte bos wordt geopteerd om aan bosuitbreiding te doen. Bij de lokalisering ervan werd rekening gehouden met enerzijds historisch-ecologische perspectieven en anderzijds met hun schermfunctie en recreatieve waarde.

De bosuitbreiding in de omgeving van het natuurreservaat De Kleiputten is volop bezig en de uitbouw van het speelbos ter hoogte van de Oude Zilverstraat en de Bergstraat is reeds voltooid. Het speelbos (4,5ha) voorziet in een centrale speelweide omhord door snelgroeibomen.

Op 17 november 2001 werd – naar aanleiding van de Dag van de Natuur – 4 ha bos (struikengordel) aangeplant in aansluiting met het reeds aangeplante bos.

### 1.3.2. VEN-IVON

De afbakening van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) is aan de gang. De eerste fase van het VEN werd eind 2003 afgebakend. De perceelsaanduiding voor de tweede fase komt geleidelijk tot stand in overleg met o.a. de landbouwsector.

In Roeselare wordt geen VEN voorzien. Wel is er in de visie van de sector Natuur sprake van Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) in het Sterrebos, aansluitend met het aan te planten stadsbos in de omgeving van de Kleiputten.

Net buiten het grondgebied van Roeselare worden drie andere IVON-gebieden gepland, namelijk de opnieuw te bebossen hoogte van de Heihoek (Lichtervelde), het recente bos van het Rhodesgoed (Kachtemlizegem) en de bosrestanten van de Teerlingbossen, net over de grens met Moorslede.

### 1.3.3. Bekkenbeheerplannen

De herhaalde overstromingsrampen die Vlaanderen treffen, vragen om een aanpak waarbij eventuele overstromingen hoogstens plaats vinden in onbebouwde zones. Er is met andere woorden 'ruimte voor water' nodig. De Vlaamse regering heeft in 2003 het Decreet Integraal Waterbeheer goedgekeurd.

Het inzicht dat ondanks alle menselijke ingrijpen overstromingen blijven voorkomen, zette de Vlaamse regering, in opvolging van de Europese Kaderrichtlijn Water, aan om te werken aan een integraal waterbeheer. Een belangrijke vernieuwing bestaat erin dat er meer ruimte geboden wordt aan het water.

Het beheer van AMINAL Afdeling Water richt zich op een stand-still inzake de waterbalans van een gebied. Bij elke ontwikkeling van nieuwe bouwprojecten dient het mogelijke effect op het regionaal watersysteem een watertoets te ondergaan. Als de watertoets inderdaad een nadelig effect vaststelt, dienen bij het project maatregelen getroffen te worden om het evenwicht van de waterbalans te herstellen.

Hydrografisch wordt Vlaanderen in elf Vlaamse waterbekkens verdeeld. Roeselare behoort tot het Leiebekken. Sinds 1997 brengt AMINAL afdeling Water alle gegevens over de waterlopen bijeen in de Vlaamse Hydrografische Atlas (VHA). Er zijn deelbekkens aangeduid op basis van de VHA-zones.

In januari 2009 keurde de Vlaamse Regering de 11 Vlaamse bekkenbeheerplannen en een 100-tal bijhorende deelbekkenbeheerplannen goed. Het openbaar onderzoek over de deelbekkenbeheerplannen liep van 15 augustus tot en met 15 oktober 2009.

De deelbekkenbeheerplannen geven nader uitvoering aan het bekkenbeheerplan en bevatten maatregelen om overstromingen tegen te gaan. De plannen geven ook aan in welke straten rioleringswerken gepland zijn, waar er hemelwater afgekoppeld wordt, welke beken terug zullen meanderen, waar er aan erosiebestrijding gedaan wordt, enz. Daarnaast is er ook voldoende aandacht voor acties die de belevingswaarde van waterlopen verhogen en recreatie bevorderen. Elke gemeente werkte mee aan de opmaak van de plannen.

Voor Roeselare zijn de deelbekkens Heulebeek<sup>5</sup> en Mandel van toepassing. In het huidige ontwerp worden volgende acties aangegeven:

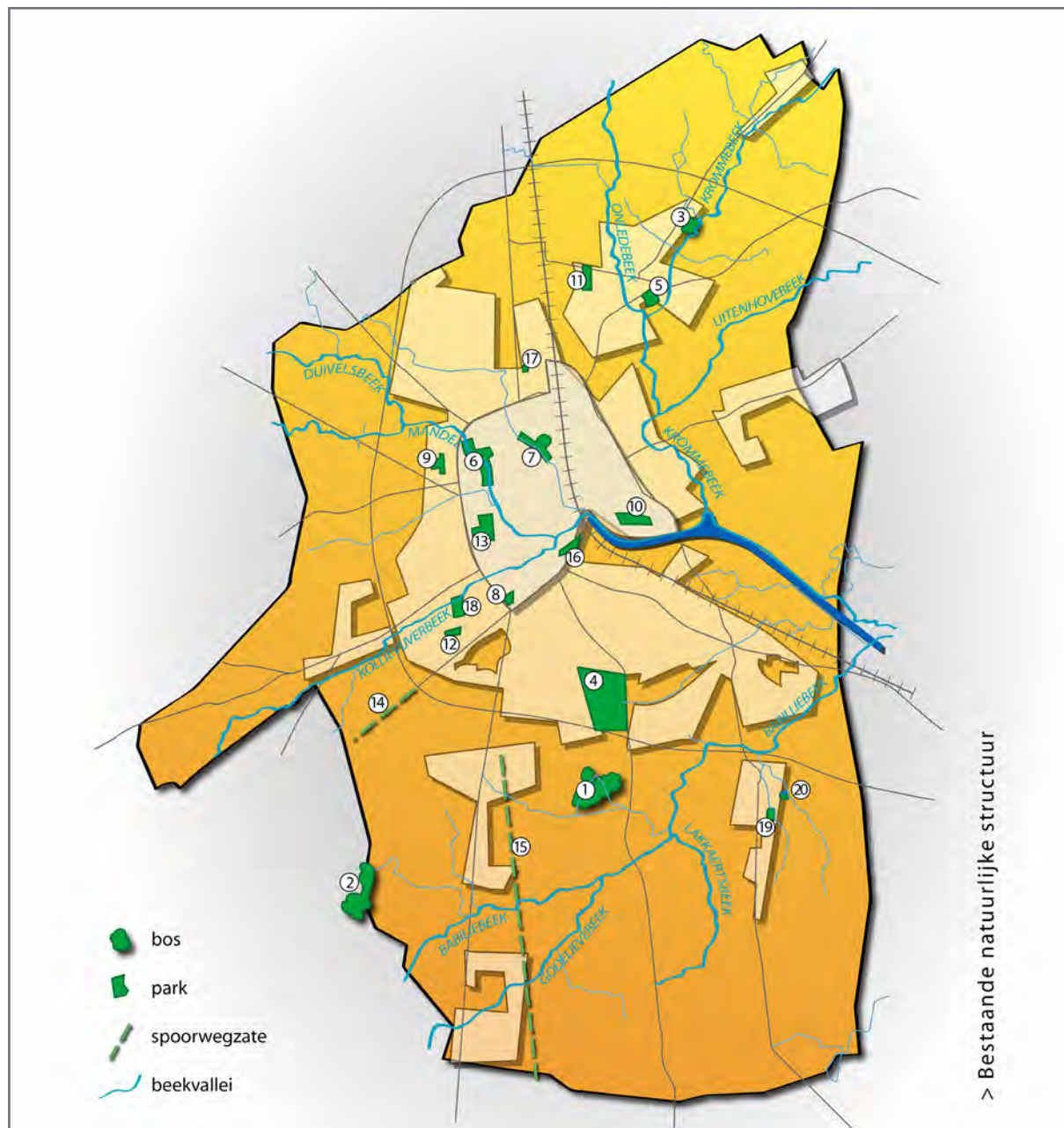
- A8: Onderzoek naar de aanleg van een bijkomende bufferruimte op de Krommebeek te Beveren
- A10: Aanleg van een bufferbekken op de Babillebeek te Beitem
- A 32: Verderzetten van het kaaimurenprogramma op het Kanaal Roeselare-Leie
- A 53: Zoeken naar verbetering voor de aanmeer mogelijkheden voor jachten aan de kop van het havenkom te Roeselare
- A 83: Slibruiming op de Mandel
- A103: Evaluatie en uitvoering bermbeheerplannen langs Kanaal Roeselare-Leie
- A 104: Grondverwerking voor inrichting van oeverzones langs de Mandel

<sup>5</sup> Slechts voor een heel klein gedeelte binnen het deelbekken.

### 1.3.4. Project Stad-Land-schap

Momenteel heeft de stad Roeselare een samenwerkingsovereenkomst met de provincie West-Vlaanderen in het project 'Stad-Land-schap' om bijkomende mogelijkheden en impulsen te creëren die de leefbaarheid, de belevingswaarde en de omgevingskwaliteit in de regio verhogen.

Het Stad-Land-schap ontwikkelt activiteiten die voor de lokale bewoners de verbondenheid tussen stad en platteland versterken. In dit project wordt o.a. de Kezelberg- en de Stroroute uitgewerkt.



## 2. Bestaande agrarische structuur

### 2.1. Kengegevens

Ten westen en ten zuiden van de R32/N36 vertoont de agrarische structuur een vrij versnipperd patroon. De noord-zuid gericht invalswegen, de talrijke woonfragmenten, de individuele bedrijventerreinen, ... liggen hiermee aan de basis. In het landbouwgebied ten noorden van de R32 is deze versnippering minder uitgesproken. De versnippering is eveneens minimaal in de volgens het APA bestemde onaangetaste open ruimtegebieden.

De totale oppervlakte aan cultuurgrond bedraagt volgens de Landbouwtellingen 2.624 ha in 2000; de bedrijfsoppervlakte bedraagt 2.784 ha. Dit is ongeveer 41,3 % van de totale oppervlakte van Roeselare. Volgens de Landbouwtellingen mei 2009 bestaat ongeveer 38,3 % van de totale oppervlakte uit cultuurgrond. De stad scoort hiermee lager dan het arrondissementeel (60,9%) en het provinciaal (66,5 %) gemiddelde.

Volgens de Landbouwtellingen mei 2010 bedraagt de totale oppervlakte aan cultuurgrond 2.348 ha.

De oppervlakte van het gepachte landbouwareaal (circa 1.498 ha of 57 %) is in 2000 groter dan de oppervlakte van het landbouwareaal in eigendom (ca. 1.052 ha of 41 %). De overige 74 ha zijn in deelpacht of worden gebruikt onder een andere exploitatievorm. Volgens de landbouwtellingen mei 2010 bedraagt het gepacht landbouwareaal 1.484 ha. De oppervlakte van het landbouwareaal in eigendom bedraagt 852 ha.

Ondanks de afname van de oppervlakte cultuurgrond blijft landbouw in de toekomst de belangrijkste ruimtegebruiker in Roeselare.

De bodem bestaat overwegend uit vruchtbare zandleem en is daardoor overal landbouwkundig geschikt. De potenties van deze streek variëren van 'geschikt' tot 'zeer geschikt' voor volgende teeltgroepen: akkers, extensieve groententeelt, glasgroenten, fruit en, in mindere mate, ook intensieve groententeelt. De gunstige bodemgeschiktheid voor verschillende teeltgroepen biedt mogelijkheden voor omschakeling. Volgens de Landbouwtellingen mei 2010 zijn de blijvende groenten, de teelt van aardappelen, de graanen voedergewassen en de groententeelt in open lucht de belangrijkste teeltgroepen.

De teelten onder glas in Roeselare beslaan een relatief grote oppervlakte, met name 22,85 ha in 2000. In vergelijking met 1987-1988 is dit een toename met ongeveer 1,76 ha of 7,9 %. De huidige oppervlakte betekent een aandeel van ca. 0,9 % ten aanzien van de totale betaalde oppervlakte. Hiermee scoort de gemeente beduidend hoger dan het provinciaal (0,2 %) en het Vlaams gemiddelde (0,3 %).

Volgens de Landbouwtellingen mei 2010 beslaan de teelten onder glas 21,06 ha.

Serres komen momenteel verspreid voor over de stad en zijn nergens dominant aanwezig. Concentraties worden waargenomen in het oosten (N403/Kachtemstraat) en in het zuiden tussen de St-Elooiswinkelsestraat en de Moorseelesteenweg. In het uiterste westen van de stad, meer bepaald het gebied dat raakt aan Zonnebeke, Staden en Moorslede (de zgn. Tentakel) komt eveneens een concentratie van serres voor. Ook stallen van intensieve veehouderij (varkens, pluimvee) komen verspreid voor op het grondgebied.

De belangrijkste productierichtingen naar inkomen toe zijn groenten en varkensteelt. Akkerbouw en mestvee leveren een minder hoog inkomen.

In 2000 telde Roeselare 276 land- en tuinbouwbedrijven en in 2001 nog 245. Tussen 1988 (431) en 2000 verminderde het aantal bedrijfszetels met 155 eenheden (186 eenheden ten opzichte van 2001). Dit is een daling met 36%.

Het aantal bedrijven in Roeselare daalt even vlug als deze op Vlaams niveau (daling met 40%).

In 2010 telde Roeselare 182 land- en tuinbouwbedrijven.

In 2000 bedroeg de gemiddelde bedrijfsgrootte in Roeselare ca. 10 ha. Dit ligt een stuk lager dan het provinciaal gemiddelde (16 ha). De gemiddelde bedrijfsgrootte neemt in de stad licht toe: van 6,7 ha in 1988 naar 10 ha in 2000. De relatief kleine gemiddelde bedrijfsgrootte heeft te maken met het groot aandeel groentetelers. Een leefbaar groenteteeltbedrijf (10 tot 15 ha) heeft heel wat minder grond nodig dan een akkerbouw/veeteeltbedrijf (40 tot 50 ha).

Volgens de Landbouwtellingen mei 2010 bedraagt de gemiddelde bedrijfsgrootte 13,48 ha.

De land- en tuinbouwbedrijven komen verspreid voor in de open ruimte. Volgens de RSZ en RSVZ zijn er in 2000 in Roeselare respectievelijk 234 bezoldigd tewerkgestelden en 432 zelfstandigen en helpers. Dit is een toename met 45 tewerkgestelden of 7,2% ten opzichte van 1992. Dit is 2,1 % van de totale tewerkstelling in Roeselare. In het arrondissement is in 2000 het aandeel van de tewerkstelling in de landbouw 5,2 % ten opzichte van de totale tewerkstelling in het arrondissement. In West-Vlaanderen is dit 4,5 %.



## 2.2. Concentratie van groenteteelt

Roeselare situeert zich in een gebied met een concentratie aan groenteteelt. De groenteteelt is kenmerkend voor het Roeselaarse. Vanaf de jaren zeventig kwam de ontwikkeling van de groenteteelt in de daartoe zeer geschikte zandleemstreek op gang. In het Roeselaarse is ondertussen de fase van de glastuinbouw in volle ontwikkeling gekomen. De concentratie is structuurbepalend op Vlaams niveau. Het Roeselaarse vormt een zwaartepunt in de groenteteelt op Vlaams niveau. Dit geldt evenzeer op het vlak van de industriële verwerking van groenten. In de regio is vanaf de jaren zeventig het centrum van de Vlaamse diepvriesindustrie tot stand gekomen. Niet alleen de gunstige bodemgeschiktheid speelde een rol, ook de werking van het Provinciaal Onderzoeks- en Voorlichtingscentrum voor Land- en Tuinbouw, de gespecialiseerde onderwijsinstellingen en de Veiling REO te Roeselare speelden een ondersteunende of katalyserende rol. De trend van reconversie naar groenteteelt onder glas speelt ook in Roeselare. In Roeselare is de reconversie naar groenteteelt onder glas reeds ver doorgezet.

## 2.3. Concentratie van intensieve (grondloze) veeteelt

Roeselare bevindt zich in een concentratiegebied van intensieve grondloze veehouderij. Het voorkomen van een belangrijk aandeel intensieve veeteeltbedrijven is kenmerkend voor de regio Roeselare-Tielt. De concentratie is structuurbepalend op Vlaams niveau. In de zandstreek met overwegend kleinschalige landbouwbedrijven was intensivering vaak de enige mogelijkheid om de leefbaarheid van de bedrijven op peil te houden. Ook de aanwezigheid van veevoederfabrieken in het Roeselaarse en Tieltse speelde bij deze intensivering een belangrijke rol. De contractteelt (met veevoederbedrijven) garandeert de landbouwbedrijven

immers een vast inkomen en de veevoederbedrijven een gegarandeerde afzet. De intensieve varkensteelt is oorspronkelijk zeer belangrijk in de zandstreek ten zuiden van Brugge, maar verspreidt zich in zuidelijke richting in de zandleemstreek.

Het aantal varkens in de gemeente Roeselare bedraagt de 65.300 eenheden in 2000. Dit is een toename met 13 % ten opzichte van 1988 maar een daling met 12 % ten opzichte van 1998. Dit betekent een aandeel van 12% van het totaal aantal varkens in het arrondissement Roeselare. Het aantal varkens per 100 ha in 2000 bedraagt in Roeselare 2.346. Deze concentratie is vrij hoog maar bedraagt minder dan de concentratie aan varkens voor het arrondissement Roeselare in haar geheel (2.849).

Het aantal varkens volgens de Landbouwtellingen mei 2010 bedraagt 61.529 eenheden.

Het pluimvee (hennen, vleeskippen en hanen) telt 342.000 eenheden, dit is een aandeel van 31% in het totale pluimvee van het arrondissement Roeselare.

Het aantal pluimvee volgens de Landbouwtellingen mei 2010 bedraagt 102.767 eenheden.

Door de aanwezigheid van een concentratie aan grondloze intensieve veehouderij heeft de gemeente te maken met een aanzienlijke bemestingsdruk. De aanzienlijke bemestingsdruk in de gemeente Roeselare kan geduid worden door vergelijking van de gemeentelijke fosfaatproductie afkomstig van dierlijke meststoffen (465.534 kg P2O5) met de toelaatbare bemestingsdruk in de gemeente (372.195 kg P2O5). 68% van de gemeentelijke fosfaatproductie (314.377 kg P2O5) is afkomstig van varkens.

Te Roeselare bevinden zich 4 mestverwerkingsinstallaties, met name een grootschalig mestverwerkings-

bedrijf in opbouw in de Regenbeekstraat (40.000 ton mest/jaar), een proefinstallatie in de Leperseweg 87 (INAGRO - 1.500 ton), een installatie in de Galgestraat (10.000 ton) en een installatie in de Koolzaadstraat (4.000 ton).



## 2.4. Opvolging en tendensen

Om een representatief beeld te krijgen over de opvolging van de landbouwbedrijven is het noodzakelijk een onderscheid te maken tussen de landbouwbedrijven met een bedrijfsleider ouder dan 50 jaar enerzijds en de landbouwbedrijven met een bedrijfsleider jonger dan 50 jaar anderzijds. Voor de landbouwbedrijven met een bedrijfsleider jonger dan 50 jaar is het probleem met betrekking tot de opvolging niet zo acuut.

In 2000 waren er 155 landbouwbedrijven met een bedrijfsleider ouder dan 50 jaar. Dit is 56 % van alle landbouwbedrijven in Roeselare. Van de 155 landbouwbedrijven met een bedrijfsleider ouder dan 50 jaar heeft in 2000 ruim 78 % geen opvolger. Dit is ongeveer 25 % meer dan het arrondissementeel (54 %), het provinciaal (52 %) en het Vlaamse (53 %) gemiddelde. 13 % van de landbouwbedrijven met een bedrijfsleider ouder dan 50 jaar heeft een opvolger. Dit is van dezelfde grootteorde als in het arrondissement (14 %), in de provincie (17 %) en in Vlaanderen (16 %). In Roeselare weet slechts 9% niet of ze een opvolger hebben. In het arrondissement, de provincie en het Vlaamse gewest is dit telkens ongeveer 1/3.

Volgens de land-en tuinbouwstellingen mei 2010 zijn er 9 landbouwbedrijven met een bedrijfsleider jonger dan 35 jaar. Er zijn 86 landbouwbedrijven met een bedrijfsleider ouder dan 54 jaar.

Ruim 60 % van de bedrijfsleiders heeft geen opvolger; 28 % weet niet of ze een opvolger hebben.

Eén van de mogelijkheden om een aanvullend inkomen te genereren is de ontwikkeling van hoevertoerisme op landbouwbedrijven in combinatie met bestaande agrarische activiteiten. Het aanbod in Vlaanderen is, in tegenstelling tot bepaalde regio's in de buurlanden, echter nog zeer beperkt. In Roeselare is slechts

1 landbouwbedrijf dat momenteel hoevertoerisme aanbiedt (Babilliestraat).

Ook in Roeselare is het proces van intensivering van de land- en tuinbouw een feit. Een extensieve landbouw wordt - na stopzetting van de bedrijfsleider - omgezet in één of meerdere intensieve landbouwbedrijven (serres).

Een landbouwbedrijf stelt niet alleen de bedrijfsleider en zijn familie te werk; ook loonwerkers vinden er tijdelijk werk. Deze personen beschikken over kleinschalig rollend materiaal dat - mede door de noodzaak naar een bijkomend inkomen - aangewend wordt voor niet-agrarische doeleinden. De nabijheid van het stedelijk gebied én de tendens om steeds meer private tuinen aan te leggen als het verlengde van de woning heeft ertoe geleid dat een aantal loonwerkers zich omgeschoold hebben tot tuinaanlegbedrijven, zowel kleinschalig als grootschalig.

Dat er, naast wonen, nog andere functies worden uitgeoefend in landbouwbedrijven, werd reeds bevestigd door een onderzoek uitgevoerd in kader van het onderzoeksproject 'Plattelandseconomie in de regio Roeselare-Tielt' (zie ook bestaande economische structuur). Het onderzoek toont aan dat het aantal niet-agrarische activiteiten jaarlijks toeneemt en dat de huisvesting van niet-agrarische activiteiten in hoeven een vrij nieuw gegeven is. Het grootste gedeelte van deze activiteiten wordt als hoofdactiviteit uitgeoefend. Bij de opmaak van het APA in 1991 was dergelijke tendens nog niet aan de orde.

## 2.5. Ondersteuning

Roeselare heeft op haar grondgebied een aantal onderwijsinstellingen, diensten, organisaties die een ondersteunende rol spelen voor de land- en tuinbouwsector. De belangrijkste worden hierna kort toegelicht.

### REO-veiling

De groenten- en fruitveiling te Roeselare wordt begrensd door de Oostnieuwkerksesteenweg, Diksmuidsesteenweg en de Groenestraat. Meer dan 3.000 producenten werken er samen om ongeveer 60 verschillende soorten groenten en fruit zesmaal per week te commercialiseren.

De REO veiling (Roeselare En Omstreken) werd in 1942 opgericht om te kunnen inspelen op de groenten- en fruitteelt die zich Midden-West-Vlaanderen langzamerhand ontwikkelde tot een uniek fenomeen.

### INAGRO

INAGRO is gelegen in de Ieperseweg nabij Beitem en steunt op 4 belangrijke pijlers:

- Het uitvoeren van wetenschappelijk praktijkgericht onderzoek
- Instaan voor kwaliteitsvolle voorlichting en advies
- Dienstverlening op maat van de landbouwer
- Kwaliteitszorg

INAGRO heeft tot doel de sector te ondersteunen in al zijn facetten. Het centrum beschikt - naast een gebouwcomplex - over eigen proefvelden en externe proefveldhouders.

INAGRO is ontstaan uit de oudste proeftuin in België (1945) die tot doel had het stimuleren van de fruitteelt in West-Vlaanderen.

## **VABI**

Het Vrij Agro- en Biotechnisch Instituut is gelegen in de Zuidstraat en biedt specifiek dagonderwijs aan inzake biotechnische wetenschappen, dierenzorg, land- en tuinbouwtechnieken. De leerlingen komen uit alle hoeken van Vlaanderen.

Door de stijgende interesse in deze studierichting zal de studierichting dierenzorgtechnieken haar technische en praktische vakken doceren in de hoeve in de Wagenstraat.

### 3. Bestaande woonstructuur

#### 3.1. Ruimtelijke context

Het aandeel van de bebouwde ruimte t.a.v. de totale oppervlakte van de stad bedroeg in 1999 32 % (1906 ha). Dit cijfer ligt behoorlijk boven dat van het arrondissement Roeselare (22 %). Op iets meer dan 10 jaar tijd (1986-1999) is de bebouwde oppervlakte met bijna 40 % toegenomen, wat ook meer is dan in het betreffende arrondissement (35 %) of het gemiddelde van de provincie.

Anno 2010 beslaat de bebouwde oppervlakte ongeveer 37 % van de totale oppervlakte. Dit is beduidend hoger dan het arrondissementeel (25,3 %) en provinciaal (16,3 %) gemiddelde.

De bestaande woonstructuur wordt gekenmerkt door volgende woonfragmenten:

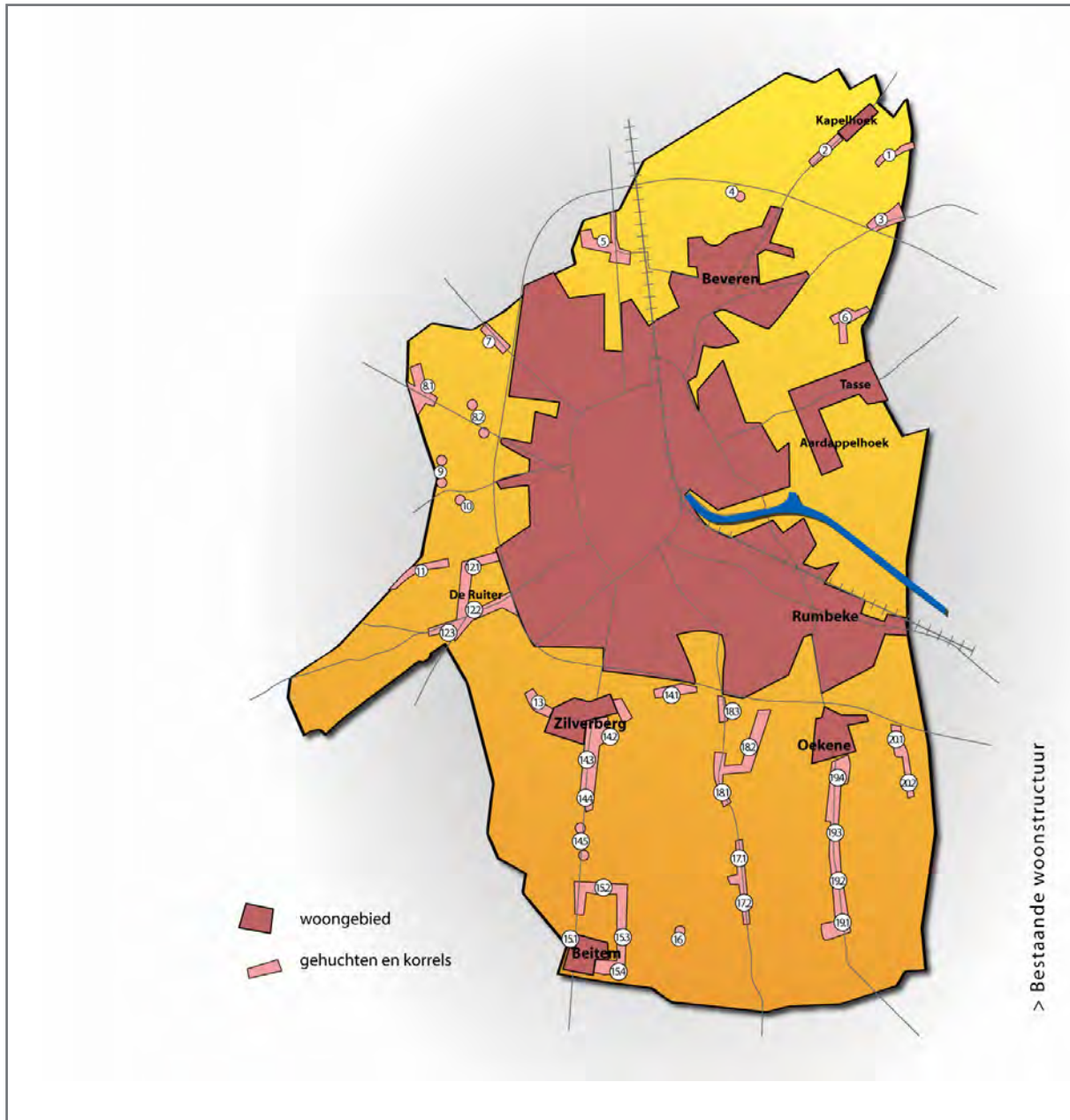
- Het Hart van de stad Roeselare en haar radiale uitbreidingen. Het Hart bestaat uit een linker- en een rechterkamer
- De voormalige deelgemeenten Rumbeke (zuidoosten) en Beveren (noordoosten). Deze woonfragmenten sluiten aan op de radiale uitbreidingen
- Zilverberg (geënt op de Meensesteenweg)
- Beitem (geënt op de Meensesteenweg)
- Oekene (geënt op de St. Elooissteenweg)
- Kapelhoek (geënt op de Heirweg)
- Tasse (grensoverschrijdend, op de grens met Izegem, Ardooissteenweg - Roeselaarsestraat)
- Aardappelhoek (ten zuiden van de Ardooissteenweg. De Tasse en Aardappelhoek zijn met elkaar verbonden via de Ardooissteenweg
- Brabantstraat (1)
- Heirweg (2)
- Beversesteenweg-Duivelsstraat (3)
- Onledemolenstraat-Wagenbrugstraat (4)
- Brugsesteenweg-Oude Diksmuidsestraat (5)
- Hooistraat-Tasscheweg (6)
- Hoogleedsesteenweg-Ter Bets (7)
- Diksmuidsesteenweg/Hellestraat (8.1)
- Diksmuidsesteenweg-De Ziltten (8.2)
- Bietstraat (9)
- Oostnieuwkerksesteenweg-Veldbosstraat (10)
- Groenestraat (11)
- Groenestraat-Piljoenstraat (12.1) (noordelijk)
- Iepersesstraat-Piljoenstraat (12.2) (zuidelijk)
- Iepersesaardeweg-Iepersesstraat (12.3)
- Kleine weg/Zilverbergstraat (13.1)
- Oude Zilverbergstraat (14.1)
- Meensesteenweg-Oude Zilverbergstraat (14.2)
- Meensesteenweg-Gentstraat (14.3)
- Meensesteenweg-Koekuitstraat (14.4)
- Meensesteenweg-Vinkeniersstraat (14.5)
- Meensesteenweg-Galgestraat (15.1)
- Meensesteenweg-Kortewagenstraat (15.2)
- Kortewagenstraat (15.3)
- Kortewagenstraat-Mrg. Catrystraat (15.4)
- Gabriëlstraat (16)
- Moorseelesteenweg-Vlietputstraat (17.1) Moorseelesteenweg-Iepersesweg (17.2)
- Moorseelesteenweg-Koestraat (18.1) (zuidelijk)
- Moorseelesteenweg-Koestraat (18.2) (centraal)
- Moorseelesteenweg-Koestraat (18.3) (noordelijk)
- Sint-Eloois-Winkelsestraat-Oude Kantinestraat (19.1)
- Sint-Eloois-Winkelsestraat- Iepersesweg (19.2)
- Sint-Eloois-Winkelsestraat-Jakenshof (19.3)
- Sint-Eloois-Winkelsestraat-Kortrijksestraat (19.4)
- Rijksweg-Kwadestraat (20.1)

- Kwadestraat (20.2)

Bovenstaande wooncomponenten zijn in het APA bestemd als woongehucht en/of woonkorrel.

Rondom de Ruiter (12.2 - 12.3) heeft zich een eigen dynamiek ontwikkeld.

- Verspreide bebouwing



### 3.2. Analyse van de bevolking

#### 3.2.1. Algemene evolutie

Op 1 januari 2008 telde de stad Roeselare 56.532 inwoners.

Onderstaande tabel geeft de evolutie sinds 1970 weer. Hieruit blijkt dat de bevolking gestadig stijgt.

1970	1981	1991	2001	2008
51.641	51.984	52.872	54.380	56.532

(SEE-Roeselare)

Op 1 januari 2010 telde de stad 57.429 inwoners; op 1 januari 2011 klom het aantal op tot 58.140 inwoners.

#### 3.2.2. Bevolkingsdichtheid

Om een inzicht te krijgen in de bevolkingsdichtheid op het grondgebied van Roeselare wordt de oppervlakte (59,8 km<sup>2</sup>) gedeeld door het aantal inwoners. Op 1 januari 2008 bestond de bevolkingsdichtheid uit 945,3 inwoners/km<sup>2</sup>.

#### 3.2.3. Natuurlijke aangroei en migraties

De bevolking van Roeselare stijgt, met uitzondering van 1997, gestaag. De oorzaak van deze stijging is een combinatie van het aantal geboorten, sterfgevallen, in- en uitwijkingen.

Het verschil tussen het aantal geboorten en het aantal sterfgevallen vormt de 'natuurlijke aangroei'. Het verschil tussen het aantal inwijkingen en het aantal uitwijkingen levert het 'migratiesaldo'.

De som van de natuurlijke aangroei en de migraties verklaart de toe- of afname van de bevolking van Roeselare, zijnde de 'loop van de bevolking'.

Uit het cijfermateriaal blijkt dat de bevolkingaangroei het resultaat is van een natuurlijk overschot (geen negatieve cijfers) en een positief migratiesaldo (enkel een negatief cijfer in 1997).

Concreet betekent dit dat er in Roeselare méér geboorten zijn dan sterfgevallen én dat meer mensen in de stad komen wonen dan de stad verlaten.

Voor de periode 2000-2010 gelden volgende vaststellingen.

In de jaren 2003-2004 steeg de bevolking van Roeselare verder maar wel in mindere mate dan de voorgaande jaren. Een lager – maar nog steeds positief – migratiesaldo lag hier voor een groot stuk aan de basis. De jaren 2005-2006 vertoonden dan weer een groter positief migratiesaldo (en natuurlijke aangroei) waardoor de bevolking sterker toenam.

Deze trend zet zich verder door, met uitzondering van het jaar 2007.

Het jaar 2010 vormt een uitblikker wat het migratiesaldo betreft.

	Natuurlijke aangroei	Migratiesaldo	Aangroei
2000	6	175	181
2001	100	166	266
2002	32	332	364
2003	71	18	89
2004	24	22	46
2005	154	128	282
2006	110	239	349
2007	119	26	145
2008	122	154	276
2009	186	295	484
2010	107	506	613

(Roeselare)

#### 3.2.4. Bevolking naar geslacht

In Roeselare is het aantal vrouwen groter dan het aantal mannen. Procentueel bestaat de bevolking van Roeselare uit 51 % vrouwen en 49 % mannen.



### 3.2.5. Bevolking naar leeftijd

In de voorbije 10 jaar zijn bijna alle leeftijdsgroepen aangegroeid, behalve de leeftijdsgroepen [0-12 maand], [7-12] en [25-34].

De grootste aangroei zit in de volgende leeftijdsgroepen, in volgorde van grootte van aangroei: [1-3], [4-6], [80-89], [24-35], [70-79], [35-59], [60-69] en [90+].

In de stad zijn proportioneel gezien meer jongeren dan in de 13 centrumsteden; de groene druk is er groter. De stad Roeselare kent eveneens een kleiner aandeel 60-plussers dan de andere centrumsteden.

### 3.2.6. Bevolking naar nationaliteit

De bevolking van Roeselare bestaat anno 2011 voor 3,33 % uit vreemdelingen, waarvan ongeveer 51 % afkomstig uit Europese landen.

De laatste jaren is een duidelijk stijging van inwijkelingen uit het continent Afrika (13,5 %) en Azië (20,6 %) waar te nemen. Vooral in 2002 en 2003 steeg het aantal sterk tengevolge van de regularisatiecampagne. Bij de cijfers moet eveneens rekening gehouden worden met het aantal naturalisaties.

### 3.2.7. Bevolking naar burgerlijke staat

Gehuwde koppels nemen nog steeds het grootste aandeel voor hun rekening. Toch is een duidelijke verschuiving waar te nemen. Het aandeel ongehuwde of gescheiden personen neemt toe. Ook het aantal weduwe(naar)s stijgt zachtjes.

## 3.3. Analyse van de gezinnen

### 3.3.1. Algemene evolutie

Op 1 januari 2008 telde de stad Roeselare 23.847 gezinnen.

Onderstaande tabel geeft de evolutie sinds 1970 weer. Hieruit blijkt dat het aantal gezinnen gestadig stijgt.

1970	1981	1991	2001	2008
15.528	18.063	19.838	22.118	23.847

(SEE-Roeselare)

Op 1 januari 2010 telde de stad 24.180 gezinnen; op 1 januari 2011 klom het aantal op tot 24.626 gezinnen.

### 3.3.2. Gezinnen naar leeftijd

De verdeling naar leeftijdscategorieën ziet er op 1 januari 2011 als volgt uit:

Leeftijdsgroep	Aandeel
15-19	0,39 %
20-24	2,70 %
25-39	23,78 %
40-54	29,80 %
55-59	8,20 %
60-74	21,26 %
75+	13,88 %

(stad Roeselare)

De stijging van het aantal gezinnen is een gevolg van de toenemende gezinsverduunning die kan verklaard worden vanuit volgende demografische ontwikkelingen:

- Vermindering van het aantal kinderen per gezin

- Toenemende versnippering van gezinnen ten gevolge van echtscheiding
- Het meer zelfstandig wonen van nooit-gehuwden
- Hogere levensverwachting en hoge zelfstandigheid tot op hogere leeftijd waardoor het aantal alleenstaande bejaarden toeneemt

### 3.4. Analyse van de woningmarkt

De analyse van de bestaande woningen is gedeeltelijk gebaseerd op de volks- en woningtelling 2001 van het NIS, de woonstudie (2006) en het woonprogramma (2008).

#### 3.4.1. Bouwactiviteiten

- Nieuwbouw

Gedurende de periode 2005-2010 werden in totaal 1.631 bijkomende ééngezinswoningen en 1.340 appartementen (woongelegenheden) gerealiseerd.

- Verdichting

In de periode 2000-2007 kwamen 508 bijkomende woongelegenheden op de markt ten gevolge van vervangingbouw van bestaande woongelegenheden (vb. woning met 1 woongelegenheid optrekken naar een gebouw met 3 woongelegenheden). Deze verdichting vond plaats in 40 gebouwen.

Daarnaast werden in 19 méérgezinswoningen het aantal woongelegenheden verminderd. In totaal verdwenen 62 woongelegenheden (krimp).

Indien we de 'krimp' mee in rekening brengen, komt dit gemiddeld neer op een jaarlijkse toename van 56 woongelegenheden ten gevolge van verdichting binnen het bestaande woonpatrimonium.

Deze verdichting vindt voornamelijk plaats in Het Hart. Ook te Rumbeke valt een verhoogde appartementsbouw waar te nemen.

#### 3.4.2. Bebouwingsvorm

Uit de cijfers van 2001 blijkt dat 42,5 % van de ééngezinswoningen bestaat uit gesloten bebouwing. Ongeveer 24,5 % van de ééngezinswoningen bestaat uit halfopen bebouwing en het aandeel open bebouwing bedraagt 33 %. De ééngezinswoningen in het Hart bestaan voor 80 % of méér uit gesloten bebouwing.

Er is een duidelijke evolutie waar te nemen binnen de bebouwingsvorm van de ééngezinswoningen. Gedurende de periode 1991 en 2001 is het aandeel woningen in open en half-open bebouwing toe-genomen ten opzichte van het aandeel gesloten woningen. Talrijke verkavelingen tussen de grote en de kleine ring liggen hier aan de basis.

#### 3.4.3. Eigendomssituatie

De woningvoorraad in Roeselare wordt gekenmerkt door een hoog aandeel eigendomswoningen. Het woonpatrimonium bestaat uit 70,1 % eigendomswoningen, 27,6 % huurwoningen en 2,3 % onbekend.

Het aantal huurwoningen is tussen 1991 en 2001 gedaald met 540 woongelegenheden. Het aantal eigendomswoningen is gestegen met 2.391 eenheden.

	1991	2001
Eigenaar	67,2 %	70,1 %
Huurder	32,8 %	27,6 %
Onbekend		2,3 %

(SEE)

De kernen Beveren en Zilverberg, de open ruimte van Roeselare en het westelijk deel van de radiale uitbreidingen worden gekenmerkt door een hoog aandeel eigendomswoningen. Hun woonpatrimonium bestaat voor 80 % of méér uit eigendomswoningen.

In het Hart zijn de eigendoms- en huurwoningen ongeveer gelijkmatig verdeeld; enkel in de rechterkamer zijn er ietsje meer eigendomswoningen.

Ook de kernen Oekene en Rumbeke beschikken over een groot aandeel huurwoningen; ongeveer 35 % van het woonpatrimonium bestaat uit huurwoningen.

Bij de volks- en woningtelling van 2001 werd eveneens het profiel van de eigenaar-verhuurder geanalyseerd. Voor Roeselare komt dit op het volgende neer:

- 63 % van de huurwoningen wordt verhuurd door particulieren (3.669 woningen). Dit is 17 % van het totale woonpatrimonium.
- 21 % van de huurwoningen wordt verhuurd door een sociale bouwmaatschappij (1.224 woningen). Dit is 6 % van het totale woonpatrimonium
- 3 % van de huurwoningen wordt verhuurd door een andere openbare instelling
- 13 % van de huurwoningen wordt verhuurd door een privé-genootschap (735 woningen). Dit is 3,5 % van het totale woonpatrimonium

#### 3.4.4. Wonen op kamers

Te Roeselare zijn er ongeveer 552 kamers, waaronder 253 studentenkamers, kamers voor lokaal opvanginitiatief en kamers voor begeleid wonen.

De kamers worden door de dienst huisvesting gecontroleerd op de mate waarin ze voldoen aan de vereisten (veiligheid - hygiëne) zoals opgelegd in de administratieve verordening op de verhuring van kamers.

De kamerwoningen waarvoor het conformiteitsattest geweigerd werd, worden meestal binnen de vooropgestelde termijn in orde gebracht of worden niet meer als kamer aangeboden. Van de 80 woningen die gecontroleerd werden, blijven nog 69 kamerwoningen over.

Er is bijgevolg een lichte daling merkbaar ten gevolge van de controles.

### 3.4.5. Comfortniveau

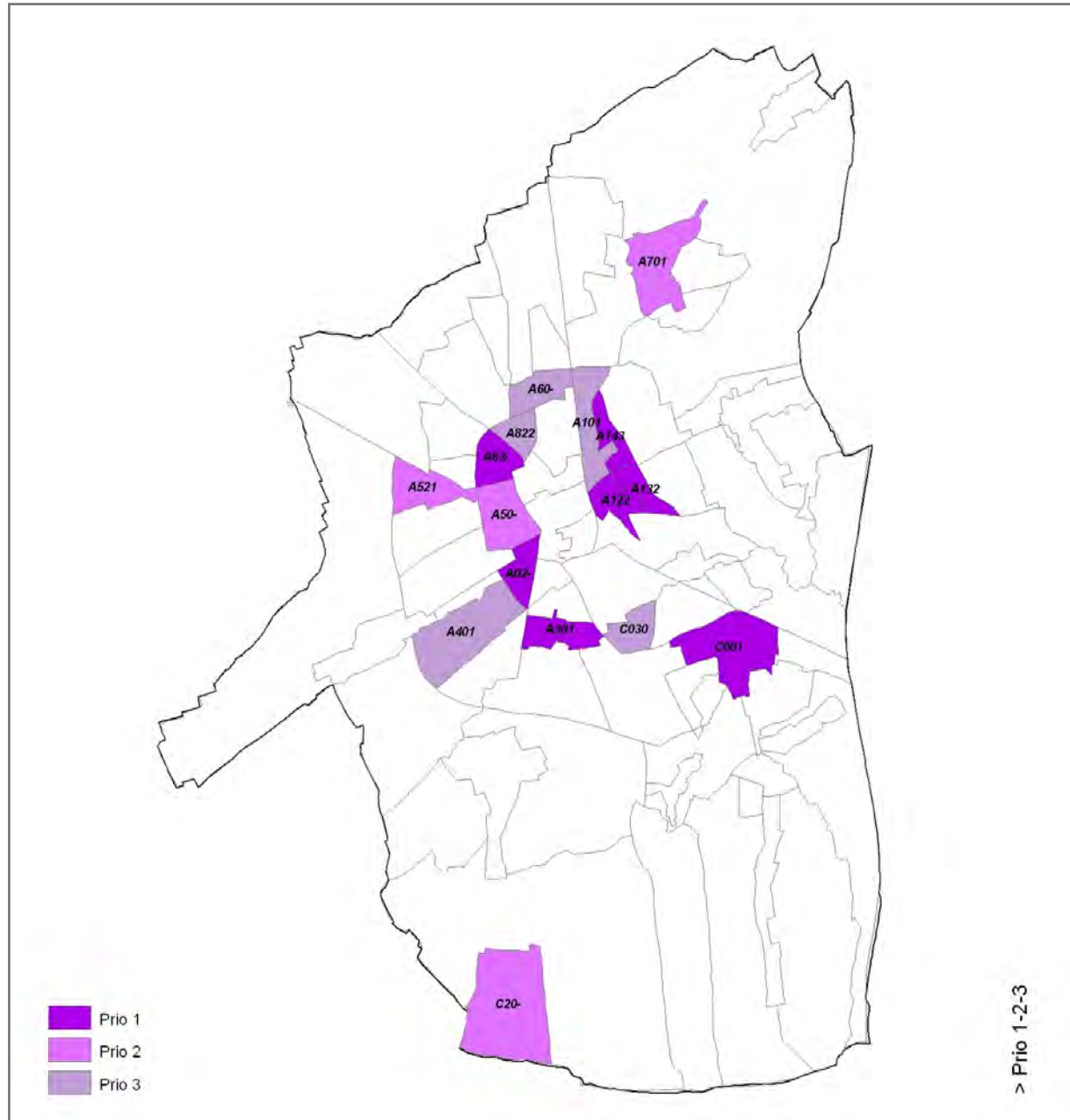
In de woonstudie voor de stad Roeselare (januari 2006) werd onderzocht welke gebieden extra aandacht vereisen om de woningkwaliteit te verbeteren.

Er werd gewerkt met 3 prioriteiten:

- Prio 1 = statistische sectoren die zowel het hoogste aantal woningen zonder comfort als het hoogste aantal woningen met enkel klein comfort bevatten.
- Prio 2 = statistische sectoren met het hoogste aantal woningen zonder klein comfort
- Prio 3 = statistische sectoren die het hoogste aantal woningen zonder comfort en het hoogste aantal woningen met enkel klein comfort bevatten.

Volgende kaart geeft deze gebieden weer.

- Ieperstraat-Centrum (A02)
- Onze-Lieve-Vrouw (A122)
- Broederschool (A143)
- Sint-Elooiswijk (A301)
- Zwarte Leeuw (A83)
- Spanje (A132)
- Rumbleke-Centrum-Kern (C001)
- Veiling (A521)
- Dikmuidsesteenweg Kern (A50)
- Beitem kern (C20)
- Beveren Kern (A701)
- St. Elisabethswijk (C030)
- Fort (A822)
- Meiboom (A401)
- Waterdam (A60)
- Beverensteenweg (A101)



### 3.4.6. Leegstand

- Langdurige leegstand

Uit de leegstandslijst blijkt dat 241 woningen méér dan 2 jaar leeg staan (cijfers 2007). De langdurige leegstand maakt 1 % uit van het totaal woonpatrimonium. In realiteit ligt dit cijfer iets lager gezien voor een aantal woningen een schorsing/vrijstelling (vb. renovatiewerken) geldt.

Een 60-tal woongelegenheden staan méér dan 5 jaar leeg (sommigen méér dan 15 jaar). Ongeveer de helft is gelegen in de linker- en de rechterkamer.

- Kortstondige leegstand

Ervaring uit voorbije jaren leert dat voor ongeveer 80 % van de woningen op de leegstandslijst (1.011) een bouwaanvraag lopende is of er sprake is van een nieuwe eigenaar. Dit komt neer op een geraamd aantal van 800 woningen.

Dit aantal wordt meegenomen als frictieleegstand beschouwd. Deze frictieleegstand is nodig om een vlotte woonwissel te garanderen.

Deze frictieleegstand komt neer op ongeveer 3,4 % ten aanzien van het totaal woonpatrimonium.

Om een vlotte woonwissel te garanderen is een frictieleegstand van 3 % gewenst.

### 3.4.7. Sociale huisvesting

#### ▪ Algemeen

Momenteel bestaat het sociaal *huur*patrimonium uit 6,7 % van de totale bewoonde woningvoorraad (i.c. aantal gezinnen op 01/01/2008).

Binnen dit sociaal patrimonium kan volgende differentiatie bij benadering gemaakt worden:

- 1/4 bestaat uit seniorenvoorzieningen
- 1/2 bestaat uit woningen
- 1/6 bestaat uit appartementen

Het huurpatrimonium wordt grotendeels aangeboden door de sociale bouwmaatschappij De Mandel (1.479 woningen). Daarnaast beschikt het OCMW over 124 huurwoningen waarvan 59 woningen in functie van lokaal opvanginitiatief (asielzoekers en vreemdelingen). Hiervan worden 32 woningen verhuurd door het OCMW.

Eind 2008 werden 57 woningen door het SVK verhuurd.

	T.a.v. sociaal patrimonium	T.a.v. totale woning- voorraad
Huurwoningen in eigendom	56,7 %	3,8 %
Huurwoningen niet in eigendom	1,1 %	0,1 %
Huurappartementen/studio's	16,4 %	1,1 %
Seniorenvoorzieningen	25,9 %	1,7 %
Totaal	100 %	6,7 %

Het sociaal *koop*patrimonium bestaat uit **15,3 %** van de totale bewoonde woningvoorraad (i.c. aantal gezinnen op 01/01/2008).

Door de jaren heen werden 3.640 sociale koopwoningen op de markt gebracht en verkocht. Algemeen wordt gesteld dat woningen die méér dan 20 jaar verkocht werden geen deel meer uitmaken van het sociaal patrimonium.

De sociale kavels vormen 1,1 % van de totale bewoonde woningvoorraad (i.c. aantal gezinnen op 01/01/2008). In totaal werden 261 sociale kavels verkocht.

Op basis van ervaring bij vorige actualisaties wordt de huidige wachtlijst voor een sociale woning bij De Mandel geraamd op 1.050 effectieve kandidaten/gezinnen.

Ook het OCMW en het SVK regio Roeselare beschikken over wachtlijsten maar deze personen worden systematisch aangeraden om zich eveneens in te schrijven bij De Mandel.

In het kader van het decreet grond- en pandenbeleid werd door de Vlaamse overheid ook een inventaris opgemaakt van het beschikbare aanbod op 31/12/2007, de zogenaamde 'nulmeting', die in bijlage bij het decreet werd gevoegd.

Deze 'nul'meting geeft als aanbod:

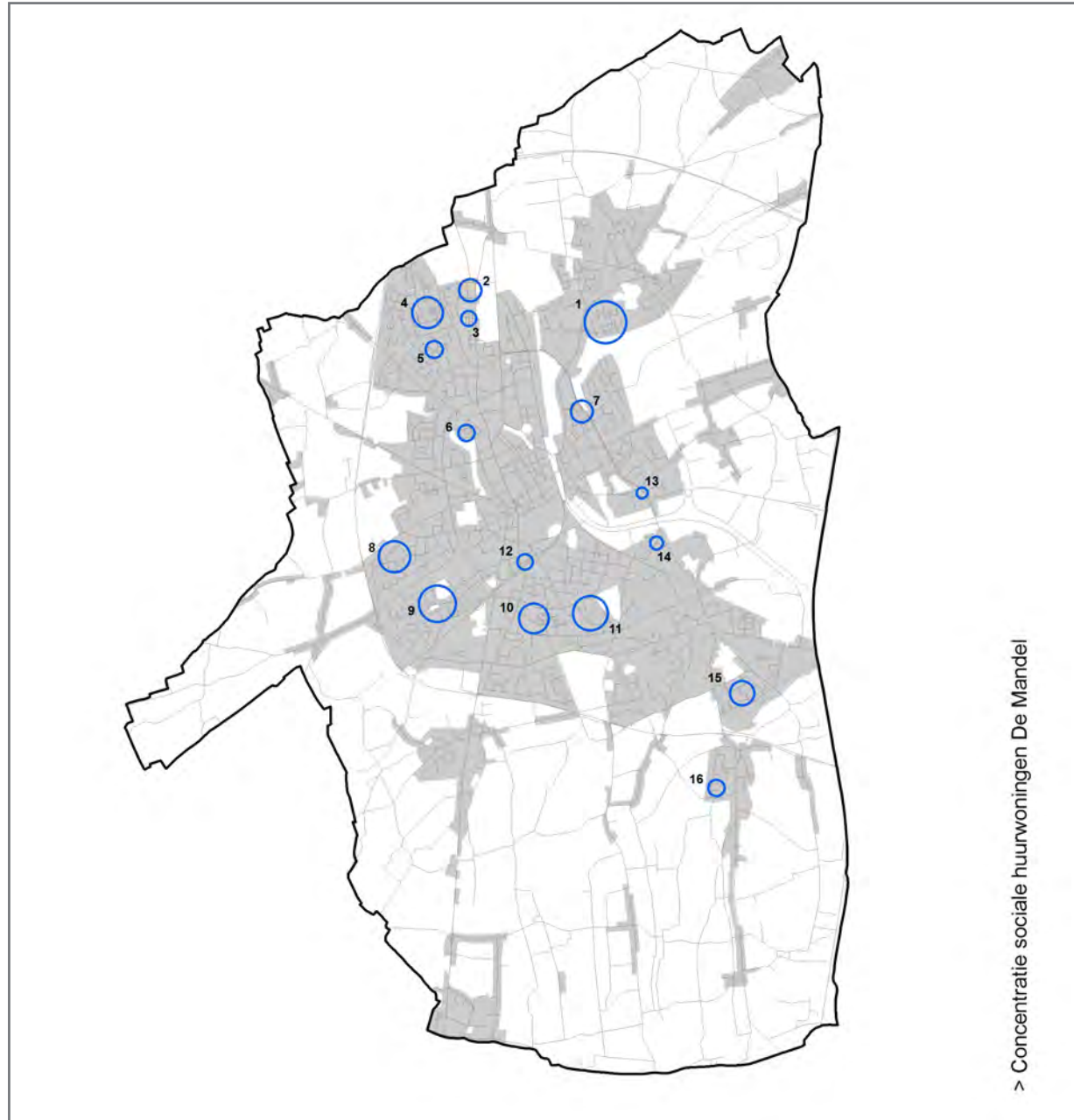
Nulmeting	HuurW	KoopW	Kavel	totaal
totaal	1.341	114	0	1.455
% t.o.v. totaal aantal woningen 1/1/2008	5,60%	0,48%	0%	6,08%

## ■ Situering van bestaand sociaal patrimonium

Volgende kaart geeft de belangrijkste concentraties aan huurwoningen in eigendom van De Mandel weer.

Uit deze kaart blijkt dat opvallende concentraties aan sociale huurwoningen gelegen zijn te:

- Beveren nabij Groothofstraat, Jonkersstraat, Ridderstraat en Toernooistraat (1)
- Radiale uitbreiding gelegen tussen Brugsesteenweg en Hoogleedsesteenweg
  - Bobijstraat, Gitsestraat en Spoelstraat (2)
  - Damaststraat (3)
  - Biezenhof (4)
  - Omgeving Kwarteldreef/Patrijzendreef (5)
- Linkerkamer: Grote Bassinstraat/Kattenstraat (6)
- Rechterkamer: Mandellaan (noordelijk deel)(7)
- Radiale uitbreiding gelegen tussen Groenestraat en Iepersestraat: omgeving Fierheidsstraat, Klokke Roelandstraat, Sneyssensstraat (8)
- Radiale uitbreiding gelegen tussen Iepersestraat en Meiboomlaan: omgeving Collievijverpark, Dennenstraat, Sparstraat (9)
- Radiale uitbreiding gelegen tussen Meensesteenweg en Rumbeeksesteenweg
  - omgeving St. Eloisplein (10)
  - omgeving Heropbouwstraat, Vijfwegenstraat, Ange Angillisstraat, Mgr. De Harnestraat (11)
- Linkerkamer: omgeving Borstelstraat, Hof Van 't Henneken, Vredestraat (12)
- Rechterkamer: Mandellaan (zuidelijk deel) (13)
- Kanaalzone: omgeving Vissersstraat (14)
- Rumbeke: omgeving Hans Memlingstraat, P.P. rubensplein (15)
- Oekene: Rosmolenstraat (16)





### 3.4.8. Tijdelijke woonmarkt

Binnen het woonprogramma (2008) werd de tijdelijke woonmarkt in beeld gebracht. Dit is de woonmarkt die tijdelijke verblijfsmogelijkheden aanbiedt. Deze tijdelijke verblijfsnoden situeren zich ondermeer bij personen met drugsproblemen en/of psychiatrische problemen, asielzoekers, alleenstaande mannen en vrouwen die hun gezin verlaten bij geweldpleging, ...) maar ook bij gezinnen die getroffen worden door een brand/onbewoonbaar verklaarde woonst.

De tijdelijke woonmarkt is een woonmarkt die supplementair is aan de permanente woonmarkt. Gezinnen die de tijdelijke woonmarkt verlaten, moeten immers (opnieuw) een woonst vinden binnen de permanente woonmarkt.

Concreet gaat het over volgende type woningen:

- Noodwoningen (vb. bij onbewoonbaar verklaarde woning, ramp)
- Doorgangswoningen (vb. bij uithuiszetting),
- Crisiswoningen (vb. zeer opname bij verslaving)
- Woningen voor beschut en begeleid wonen (vb. vluchthuis)

### 3.4.9. Dichtheden

#### ■ Anno 2003

Bij de opmaak van de woonstudie (2006) werd een onderzoek uitgevoerd naar de dichtheden op het grondgebied van de stad Roeselare. De gegevens zijn gebaseerd op het aantal gezinnen anno 2003.

Hierbij werden zowel de dichtheden in het stedelijk als in het buitengebied onderzocht. Binnen het stedelijk gebied werd een afzonderlijk onderzoek verricht naar de dichtheden in verkavelingen gelegen tussen de grote en de kleine ring.

#### ■ Dichtheden in het stedelijk gebied

Uit de survey blijkt dat de gemiddelde dichtheid binnen het stedelijk gebied 14 woningen/ha bedraagt.

De gemiddelde dichtheid van 14 woningen/ha ligt behoorlijk laag ten aanzien van de opgelegde stedelijke dichtheid van 25 woningen/ha.

Onderstaande tabel geeft een inzicht in de gemiddelde dichtheden.

Geografische entiteit	Dichtheid (w/ha)
Linkerkamer	25
Rechterkamer	23
Radiale uitbreidingen	12
Beveren kern	10
Rumbeke-Centrum-Kern	11

#### ■ Dichtheden in het buitengebied

De gemiddelde dichtheid in de woonfragmenten gelegen in het buitengebied bedraagt 7 woningen/ha. Deze gemiddelde dichtheid ligt behoorlijk laag ten aanzien van de gemiddelde dichtheid van 15 woningen/ha in het buitengebied.

Onderstaande tabel geeft een inzicht in de gemiddelde dichtheden.

Geografische entiteit	Dichtheid (w/ha)
Oekene	8
Zilverberg	6
Beitem	7

#### ■ Dichtheden in verkavelingen

Uit het onderzoek blijkt dat het overgrote deel van de verkavelingen een dichtheid heeft van 11 à 15 woningen/ha.

De verkavelingen met dichtheden van 25 woningen/ha en méér situeren zich voornamelijk in de sfeer van de sociale woningbouw.

#### ■ Anno 2007

In kader van de opmaak van het GRS werd bovendaand onderzoek verder geactualiseerd en verfijnd. De gezinsgegevens zijn gebaseerd op de situatie 1/1/2007.

Binnen de woongebieden worden, naast stedelijke voorzieningen, grootschalige bedrijvigheid, parken, ... eveneens de onbebouwde percelen niet weerhouden. Hiervoor wordt beroep gedaan op het ROP 2007 (zie ook 3.4.11) en de potentiële binnengebieden.

Een actualisatie naar 2009 is niet mogelijk gezien het ROP nog niet volledig geactualiseerd is.

Deze actualisatie resulteert in volgende dichtheden in het stedelijk gebied.

Geografische entiteit	Dichtheid (w/ha)
Linkerkamer	27
Rechterkamer	26
Radiale uitbreidingen	14
Beveren kern	12
Rumbeke-Centrum-Kern	14

### 3.4.10. Zonevreemde woningen

Een zonevreemde woning is een woning gelegen in een daar niet toe geëigende zone.

Bij de opmaak van het APA werden in de open ruimte woningen gegroepeerd in woonkorrels/woongehuchten. Hierdoor is het aantal zonevreemde woningen beperkt.

Het groeperen van woningen in woonkorrels werd bij de opmaak van het APA als volgt verantwoordt: 'Het lokaal laten opvullen van de landelijke woongehuchten en/of korrels zal het beleid toelaten om de vele individueel gerichte en ruraal-minded kandidaat-bouwers nieuwbouwwoningen te laten oprichten in gehuchten-in-afwerking, alwaar de overheid niet hoeft te investeren in nieuwe basisinfrastructuur. In die zin kan door de versteviging van deze woonkorrels de globale druk tot het aansnijden van de grootschalige nog niet ontsloten gedeelten verminderen.'

De zonevreemde woningen betreffen grotendeels hoeves die een functiewijziging naar wonen hebben ondergaan.

Ook binnen het stedelijk weefsel komen zonevreemde woningen voor. De zonevreemdheid komt voornamelijk voor in bedrijfszones als gevolg van het loskoppelen van de bedrijfswoning.

#### **3.4.11. Beschikbare bouw mogelijkheden**

##### **■ Algemeen**

Het register op de onbebouwde percelen (ROP) wordt opgemaakt door de stad Roeselare.

De ROP geeft een overzicht van de onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen en in goedgekeurde verkavelingen. Sommige percelen langs uitgeruste wegen worden, door hun oppervlakte, beschouwd als potentiële binnengebieden. De gegevens dateren van 2007. Momenteel wordt gewerkt aan een actualisatie van het ROP.

##### **■ Uitgeruste weg**

Er worden 1.125 onbebouwde percelen langs een uitgeruste weg geïnventariseerd met een totale oppervlakte van ongeveer 172 ha.

##### **■ Goedgekeurde verkaveling**

Er worden 1.419 onbebouwde percelen in goedgekeurde verkavelingen geïnventariseerd met een totale oppervlakte van ongeveer 128 ha.

##### **■ Potentiële binnengebieden**

##### ***ROP***

De ROP bevat een aantal onbebouwde percelen langs uitgeruste weg die, gelet hun omvang, gezien worden als potentiële binnengebieden. In totaal betreft het 21 gebieden met een oppervlakte van ongeveer 38,8 ha. Twee gebieden zijn in eigendom van De Mandel (Verzonken Kasteel-Beveren).

De woningcapaciteit is indicatief aangegeven aan de hand van een woningdichtheid van 25 woningen/ha (stedelijk gebied) en 15 woningen/ha (buitengebied). Een afweging in functie van een wenselijke woningdichtheid is nog niet gebeurd.

ROP			
Nr. op kaart	Ligging	Bruto ha	25w/ha
agw 1	R32 - De Gotelaar	1,66	42
agw 2	Honzebroekstraat	1,65	41
agw 3	Deleyestraat - Stadenstraat - Hoogleedsesteenweg	1,15	29
agw 13	Beversesteenweg - Koning Leopold III-laan	0,88	22
agw 18	Beversesteenweg - Ridderstraat	2,41	60
agw 19	Ridderstraat - Pastoriestraat	7,08	177
agw 27	Kleine Ardoisesteeweg	1,20	30
agw 34	Molenstraat - Abeelstraat	1,01	25
agw 35	Abeelstraat - Knapenstraat	0,59	15
agw 37	Iepersstraat	0,62	16
agw 38	Verbrandhofstraat - R32	0,52	13
agw 46	Valleistraat - Bergeikenstraat	0,65	16
agw 52	Rumbeeksesteenweg - Groene Herderstraat	0,72	18
agw 53	Mandellaan - Havenstraat	4,42	110
agw 57	Koestraat - Hoogstraat - Kaasterstraat	4,82	121
agw 67	Landmandsstraat	1,07	16*
agw 68	Veldstraat	0,87	13*
agw 69	Oekenestraat	0,67	16
agw 71	Kapelhoek	3,77	57*
wgh 11	St. Elooiswinkelstraat - Plaatsmolenstraat	1,69	25*
wrg 1**	Onledegoedstraat - Gitsbergstraat	1,88	47
Totaal			915

\* Gerekend aan 15 w/ha gezien ligging in buitengebied

\*\*Voor het oostelijk deel van het volgens het APA bestemd woonreservegebied (gebied Onledegoedstraat-Wagenbrugstraat) is een BLP in opmaak.

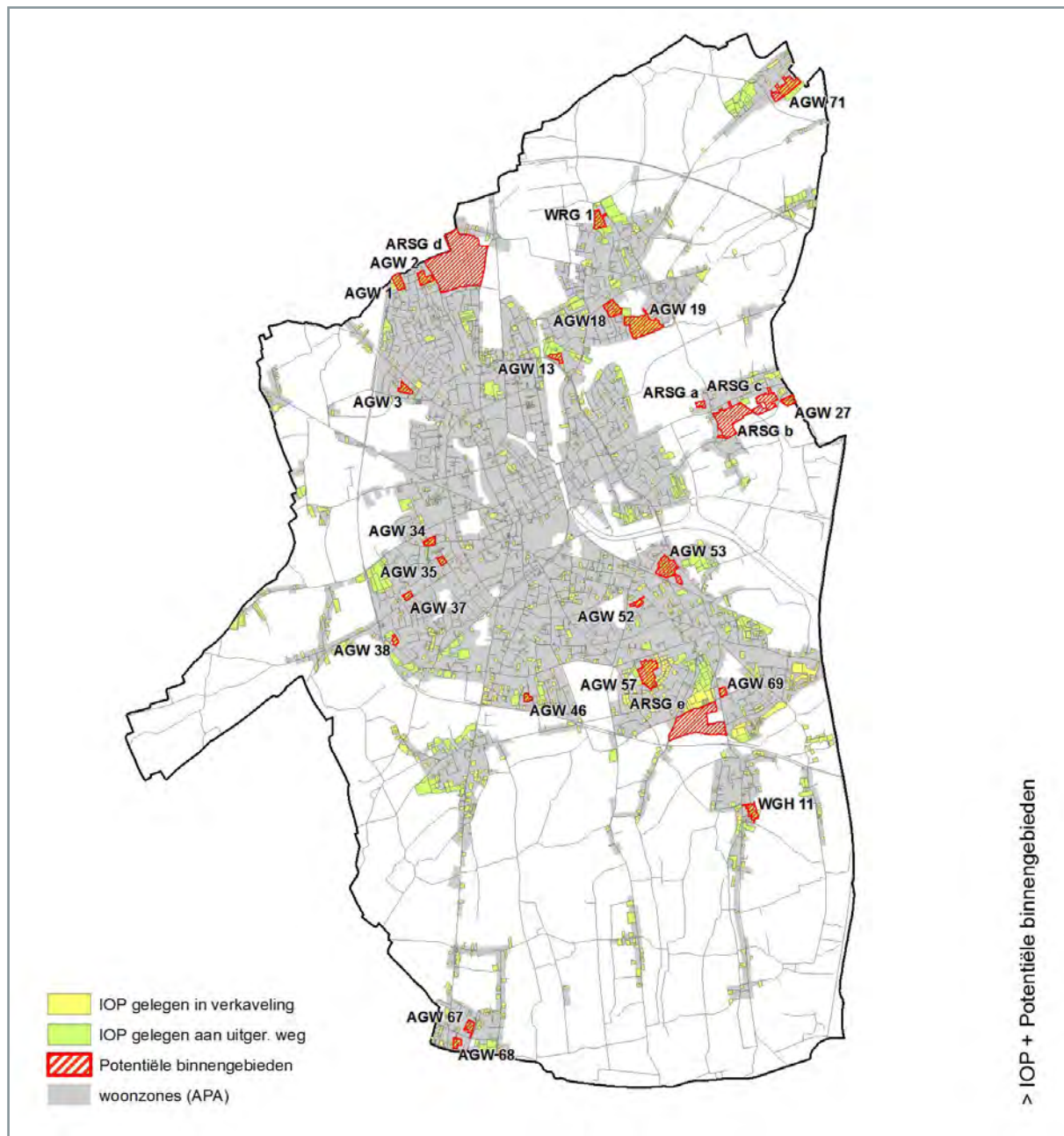
### Afbakening Regionaalstedelijk gebied Roeselare

Gezien de stad Roeselare deel uitmaakt van het regionaalstedelijk gebied Roeselare, dient zij een aanbodbeleid voor wonen te voeren. Hierop steunend worden te Roeselare 2 gebieden vanaf 1 januari 2010 bestemd als woongebied (Robaard/Gitsestraat en Maria's Linde) en wordt het woongebied langsheen de Ardoisesteeweg (Aardappelhoek-Tasse) uitgebreid.

Voor deze binnengebieden liggen de dichtheden vast in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, met name 25 woningen per ha.

ARSG			
Nr. op kaart	Ligging	Bruto ha	25w/ha
ARSG a	Ardoisesteeweg	0,64	16
ARSG b		8,52	213
ARSG c		3,94	99
ARSG d	Gitsestraat (Robaard)	31,04	776
ARSG e	Maria's Linde	13,94	342
	Totaal	57,83	1.446

Volgende kaart geeft de potenties geografisch weer.



Niet al deze onbebouwde percelen zullen gelijktijdig op de markt komen. We werken met volgende aannames:

- Percelen langs uitgeruste weg: 30 % in 10 jaar ofwel 12 % in 4 jaar en 15 % in 5 jaar
- Percelen in goedgekeurde verkaveling: 80 % in 10 jaar ofwel 32 % in 4 jaar en 40 % in 5 jaar
- Percelen in potentiële binnengebieden: 30 % in 10 jaar ofwel 12 % in 4 jaar en 15 % in 5 jaar

	2008-2012	2012-2017
Uitgeruste weg	135	169
Goedgekeurde verkaveling	454	568
Binnengebied	110	137
Binnengebied ARSG	174	217

### 3.4.12. Reconversieprojecten

Onderstaande geplande reconversieprojecten voorzien in een bijkomend aanbod aan woningen. Deze projecten worden beschreven in de gewenste woonstructuur.

Geraamd # woonegelegenheden		
	2008-2012	2012-2017
Site KBC (1)	90	
Site Noordpark (2)*	130*	
Site Moerman (3)	60	
Site Stationsomgeving (4)		210
Site Dumont-Wyckhuysse (5)	292	
Site Dweerstraat (6) (Mandel)	12	
Site ex-HMWV (7) (Mandel)	3	
Totaal	587	210

\* Inclusief 48 woonegelegenheden voor sociale huisvesting (De Mandel)

Door omstandigheden werden een aantal van deze reconversieprojecten nog niet gerealiseerd. Het geraamd aantal woonegelegenheden dient bijgevolg verplaatst te worden naar de planperiode 2012-2017.

Onderstaande kaart geeft deze reconversiesites geografisch weer.



### 3.4.13. Huisvestingsbeleid

Roeselare beschikt over talrijke stimulerende (renovatiepremie - huursubsidie - ...) en begrenzendende maatregelen (leegstandsheffing - belasting op onbebouwde percelen - ...) ten aanzien van het woonbeleid.

Om het woonbeleid te versterken/sturen werden recent 2 onderzoeken uitgevoerd.

#### Woonstudie

Begin 2005 gaf de stad Roeselare de opdracht aan Wvi om een woonstudie voor de stad uit te werken. Deze studie geeft een zeer brede kijk op het wonen in Roeselare, zowel inzake patrimonium als dienstverlening rond wonen. Daarnaast werd een waaier aan beleidsvoorstellen aangereikt die het woonbeleid binnen de stad kunnen verbeteren/optimaliseren. In 2006 worden reeds een aantal zaken voorzien zoals de toekenning van een gemeentelijke huursubsidie, verhoogde renovatiepremies, uitbouw van een regionaal verhuurkantoor. Ook het actiever optreden binnen het woongebeuren, hetzij als regisseur hetzij als eigenaar behoort tot de mogelijkheden.

Een aantal van deze beleidsvoorstellen worden aangehaald in het richtinggevend gedeelte.

#### Woonprogramma

In navolging met de woonstudie werd voor de stad Roeselare een woonprogramma uitgewerkt. Via gerichte onderzoeken en analyses krijgt de stad zicht op de toekomstige noden, zowel naar aantal als naar woningtype, zowel binnen de tijdelijke woonmarkt als binnen de permanente woonmarkt, zowel privé als sociaal, ... Op deze manier kan de stad anticiperen op de toekomstige demografische ontwikkelingen en haar woonbeleid daadwerkelijk vorm geven.

### 3.5. Stedelijke voorzieningen

Als centrumstad bezit de stad Roeselare over een goed uitgebouwd onderwijsnet, over talrijke administraties, uitgebreide diensten in de zorgsector, ... Hierdoor fungeert de stad Roeselare als belangrijke werkgever. Deze diensten bevinden zich voor het grootste gedeelte binnen de R32.

#### Onderwijsinstellingen

Roeselare beschikt over een uitgebreid netwerk van scholen; het aanbod is erg gediversifieerd. Het stedelijk weefsel biedt onderwijsmogelijkheden voor kleuter, lager, middelbaar en hoger onderwijs. De woonfragmenten Beitem, Oekene, Zilverberg en Kapelhoek beschikken over hun eigen basisschool.

Op 32 locaties wordt er basisonderwijs aangeboden (kleuter + lager) en 3 scholen bieden bijzonder lager onderwijs aan.

Er zijn 14 secundaire scholen, zowel algemeen vormend, technisch als beroeps. Buitengewoon secundair onderwijs wordt op 2 locaties aangeboden.

Hoger onderwijs wordt verzorgd door de Katholieke Hogeschool Zuid-West-Vlaanderen, Campus Roeselare waar een opleiding in gezondheidszorg (A1-opleiding - Wilgenstraat) en biotechnologie (VABI) kan gevolgd worden. De hogeschool voor verpleegkunde 'Ic Dien' is gelegen in de Westlaan (A2-opleiding).

Roeselare beschikt eveneens over een aanbod aan avondonderwijs, volwassenenonderwijs en kunstonderwijs (Stedelijke Academie voor Schone Kunsten en Stedelijke Academie voor Muziek, Woord en Dans).

De gebouwen van het KTA gelegen in de Kleine Basstraat werden recent afgebroken. De gebouwen



van Vedastus (H. Spilleboutdreef/Meenseheirweg) staan leeg.

### **Verzorgingsinfrastructuur**

Momenteel beschikt Roeselare over twee ziekenhuiscomplexen, namelijk het stedelijk (1) en het H.-Hartziekenhuis (2). Laatstgenoemde situeert zich op twee, van elkaar gescheiden locaties. Plannen worden voorbereid om beide campussen te herlokaliseren nabij Oekene.

Het OCMW beschikt over vijf rusthuizen. Drie rusthuizen (3) liggen in de nabijheid van het stedelijk ziekenhuis; het rusthuis 'Sint-Henricus' (4) situeert zich te Rumbeke. Recent werd een nieuw rusthuis gebouwd te Zilverberg (13).

Het rust- en verzorgingstehuis 'Vincenthove' (5) van de vzw Bejaardenzorg Midden West-Vlaanderen bevindt zich in het zuiden van het Hart.

Dagverzorgingscentra bevinden zich in de rechterkamer (Den Haard - St. Vincentius) (5) en te Rumbeke (Sint-Henricus) (4).

Lokale dienstencentra bevinden zich ten oosten (Ten Elsberghe) (6) en ten westen van de stad (Schiervelde) (7).

### **Begraafplaatsen**

De stedelijke begraafplaats bevindt zich in de linkerkamer van het Hart (8). Daarnaast zijn er kerkhoven te Beveren, Groenstraat, Zilverberg, Rumbeke en Oekene en Beitem.

### **Andere openbare instellingen**

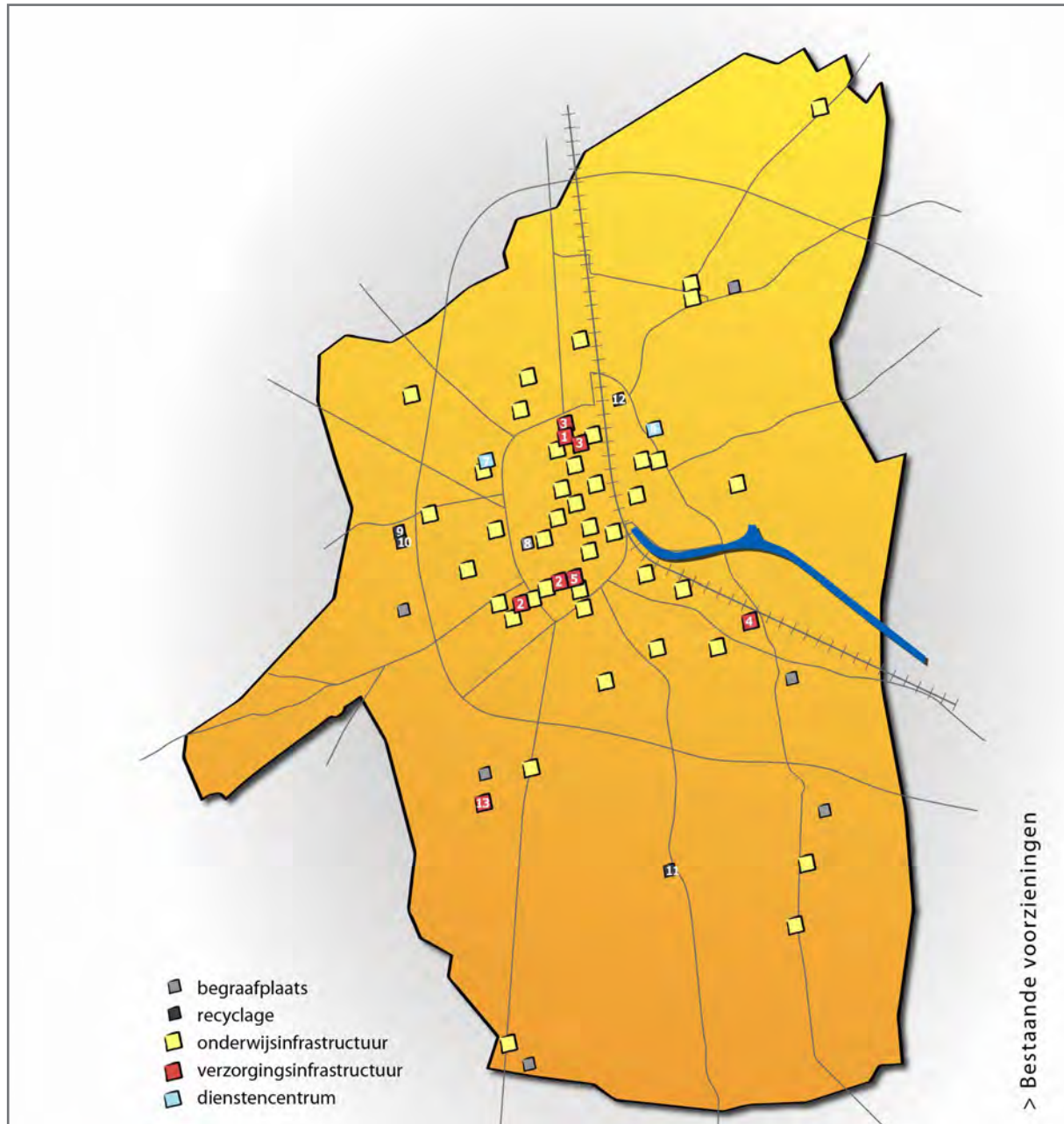
De verbrandingsoven (9) en het containerpark van Roeselare (10) bevinden zich buiten, maar aanpalend aan de grote ring. De verbrandingsoven levert o.a.

energie aan het zwembad, de Stedelijke Academie voor Muziek en Woord, CC De Spil, H.-Hartziekenhuis en de aanpalende serres.

Daarnaast is er een kleiner containerpark (11) langs de Moorseelesteenweg/Koolzaadstraat. Dit containerpark wordt veelvuldig gebruikt wat leidt tot lange wachttijden die zich op piekmomenten voordoen tot op de hoofdweg (Moorseelesteenweg).

Het opslag- en sorteercentrum van de stad bevindt zich langs de Mandellaan (de prairie) (12).

Volgende kaart geeft de stedelijke voorzieningen weer.



## 4. Bestaande economische structuur

### 4.1. Profiel van de economische structuur in Roeselare

Roeselare wordt gekenmerkt door een relatief lage werkloosheidsdruk en een vrij hoge activiteitsgraad. De werkgelegenheidsgraad in Roeselare is uitgesproken hoger dan in de aangrenzende gemeenten, het arrondissement en de provincie. De totale tewerkstelling in de stad Roeselare is ongeveer de helft van de totale tewerkstelling in het arrondissement. Dit maakt van de stad Roeselare een belangrijk knooppunt van werkgelegenheid.

Dit alles heeft te maken met de ruime waaier van activiteiten in de primaire sector, de relatief sterke industriële onderbouw en de versterkte positie van de tertiaire sector.

Globaal wint de tertiaire sector (diensten aan bedrijven of aan personen) en de quarternaire sector (o.a. sociale of meerwaardeneconomie) aan belang ten aanzien van de secundaire sector.

De globale tewerkstelling steeg de laatste tien jaar met ca. 15 % tot zowat 27.000 arbeidsplaatsen. En ook de zin voor initiatief blijft sterk aanwezig. De ratio startende bedrijven/faillissementen is in Roeselare gunstiger dan in de andere centrumsteden.

De tewerkstelling geeft het aantal personen aan dat op het grondgebied van de stad Roeselare is tewerkgesteld. Het betreft zowel zelfstandigen als werknemers. In 1999 waren in Roeselare 31.521 personen tewerkgesteld, dit is een toename van 10,2 % ten aanzien van 1992.

Anno december 2008 waren 35.404 personen tewerkgesteld, waarvan 30.742 in loonverband en 4.662 zelfstandigen.

In 2008 was 73,3 % tewerkgesteld in de tertiaire sector, 21,9 % in de industriebouw en 0,5 % in de primaire sector. In vergelijking met 1999 is vooral de tewerkstelling in de tertiaire sector toegenomen. Deze trend uit zich ook in het arrondissement Roeselare. Onderstaande tabel geeft de evolutie van de tewerkstelling per sector tussen 1992, 1999 en 2008 weer.

Sector	1992	1999	2008
Landbouw	629	740	157
Industriebouw	9.847	10.113	7.948
Waarvan in de industrie		8.831	6.748
Waarvan in de bouw		4.194	1.200
Handel, diensten	18.123	20.702	22.637
Totaal	28.599	31.521	30.742

RSZ, Verwerking dienst economie, Provincie WVI

Sector (%)	1992	1999	2008
Landbouw	2,2	2,2	0,51
Industriebouw	34,4	32,1	25,85
Waarvan in de industrie		28,0	21,95
Waarvan in de bouw		4,1	3,9
Handel, diensten	63,4	65,7	73,31
Totaal	100	100	100

RSZ, Verwerking dienst economie, Provincie WVI

Als de verdeling van de tewerkstelling (exclusief 5.107 zelfstandigen) over de verschillende subsectoren van secundaire en tertiaire sector in detail wordt bekeken, worden anno 1999 volgende vaststellingen gemaakt.

De grootste industriële tewerkstelling in Roeselare situeert zich in de metaalsector. Ongeveer de 40 % van de tewerkgestelden in de industrie is in de metaalsector tewerkgesteld. Binnen deze sector neemt de verlichtingsindustrie een belangrijke 'naamgevende' rol in.

Op de tweede plaats staan de uitgeverijen en drukkerijen gevolgd door de voedingssector. Binnen de voedingssector behoren de talrijke veevoederbedrijven langs het kanaal Roeselare-Leie.

Ook de rubber- en kunststofnijverheid heeft een belangrijk aandeel in de tewerkstelling in Roeselare (8,8 %).

Naast het belangrijk aandeel van de tewerkstelling in de secundaire sector is de tertiaire sector de belangrijkste tewerkstellingssector in de stad Roeselare. De belangrijkste diensten zijn gesitueerd in de gezondheidszorg en in de maatschappelijke dienstverlening (22,1 %). Andere belangrijke activiteiten uit de tertiaire sector zijn de rubrieken 'onroerende goederen', 'verhuur en diensten aan bedrijven' en 'onderwijs'.

## 4.2. Industriële activiteiten

### 4.2.1. Ruimtelijke situering

#### ■ Bedrijventerreinen

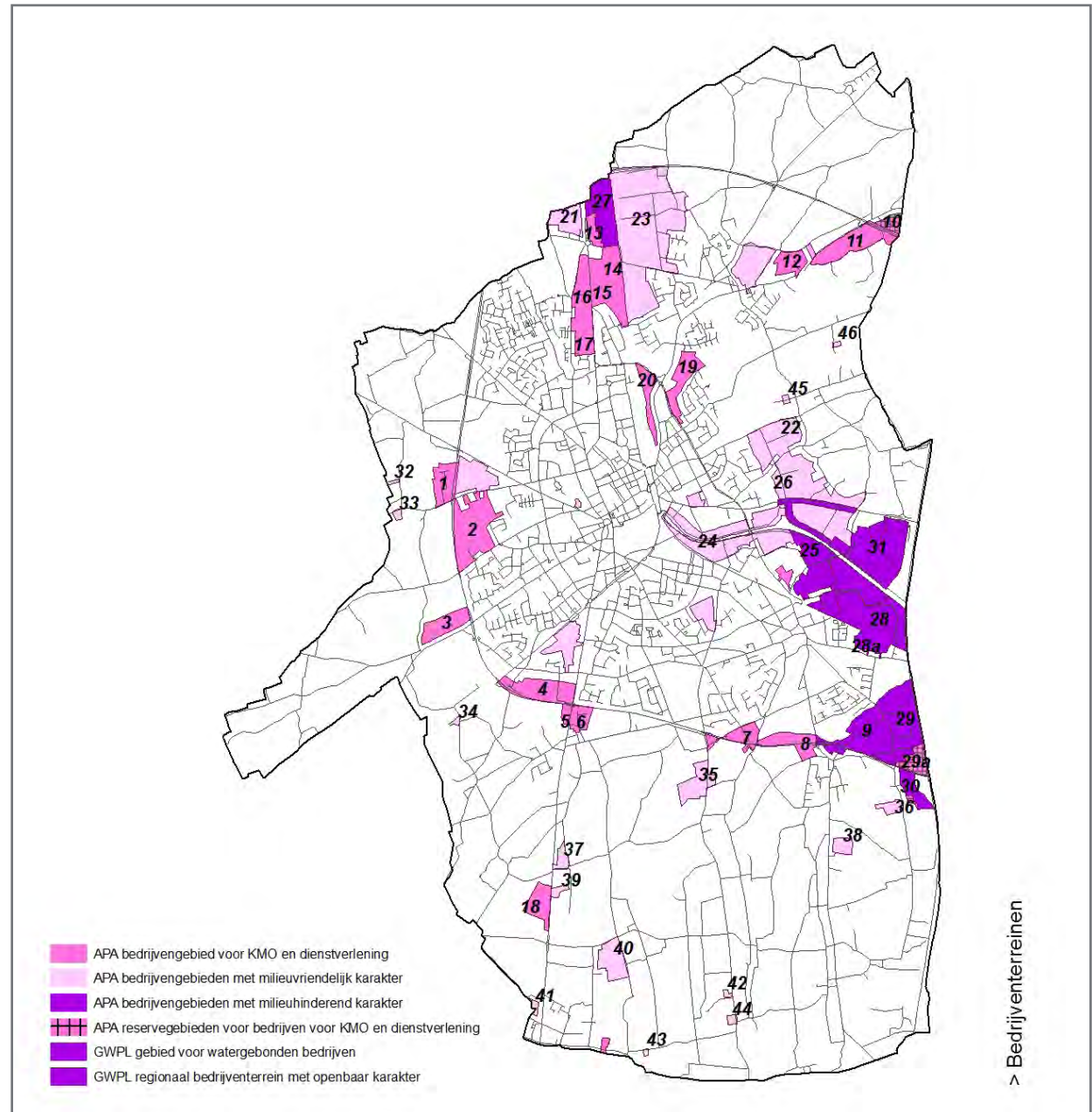
De stad beschikt over bedrijfsgronden zoals vastgelegd in het APA en de latere gewestplanherziening (ongeveer 816 ha). Het gaat hierbij over bedrijvengebieden voor KMO en dienstverlening, bedrijvengebieden met milieuvriendelijk karakter, bedrijvengebieden met milieubelastend karakter, gebieden voor milieubelastende industrie, regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter en een gebied voor watergebonden bedrijven.

Het overgrote deel van de bedrijfsgronden ligt binnen of langsheen de grote ring. Uitzondering op deze regel vormen 15 bedrijventerreinen met milieuvriendelijk karakter en het KMO-gebied ter hoogte van de Meensesteenweg (Euroshop).

De 15 bedrijventerreinen met milieuvriendelijk karakter omvatten elke één bedrijf. Volgens de bepalingen van het APA kunnen deze bedrijven – onder bepaalde voorwaarden – uitbreiden tot een volumevermeerdering van 100% ten opzichte van het bestaand volume en dit op datum van het van kracht worden van het APA. Deze uitbreiding moet aanpalend zijn en betrekking hebben op eigen terrein. Er mogen geen uitbreidingsmogelijkheden meer zijn binnen het bestaand bedrijventerrein.

Onderstaande tabel geeft de verschillende bedrijventerreinen weer (zie ook naaststaande kaart).

Nr.	Naam
1	Ovenstraat
2	Abraham Hansstraat + zone veiling
3	Iepersstraat
4	Verbrandhofstraat
5	Meensesteenweg (ten westen)
6	Hof ter Weze
7	Kaasterstraat
8	Koestraat - Oekensestraat + Sinfoort
9	Armoedestraat/ Nieuwe Abele West
10	Kruisboommolen - Oost
11	Kruisboommolen
12	Bedrijventerrein Beveren
13 tot 17	Brugsesteenweg 1 tot 5
18	Meensesteenweg (Euroshop)
19	Mandellaan
20	Koning Leopold III laan
21	Oude Diksmuidestraat





22	Zwaaikomstraat
23	Noord + Uitbreiding
24	Haven kop Kanaal - Mandellaan
25	Haven deel 1
26	Haven deel 2
27	Wijendale RO Uitbreiding
28	Lekkenstraat - Schaapbrugge (terminal)
28 a	Lekkenstraat - Schaapbrugge (zuiden spoorlijn)
29	Nieuwe Abele Oost
29 a	Accent
30	Nieuwe Abele Zuid
31	Haven RO & W
32 tot 46	15 bedrijventerreinen

Het bedrijventerrein Armoedestraat (9) werd via een gewestplanwijziging bestemd als 'Regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter'. Voor dit gebied wordt een BPA opgemaakt (BPA Nieuwe Abele West) om een zorgvuldige stedenbouwkundige inrichting te bekomen met respect voor de bestaande concentraties aan woningen en bedrijven en om een optimale ontsluiting te voorzien. Zolang dit BPA niet goedgekeurd/gepubliceerd is, kan er op deze terreinen geen aanbodbeleid gevoerd worden.

Het bedrijventerrein Nieuwe Abele Zuid (30) werd nog niet ontwikkeld, evenals het bedrijventerrein Iepersestraat (3).

De bedrijfgronden Mandellaan (19) en Koning-Leopold III-laan (20) worden middels het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' respectievelijk bestemd als Bosgebied en als Stationsomgeving type III.

### ■ Historisch gegroeide bedrijven

Binnen de woonzone komen een aantal grootschalige, voornamelijk historisch gegroeide bedrijven voor. De meeste bedrijven werden bij de opmaak van het APA opgenomen in een geëigende zone. Het gaat over de bedrijven Boro (a), Soliver (b), Roularta (c), Rodenbach (d) en Jonckheere (e). Bij MB van 7 juli 2008 werd BPA Krottegem goedgekeurd waarbij de bedrijven Dumont-Wyckhuysse (f), Damant-Croes (g) en Soubry (h) in een zone voor grootschalige historisch gegroeide bedrijvigheid komen te liggen. Het BPA voorziet eveneens de nabestemming wonen met daaraan verenigbare stedelijke functies. De site Dumont-Wyckhuysse werd reeds afgebroken.

De grootschalige bedrijvigheid aan de kop van het kanaal (i) is beeldbepalend voor de stad.

Het bedrijf Boro (a) komt recent middels het gewestelijk RUP 'Afbakening Regionaalstedelijk gebied Roeselare' te liggen in een gebied bestemd voor personeelsintensieve en bezoekersactiviteiten, ambachtelijke en industriële activiteiten, stedelijk wonen en openbare groene en verharde ruimten voor zover deze activiteiten gerelateerd zijn aan het openbaar vervoer en/of het vervoer via water (art. 10 Stationsomgeving type 1).





## ■ Zonevreemde activiteiten

Naast bedrijvigheid binnen geëigende zones, zijn er te Roeselare eveneens activiteiten aanwezig die niet binnen een geëigende zone liggen. In het kader van het onderzoeksproject 'Plattelandseconomie in de regio Roeselare-Tielt' werd voor elke gemeente van de regio een uitgebreide inventaris opgemaakt van de verspreide economische activiteit op het platteland. Het gaat over activiteiten buiten de agrarische en de horecasfeer. Deze inventarisatie kreeg de werknaam PLECTRUM.

Voor de stad Roeselare werd het APA gehanteerd als toetsing voor de zonevreemdheid. Het onderzoek werd verricht binnen de landelijk- en openruimtegebieden met agrarisch karakter, de onaangetaste openruimtegebieden en de natuurgebieden.

Het onderzoek leert dat het aantal zonevreemde activiteiten in zowel agrarische als niet-agrarische gebouwen toeneemt.

## 4.2.2. Niet ingevulde bedrijfsgronden

Begin mei 2011 werd door de stad Roeselare het aanbod aan niet ingevulde bedrijfsgronden geactualiseerd, dit in overleg met de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij (POM).

Hierbij werden de gegevens van POM geactualiseerd. Bufferszones (vb. in GRB-gebieden in gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk Gebied Roeselare') en gronden die intussen geen aanbod meer uitmaken (vb. reeds ontwikkelde of verkochte gronden), werden niet meer weerhouden.

Deze actualisatie leidt tot volgende resultaten. Er is een aanbod aan 130 ha voor bedrijvigheid, waarvan 20 ha voor lokale bedrijvigheid en 110 ha voor regionale bedrijvigheid.

Dit aanbod (130 ha) kan tevens als volgt worden gedifferentieerd:

- Aanbod in 2011<sup>6</sup>: 36 ha
- Aanbod als reserve voor aanpalend bedrijf: 3 ha
- Strategische reserve<sup>7</sup>: 6 ha
- Aanbod in 2013: 16 ha
- Aanbod in 2014<sup>8</sup>: 21 ha
- Aanbod in 2016<sup>9</sup>: 48 ha

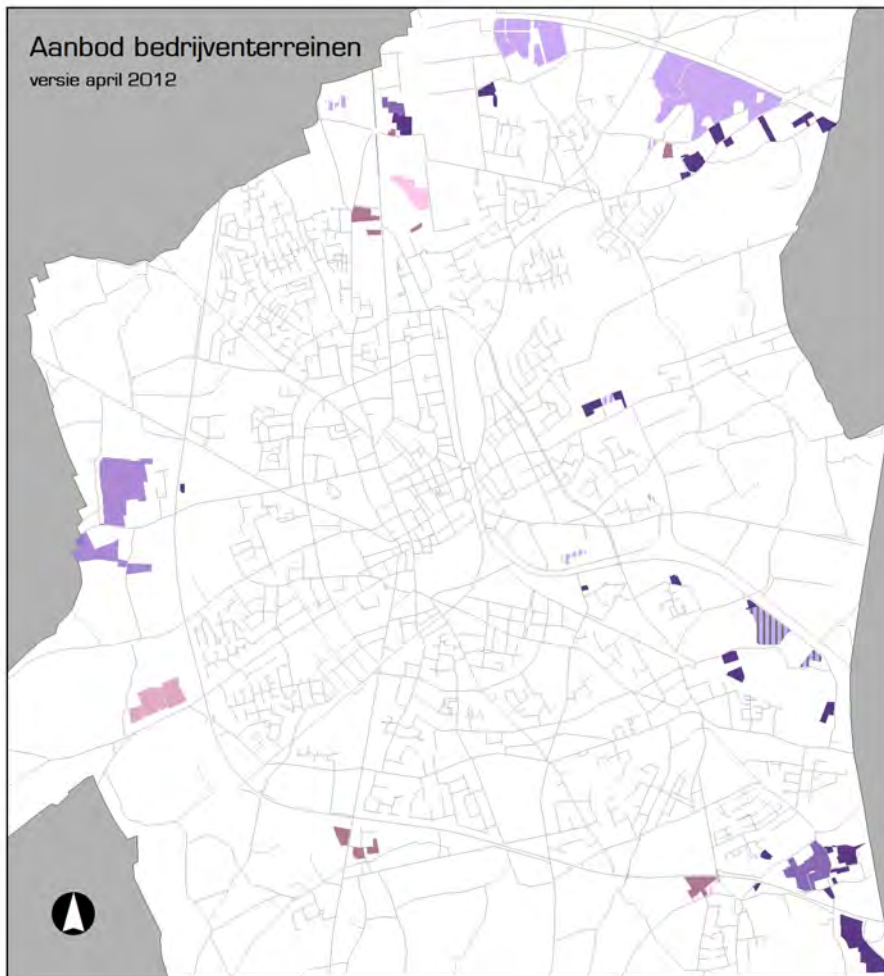
Het aanbod voor **lokale bedrijvigheid** situeert zich voornamelijk in het nog niet ontsloten KMO-terrein langsheen de Iepersestraat, terreinen gelegen in Hof Ter Weze en een aantal terreinen nabij de Brugsesteenweg. Een aantal terreinen bevinden zich eveneens langsheen de R32/N36.

Het aanbod voor **regionale bedrijvigheid** situeert zich voornamelijk in Nieuwe Abele West, Nieuwe Abele Zuid, langsheen het kanaal Roeselare-Leie, ten oosten en ten zuiden van de R32 (GRB-zone) en ter hoogte van de Kruisboommolenstraat.

<sup>6</sup> Op voorwaarde dat de eigenaar bereid is om te verkopen  
<sup>7</sup> Voor watergebonden bedrijven en project containerterminal  
<sup>8</sup> Ontwikkeling na inrichtingsplan  
<sup>9</sup> Ontwikkeling na inrichtingsplan

## Aanbod bedrijventerreinen

versie april 2012



### LOKAAL [ 20 ha ]

- 9 ha aanbod op vandaag
- 7 ha aanbod in 2013
- 4 ha aanbod in 2016
- 1 ha aanbod reserve bij bedrijf

### REGIONAAL [ 110 ha ]

- 27 ha aanbod op vandaag
- 9 ha aanbod in 2013
- 21 ha aanbod in 2014
- 44 ha aanbod in 2016
- 3 ha aanbod reserve bij bedrijf
- 6 ha strategische reserve

#### 4.2.3. Regionale bedrijventerreinen ARSG

Vanuit het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaal stedelijk gebied Roeselare' worden 5 gebieden aangeduid die een bijkomend aanbod voor bedrijvigheid inhouden. Twee gebieden bevinden zich in deelgebied 20 'Gemengd stedelijk ontwikkelingsgebied Roeselare West' (B1 en B2), twee gebieden in deelgebied 7 'Gemengd stedelijk ontwikkelingsgebied Roeselare Noord' (B3 en B4) en één gebied in deelgebied 6 'Gemengd stedelijk ontwikkelingsgebied Roeselare Oost' (B5). Deze gebieden worden bestemd als gemengd regionale bedrijventerreinen (GRB-zones).

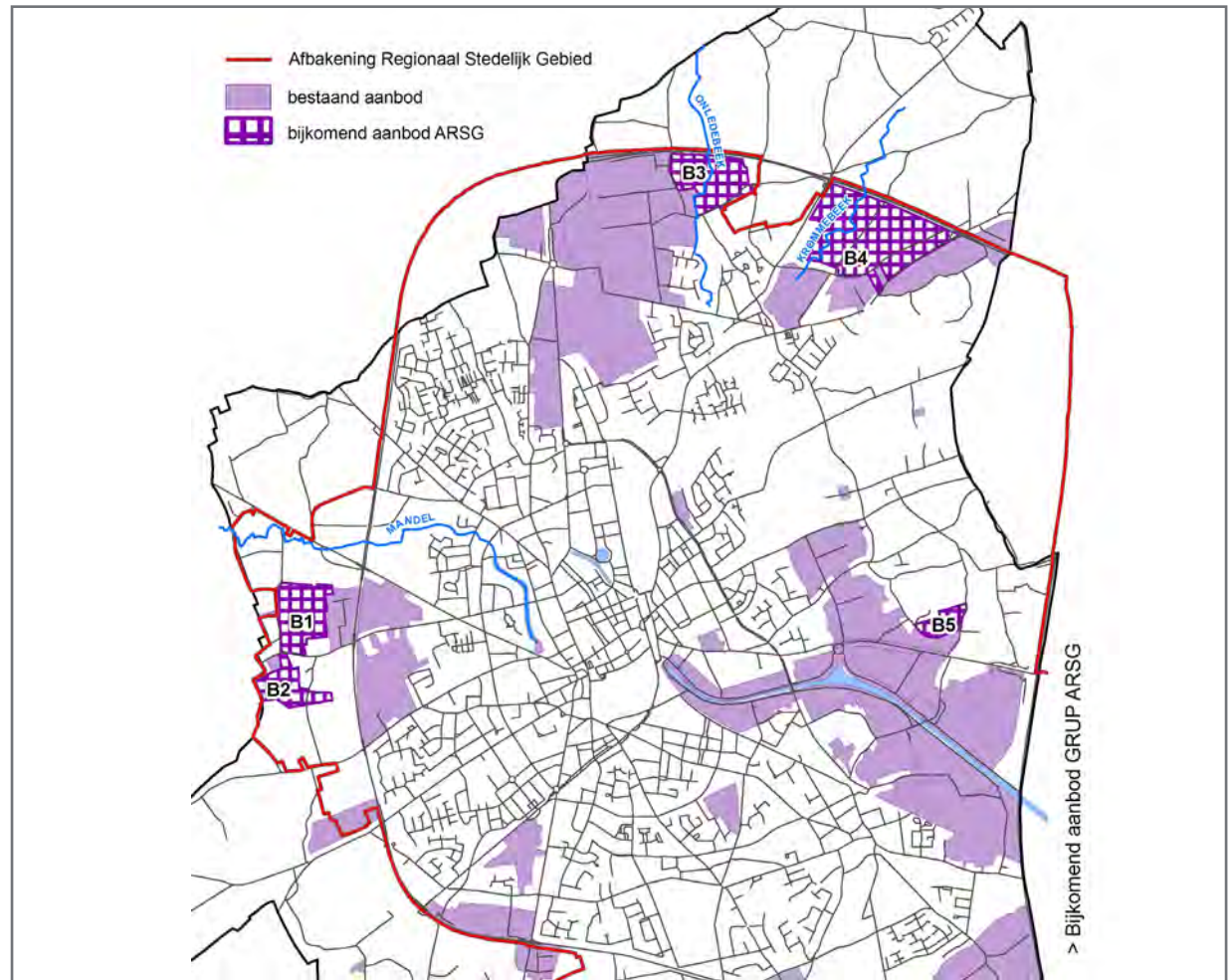
- B1: gebied gelegen tussen de Bietstraat, Oostnieuwkerksesteenweg en bedrijventerrein langs de Ovenstraat. Dit gebied is ongeveer 18,2 ha, inclusief buffers.
- B2: gebied gelegen tussen de Oostnieuwkerksesteenweg, de grens met Staden en de glastuinbouwzone. Het gebied sluit in oostelijke richting (deels) aan op een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Dit gebied is ongeveer 10,6 ha, inclusief buffers.
- B3: gebied gelegen tussen de Onledegoedstraat, R32 en Gitsbergstraat/Wagenbrugstraat. Het gebied sluit in westelijke richting aan op het bedrijfengebied met milieuvriendelijk karakter 'Noord + Uitbreiding'. Dit gebied is ongeveer 20,9 ha, inclusief buffers, groenstructuren langs lokale wegen en beken.
- B4: gebied gelegen tussen de Heirweg, R32 en Vloedstraat/Beversesteenweg. Het gebied sluit in zuid-oostelijke richting aan op het bedrijfengebied 'Kruisboommolen'. In de zuidelijke richting sluit het gebied aan op het grootschalig bedrijf Jonckheere

en omliggende bedrijven. Dit gebied is ongeveer 51,8 ha, inclusief buffers, groenstructuren langs lokale wegen en beken.

- B5: gebied ten westen van de Rumbeekse Gravier, in zuidelijke richting aansluitend op bedrijfengebied 'Haven deel 2'. Dit gebied is ongeveer 5,6 ha, inclusief buffers.

Berekeningen door de stad duiden op een bijkomend aanbod aan GRB-zones van 86,5 ha waarvan **70,3 ha** effectief (= na aftrek van ondermeer restpercelen, beekvalleien, bufferbekken, grenscorrecties, ...) bruikbaar:

- B1 + B2: 16,5 ha
- B3 + B4: 47,5 ha
- B5: 2 ha + 4,3 ha voor uitbreiding bestaand bedrijf



### 4.3. Analyse van het handelsapparaat

#### 4.3.1. Algemene kenmerken

De tertiaire sector neemt 19,25 % van de totale bebouwde oppervlakte in beslag, zijnde 240 ha waarvan 108 ha voor handelspanden, 9 ha voor kantoren, 7 ha voor openbare gebouwen, 17 ha voor gebouwen voor sociale zorg en ziekenzorg, 70 ha voor gebouwen voor onderwijs en onderzoek en cultuur en 28 ha voor recreatie en sport. In West-Vlaanderen is dit 12,1 % en in het Vlaams Gewest 12,8 %.

In de periode 1980 -1991 was de toename van de bebouwde oppervlakte voor de tertiaire sector bijna verdubbeld. Deze sterke toename is voor een groot deel te wijten aan een vervijfvuldiging van de handelspanden. Toch scoort de stad Roeselare met deze toename (3,6 %) in het algemeen lager dan het arrondissementeel (4,7 %), het West-Vlaams (4 %) en het Vlaams gemiddelde (4,3 %).

Het verzorgingsgebied van Roeselare voor dagelijkse goederen strekt zich uit over Roeselare, Hooglede, Moorslede, Ardooi, Staden, Langemark-Poelkapelle, Lichtervelde, Houthulst, Zonnebeke, Kortemark, Ledegem, Torhout, Izegem en Diksmuide. Voor de aankoop van niet-dagelijkse goederen komen daar nog eens 23 gemeenten bij.

#### 4.3.2. Concentraties aan handelsactiviteiten

Concentraties aan handelsactiviteiten zijn er in het kernwinkelgebied en in 5 structuurbepalende kleinhandelsgroepen in de stadrand, meer bepaald langs belangrijke invalswegen naar het centrum. Concreet gaat het over kleinhandelsgroepen langs de N32

(Brugsesteenweg), N37 (Ardooissteenweg), N36 (Diksmuidsesteenweg), N32 (Meensesteenweg) en N32 (Zilverberg).

De kleinhandelsgroep langheen de N32 is binnen het PRS geselecteerd als een te herstructureren kleinhandelsslint. Dit houdt in dat de bestaande ruimtelijke samenhang tussen de kleinhandelsvestigingen en de omgeving wordt verbeterd, dat de verkeersleefbaarheid wordt verhoogd evenals de verkeersveiligheid, de interne verkeersorganisatie en de ontsluiting. Er wordt tevens een hogere beeldwaarde of een beter imago gecreëerd. Momenteel wordt in opdracht van de provincie West-Vlaanderen een beleidskader voor de autohandel langs de Meensesteenweg opgemaakt.

In opdracht van de provincie West-Vlaanderen werd eveneens een streefbeeldstudie voor de N32 (Brugsesteenweg) opgemaakt zodat de toekomstige inrichting afgestemd wordt op de huidige functies.

Het kernwinkelgebied is een aaneengesloten gebied met een hoge concentratie aan handels- en horekazaken en commerciële dienstverlening (reisbureaus, verzekeringen, banken, ...). Het gebied wordt gekenmerkt door een groot aantal kledingszaken.

Het kernwinkelgebied omvat de Noordstraat, Manestraat, St. Michielsplein, Grote Markt, Oostraat, Poststraat, Delaerestraat (tot aan Alfons Blomplein), Stationsplein, St. Amandsstraat, en alle straten gelegen binnen de 'rechthoek' die gevormd wordt door de Ooststraat, Stationsplein, St. Amandsstraat en Noordstraat (tot aan de doorsteek naar stadspark).

De hoge huurprijzen van de handelspanden werken in de hand dat grote winkelketens deze panden huren. Toch is nog 50% van de winkels 'van eigen bodem'. Voor kleine gespecialiseerde zaken zijn/worden deze huurprijzen stilaan onbetaalbaar.

Sinds 1980 werden een 138-tal sociaal-economische machtigingen uitgereikt door het College van Burgemeester en Schepenen voor een totale oppervlakte van 266.790 m<sup>2</sup> netto verkoopsoppervlakte.

Een aanzienlijk deel - ongeveer één derde - van de hierboven vernoemde sociaal-economische machtigingen/vergunningen heeft betrekking op handelsvestigingen in de stadsrand. Naast specialitygoederen verkopen heel wat van deze handelsvestigingen shopping-goederen. Deze goederen voorzien in de secundaire behoefte van de consument en worden ook wel meerkeuzegoederen genoemd. Het typische aan deze goederen is dat de consument bereid is om meer tijd te besteden bij de aankoop ervan dan bij dagelijkse goederen en hij de goederen sterk wenst te vergelijken voor de aankoop ondanks de slechts gemiddelde geldwaarde (bijvoorbeeld kleren en schoenen). Speciality-goederen voorzien eveneens in de secundaire behoeften van de consumenten en worden ook wel uitzonderlijke goederen genoemd. Dit soort goederen hebben over het algemeen een grote geldwaarde en de aankoop vraagt over het algemeen heel wat tijd. De consument komt er soms ver van de eigen woonplaats voor (bijvoorbeeld meubelen en doe-het-zelf-artikelen).

De deconcentratie van kleinhandel naar de stadsrand zorgt onvermijdelijk voor een verzwakking van het kernstedelijke winkelapparaat.

Uit een studie van WES<sup>10</sup> anno 2007 blijkt dat de stad Roeselare in het algemeen geniet van een sterke commerciële aantrekkingskracht. Voor dagelijkse goederen wordt het marktgebied geraamd op 77.270

<sup>10</sup> WES, Onderzoek naar de commerciële draagkracht van het handelscentrum te Roeselare, 2007

inwoners verspreid over 12 gemeenten, voor shop-pinggoederen is dat 139.196 inwoners gespreid over 38 gemeenten en voor uitzonderlijke goederen is dat 105.900 inwoners gespreid over 39 gemeenten.

In het kernwinkelgebied bevinden zich 267 winkels met een totale verkoopoppervlakte van 42.000m<sup>2</sup>.

Een blik op de brancheverdeling leert dat het winkel-aanbod wordt gekenmerkt door een concentratie aan kledingwinkels.

In september 2007 vond een visueel geregistreerde inventarisatie van de leegstaande winkelruimten plaats. Dit onderzoek resulteerde in 99 leegstaande winkelruimtes waarvan 51 in het kernwinkelgebied. De inventarisatiemethode hield in dat leegstaande panden waarvoor vb. een stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd tevens als leegstaand pand werden opgenomen. Panden waarin effectief renovatiewerken aan de gang waren, werden niet als leegstaand geïnventariseerd.

De Brugsesteenweg is goed voor 32% van het Roese-laarse handelsapparaat.

#### **4.3.3. Leegstaande bedrijfsgebouwen en handelspannen**

Anno september 2008 werden, via terreinverkenningen door de dienst huisvesting en aanvulling door de cel Economie, 23 leegstaande bedrijfsgebouwen geïnventariseerd, waarvan 9 voormalige hoeves.

De lijst omvat 3 leegstaande bedrijfsgebouwen, zijnde metaalwerken AMT in de Blommestraat, ijzergieterij Vuylsteke (brownfieldsite) langsheen de Oostnieuwkerkseteenweg en de voormalige showroom/stapelplaats van het bedrijf Soliver (Hoogstraat).

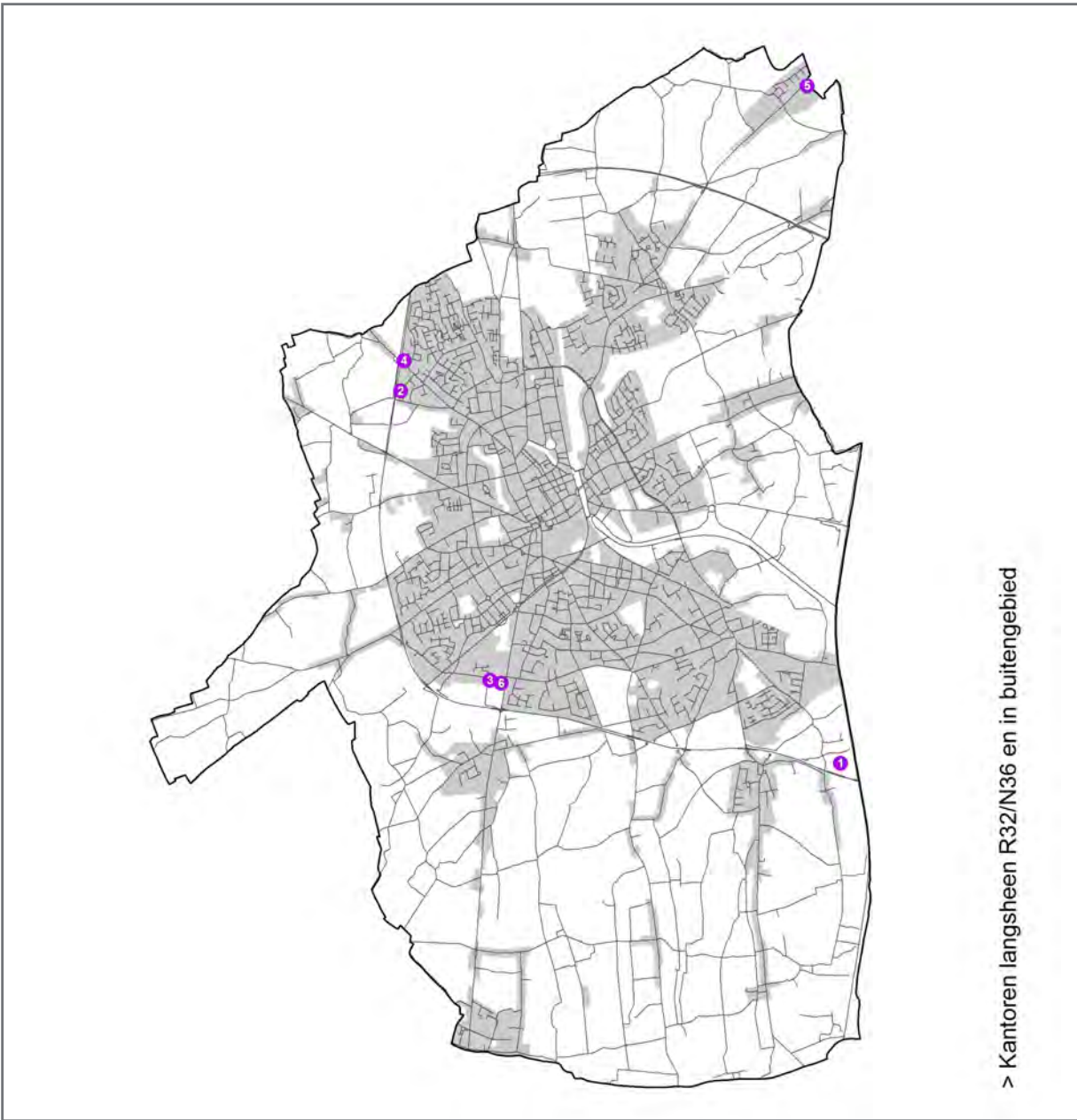
#### **4.3.4. Kantoren**

De stad beschikt over een ruim aanbod aan kantoren (reisbureaus, interimkantoren, kantoren van dienstverlenende organisaties, beslissingscentra voor bedrijven, ...).

De kantoren zijn hoofdzakelijk gelegen in het stedelijk gebied. In het centrum zijn ze verweven met andere functies (wonen, horeca, handel, ...). Ook langsheen de R32/N36 komen een aantal kantoorgebouwen voor, met name Accent Bussiness Park nabij E403 (1), Clintonpark (2)/Krekelberg (4) nabij Hoogleedsesteenweg, nabij Meensesteenweg(3)(6).

Buiten het stedelijk weefsel bevindt zich een kantoor-complex langsheen de Heirweg (Kapelhoek)(5).





> Kantoren langsheen R32/N36 en in buitengebied

## 5. Bestaande recreatieve en stedelijke voorzieningen-structuur

### 5.1. Kengegevens

In 1999 bedroeg de oppervlakte aan sport- en recreatieterreinen 45 ha of 0,75 % van de totale stedelijke oppervlakte. Ten opzichte van 1986 (39 ha) is hier een kleine toename waar te nemen. Gemiddeld in het arrondissement Roeselare bedraagt de oppervlakte aan sport- en recreatieterreinen slechts 0,5 % en scoort hiermee nog lager dan Roeselare stad. De oppervlakte sport en recreatie per inwoner ligt, met 8,3 m<sup>2</sup> per inwoner t.o.v. 9,6 m<sup>2</sup> in het arrondissement, dan weer lager in Roeselare.

Anno 2010 bedraagt de oppervlakte aan sport- en recreatieterreinen 1 % van de totale stedelijke oppervlakte, waarvan 0,3 % (20,1 ha) aan onbebouwde terreinen en 0,7 % (40,1 ha) aan percelen met gebouwen voor sport en recreatie. Hiermee scoort Roeselare hoger dan het arrondissementeel (0,6 %) en provinciaal (0,7 %) gemiddelde.

### 5.2. Recreatieve en culturele voorzieningen

Bij de analyse kan een onderscheid gemaakt worden tussen recreatieve routes, sportinfrastructuur, culturele infrastructuur, groenvoorziening, jeugdinfrastructuur en verblijfsaccommodatie. Voor de groenvoorzieningen wordt verwezen naar het hoofdstuk natuurlijke structuur.

#### Recreatieve routes

De stad wordt doorkruist door provinciale en gemeentelijke fietsroutes.

Op provinciaal vlak is er de Gitsbergroute, de Bedevaartsroute en de Wastineroute. Gemeentelijke fietsroutes zijn de Jempi Monseréroute, Kapelletjestocht Noord, Kapelletjestocht Zuid en Hoevenroute.

De bewegwijzerde recreatieve fietsroutes worden door de stad gebundeld in de kaart 'Roeselare-aan-één-gefietsd'.

Op regionaal vlak wordt binnen de regio van de Leiestreek een Fiets-Net-Werk (FNW) gerealiseerd. Het jaagpad op de zuidoever van het kanaal Roeselare-Leie is één van de belangrijkste elementen voor het recreatief medegebruik van het kanaal en loopt van Roeselare tot aan de sluis in Ooigem.

Nabij Beitem maakt de oude spoorwegbedding Roeselare-Menen deel uit van de Kezelbergroute. Deze route vormt een rustig en groen alternatief om de provincieweg Roeselare-Menen te vermijden.

Roeselare beschikt eveneens over talrijke wandelroutes. Deze routes zijn stadswandelingen, landelijke wandelingen en wandelingen langs de waterkant. De Albrecht Rodenbachwandeling is een provinciale wandeling. Op gemeentelijk vlak zijn er 3 landelijke wandelingen (Het Duidzinzinnenpad, Het Collievijverpad, Het Kapelhoekpad), 3 wandelingen langs de waterkant (De Heerlijke Hellewandeling, De Welvarende Wandeling, De Kromme Wandeling) en 3 stadswandelingen (Klassieke Stadswandeling, De Vrouwenwandeling, De Albrecht Rodenbachwandeling).

Op het grondgebied van de stad Roeselare zijn er behalve fietsroutes en wandelpaden eveneens twee provinciale ruitersporen die het grondgebied doorsnijden: het Zilverenspoor ruiterspad en de Bergelenroute.

De A. Rodenbachroute (64 km), met Roeselare als startplaats, behoort tot de toeristische autocircuits van West-Vlaanderen.

#### Sportinfrastructuur

In Roeselare komen, verspreid over het grondgebied, talrijke sportvoorzieningen voor. De grote sportvoorzieningen komen voor binnen het woonweefsel.

Het complex Schiervelde (1) heeft een totale oppervlakte van 13ha 59 a en bestaat uit de Expo Roeselare, een moderne sporthal en een voetbalveld met bijhorende staan- en zittribune. De Expo wordt eveneens gebruikt als sportruimte. Recent werden 4 nieuwe voetbalvelden en bijhorende parkeergelegenheid aangelegd. De totale oppervlakte van het sportcomplex bedraagt hiermee ongeveer 19ha78a. Het sportcomplex Schiervelde is de thuishaven van voetbalclub KSV Roeselare.

Daarnaast komen in Roeselare voor: het stedelijk zwembad (2), de sporthal Onze Kinderen (3), het stedelijk sportstadion + speelplein (4), de sportparken Beveren (5) en Rumbek (6), de voetbalvelden SV De Ruiters (7), Rodenbachstadion (8), en het voetbalveld in de Kaaistraat (9), de sportvelden Instituut Sint-Idesbaldus (10) en de atletiekpiste en sportveld Klein Seminarie (11). In het centrum van Beitem bevindt zich een krachtbalterrein (36), aansluitend op het CC De Schakel (22).

Het stedelijk zwembad (2) werd recentelijk vernieuwd. De voornaamste uitbreidingen zijn de bouw van een instructiebad, een peuterbad, een plonsbad voor de glijbaan, trajectwijziging van de glijbaan en de uitbreiding van de cafetaria. In de kelder onder de cafetaria is een ruimte voorzien voor sauna/solarium.

Aan de Spanjestaat werd een nieuwe atletiekpiste (4) gebouwd.

De kajakclub (12) is gelegen op de rotonde ter hoogte van de Zwaaiekomststraat. Via een verbinding onder de rotonde kunnen de sportbeoefenaars het kanaal bereiken.

De stad Roeselare beschikt over 118 sportverenigingen (38 disciplines) die hun thuishaven hebben in bovenvermelde sportinfrastructuur of in kleinschaliger infrastructuur (cafés, parochiale centra, Zuidpand, ...). In de kern Oekene is een voetbalterrein voor liefhebbers aanwezig.

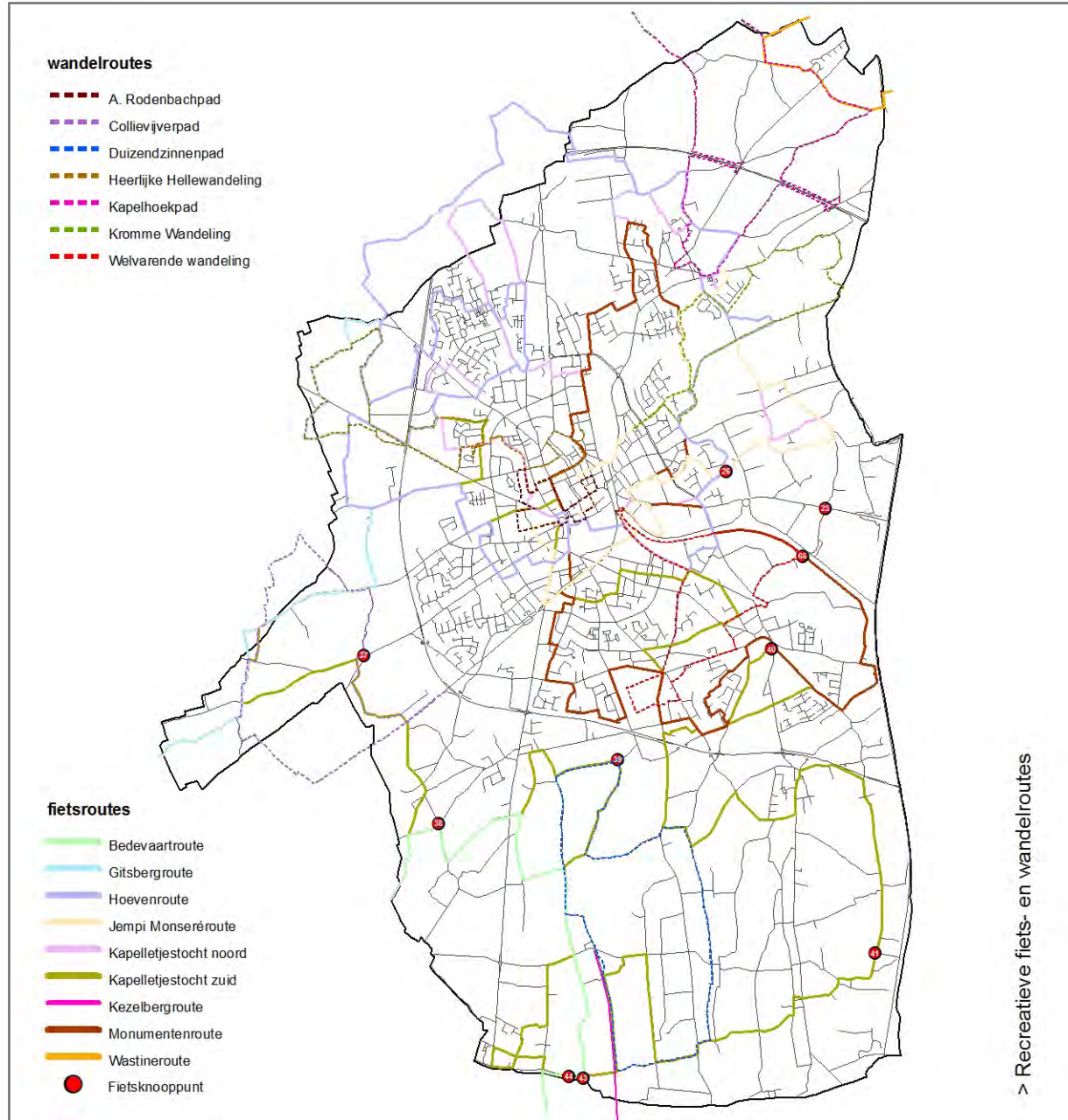
### Culturele infrastructuur

In de binnenstad is er heel wat culturele infrastructuur. De culturele uitstraling van Roeselare is met de komst van het cultureel centrum De Spil sterk toegenomen. Dit CC bevindt zich ter hoogte van de H. Spilleboutdreef, in het zuiden van de stad (13) en vervult – naast een lokale functie – een regionale rol inzake culturele activiteiten; in 2000 waren 55 % van de bezoekers afkomstig uit de omliggende gemeenten.

Het Cultureel Centrum is uitgegroeid tot een volwaardige aanvulling op de theaterzalen in West-Vlaanderen. Ze hebben een uitgebreid programma van film, theater, optredens, enz. Daarnaast beschikt de stad over een Stedelijke Academie voor Muziek en Woord A. Willaert (14) en een Stedelijke Academie voor Schone Kunsten (15).

De kern van Rumbeke beschikt over een ontmoetingscentrum Alexander Rodenbach (16).

Ook noemenswaardig is het Nationaal Wielermuseum (15), gelegen aan het Polenplein. Dit museum biedt een retrospectieve van de geschiedenis van de fiets. Op de zolderverdieping bevindt zich een filiaal van Kunst In Huis. Het Museum A. Blomme (Roeselaarse kunstschilder) omvat een tentoonstellingszaal (17).



Het voormalig postgebouw 'Ter Posterie' (1903, architect Jules Cooman) (18), gelegen op de hoek van de Ooststraat en de Henri Horriestraat, werd in de loop van 2000 gerestaureerd in zijn oorspronkelijke staat. Dit gebouw biedt onderdak aan het infocentrum. De centrale ligging van het infocentrum heeft ervoor gezorgd dat het aantal bezoekers meer dan verdubbeld is (13.749 bezoekers in 2003).

Gezien de historie van de Roeselare bevat het Hart een schat aan archeologisch patrimonium. De uitgestippelde stadswandelingen en talrijke brochures belichten deze historische rijkdom.

Roeselare beschikt over een ruim bibliotheeknetwerk. Tot 31 december 2001 beschikte de stad over 2 volwaardige bibliotheken: 'De Vriendschap' (19) als Openbare Bibliotheek en 'Albrecht Rodenbach' (20) als privaatrechterlijke bibliotheek. Het nieuwe cultuurdecreet bracht de evolutie naar 1 grote stedelijke bibliotheek in een stroomversnelling, zodat de stad sedert 1 januari 2002 beschikt over 1 openbare bibliotheek voor het hele grondgebied. De hoofdbibliotheek 'De Vriendschap' bevindt zich aan de O.L Vrouwmarkt te Krottegem en heeft filialen in Rumbeke 'Vereenigde vrienden' (21) en in het centrum ('A. Rodenbach') (20). Uitleenposten (22) zijn er te Oekene (in functie van de school) en in de St. Godelieveparochie (ten noorden van de Noordlaan).

Zowel Oekene (28), Beveren (29), Beitem (22), Rumbeke (16) als Zilverberg (30) beschikken over een ontmoetingscentrum.

Film liefhebbers vinden hun gading in de Cityscoop (23), een bioscoopcomplex met grote en kleine zalen.

De stad Roeselare beschikt over een multifunctionele infrastructuur zoals Expo Roeselare (24) waar beur-

zen, tentoonstellingen, sportactiviteiten en congressen kunnen plaatsvinden. Het Fabriekspand (25) en een deel van de brouwerij Rodenbach (26) zijn, naast fuifmogelijkheden, voorzien van congres- en seminariefaciliteiten. Het zijn tevens historisch belangrijke gebouwen.

In de omgeving van Zilverberg is het Eksternest gelokaliseerd, een gerenommeerd kunstencentrum (27). Andere culturele voorzieningen zijn (niet op kaart aangebracht): Klokkentorenmuseum (centrum), Galery 94 (Noordstraat 94), Parochiaal centrum (Izegemseardeweg), Centrale Galerij (G. Gezellelaan), Galerij YVY (Godshuislaan) en Galerij Negen Punt Negen (Sint Amandsstraat)

Ook in de diverse onderwijsinstellingen is heel wat culturele infrastructuur aanwezig.

#### **Verblijfsaccommodatie**

In de stad Roeselare zijn 7 hotellogies aanwezig:

- Hotel Savarin, Westlaan 359
- Hotel De Bonte Os, St. Hubrechtstraat 14 – 16
- Parkhotel, Vlamingsstraat 8
- Hotel Flanders' Inn, Stationsplein 7A
- Hostellerie Vijfwegen, met een vestiging in de Groene Herdersstraat en de Hoogstraat
- Logies de Londres, Stationsplein 7

De hotels hebben samen een overnachtingscapaciteit van ongeveer 165 bedden. Bij grotere manifestaties wordt uitgeweken naar overnachtingsmogelijkheden in de omliggende gemeenten.

Momenteel werd er één vergunning afgeleverd voor het installeren van gastenkamers in het kader van hoevertoerisme, namelijk in de Babilliestraat (buurt Kleiputten).

Jeugdaccommodatie wordt aangeboden in Residentie Honzebroek (20 personen), De ketting (40 personen) en Het Rokken (70 personen).

Uit een recent onderzoek van Westtour blijkt dat er te Roeselare nood is aan een hotel met minimum 50 kamers. De bestaande logies zijn eerder kleinschalig en bijgevolg niet aangepast aan noden vanuit het zakentoeerisme zoals meetingruimte, evenementen, ...

#### **Jeugdinfrastructuur**

Het stedelijk Jeugdcentrum DieZie (31) bevindt zich eveneens in het Hart. Het jeugdcentrum organiseert manifestaties en optredens, omvat een informatie- en adviescentrum voor de jongeren, beschikt over een uitleendienst en verzorgt talrijke administratieve functies.

In de Noordstraat bevindt zich het jeugdhuis De Engel (32).

Tijdens de vakantieperiodes organiseert de Jeugddienst voor alle kinderen en jongeren van 3 tot 15 jaar een vakantiewerking op het Kerelsplein (33). Dit plein biedt de jeugd een veilige en uitnodigende omgeving. Zo is er een waterspeelplaats, een avontuurlijk speelplein, een speelweide, ...

Naast het Kerelsplein beschikt de stad Roeselare over 34 andere wijkspeelpleinen. Een aantal van deze wijkspeelpleinen worden in de nabije toekomst gerenoveerd.

Ter hoogte van de kleiputten werd een speelbos aangelegd. Dit speelbos (34) zal vermoedelijk in 2010 worden opengesteld voor de jeugdverenigingen en de bevolking.

Roeselare beschikt over 35 jeugdverenigingen, met name 24 jeugdbewegingen en 11 verenigingen die zich richten op specifieke onderwerpen (zang, natuur,



astrologie, EHBO, muziek, expressie, pastoraal, ...). De lokalen van de jeugdbewegingen KSA, Chiro, KAJ en Scouts liggen verspreid over het grondgebied Roeselare, maar wel aansluitend bij de bebouwing.

Zowel het centrum, de kernen van Rumbleke en Beveren als de bebouwingsenclaves Oekene, Beitem en Zilverberg beschikken over één of meerdere jeugdbewegingen.

De stad organiseert in Beveren, Roeselare en Rumbleke buitenschoolse opvang (De Speelvogels) en in het centrum (Noordstraat) kortstondige kinderopvang (Het Zonneke). Daarnaast staat het OCMW in voor voorschoolse opvang met kinderdagverblijven De Speelboot en Bloemenhove in Roeselare, Pinochio te Rumbleke en de dienst voor opvanggezinnen t' Harlekijntje. Daarnaast is er een brede waaier aan particuliere opvangvoorzieningen.

Vanuit de jeugddienst wordt de nood aan een middelgrote én betaalbare fuifzaal in het centrum gesignaleerd, evenals de nood aan een skatepark. Bij gebrek aan wordt het openbaar domein al te vaak als skate-domein gebruikt.

De gebouwen van de voormalige bioscoop langs de Gasstraat staan leeg en zullen gesloopt worden. De sloopvergunning werd reeds afgeleverd.

### Overige toeristisch-recreatieve infrastructuur

Het Sterrebos (35) is binnen het PRS geselecteerd als openlucht-recreatief openbaar domein.

Naast bovenvermelde elementen van de toeristisch-recreatieve infrastructuur kan uiteraard het recreatief winkelen niet uit het oog verloren worden (zie economische structuur). Roeselare is nog steeds gegeerd als inkoopstad.

Daarnaast is er een ruim aanbod aan cafés en restaurants. Een concentratie is er vooral ter hoogte van het station, de Grote Markt, de Noordstraat en de Zuidstraat richting CC 'De Spil'.

### 5.3. Zonevreemde infrastructuur

Het voetbalterrein langs de Kaaistraat 'De Zoete Pinte' is gelegen in een bedrijvengzone en wordt gebruikt voor de jeugdwerking van Club Roeselare (1).



De Zoete Pinte

Langs de Koning Leopold III-laan, beter gekend als 'De Prairie' (2), bevinden zich de Racing Club Roeselare, de Schierveldse politiehond Roeselare en de schuttersvereniging St. Michiel. Deze activiteiten vinden plaats in een bedrijvengebied voor KMO en dienstverlening.

Tussen de Waterstraat en de leperseardeweg bevinden zich 2 voetbalterreinen (4) van **SV De Ruiter**, waarvan 1 terrein zonevreemd ligt (onaangetast open ruimtegebied).

Het zonevreemd voetbalterrein sluit aan bij een zone-eigen voetbalterrein<sup>11</sup> langs de leperseardeweg. Dit zonevreemd terrein is voorzien van een overdekte zitbank en summiere verlichting. Het zone-eigen voetbalterrein is voorzien van de nodige infrastructuur (kleedkamers, verlichting, ...).

Er werden vergunningen afgeleverd voor het bouwen van een berging en een tribune (1996), het plaatsen van een staantribune (2001) en het bouwen van een sanitair blok (2005).

De leperseardeweg geeft toegang tot de voetbalterreinen, waar eveneens een asfaltparking voorzien is. De geluidshinder ten aanzien van de woonfunctie is minimaal gelet de afstand tot het oostelijke gelegen woonlint. Op piekmomenten wordt intens geparkeerd langheer de leperseweg/leperseardeweg.

Gelet de summiere verlichting op het zonevreemd voetbalterrein wordt het zone-eigen voetbalterrein kapot gespeeld door het te frequent trainen en spelen.

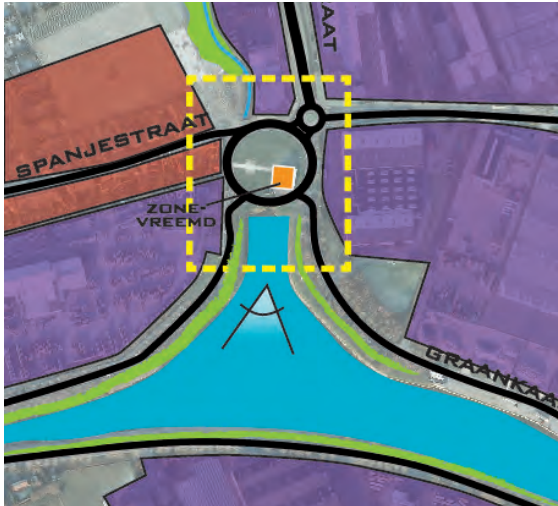


SV De Ruiter

11 APA - Recreatie- en aanleggroengebied

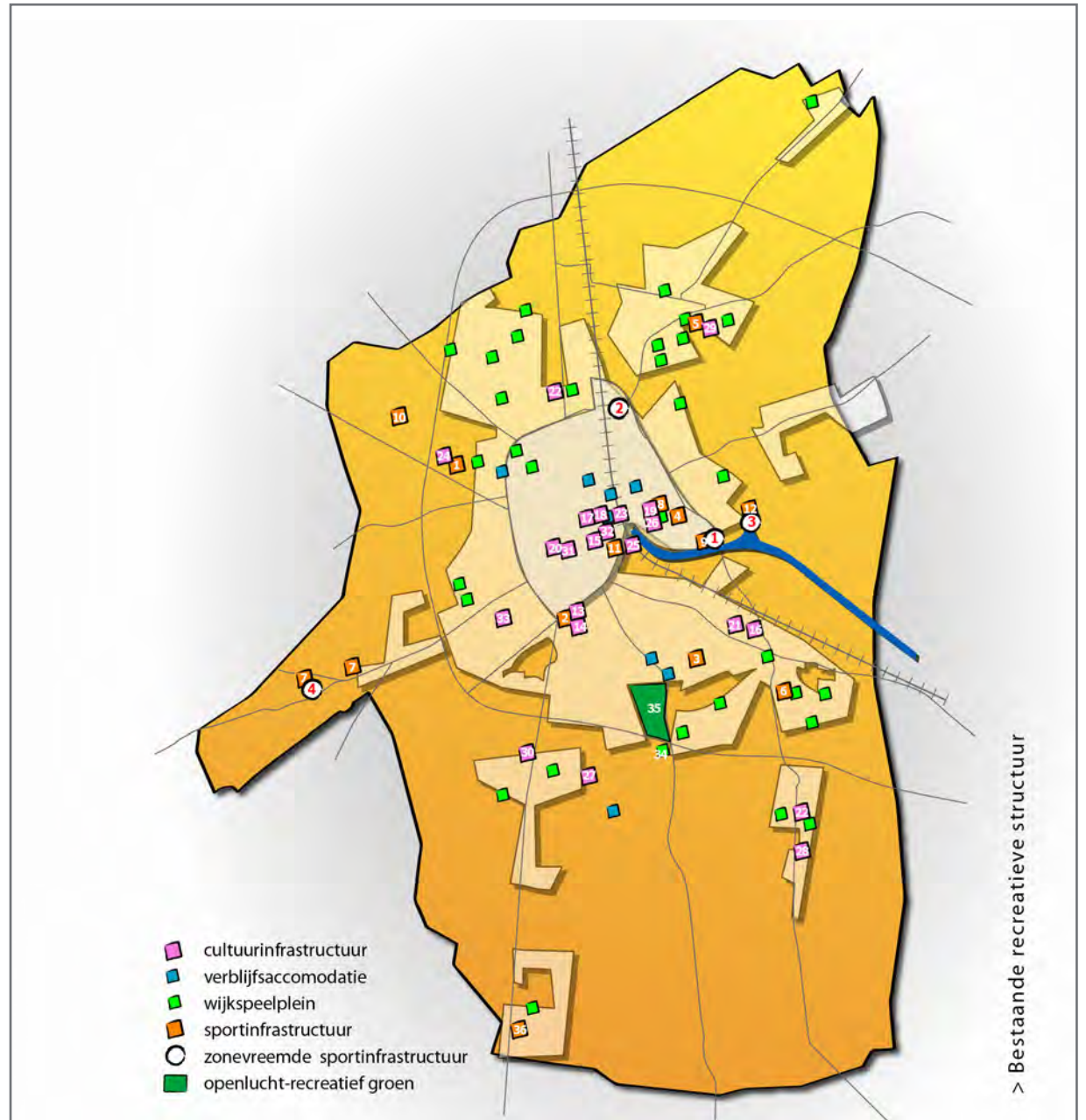


De **kajakclub (3)** is gelegen op de rotonde aan de Zwaikomstraat/Graankaai/Beurkaai. Ze is gelegen in een bedrijvengebied met milieuvriendelijk karakter. Regelmatig dwarsen de sportbeoefenaars de rotonde met hun kajak in plaats van gebruik te maken van de - moeilijke - ondergrondse doorsteek naar het kanaal.



*Kajakclub*

Daarnaast is er een vermoeden van andere zonevreemde activiteiten binnen het brede spectrum van de recreatie (vb. hondenclubs, visvijvers, ...). De stad beschikt niet over een volledige inventaris terzake.



## 6. Bestaande verkeers- en vervoersstructuur

### 6.1. Bereikbaarheid

Roeselare heeft dankzij haar verbindingen op Vlaams en bovenlokaal niveau een goede bereikbaarheid.

Hierna worden de infrastructuur voor de verschillende vervoersmodi besproken.

#### Weginfrastructuur

Roeselare beschikt over een goede ontsluiting op (inter)nationaal, regionaal en stedelijk niveau.

De E403 (A17) (Kortrijk-Brugge) geeft, dankzij de 3 op- en afritten, de stad gemakkelijke toegang tot het nationaal, maar ook internationaal netwerk van autosnelwegen. De op- en afritten zijn de volgende: Roeselare-Noord-Beveren (afrit 8), Roeselare-Haven (afrit 7) en Roeselare-Zuid-Rumbeke (afrit 6).

De E403 brengt Roeselare in onmiddellijke verbinding met Brugge en Kortrijk. De aansluiting van de E403 op de E40 en de E17 geeft op haar beurt verbinding met Gent, Brussel, de gehele kustlijn en Frankrijk.

De weginfrastructuur op het grondgebied van de stad Roeselare wordt gekenmerkt door een ringstructuur, namelijk een buitenring en binnenring. Verschillende invalswegen penetreren in de stad en doorkruisen als dus beide ringen. De grote ring werd recentelijk gesloten tussen de Onledegoedstraat en de Beversesteenweg. Een kruispunt is voorzien ter hoogte van de Onledegoedstraat.

De N32 Torhout-Roeselare-Menen heeft met de bouw van de E403 (A17) zijn verbindende functie op Vlaams niveau verloren. Momenteel vervult hij een belangrijke

interstedelijke functie. Ten noorden van Roeselare, op het grondgebied Hooglede, takt de N32 aan op de grote ring om dan in het zuiden (bij de overgang R32 naar N36) weer over te gaan op de N32.

Andere belangrijke invalswegen zijn de N37 en de N36. De N37 verbindt Roeselare met Tielt-Aalter; de N36 verbindt Roeselare in westelijke richting met Staden en Diksmuide en maakt in het zuiden de verbinding tussen de N32 en de E403 (A17) als vervollediging van de grote ring en loopt zo verder richting Harelbeke en Ronse.

De N382 (Noordkaai) is een verbindingsweg tussen Roeselare en Izegem langs het kanaal Roeselare-Leie. Deze weg eindigt ter hoogte van de brug in Izegem. Tussen Roeselare en Ieper/Poperinge is er een moeilijke verbinding.

#### Spoorinfrastructuur

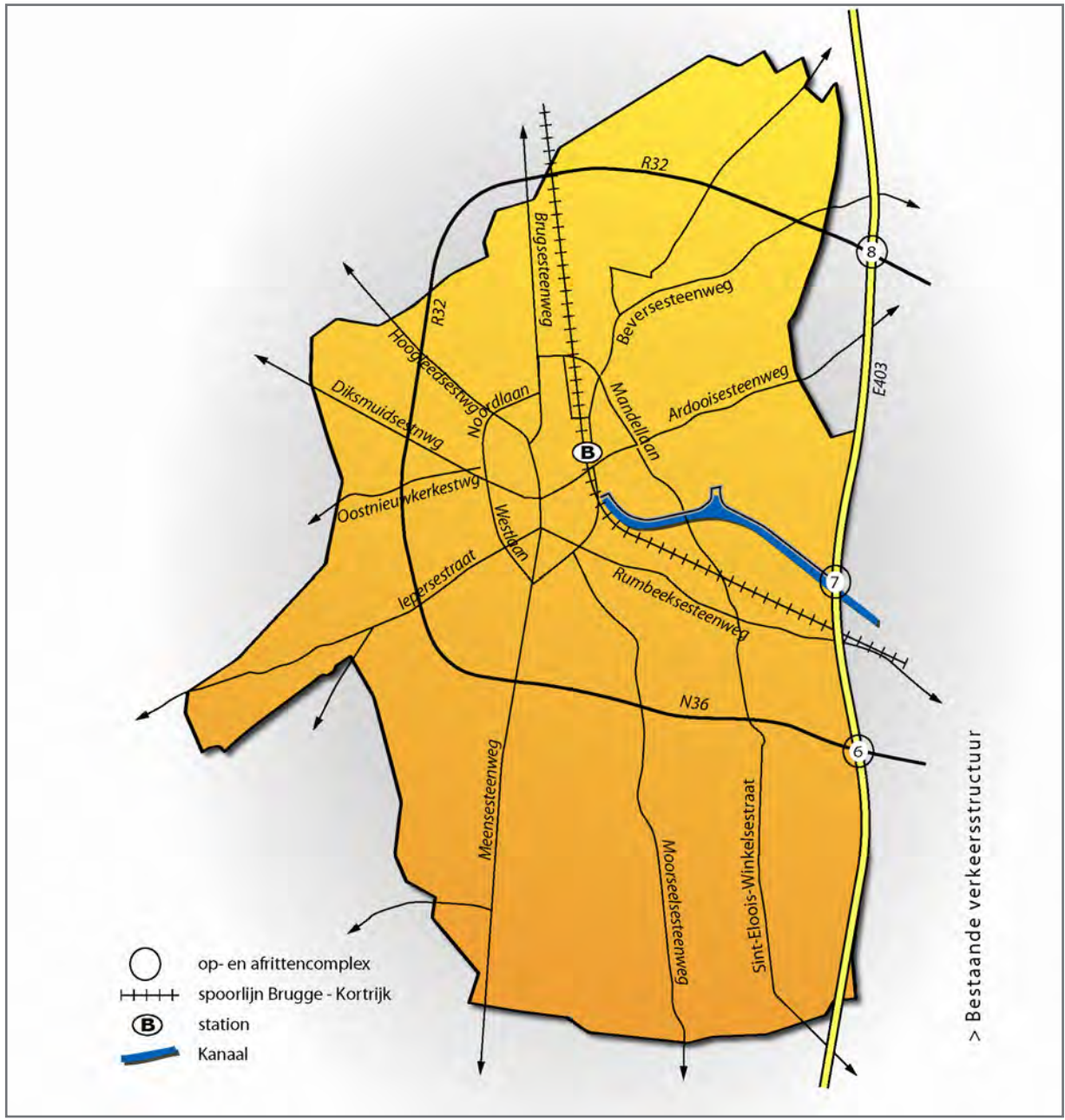
De spoorweg Brugge-Torhout-Roeselare-Izegem-Kortrijk-Moeskroen-Rijsel verbindt de provincie West-Vlaanderen van noord naar zuid met Noord-Frankrijk en behoort tot het regionaal spoorwegennet. De spoorweg vervoert zowel personen als goederen. Het station bevindt zich in het centrum van Roeselare.

Het personenvervoer per spoor blijft een zwakke schakel in het verkeersaanbod. Er is geen rechtstreekse verbinding met Gent, Brussel (Zaventem) en Antwerpen. Ook een vlotte verbinding met Rijsel ontbreekt.

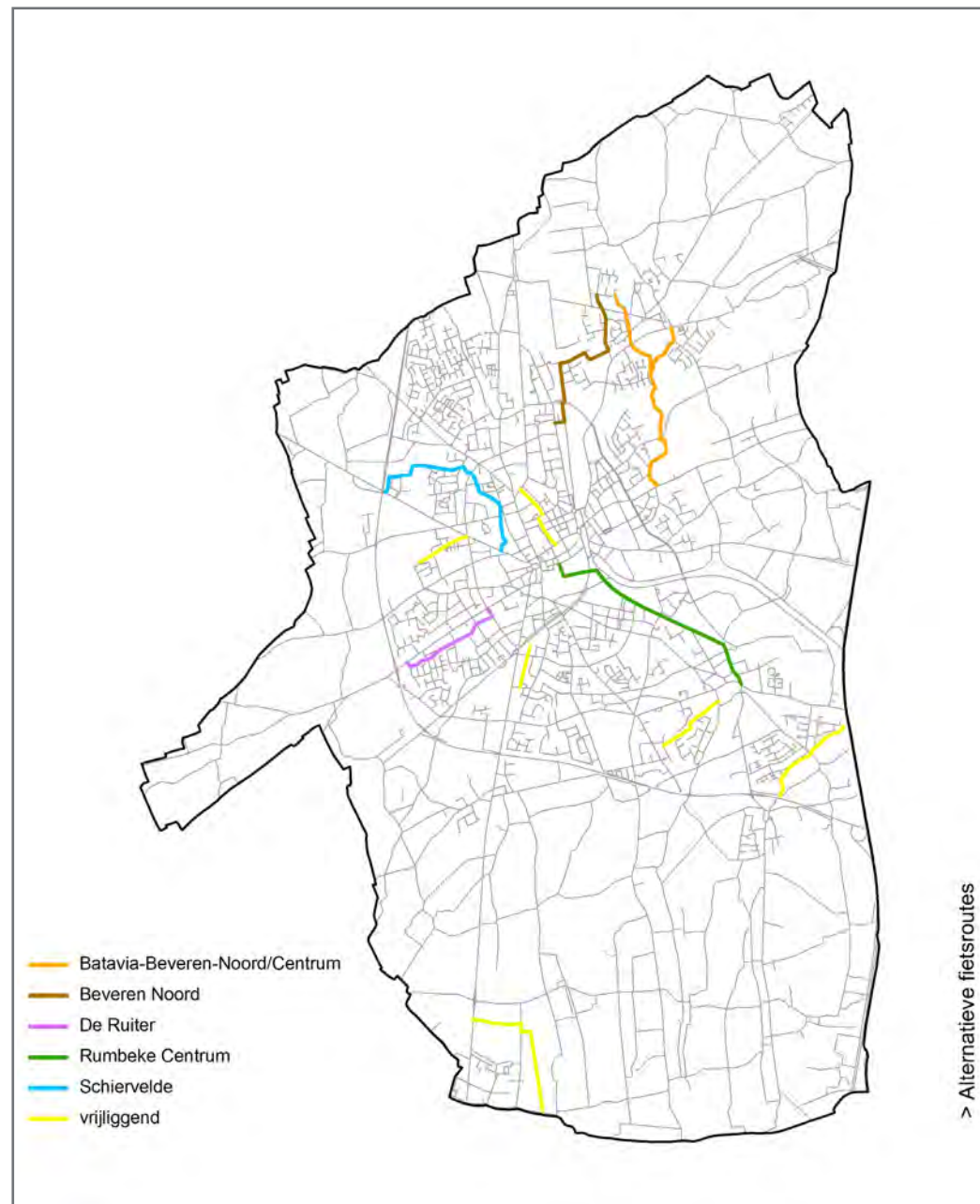
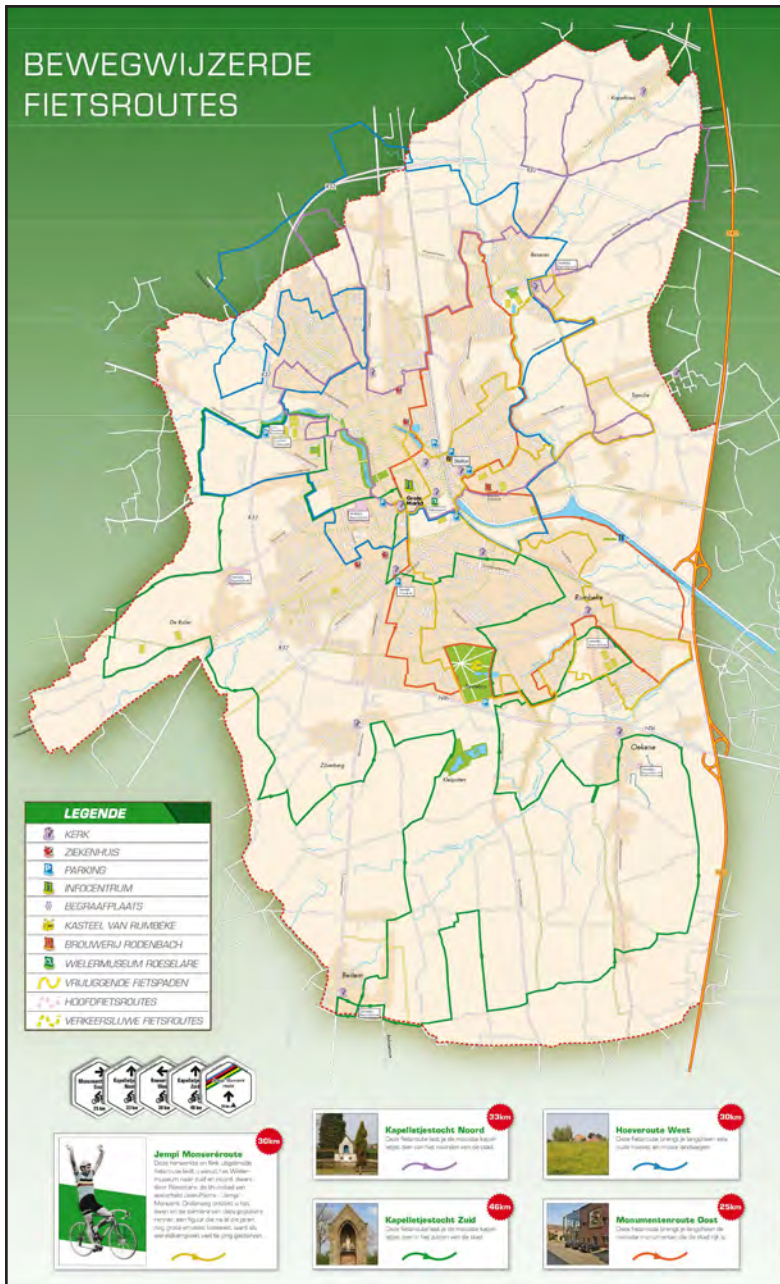
#### Water

Het kanaal Roeselare-Leie (1350 ton), met Roeselarehaven als uitgerust knooppunt voor de binnenvaart, is een bevaarbare waterweg van bovenlokaal belang en belangrijk voor het goedertransport.

De ontsluiting via het water wordt versterkt door de uitbouw van de containerhaven ter hoogte van bedrijventerrein Schaapbrugge RO & W.







## 6.2. Analyse van het mobiliteitsprofiel

### 6.2.1. Pendelbewegingen

De pendelbewegingen in het woon-werkverkeer en het woon-schoolverkeer kunnen geanalyseerd worden aan de hand van de gegevens van de NIS-volkstelling van 1991.

#### Woon-werkverkeer

Niet alle personen die in de stad Roeselare werken, wonen eveneens in de stad. Verschillende mensen die buiten de stad wonen verplaatsen zich dagelijks naar hun werk in de stad.

Binnen de stad Roeselare is er een interne pendelbeweging door 60 % van de beroepsactieven.

Naast de interne pendel is er een pendel vanuit andere gemeenten naar Roeselare met als individuele koplopers Hoogdele, Izegem, Staden, Moorslede en Ardooi.

Bij de pendel vanuit Roeselare naar omliggende gemeenten zijn de koplopers Izegem, Hoogdele, Kortrijk en Ardooi.

De inkomende pendel in de stad Roeselare is groter dan de uitgaande pendel. Er komen met andere woorden meer personen van buiten de stad werken in Roeselare dan inwoners uit Roeselare die buiten de stad gaan werken.

Bij de interne pendel hebben zowel de auto als de fiets een hoog aandeel. Ongeveer 54 % van de woon-werkverplaatsingen binnen de stad Roeselare gebeurt met de wagen (zowel bestuurder als passagier); ongeveer 43 % van de woon-werkverplaatsingen gebeurt per fiets.

Het voornaamste transportmiddel voor de uitgaande pendel is de wagen met ongeveer 83 % (zowel bestuurder als passagier). Het openbaar vervoer neemt ongeveer 13 % van de uitgaande pendel voor zijn rekening (8 % met de trein en 5 % met de autobus).

De beroepsactieven die dagelijks naar Roeselare komen werken nemen voor ongeveer 78% de wagen (zowel bestuurder als passagier). Het openbaar vervoer neemt ongeveer 9 % voor zijn rekening waarin zowel de trein als de autobus een gelijkwaardig aandeel hebben.

#### Woon-schoolverkeer

Net zoals bij het woon-werkverkeer zijn niet alle scholieren te Roeselare inwoners van de stad Roeselare en volgen niet alle scholieren die in Roeselare wonen onderwijs in de stad. Er is met andere woorden ook binnen het woon-schoolverkeer sprake van ingaande en uitgaande pendel.

Ongeveer 73 % van de scholieren volgt school in hun eigen woonplaats, zijnde Roeselare.

Bij de pendel vanuit andere gemeenten naar Roeselare zijn de koplopers de gemeenten Staden, Hoogdele, Moorslede, Izegem en Ardooi.

Bij de pendel vanuit Roeselare naar omliggende gemeenten scoren vooral de steden Gent, Kortrijk, Brugge en Leuven hoog.

De inkomende pendel in de stad Roeselare is groter dan de uitgaande pendel. Er komen met andere woorden meer scholieren van buiten de stad onderwijs volgen in Roeselare dan scholieren afkomstig uit Roeselare die buiten de stad school lopen.

Bij de interne pendel verplaatsen ongeveer 53 % van de scholieren zich met de fiets of motorfiets, 20 % met

de wagen als passagier, 17 % te voet en 5 % met het openbaar vervoer.

Het voornaamste transportmiddel voor de uitgaande woon-schoolverkeer is het openbaar vervoer met ongeveer 40 % waarbij 25 % met de trein en 16 % met de bus. De wagen heeft een aandeel van ongeveer 19 % (14 % als passagier en 5 % als bestuurder). Ongeveer 1/3 van de scholieren neemt de fiets om les te volgen in andere gemeenten of steden.

Ongeveer 45 % van de scholieren die dagelijks naar Roeselare komen, nemen het openbaar vervoer (11 % trein en 34 % bus). Ongeveer 1/3 komt met de fiets en 1/5 met de auto als passagier.

### 6.2.2. Alternatieve verkeersroutes

In het recente verleden werden al een aantal vrijliggende fietspaden aangelegd als gevolg op de opmaak van het fietsbeleidsplan. Voorbeelden hiervan zijn het fietspad langs de Onledebeek en Krommebeek, de verbinding tussen de Meersbloemwijk en de Deken Wallaertstraat, de verbinding tussen de Dammestraat en de Robert Lawetstraat, Babiliebeek (Rumbeke), Schiervelde (Sportpark) en vele andere. Het project 'Roeselare-aan-één-gefiets' vormt de basis (zie kaart).

De stad investeerde de laatste tijd in de aanleg van nieuwe vrijliggende fietspaden. Vele recreatieve fietsroutes passeren langs deze nieuwe fietspaden.

Op dit ogenblik zijn een 5-tal alternatieve fietsroutes integraal bewegwijzerd (zie kaart).

Er loopt een onderzoek/procedure naar de mogelijkheden voor een fietspad tussen het station en de Koning-Leopold III-laan (langs de spoorlijn).

Op korte termijn zal het project Stroroute (Zonnebeke-Roeselare) in uitvoering gaan (oude spoorwegbedding Roeselare-leper) (zie ook 1.3.4.).



### 6.2.3. Uitbouw van het openbaar vervoer

Het station vervult een belangrijke rol binnen de verkeersstructuur. Ze vormt een knooppunt van verschillende vervoersmodi; weg (auto, taxi, bus) en spoor komen er gezamenlijk voor.

De stad Roeselare wordt meer en meer het knooppunt voor buslijnen in Midden-West-Vlaanderen. Het aantal passagiers nam in 10 jaar tijd toe met een factor 10. In december 2000 werd de eerste fase van het stadsnet ingevoerd met 4 stadslijnen, vanaf het station diagonaal verspreid over het grondgebied. De tweede fase van het stadsnet werd ingevoerd in juni 2007, waarbij er 3 nieuwe, bijkomende stadslijnen ingevoerd werden.

Systematisch worden er, waar mogelijk, maatregelen genomen of onderzocht welke maatregelen mogelijk zijn om de doorstroming van het openbaar vervoer te optimaliseren.

### 6.2.4. Parkeren en autobezit

Uit de sociaal-economische enquête van 2001 blijkt dat te Roeselare 27 % van de woningen niet beschikt over een parkeermogelijkheid op eigen terrein, zijnde een garage, autobox of privé-standplaats. 53 % beschikt over 1 parkeermogelijkheid en 15 % van de woningen beschikt over 2 of meerdere parkeermogelijkheden. 5 % is niet gekend.

De woongelegenheden zonder garage bevinden zich in het grootste gedeelte in het Hart van Roeselare, zowel in de linker- als de rechterkamer, namelijk méér dan 50 % van de woningen. Ook de kern van Rumbeke heeft een relatief hoog aandeel aan woningen zonder parkeermogelijkheden op eigen terrein (33 %).

Wat het autobezit betreft beschikt 57 % van de gezinnen over een gezinswagen; 20 % van de gezinnen beschikt over 2 of meerdere wagens. Ongeveer 20 % van de Roeselaarse gezinnen is niet in het bezit van een wagen.

Het grootste aandeel gezinnen dat niet over een auto beschikt, woont in het Hart van Roeselare, zowel in de linker- als de rechterkamer, namelijk méér dan 30% van de gezinnen.

Indien we het aantal auto's en de parkeermogelijkheden met elkaar confronteren komen we tot volgende vaststellingen:

Er zijn minimum 21.213 auto's in bezit bij de bevolking van Roeselare. Er zijn minimum 18.368 private parkeermogelijkheden. Concreet betekent dit dat 2.845 auto's op het openbaar domein geparkeerd staan van stadsbewoners, zijnde 13%. Logischerwijs is dit vooral het geval in het Hart en in iets mindere mate in Rumbeke.

### 6.3. Verkeersbeleid

Roeselare heeft reeds een lange traditie op het vlak van verkeer en vervoersbeleid. Zo zijn ondermeer volgende studies opgemaakt:

- Verkeerscirculatieplan centrum, 1982, in voege 1986, evaluatie 1989-1990
- Verkeersveiligheidsplan Rumbeke, 1989, in voege 1992
- Mobiliteits- en haalbaarheidsstudie parking cc De Spil, 1996
- Fietsbeleidsplan, 1997
- Parkeerbeleidsplan, 1997
- Bewegwijzeringsplan, 1997
- Haalbaarheidsonderzoek winkel-bus 1997
- Verkeersleefbaarheidsplan Beveren, 1997
- Openbaar vervoersplan, 1999

Op basis van bovenstaande studies is het mobiliteitsplan opgemaakt als aanvulling, bundeling en herstructurering van deze verschillende studies. Binnen het mobiliteitsplan werd de gewenste ruimtelijke verkeer- en vervoersstructuur grotendeels onderzocht en besproken. Het mobiliteitsplan werd conform verklaard door de provinciale auditcommissie op 13 maart 2000. Sinds 2000 zijn er nog verschillende mobiliteitsstudies en -onderzoeken gebeurd, ondermeer een parkeerstudie, een onderzoek rond de kleine ring, ... Eind 2008 werd de sneltoets uitgevoerd op het bestaande mobiliteitsplan. Het resultaat van deze oefening was het verbreden en verdiepen van het mobiliteitsplan met een aantal thema's (o.a. parkeren, fiets, link mobiliteitsmilieu). Er wordt nu verder gewerkt aan de uitwerking hiervan. De herziening wordt gekoppeld met een participatietraject en zal ongeveer 2 jaar duren.

# Entiteiten binnen de ruimtelijke structuur

## 1. Algemene situering

De bestaande ruimtelijke structuur kan opgedeeld worden in gebieden met verschillende specifieke ruimtelijke kenmerken, de zogenaamde ruimtelijke entiteiten.

Het ruimtelijk karakter van elke entiteit creëert specifieke kansen en beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen; ze vragen dan ook om een specifiek beleid. Per ruimtelijke entiteit wordt een gebiedsgerichte visie uitgewerkt die inspeelt op kansen en beperkingen mede gedefinieerd vanuit de bestaande ruimtelijke structuur.

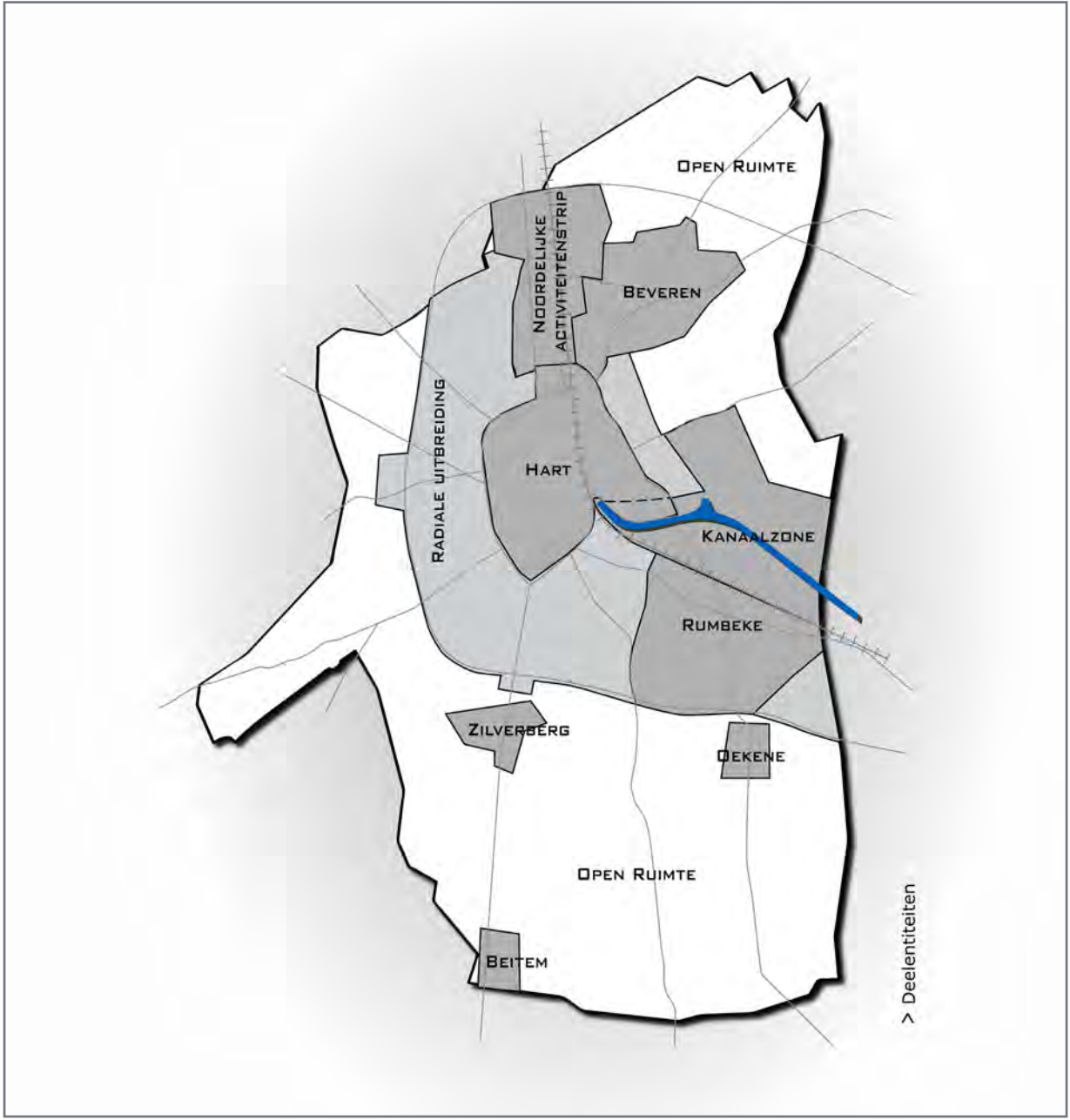
Op het grondgebied Roeselare worden 2 entiteiten onderscheiden, met name het Stedelijk weefsel en de Open ruimte.

De entiteit Stedelijk weefsel omvat de deelruimten Het Hart, Radiale uitbreidingen, Beveren, Rumbeke, Kanaalzone en Noordelijke activiteitenstrip.

De Open ruimte omvat de deelruimten Oekene, Beitem en Zilverberg.

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

Naaststaande kaart geeft de verschillende entiteiten weer



Onderstaande legende is van toepassing op de kaarten in voorliggend en volgende hoofdstukken.

LEGENDE	
	woonconcentratie met gesloten karakter
	woonconcentratie met open karakter
	appartementenblok
	grootschalige bebouwing
	XXX concentratie handel
	economische activiteit
	concentratie kantoorfunctie
	openbaar nut (S: school, f: kerk, H: ziekenhuis, R: rusthuis, P: parking)
	kerkhof
	recreatie (sport, ...)
	garageboxen
	serre
	groen
	hoevegebouw aan de rand van de woonkern
	langzaam verkeersas / voetweg
	spoorlijn

## 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 Iepersestraat.

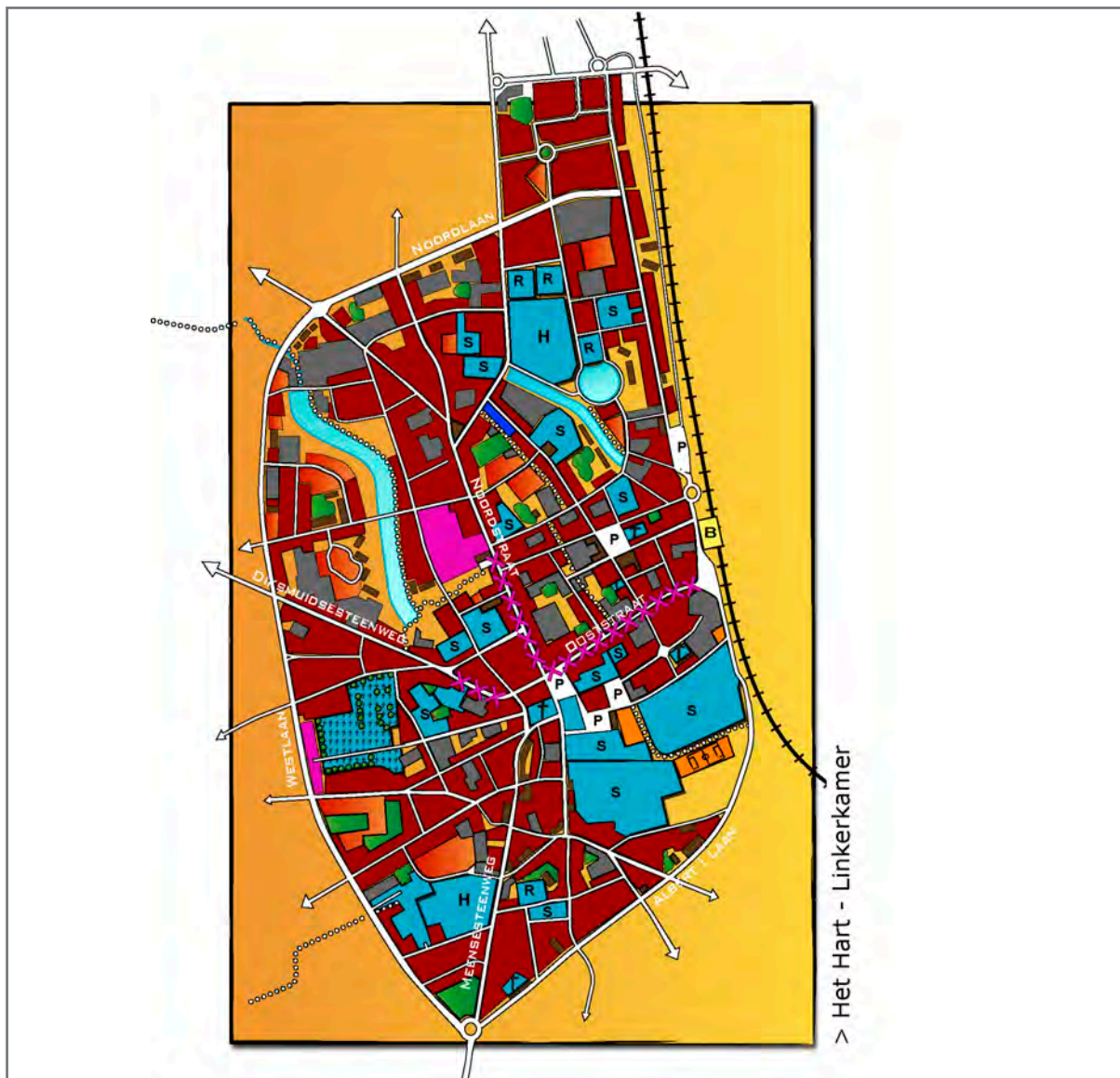
Appartementen zijn voornamelijk aanwezig langsheen de invalswegen, pleinen en parken.

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 méérgezinswoningen waar te nemen in de linkerkamer en te Rumbeke.

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



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 handelsgebeuren wordt gekenmerkt door een aanwezigheid van winkels in de personal care, de kledingbranche en speciaalzaken 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 verzorgingstehuis.

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 Gaselwest 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 parkeersfunctie uitoefenen. Deze pleinen liggen voornamelijk in het oostelijk deel van de deelruimte.

Het station is gelegen op de scheidingsas 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 richtingsdoorsneden door de Beversesteenweg, de Ardooisesteenweg en de Spanjestaat. 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 Mandellaan, 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 parkeerruimte 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 ééngesinswoningen, vaak kleiner en ouder dan in de Linkerkamer. De bebouwingvorm is voornamelijk gesloten en halfopen. Enkel te zuiden van de Spanjestaat - behoudens enkele uitzonderingen - zijn er een aantal open bebouwingen met grote private tuinen. Appartementsbouw komt voornamelijk voor aan de buitenzijde van de entiteit, met name langs de Beversesteenweg, Jules Lagaelaan en in mindere mate langsheen de Mandellaan. Langsheen de Beversesteenweg bevinden zich een 30-tal service-flats.

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



de Ardooisesteenweg/Mandellaan, de Spanjestraat en het gebied tussen de Mariastraat en de Kaaistraat. Laatstgenoemd gebied overlapt met de entiteit 'Kanaalzone'. Daarnaast komen nog een aantal kleinere industriële gebouwen voor.

De meeste bedrijven zijn nog actief. Het grootschalig bedrijf Dumont-Wyckhuysse langsheen de Mandellaan/Ardooisesteenweg werd afgebroken.

Tussen de spoorwegbedding en de Beversesteenweg is er een concentratie aan grootschalige activiteiten (o.a. spoorwegemplacement, douane, ABX). De toegang tot deze activiteiten ligt verweven met de woonfunctie langsheen de Beversesteenweg. In het noordelijk deel bevindt zich 'De Prairie'. Op deze plaats bevinden zich ondermeer het afval- en sorteercentrum en een aantal (semi) recreatieve functies (schietclub, hondenschool, racingclub)

Naast een aantal scholen en het stedelijk sportstadion is eveneens de stadsbibliotheek 'De Vriendschap' gevestigd in de Rechterkamer (OLV Markt).

Het voetbalterrein ter hoogte van de Bruanestraat is eigendom van de aanpalende brouwerij Rodenbach.

Het park Rodenbach is één van de weinige groenvoorzieningen in de Rechterkamer. Dit park is beperkt toegankelijk voor het publiek. Het park sluit in oostelijke richting aan op ruime privétuinen, horende bij de alleenstaande woningen langsheen de Spanjestraat.

Handelsactiviteiten concentreren zich voornamelijk langsheen de Ardooisesteenweg. Tussen de Hammestraat en de Ardooisesteenweg komt grootschalige detailhandel voor.

Het regionaal CM-kantoor bevindt zich langsheen de Beversesteenweg, vlakbij het station.

De OLV-Markt en het Munitieplein fungeren als parkeerruimte. Het Munitieplein werd recentelijk heraangelegd.

Zie legende p. 100

Ter hoogte van de Mandellaan/Kaaistraat bevindt zich het voetbalterrein De Zoete Pinte. Dit voetbalterrein is gelegen in de bedrijvengzone langsheen het Kanaal en wordt gebruikt door de jeugdwerking van Club Roeselare.



## 2.2. Radiale Uitbreidingen

Zie legende p. 100

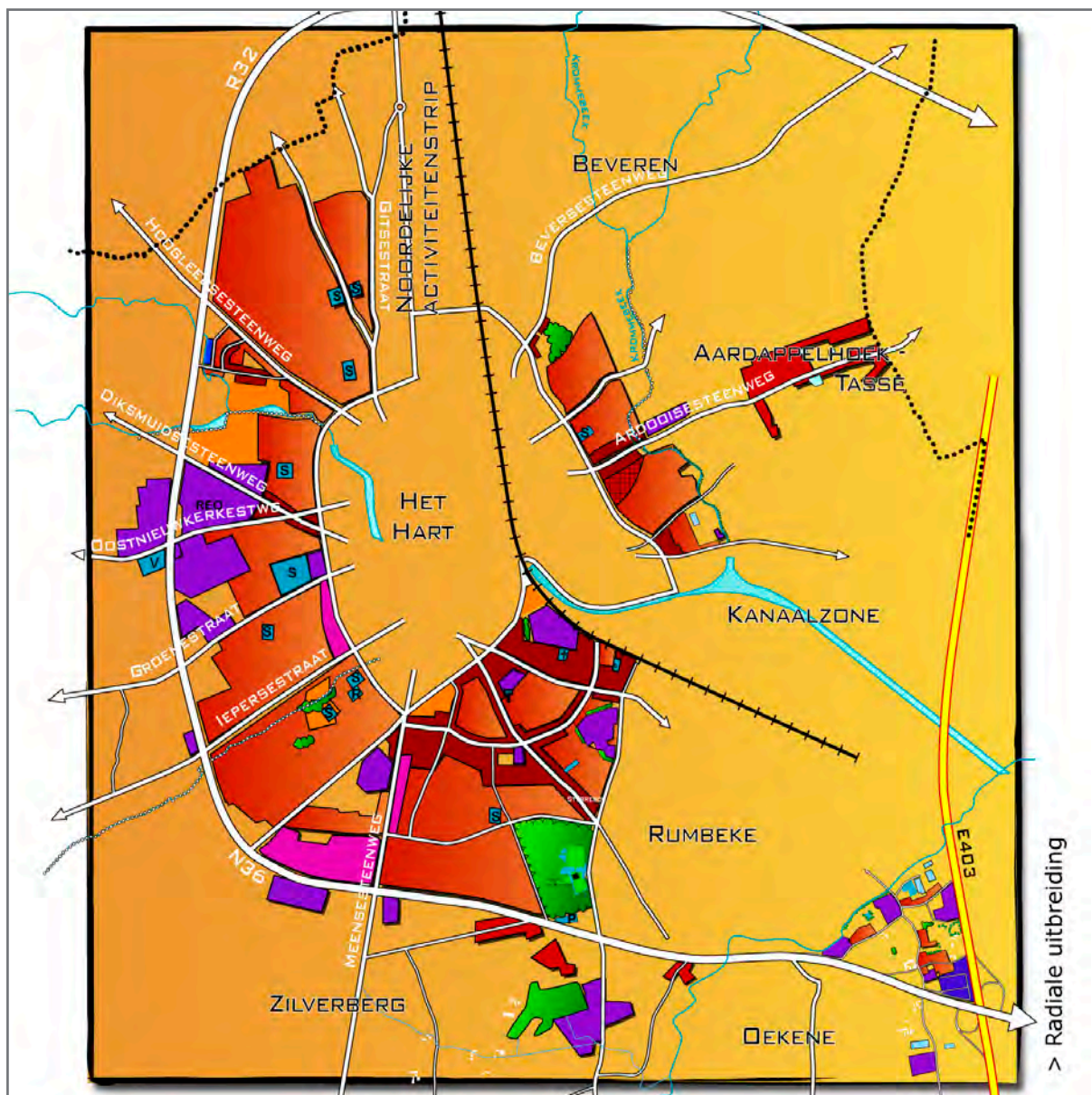
De entiteit 'Radiale Uitbreidingen' is grotendeels gelegen langsheen de 2 'ringlanen' die na WO I werden aangelegd. De structurerende werking van de grote ring heeft eveneens een aantal ontwikkelingen teweeg gebracht langs de buitenzijde van de ring.

Binnen de 'Radiale Uitbreidingen' hebben zich stedelijke ontwikkelingen (wonen, industrie, recreatie, stedelijke voorzieningen, ...) afgespeeld die de stad maken wat ze nu is. De vroegere deelgemeenten Beveren en Rumbeke en de activiteitenas langsheen de Brugsesteenweg en de E403 maken integraal deel uit van deze entiteit.

De entiteit bestaat uit een mix van gesloten bebouwing langsheen de invalswegen en verkavelingen met overwegend halfopen en open bebouwing tussen de invalswegen. De verkavelingen worden doorgaans gekenmerkt door een lage dichtheid, behoudens de verkavelingen gerealiseerd door de sociale bouwmaatschappij.

De **zuidelijk gelegen uitbreidingen** raken tot aan de N36. Het gebied aansluitend bij Het Hart betreft bebouwing anno '30. Vooral langsheen de Zuidmolenstraat/Heropbouwstraat/Vijfwegenstraat is gesloten bebouwing aanwezig. Beeldbepalend is de watertoren gelegen op de kruising van de Vijfwegenstraat/Peter Benoitstraat.

Na WOII breidde dit gedeelte van de entiteit zich radiaal uit met halfopen en open bebouwing; de meer recente verkavelingen strekken zich uit tot aan de R32/N36.



De entiteit wordt gekenmerkt door de grootschalige bedrijven Roularta, Boro en Soliver en de handelszaken langsheen de Meensesteenweg.

In de spie Koning-Albert I-laan/Guido Gezellelaan werd in een voormalige juttesspinnerij een polyvalente hal gerealiseerd voor seminaries, congressen, fuiven, ... (Fabriekspand).

Ten zuiden bevindt zich het grootste vlakvormig groenelement van Roeselare, met name het Sterrebos met het kasteel van Rumbeke.

De **oostelijk gelegen uitbreidingen** bevinden zich tussen de Rechterkamer en de Open ruimte. Het betreft de tuinwijk Batavia, gebouwd na WO I en vrij recente verkavelingen (open en halfopen bebouwing). Het is de oudste tuinwijk in België (1919-1922) en bestaat uit een afwisseling van woningen, groen en pleintjes. De als eenheid geconcipeerde woningen hebben sindsdien belangrijke transformaties ondergaan ten gevolge van verbouwingen (gewijzigde gevelopeningen, gevelcementering, ...).

Nabij de Beversesteenweg bevindt zich de voormalige rijkswachtkazerne met bijhorende woningen. De kazerne staat leeg. Langsheen de Ardooisesteinweg komen een aantal handelszaken voor.

In het **noordwesten** van de entiteit bevinden zich verkavelingen gerealiseerd in jaren '80 en '90. Aanleunend bij Het Hart hebben de verkavelingen eerder een gesloten karakter. De meer recente verkavelingen aansluitend bij de R32 hebben een overwegend open/halfopen karakter.

De **westelijk gelegen** verkavelingen hebben vormen een mix van gesloten en open/halfopen bebouwing.

Tussen de Groenestraat en de Oostnieuwkerksesteenweg vertonen de verkavelingen wel een open/halfopen karakter.

Tussen de Groenestaat en de Meiboomlaan, aansluitend bij Het Hart, bestaan de verkavelingen vooral uit gesloten bebouwing.

De **westelijk gelegen radiale uitbreidingen** omvatten ondermeer het sportcomplex Schiervelde, de REO-veiling, de Expohallen, enkele grootschalige schoolcomplexen, het Clintonpark (kantorenzone) en het Kerelsplein (sport- en jeugdinfrastructuur). Langs de buitenzijde van de grote ring bevinden zich ondermeer de verbrandingsoven en een bedrijventerrein langheen de Ovenstraat als uitloper van de economische activiteiten nabij de REO-veiling/Expohallen. Ter hoogte van de N32-N36 komen talrijke handelszaken (vaak autoverdelers met aanzienlijke toonzalen) voor, evenals langsheen de Westlaan tussen de Groenestraat en Ieperssestraat.

Ter hoogte van sportcomplex Schiervelde bevindt zich de Mandelvallei. Langsheen de Mandel loopt een as voor traag verkeer.

Ten zuiden van de Ieperssestraat bevindt zich langsheen de Collievijverbeek een as voor traag verkeer.

In **zuidoostelijke** richting, nabij het op- en afrittencomplex van de E403 bevindt zich een gebied met een verweving van kantorencomplex (Accent Businesspark), bedrijvigheid, woongelegenheden, hoevegebouwen en een serrecomplex. De Babilliebeek vormt een natuurlijke buffer ten aanzien van de noordelijk gelgen verkavelingen te Rumbeke.

### 2.3. Rumbeke

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

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

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

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

De zuidelijke en zuidoostelijke uitbreidingen worden gekenmerkt door verkavelingen met overwegend open en halfopen karakter. De gebieden met een gesloten bebouwing zijn voornamelijk realisaties van de sociale bouwmaatschappij.

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

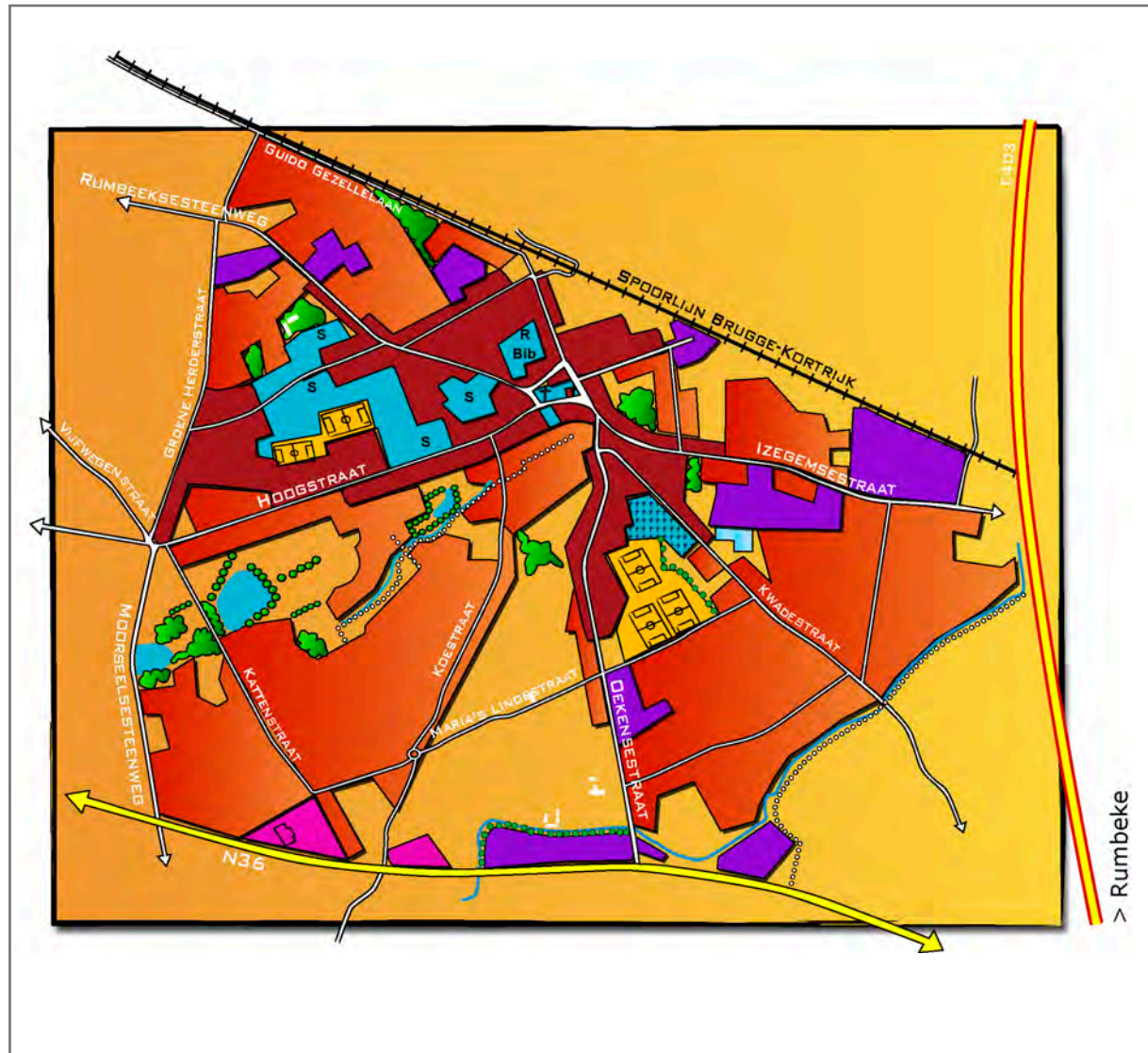
Ten oosten van Rumbeke worden in de nabije toekomst een aantal verkavelingen gerealiseerd.

De meanderende vallei van de Regenbeek doorkruist de deelruimte. De beek is ingekokerd ter hoogte van



de kern. Ten zuiden van Rumbleke vloeit de Babiliebeek die in noordoostelijke richting uitmondt in de Mandel. Een aantal vijvers zijn gelegen ten oosten van het Sterrebos, nabij de Regenbeek.

Zie legende p. 100



## 2.4. Beveren

Beveren heeft zich, net zoals Rumbeke, ontwikkeld op een kruispunt van wegen, met name de Katteweg, Laagstraat, Beversesteenweg en Wijnendalestraat. De kern van Beveren wordt doorsneden door de Beversesteenweg en bestaat uit een mengeling van woningen, bedrijvigheid en openbare voorzieningen.

De bebouwing langs deze wegen nabij het centrum heeft een overwegend gesloten of halfopen karakter. Door de jaren heen is de bebouwing langs voornoemde wegen verder uitgedeind en gaan de woonlinten over in open en halfopen bebouwing. Tussen deze woonlinten werden verkavelingen gerealiseerd bestaande uit open bebouwing naar het zuiden en het westen (richting Het Hart) toe.

De meest recente verkavelingen reiken tot de bedrijvigheid ter hoogte van de Beversesteenweg/spoorlijn

Beveren is een goed uitgeruste kern met publieke functies. Zo is er de automobielininspectie, de basisschool voor meisjes en de lagere jongensschool, de kerk en het kerkhof, het Hulpbureau Beveren, het bibliotheekfiliaal Sint-Vincentius en talrijke detailhandelszaken. Ten zuiden van het centrum van Beveren is er het sportpark met voetbalvelden en sporthal. Het Parochiaal centrum van Beveren bevindt zich vlakbij het sportstadion.

Beveren wordt gedomineerd door het busbouwbedrijf Jonckheere in het noordoosten van het centrum van Beveren.

Ten noordoosten van Beveren is er een economische uitloper met milieuvriendelijke bedrijven.

De vallei van de Onledebeek/Krommebeek vervult een belangrijke rol als as voor traag verkeer. Het fietspad

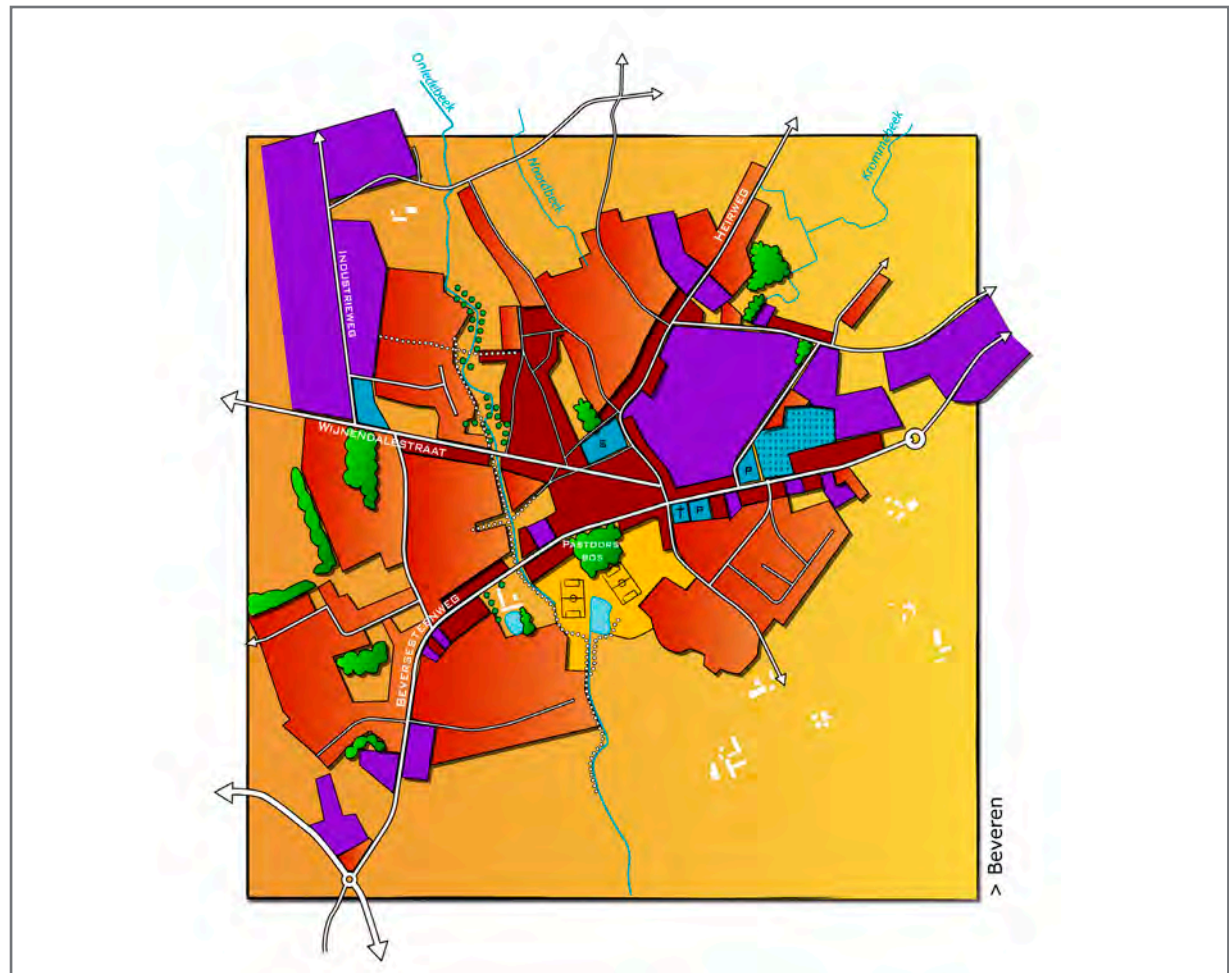
langsheen de beek wordt door menig inwoner geapprecieerd.

Ten zuidwesten van Beveren situeert zich het Pastoorsbos (ca. 1 ha) en ten noordoosten een populierenbos van eveneens ca. 1 ha.

Het Pastoorsbos is een stedelijk domein en is als speel- en wandelpark in gebruik. Het is een oud parkgebied met boskenmerken.

Het bos wordt vrij intens gebruikt (wandelaars, jeugdbeweging, mountainbikers, ...).

Zie legende p. 100





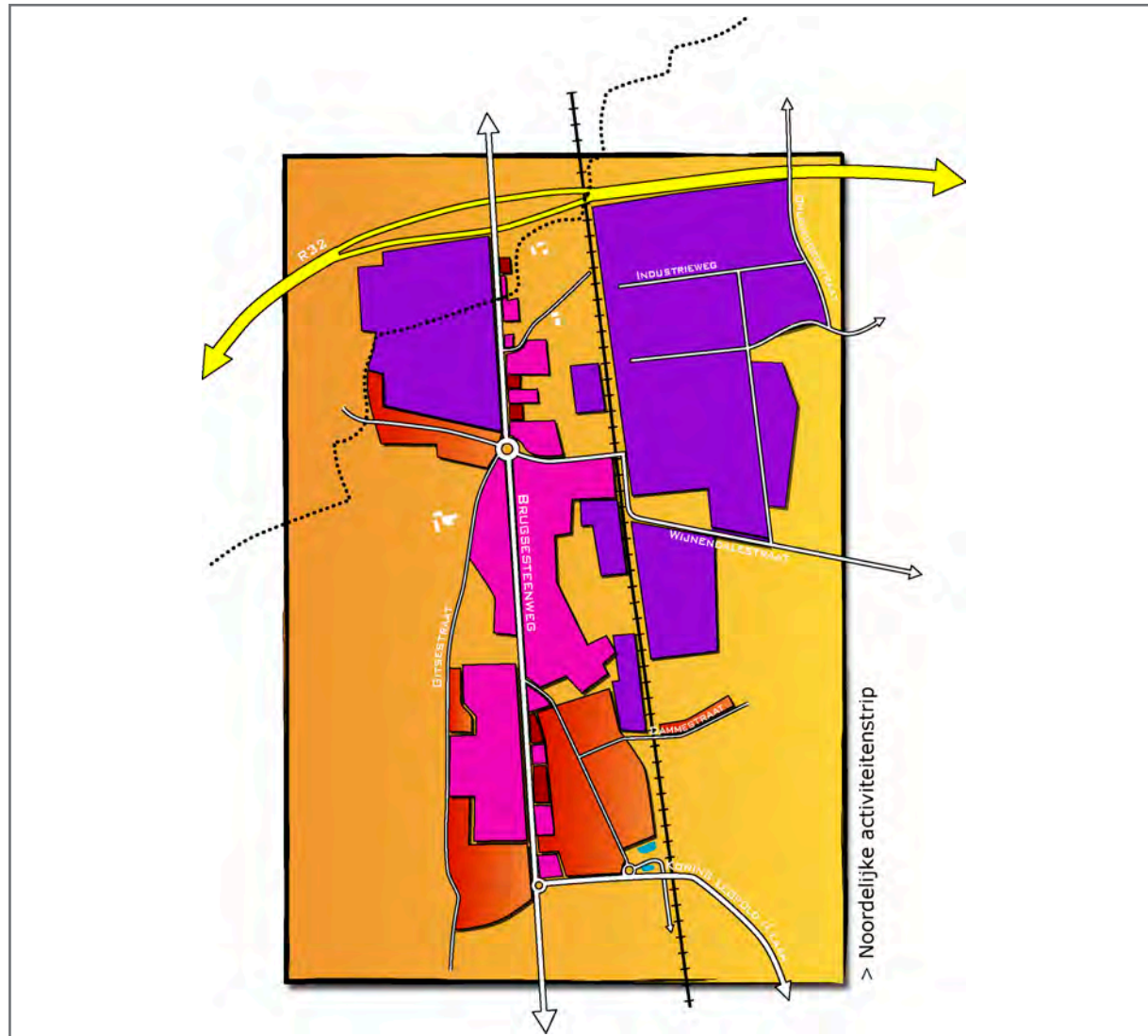
## 2.5. Noordelijke activiteitenstrip

De Noordelijke activiteitenstrip is gelegen in het noorden van de stad Roeselare, langs de Brugsesteenweg (N32) en de spoorlijn Brugge-Kortrijk. De entiteit Noordelijke activiteitenstrip is een strip die verloopt op grondgebied Hooglede, met de N32 als ruggengraat. Het gebied bestaat uit een regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter (in het noorden), een bedrijfengebied met milieuvriendelijk karakter (ten oosten van de spoorweg) en een bedrijfengebied voor KMO en dienstverlening (ten westen van de spoorweg). Op deze industriegebieden zijn zowel industriële activiteiten (metaalbewerking) als garages, transportbedrijven en handelszaken gevestigd. Het merendeel van de handelszaken zijn in het bedrijfengebied voor KMO en dienstverlening gelegen.

De baanwinkels langs de Brugsesteenweg raken in zuidelijke richting de Linkerkamer. De steenweg kan als een structurerend kleinhandelslint getypeerd worden. De grootschalige detailhandel situeert zich vooral in de branches food, wooninrichting, huishoudelijke artikelen en apparatuur. Veel van deze winkels behoren tot een winkelketen. Het zijn autonome winkels die los van andere functies kunnen ingeplant worden en die zich richten op de automobiliteit. Het straatbeeld wordt gedomineerd door de talrijke parkeerterreinen met bijhorende reclameborden.

De Brugsesteenweg is ingericht als een 3-vaksbaan waarbij de middelste fungeert als inrijstrook. Sinds het sluiten van de grote ring kampt de Brugsesteenweg met problemen inzake doorstroming (flessenhals). Ook de toegang tot de verschillende handelspanden langs de Brugsesteenweg veroorzaken de nodige verkeershinder.

Zie legende p. 100



## 2.6. Kanaalzone

De entiteit 'Kanaalzone' heeft het kanaal Roeselare-Leie als ruggengraat en omvat een uitloper in noordelijke richting. De entiteit wordt in het zuiden begrensd door de spoorlijn Brugge-Kortrijk. Het noordwestelijk deel overlapt met de Rechterkamer.

De entiteit sluit aan bij de entiteit 'Het Hart' ter hoogte van de Kop van het kanaal. De Kop is het eindpunt van het kanaal en wordt, naast de kaaimuren, gekenmerkt door een verharde oppervlakte bestaande uit parkeerplaatsen en een rotonde. Door de strategische ligging nabij het Hart wordt de Kaaistraat, naast vrachtverkeer, ook gebruikt door personenwagens. Het is de kortste en snelste manier om het centrum te bereiken vanaf de E403.

Het gebied gelegen tussen de Bruanebrug en de Kop wordt gekenmerkt door grootschalige bedrijfsgebouwen. Typisch zijn de transportbanden en zuiginstallaties die de Kaaistraat en de Trakelweg 'overbruggen'. Deze installaties zorgen voor de overslag kanaal-bedrijf. Het betreft voornamelijk veevoederbedrijven en bedrijven in de voedingsproductie. Het betreft bedrijven met een milieuvriendelijk karakter.

Het gebied geleden tussen de Bruanebrug/Mandelaan en de E403 wordt gekenmerkt door ruimte voor watergebonden bedrijven, regionale bedrijven en milieuhinderende bedrijven. Momenteel reikt de industriële bebouwing - op enkele uitzonderingen na - tot aan de Rumbeekse Gravier/Schaapbruggestraat.

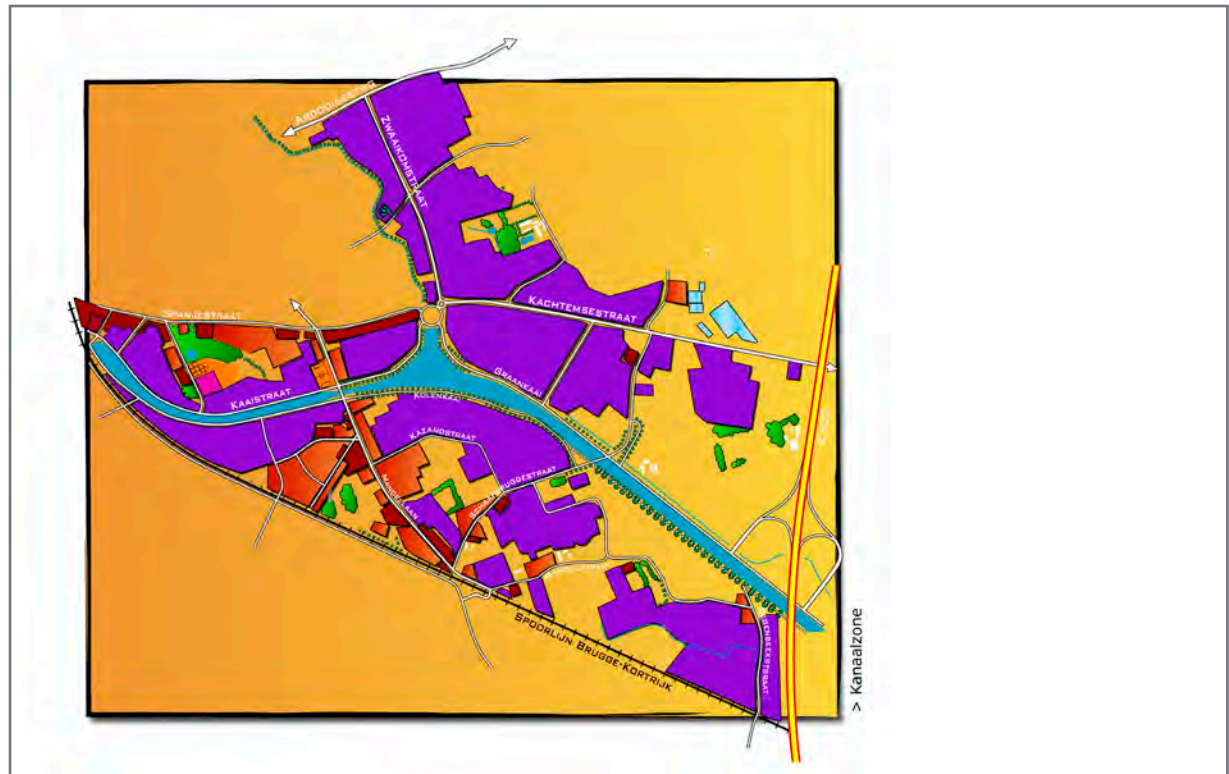
Ten zuiden van het kanaal zitten woningen gepergd tussen milieuvriendelijke bedrijven, milieuhinderende bedrijven en de spoorlijn Brugge-Kortrijk.

Ter hoogte van de Zwaikomstraat bevindt zich een bedrijvenzone. De Krommebeek vormt de natuurlijke buffer tussen de bedrijvigheid en de westelijk gelegen verkavelingen (radiale uitbreidingen).

Het lokaal van de kajakclub bevindt zich op het rotonde ter hoogte van de Zwaikomstraat waardoor de sportbeoefenaars meermaals de rotonde oversteken met hun kajak.

Ten zuiden van de Kachtemsestraat bevindt zich een aangetast gebied. De bebouwing bestaat voornamelijk uit (serre)gebouwen en woningen (open en gesloten).

Zie legende p. 100



### 3. Open ruimte

Mede door haar ringstructuur wordt het stedelijk weefsel van Roeselare omhord door open ruimte. Deze open ruimte moet echter genuanceerd geïnterpreteerd worden. Naast akkers en weilanden wordt de open ruimte gekenmerkt door lintontwikkeling, verspreide bebouwing en economische ontwikkelingen wat de open ruimte voornamelijk een versnipperd karakter aanmeet.

De linten situeren zich zowel langs invalswegen als langs landelijke wegen. Langs invalswegen vormen ze uitlopers van Oekene, Beitem, Silberberg en Kapelhoek.

De Open ruimte omvat een aantal zones voor milieuvriendelijke bedrijven. Deze zones sluiten voor het merendeel aan bij de woonlinten.

Het **noordelijk gelegen deel** van de Open ruimte sluit aan bij de open ruimte ten zuiden van de heuvelrug Tielt-Hooglede.

Tussen Beveren en de recent voltooide R32 bevindt zich een agrarische ruimte dewelke door de aanleg van de R32 werd afgesneden van de noordelijk gelegen deel. De bebouwing is beperkt tot verspreide hoeven en een paar kleine woonconcentraties die voornamelijk bestaan uit hoeves en woningen (open bebouwing).

Het gebied omvat nog twee duidelijk herkenbare beekvalleien: de vallei van de Krommebeek en de Onledebeek. Beide beken ontspringen buiten Roeselare, namelijk op de zuidelijke rand van het 'Plateau van Tielt' te Koolskamp. Vooral langsheen de Krommebeek is het beekbegeleidend groen goed herkenbaar. De Onledebeek vertoont nauwelijks meandering. Beide be-

ken vloeien samen iets ten noorden van de Ardoosteenvoer om tenslotte uit te monden in de Mandel.

Kleine bosjes komen verspreid voor, tezamen met nog enkele landschappelijke karakteristieken: boerderijen met vervallen boomgaarden, meidoornhagen en inkomlinden en een aantal poelen.

Bebouwing komt hoofdzakelijk voor in het *gehucht Kapelhoek* en het bijhorend woonlint. Het gehucht werd de laatste jaren versterkt met een aantal verkavelingen ten noorden van de Heirweg.

Kapelhoek beschikt over de nodige basisvoorzieningen (basisschool, bakkerij, slagerij, ...).

Naast het woonlint als uitloper van Kapelhoek bevindt zich nog een woonlint langsheen de Brabantstraat, rakend aan de grens met Ardoeie.

Verschillende hoevegebouwen komen er verspreid voor in de open ruimte. De hoeve Onledegoed wordt als (punt)relict van het traditionele landschap geselecteerd.

Het **zuidelijk deel** van de Open ruimte bevindt zich ten zuiden van de R32-N36.

Het is een versnipperd gebied met een mix van wonen, bedrijvigheid en kleine open ruimtegebieden.

Het gebied wordt gekenmerkt door de verschillende noord-zuidgerichte parallelle assen die het gebied doorsnijden: de St.-Eloois-winkelsestraat, de Moorseelesteenweg en de Meensesteenweg (N32).

De aanwezige open ruimte bestaat hoofdzakelijk uit akkers en weilanden.

Langs de oude spoorwegroute Roeselare-Menen komen kleine landschapselementen voor. De oude spoorwegbedding wordt onderbroken door een industrieterrein langs Iepersstraat/Korte Wagenstraat. Langsheen het wandelpad op de oude spoorwegbedding werd een brede houtkant aangeplant.

INAGRO is gelegen in de Iepersweg nabij Beitem.

De omgeving Silberberg/bergmolens (zuidwesten van N36) bestaat uit een hoger gelegen gebied (hoogte van 35 meter) vanwaar een relatief ongeschonden zicht op de stad waar te nemen is. Dit gebied strekt zich uit tot aan de grens met Moorseele. Daar sluit het aan op de bosrestanten van het Koekuitbos en het Teerlingbos. Het bosje op de grens met Moorseele (ca. 1 ha) maakt deel uit van deze restanten.

Langsheen de Babilliestraat bevindt zich het natuurreservaat De Kleiputten. Ten noorden van het reservaat werd door de stad een hoogstamboomgaard en een speelbos gerealiseerd.

Nabij de Moorseelesteenweg bevindt zich nog een ontginningsgebied met een steenbakkerij. Recent werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwe steenbakkerij.

Het zuidelijk deel van de Open ruimte wordt doorsneden door talrijke beken. De Babilliebeek met haar zijbeken de Godelievebeek en Lakaartsbeek is het meest herkenbaar in het landschap.

De N32 wordt ter hoogte en ten zuiden van Silberberg gekenmerkt door autohandel. Deze autohandel is kenmerkend voor de N32 van Roeselare tot Menen en heeft zich ontwikkeld tot een aantrekkingspool voor autodealers die internationaal gekend zijn.

Bebouwing komt voornamelijk voor te Beitem, Silberberg en Oekene, elk met hun uitlopers (lintbebouwing).

Zilverberg en Beitem liggen in elkaars verlengde langsheen de Meensesteenweg (N32). Centraal tussen beide kernen is er een concentratie aan grootschalige kleinhandel en komt autohandel voor in lintvorm. Tussen het handelslint en Beitem is er een zichtrelatie tot de achterliggende landbouwgronden.

Naast de lintbebouwing langsheen de parallelle invalswegen komt ook lintbebouwing voor als horizontaal gerichte uitlopers van Beitem en Zilverberg. Daarnaast omvat het zuidelijk deel van Open ruimte, naast de land- en tuinbouwbedrijven, nog een aantal concentraties aan woongelegenheden en economische activiteiten dewelke fungeren als eilanden binnen de ruimtelijke structuur.

De hoeve Ter Duizend Zinnen wordt als (punt)relict van het traditioneel landschap geselecteerd.

Het zuidelijk deel van de Open ruimte omvat een aantal zones voor bedrijven met milieuvriendelijk karakter. Deze zones huisvesten hoofdzakelijk individuele bedrijven maar variëren in omvang. Uitblinkers zijn het bedrijventerrein ter hoogte van de Moorseelsesteenweg en ter hoogte van de Ieperseweg. Deze terreinen hebben een oppervlakte van méér dan 5 ha.

Serres komen voornamelijk voor in het meest zuidelijk deel. Een concentratie bevindt zich in de omgeving Eloois-Winkelsestraat - Moorseelsesteenweg en nabij de grens met Moorslede.

Het zuidelijk deel van de Open ruimte voorziet eveneens in een containerpark langs de Moorseelsesteenweg/Koolzaadstraat en het Provinciaal Centrum voor land- en tuinbouw.

Langsheen de Rennevoordestraat bevindt zich café De Roobaert, gevestigd in een kleine, (vermoedelijk) eind 19e-vroeg 20ste eeuwse hoevesite. De kleine hoeve is een typevoorbeeld van de doorsnee eind 19e-vroeg 20e eeuwse landelijke architectuur: baksteenbouw onder zadeldak met rode pannen. Deze site is geflankeerd door agrarisch open ruimtegebied.

Het **oostelijk deel** van de Open ruimte reikt tot aan de E403 en wordt in west-oostelijke richting doorsneden door de Ardooisesteenvweg.

De aanwezige open ruimte bestaat hoofdzakelijk uit akkers en weilanden en wordt door een aantal lokale wegen doorkruist. De aanwezige groenelementen zijn hoofdzakelijk lijnvormig (perceelsafbakening, weg- en beekbeplantingen). Uitzondering hierop vormt het kleine bosje ten zuiden van de woonconcentratie Aardappelhoek.

De Uyttenhovebeek doorkruist het gebied.

Langsheen de Krommebeek bevindt zich de historische hoeve 'de Blauwe Toren'.

Bebouwing komt voornamelijk voor in de *gehuchten Aardappelhoek/Tasse* (grotendeels gelegen op grondgebied Ardoois) en in een woonlint ter hoogte van de Hooistraat/Tasscheweg. De basisvoorzieningen van het gehucht Aardappelhoek/Tasse liggen hoofdzakelijk op het grondgebied Ardoois.

Ter hoogte van de Populierstraat is een bedrijventerrein dat een individueel bedrijf huisvest.

Ten noorden van de Ardooisesteenvweg bevinden zich een aantal grootschalige land- en tuinbouwbedrijven. Ten zuiden van de Ardooisesteenvweg vertoont het gebied veel verspreide bebouwing, gaande van particuliere, hoeven, grootschalige serrebedrijven tot het jeugdverblijf Het Rokken.

Het **westelijk deel** van de Open ruimte vertoont een uitstulping in het westen, hierna de Tentakel genaamd.

Het gebied wordt in west-oostelijke richting doorkruist door de Diksmuidsesteenweg, Hoogleedsesteenweg, Oostnieuwkerksesteenweg, Groenestraat en de Ieperstraat. De Tentakel daarentegen wordt enkel doorkruist/ontsloten via landelijke wegen.

Ter hoogte van de Oostnieuwkerksesteenweg/R32 is er een uitloper van het stedelijk weefsel (verbrandingsoven, bedrijventerreine Ovenstraat).

De aanwezige open ruimte bestaat hoofdzakelijk uit akkers en weilanden en wordt door een aantal lokale wegen doorkruist.

De aanwezige groenelementen bestaan hoofdzakelijk uit perceelsafbakening en weg- en beekbeplantingen. De oude spoorwegbedding naar Ieper is uitgerust als wandelpad en bestaat uit een brede houtkant met inheemse loofboom- en struiksoorten.

De Mandelbeek, Duivelsbeek en Collievijverbeek zijn nog herkenbaar in het landschap, vaak door het plaatselijk voorkomen van bomerijen. Een aantal vierkantshoeves bevinden zich langsheen de De Mandel en de Duivelsbeek. De hoeves Schiervelde, Kasteeltje en Ter Bedsen werden als (punt)relicten van het traditionele landschap geselecteerd.

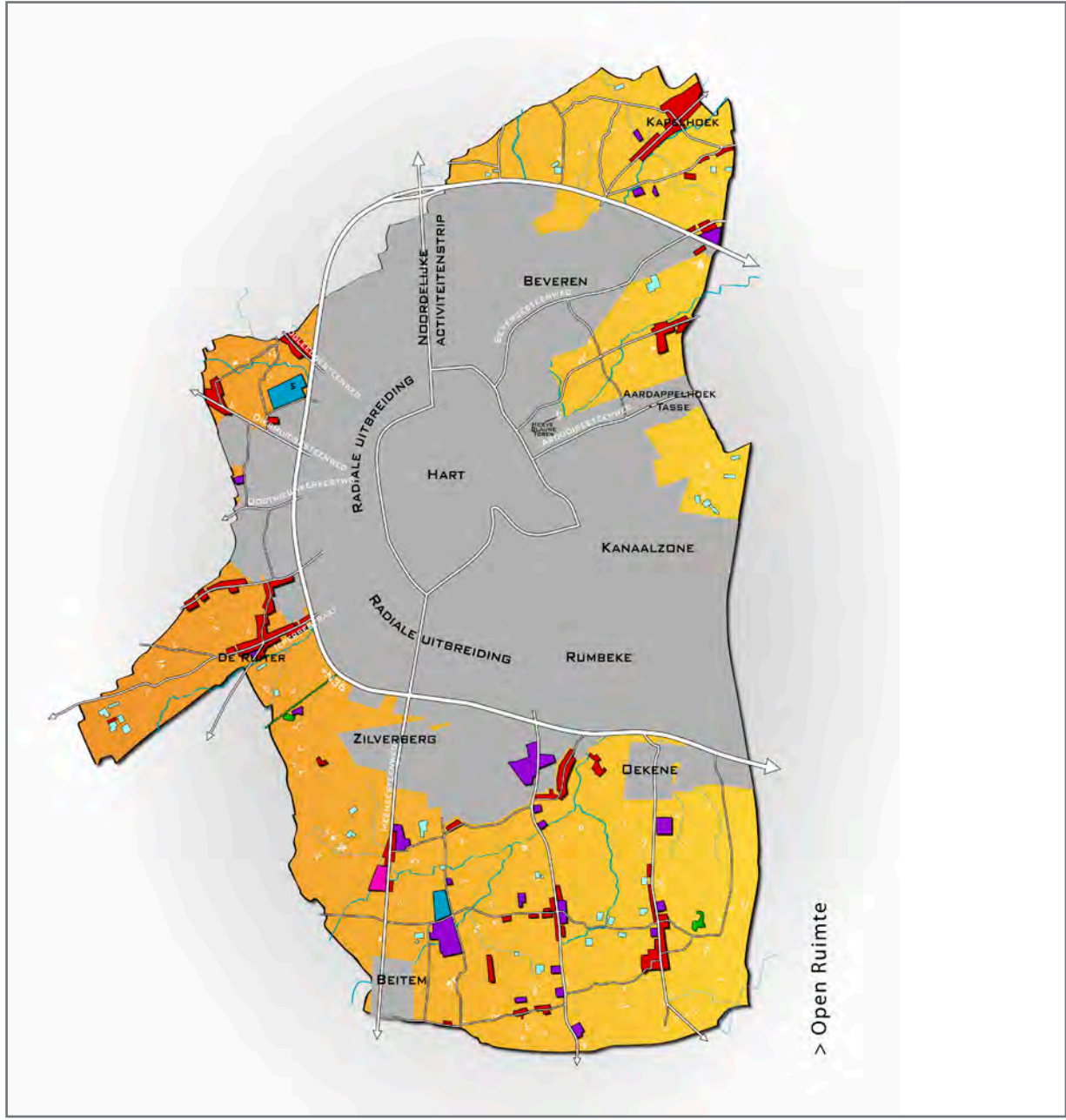
Bebouwing komt voornamelijk voor in *De Ruiter* (woonlinten langsheen de Groenestraat, Oostnieuwkerksesteenweg, de Diksmuidsesteenweg en de Hoogleedsesteenweg). De Ruiter beschikt over een aantal basisvoorzieningen (basisschool, lokale winkels, ...). De woonlinten langs de Bietstraat en de Oostnieuwkerksesteenweg palen beiden aan een kleinschalig bedrijventerrein (individueel bedrijf).

Serrebedrijven komen voor nabij de REO-veiling en in de Tentakel.

In de Tentakel bevinden zich de voetbalterreinen van SV De Ruiter.



Zie legende p. 100





### 3.1. Oekene

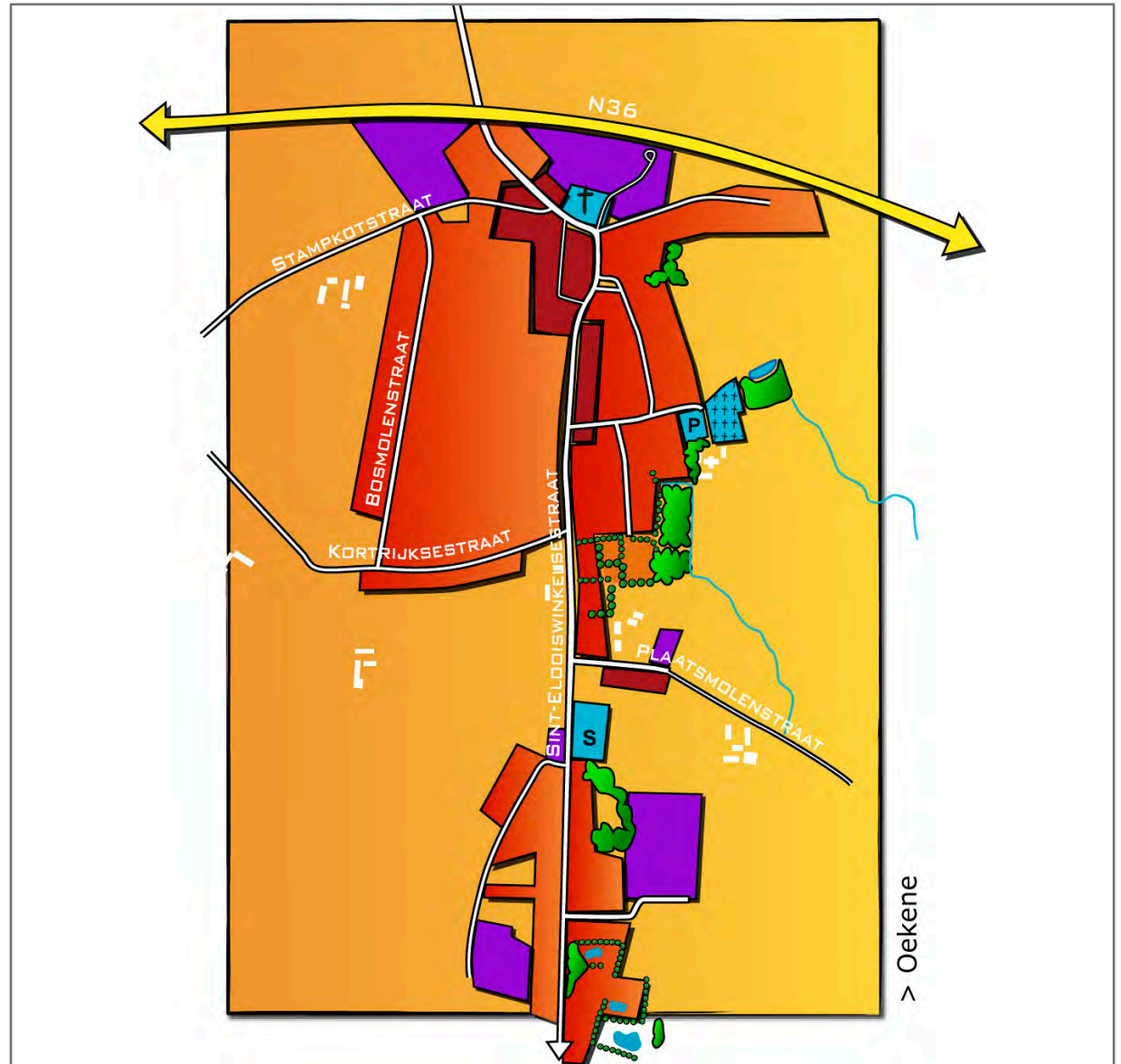
Oekene heeft zich ontwikkeld langs de St.-Eloois-Winkelsestraat. Recentere verkavelingen hebben voor een oostelijke en westelijke uitbreiding gezorgd. De lintontwikkeling heeft een eerder gesloten karakter terwijl de recentere verkavelingen een halfopen tot open karakter hebben. De woningen bestaan overwegend uit 1 tot 2 bouwlagen met een hellend dak.

Oekene beschikt over een kerk, kerkhof, ontmoetingsruimte, gemeentehuis en plaatselijke detailhandelszaken. In het aansluitend zuidelijk woonlint bevindt zich een basisschool en een kleuterschool.

De bedrijvigheid situeert in het bedrijventerrein ter hoogte van de ring (N36) en in verwevenheid met wonen langs de St. Eloois-Winkelsestraat.

De begraafplaats werd in oostelijke richting uitgebreid met een urnenveld, strooiweide en recreatieve groenzone met bufferbekken. Deze groene long fungeert als rust- en bezinningsplaats.

Ten westen van de St. Eloois-Winkelsestraat bevindt zich een speelplein, een speelbosje en een boomgaard.



Zie legende p. 100

### 3.2. Beitem

Beitem heeft zich ontwikkeld rondom de Meensesteenweg en raakt in het westen/zuiden de gemeente Moorslede; ze reikt zelfs over de gemeentegrenzen heen. Beitem beschikt over een kerk, kerkhof, basisschool, sportveld (krachtbal), een ontmoetingscentrum 'De Schakel' en de nodige basisvoorzieningen.

De bebouwing langs de Meensesteenweg is overwegend gesloten. Ten oosten van de Meensesteenweg heeft de bebouwing een overwegend open karakter. De meer recente verkavelingen langsheen de Landmanstraat en de Mgr Catrystraat sluiten onmiddellijk aan bij de lintbebouwing langsheen de Korte Wagenstraat.

Ten westen van de Meensesteenweg bevindt zich een verkaveling met overwegend gesloten karakter (Ter Bunderenstraat).

De woningen bestaan overwegend uit 1 tot 2 bouwlagen met een hellend dak.

Bedrijvigheid is voornamelijk beperkt tot het serrebedrijf ten westen van de Landmanstraat en de bedrijfsgronden van een Moorsleeds bedrijf.

Beitem raakt in noordelijke richting aan het Provinciaal centrum voor Land- en tuinbouw aan de Meerlaanstraat en het betonbedrijf langsheen de Korte Wagenstraat.



Zie legende p. 100

### 3.3. Zilverberg

Zilverberg heeft zich vrij recent ontwikkeld langsheen de Meensesteenweg. Zilverberg is voorzien van een basisschool, kerk, kerkhof, een basketplein, een ontmoetingscentrum (Zilverlink) en een aantal detailhandelszaken.

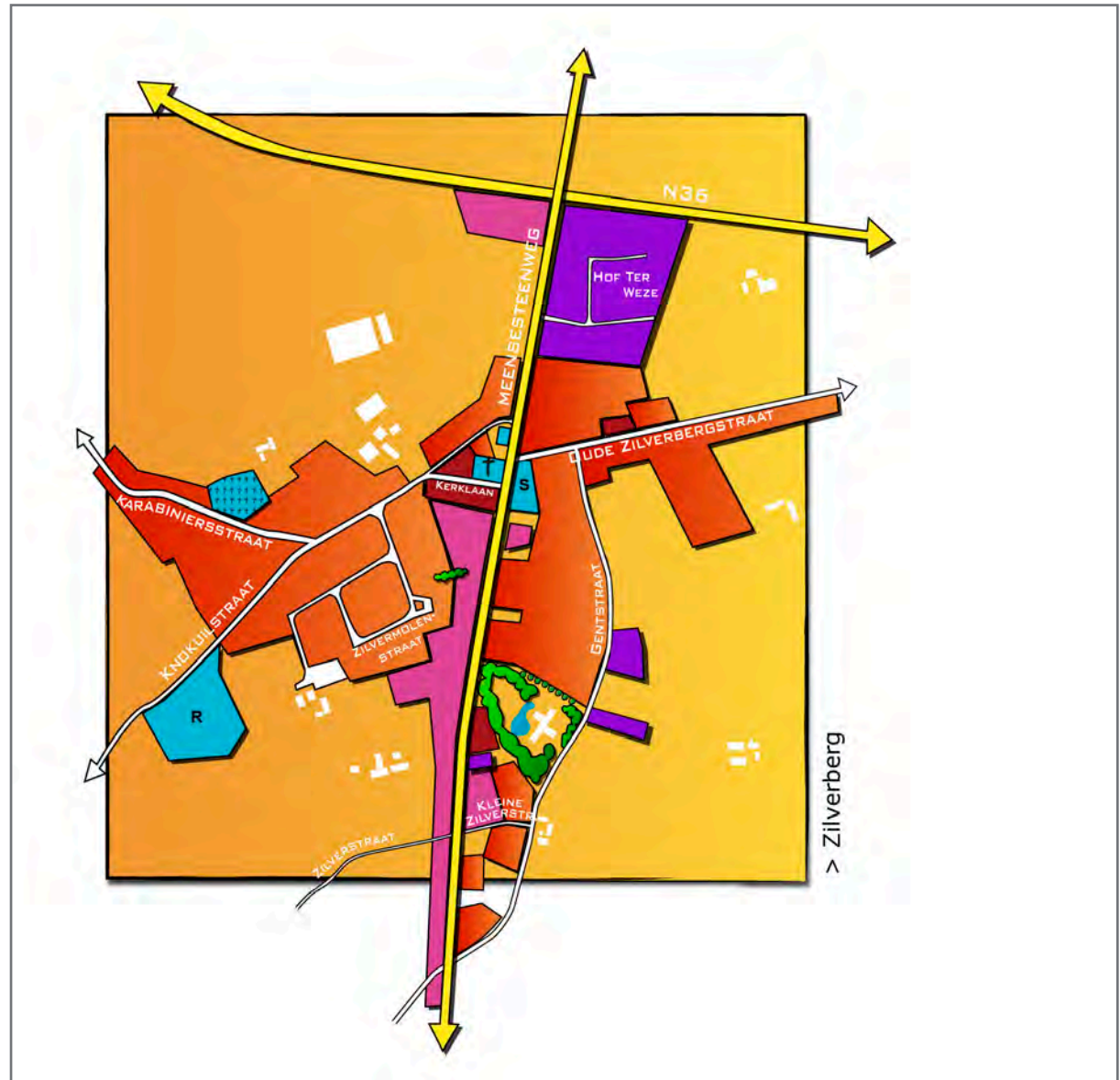
De bebouwing heeft een overwegend open karakter. Verkavelingen in oostelijke richting hebben een samsmelting met het woonlint Meensesteenweg/Oude Zilverbergstraat teweeg gebracht.

De woningen bestaan overwegend uit 1 tot 2 bouwlagen met een hellend dak.

Bedrijvigheid bevindt zich langsheen de Meensesteenweg en in het bedrijventerrein langsheen de R32/N32. Nabij Zilverberg wordt de N32 gekenmerkt door een concentratie aan autohandelsactiviteiten.

Ten zuidwesten van Zilverberg bevinden zich gronden in eigendom van het OCMW. Op deze gronden werd recent het nieuwe rusthuis 'De Zilverberg' met een capaciteit van 120 bewoners en 3 plaatsen voor kortverblijf gebouwd.

Daarnaast zal De Mandel 40 aanleunwoningen voor senioren realiseren.

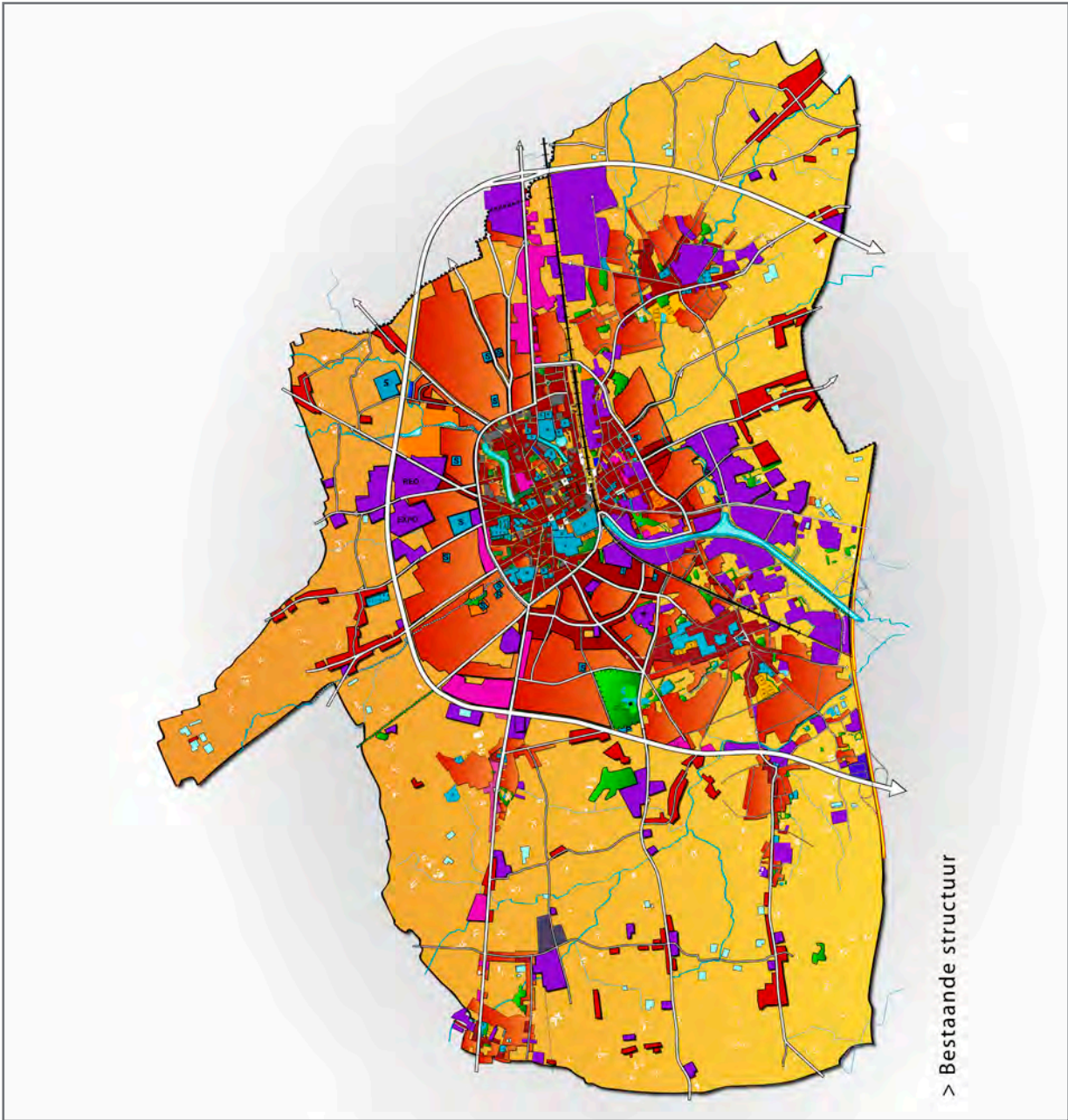


Zie legende p. 100



## Synthese van de bestaande ruimtelijke structuur

Naaststaande kaart geeft het synthesebeeld van de bestaande ruimtelijke structuur van Roeselare.



Zie legende p. 100

## Prognoses en ruimtebehoeften

### 1. Wonen

#### 1.1. Raming van de woningbehoefte

Voor de periode 2005-2010-2015-2020 werd door WES, Onderzoek en Advies een open en gesloten prognose uitgevoerd.

Een gesloten prognose houdt enkel rekening met de ontwikkeling van de eigen bevolking. Een open prognose houdt eveneens rekening met migraties.

In het kader van het GRS dient gewerkt te worden met de gesloten prognose.

De open prognoses wordt informatief opgenomen.

Opmerking. De prognoses hebben het jaar 2005 als vertrekbasis. De gegevens anno 2010 (zie Bestaande woonstructuur, 3.2.1.) leren echter dat het aantal inwoners de bevolkingsprognoses reeds ruim overtreffen. Een actualisatie van deze prognoses is bijgevolg noodzakelijk.

##### 1.1.1. Bevolkingsprognose

###### ■ Gesloten bevolkingsprognose

Uit de gesloten bevolkingsprognose blijkt dat de bevolking zal dalen vanaf 2010.

Gesloten	2005	2010	2015	2020
Aantal inwoners	46.269	55.499	55.308	54.870

###### ■ Open bevolkingsprognose

Uit de open bevolkingsprognose blijkt dat de bevolking blijft toenemen.

Open	2005	2010	2015	2020
Aantal inwoners	46.269	56.293	57.020	57.648

##### 1.1.2. Gezinsprognoses

###### ■ Gesloten gezinsprognose

Uit de gesloten gezinsprognose blijkt dat het aantal gezinnen blijft toenemen.

Gesloten	2005	2010	2015	2020
15-19	46	56	58	64
20-24	577	553	578	525
25-39	5.608	5.453	5.266	5.265
40-54	6.810	7.259	7.257	6.863
55-59	1.906	1.909	2.265	2.444
60-74	5.117	5.205	5.252	5.779
75+	3.038	3.702	4.239	4.533
Totaal	23.102	24.137	24.917	25.473

Uitgespitst naar leeftijdsgroep worden volgende evoluties waargenomen:

- [15-19]: Constante lichte stijging
- [20-24]: Lichte daling tot 2010. Lichte stijging tot 2015. Daling na 2015
- [25-39]: Daling tot 2015. Stabiel tot 2020
- [40-54]: Stijging tot 2010. Daling na 2015
- [55-59]: Constante stijging

- [60-74]: Constante stijging met sterke stijging na 2015
- [75+]: Constante stijging met sterke stijging tussen 2010-2015

###### ■ Open gezinsprognose

Uit de open gezinsprognose blijkt dat het aantal gezinnen vanaf 2007 degressief zal toenemen.

Open	2005	2010	2015	2020
15-19	46	58	61	68
20-24	577	592	636	593
25-39	5.608	5.510	5.434	5.571
40-54	6.810	7.302	7.391	7.135
55-59	1.906	1.911	2.265	2.447
60-74	5.117	5.272	5.383	5.941
75+	3.038	3.656	4.168	4.477
Totaal	23.102	24.301	25.338	26.232

Uitgespitst naar leeftijdsgroep worden volgende evoluties waargenomen:

- [15-19]: Constante lichte stijging
- [20-24]: Lichte stijging tot 2015. Daling na 2015
- [25-39]: Daling tot 2015. Stijging na 2015.
- [40-54]: Stijging tot 2015. Daling na 2015
- [55-59]: Constante stijging
- [60-74]: Constante stijging met sterke stijging na 2015
- [75+]: Constante stijging met sterke stijging tussen 2010-2015



### 1.1.3. De kwantitatieve woningvraag

Bij de woonbehoeftevraag wordt ervan uitgegaan dat elk gezin op elk ogenblik een 'eigen' woning moet kunnen betrekken. Twee elementen bepalen de behoefte aan woningen in de toekomst, namelijk het geraamd aantal gezinnen aangevuld met een frictieleegstand. Om een vlotte woonwissel toe te laten, dient er een overaanbod aan kwalitatieve woningen te zijn. Voor een stedelijk gebied wordt rekening gehouden met een frictieleegstand van 3 %. Onderstaande tabellen geven de totale woningbehoefte aan, zowel in de gesloten als de open prognose.

#### ■ Gesloten prognose

Gesloten	2005	2010	2015	2020
Aantal gezinnen	23.102	24.137	24.917	25.473
Frictieleegstand 3 %		724	747	764
Behoeftte woningen		24.861	25.664	26.237
		+ 1.759	+ 803	+ 573

Uit bovenstaande tabel blijkt dat volgens de gesloten prognose nood is aan 1.759 bijkomende woonegelegenheden tegen 2010, 803 bijkomende woonegelegenheden tussen 2010 en 2015 en 573 bijkomende woonegelegenheden tussen 2015 en 2020.

#### ■ Open prognose

Open	2005	2010	2015	2020
Aantal gezinnen	23.102	24.301	25.338	26.232
Frictieleegstand 3 %		729	760	787
Behoeftte woningen		25.030	26.098	27.019
		+ 1.928	+ 1.068	+ 921

Uit de tabel blijkt dat volgens de open prognose nood is aan 1.928 bijkomende woonegelegenheden tegen 2010, 1.068 bijkomende woonegelegenheden tussen 2010 en 2015 en 921 bijkomende woonegelegenheden tussen 2015 en 2020.

### 1.1.4. Woningbehoefte 2012-2017

De prognoses werden opgemaakt voor de periode 2005-2010-2015-2020.

Hierna worden de resultaten van de prognose herberekend voor de te hanteren planperiode 2008-2012-2017. Dit levert volgend resultaat:

#### ■ Gesloten prognose

Gesloten	2008	2012	2017
Aantal gezinnen	23.723	24.449	25.139
Frictieleegstand 3 %		733	754
Behoeftte woningen		25.182	25.894
		+ 1.459	+ 711

De behoefte voor de periode 2008-2012 wordt geraamd op 1.459 bijkomende woonegelegenheden. Voor de daaropvolgende planperiode 2012-2017 wordt de behoefte geraamd op 711 bijkomende woonegelegenheden.

#### ■ Open prognose

Open	2008	2012	2017
Aantal gezinnen	23.821	24.716	25.696
Frictieleegstand 3 %		741	771
Behoeftte woningen		25.457	26.466
		+ 1.636	+ 1.009

De behoefte voor de periode 2008-2012 wordt geraamd op 1.636 bijkomende woonegelegenheden. Voor de daaropvolgende planperiode 2012-2017 wordt de behoefte geraamd op 1.009 bijkomende woonegelegenheden.

### 1.1.5. Woonbehoefte naar woontype

Elke leeftijdsgroep heeft haar eigen wensen en noden inzake woontype. Deze noden in beeld brengen is niet eenvoudig maar wel wenselijk om een doelgericht woonbeleid te kunnen voeren. Vanuit het woonprogramma werd een inschatting van de woonbehoefte naar woontype gemaakt. De inschatting heeft betrekking op de omvang van de woning, gebaseerd op het aantal slaapkamers. Een grote woning heeft méér dan 2 slaapkamers, een kleine woning maximaal 2 slaapkamers. Binnen de categorie kleine woning wordt bijzondere aandacht besteed aan de seniorenwoning.

Er wordt gewerkt met onderstaande aannames/uitgangspunten. De aannames/uitgangspunten hebben betrekking op:

- gezinnen die hun eerste stappen zetten op de woonmarkt te Roeselare (en dus in alle leeftijdscategorieën voorkomen en zowel betrekking hebben op gezinnen die immigreren naar Roeselare als gezinnen die ontstaan vanuit de Roeselaarse bevolking (kinderen die huis verlaten)
- gezinnen die reeds te Roeselare wonen maar omwille van externe redenen (gezondheid, relatie, ...) op zoek gaan naar een andere woning
- [15-19]: vraag naar kleine woongelegenheden
- [20-24]: vraag naar kleine woongelegenheden (kleine gezinnen)(50 %) en naar grote woongelegenheden (anticiperen op gezinsplanning)(50 %)
- [25-39]: vraag naar ruime woongelegenheden (gezin breidt uit/samengestelde gezinnen) (67%) en naar kleine woongelegenheden (vaak ten gevolge van echtscheiding)
- [40-55]: vraag naar grote (50%) en kleine woongelegenheden (50%)

- [55-59]: hoofdzakelijk voorkeur aan een kleine woning (80%)
- [60+]: voorkeur naar kleine, aangepaste woning

Bij toepassing van deze aannames op de open prognoses is volgende verdeling naar woontype gewenst bij nieuwe woonprojecten, en dit op het niveau van de stad:

- 39-40 % kleine woongelegenheden
- 56-58 % ruime woongelegenheden
- 3-5 % woongelegenheden voor senioren

### 1.2. Beschikbaar aanbod 2008

Het beschikbaar aanbod voor woningbouw werd reeds beschreven in het hoofdstuk 'Ruimtelijke context op gemeentelijk niveau, Analyse van de woningmarkt'.

Onderstaande tabel vormt de samenvatting.

	2008-2012	2012-2017
Uitgeruste weg	1.125	135
Verkaveling	1.419	454
Potentieel binnengebied	915	110
Kortstondige leegstand		800
Langdurige leegstand*	241	34
Reconversie privaat		524
Reconversie sociaal		63
Meergezinswoningen**		224
Totaal		2.344

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de aanbodzijde. Hieruit blijkt een aanbod van 2.344 bijkomende woongelegenheden tegen 2012 en 2.233 bijkomende woongelegenheden tussen 2012-2017.

\*Inzake leegstand: er wordt gewerkt vanuit de visie vanuit het woonprogramma om de langdurige leegstand met 25% te verminderen tegen 2015. Dit komt, verrekend naar de planperiode 2012-2017 neer op respectievelijk 34 en 43 woongelegenheden.

\*\*Inzake meergezinswoningen: gerekend aan een gemiddelde van 56 per jaar.

### 1.3. Confrontatie vraag-aanbod

Indien we de vraag naar bijkomende woongelegenheden confronteren met het aanbod aan bijkomende woongelegenheden, kunnen we het volgende besluiten:

#### ▪ Gesloten prognose

Vanuit de gesloten prognose kunnen volgende conclusies worden gemaakt:

- Het voorziene aanbod is voldoende om de woningnood vanuit de eigen bevolking tegen 2012 in te vullen; er is een overschot aan 885 woongelegenheden
- Voor de periode 2012-2017 is er sprake van een overschot van 1.522 woongelegenheden.

Gesloten	2008-2012	2012-2017
Vraag	1.459	711
Aanbod	2.344	2.233
Confrontatie	885	1.522

Deze conclusies dienen echter met de nodige nuancering gelezen te worden. Gezien het bevolkingscijfer anno 2010 zowel de gesloten als de open de bevolkingsprognose anno 2010 reeds ruim heeft overschre-

den, dringt een actualisatie van de prognoses (en bijgevolg van de confrontatie) zich op.

Ook aan de aanbodzijde zijn verschuivingen waar te nemen. Een aantal geplande reconversieprojecten worden door omstandigheden verplaatst naar een volgende planperiode (2012-2017).

#### ■ Open prognose

Vanuit de open prognose kunnen volgende conclusies worden gemaakt:

- Het voorziene aanbod is voldoende om de woningnood tegen 2012 in te vullen; er is een overschot aan 708 woonegelegenheden
- Voor de periode 2012-2017 is er sprake van een overschot van 1.224 woonegelegenheden.

Open	2008-2012	2012-2017
Vraag	1.636	1.009
Aanbod	2.344	2.233
Confrontatie	708	1.224

Ook deze conclusies dienen met de nodige nuanceering gelezen te worden. Gezien het bevolkingscijfer anno 2010 zowel de gesloten als de open bevolkingsprognose anno 2010 reeds ruim heeft overschreden, dringt een actualisatie van de prognoses (en bijgevolg van de confrontatie) zich op.

Ook aan de aanbodzijde zijn verschuivingen waar te nemen. Een aantal geplande reconversieprojecten worden door omstandigheden verplaatst naar een volgende planperiode (2012-2017).

### 1.4. Nood aan sociale huurwoningen

#### ■ Berekening vanuit woonprogramma

Vanuit het woonprogramma werd de nood aan sociale huurwoningen voor de periode 2008-2015 in beeld gebracht.

Basis hiervoor is het gewenst sociaal aandeel anno 2007. Hiertoe nemen we het aantal kandidaten van de gecorrigeerde wachtlijst van De Mandel én het aantal zittende huurders. De wachtlijsten van het OCMW/SVK worden niet in rekening gebracht gezien deze personen zich meestal op de wachtlijst van De Mandel plaatsen. Concreet betekent dit een gewenst aandeel anno 2007 van 11 %.

Indien we dit percentage doorrekenen naar de toekomst wordt zowel de extra nood vanuit de aangroei van de gezinnen als het tekort op de gecorrigeerde wachtlijsten (die als effectieve nood wordt aanzien) in beeld gebracht.

Voor de periode 2008-2015 komt dit neer op een nood van 1.329 woonegelegenheden waarvan 279 vanuit de aangroei van de gezinnen en 1.050 vanuit de huidige wachtlijsten.

#### ■ Bindend sociaal objectief

In het decreet grond- en pandenbeleid<sup>1</sup> wordt voor de provincie West-Vlaanderen een objectief van 8.125 sociale huurwoningen, 3.846 sociale koopwoningen en 183 sociale kavels vooropgesteld.

Rekening houdend met het feit Roeselare 4,9 % van het totaal aantal gezinnen van de provincie West-Vlaanderen vertegenwoordigt, betekent dit een in te

vullen behoefte aan 398 sociale huurwoningen (tot 2020).

Wat het aantal te realiseren sociale koopwoningen en sociale kavels betreft, werd door de provincie West-Vlaanderen een verdelingsoefening gemaakt waarbij rekening wordt gehouden met het aantal gezinnen en de verhouding stedelijk gebied (67%)/buitengebied (33%). Wat de koopwoningen betreft, wordt eveneens rekening gehouden met de bouwplannen die na de nulmeting reeds in voorontwerp werden ingediend bij de VMSW. Voor de stad Roeselare betekent dit een voorstel van toewijzing van 186 koopwoningen en 9 sociale kavels.

Het totaal sociaal objectief voor de stad Roeselare bedraagt dan 593 woonegelegenheden.

<sup>1</sup> Decreet van 27 maart 2009

### ■ Geplande projecten

De bouwmaatschappij de Mandel plant voor de periode 2008-2017 in de bouw van 539 sociale huurwoningen, 10 koopwoningen en 100 woongelegenheden waarvoor nog geen opdeling huur/koop werd gemaakt (zie richtinggevend deel, gewenste woonstructuur). In totaal betekent dit een bijkomend sociaal aanbod van 649 woningen.

### ■ Confrontatie sociaal objectief

De confrontatie tussen het gepland aantal sociale woongelegenheden ten aanzien van het vooropgesteld sociaal objectief levert volgend resultaat:

	Sociaal objectief	Gepland	Confrontatie
Huur	398	515	117
Koop	186	10	-176
Kavel	9	0	-9
Nog te bepalen		124	
Totaal	593	649	56

Globaal gezien voldoen de geplande projecten van De Mandel om het sociaal objectief te bereiken.

Indien we de opdeling naar aard van het gepland sociaal aanbod maken, kan volgende conclusie gemaakt worden:

- Het sociaal objectief voor de huurwoningen wordt bereikt; er is een overschot aan 117 huurwoningen
- Er dienen nog 176 sociale koopwoningen te worden gerealiseerd om het sociaal objectief koopwoningen te bereiken
- Er dienen nog 9 sociale kavels te worden gerealiseerd om het sociaal objectief kavels te bereiken

### ■ Confrontatie woonprogramma

Om te streven naar een gewenst sociaal aandeel huurwoningen van 11 % dient het gepland aantal huurwoningen nog aangevuld te worden met bijkomende initiatieven. In grootte-orde bedraagt dit zo'n 750 woningen). Deze initiatieven kunnen zowel vanuit de bouwmaatschappij als vanuit het SVK komen.

## 2. Bedrijvigheid

### 2.1. Raming van de behoefte

#### ■ Methodiek

Sinds de goedkeuring van het PRS West-Vlaanderen gebeurt de toetsing van behoefteberekening door de provincie. Hiertoe worden 2 methodieken vooropgesteld om de raming aan bijkomende bedrijventerreinen te bepalen:

- behoefteaming op basis van een enquête
- behoefteaming op basis van de gerealiseerde grondverkoop in het verleden

De behoefteberekening voor Roeselare is gebaseerd op de tweede methode, met name op basis van de extrapolatie van de verkoop van bedrijfsgrond gedurende de periode 1991-2001.

De behoefteaming voor lokale bedrijvigheid (KMO) is gebaseerd op de grondverkoop van alle bedrijfspellen kleiner of gelijk aan 5.000 m<sup>2</sup>.

De behoefteaming voor regionale bedrijvigheid is gebaseerd op de grondverkoop van alle bedrijfspellen groter dan 5.000 m<sup>2</sup>.

#### ■ Evolutie van de verkoop

In de periode 1991-2001 werd 103,7 ha aan bedrijfsgronden verkocht, waarvan 34,9 ha voor lokale bedrijvigheid en 68,8 ha voor regionale bedrijvigheid.

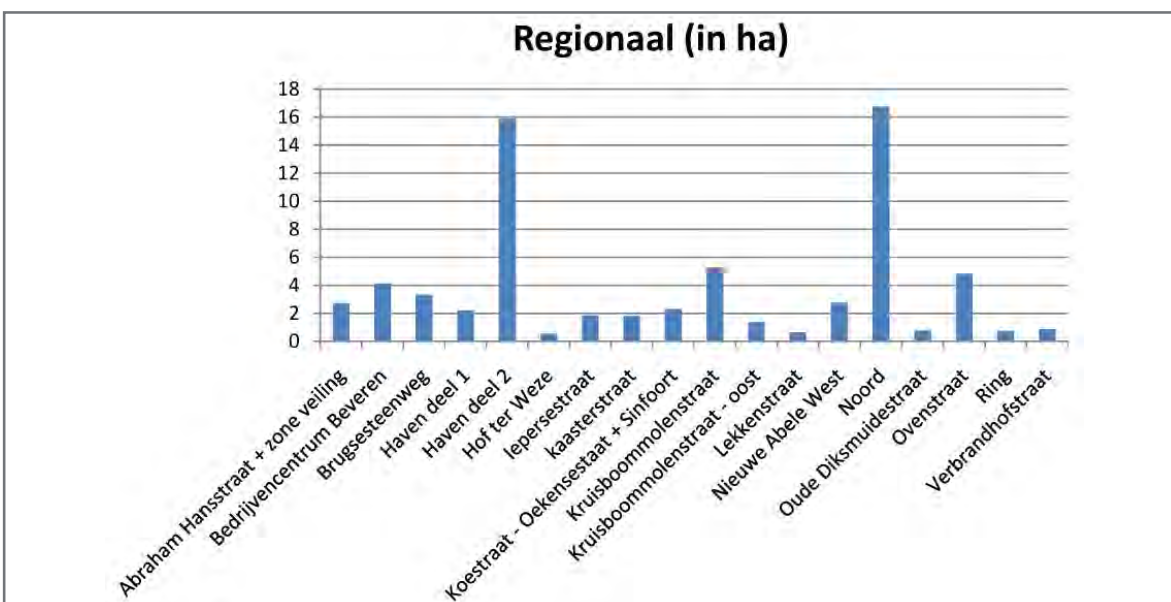
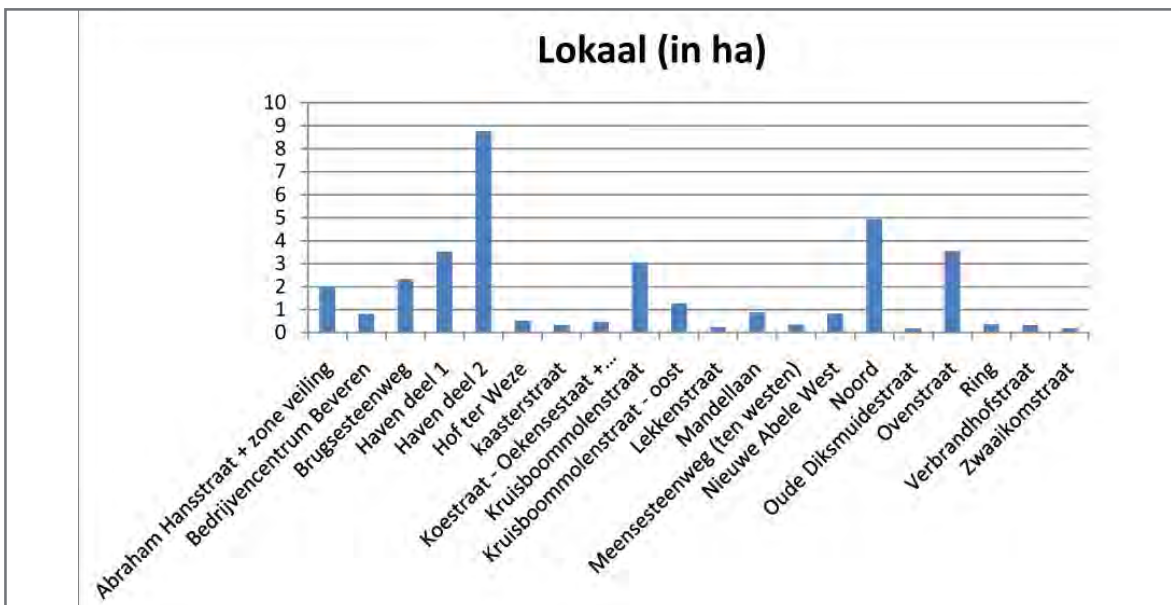
In bovenstaande cijfers werden verkopen in functie van uitbreiding van een bestaand bedrijf en verkopen

die een speculatief karakter inhouden/vermoeden NIET meegerekend (zie ook verder).

Onderstaande tabellen geven het aantal verkochte ha bedrijfsgrond per bedrijventerrein, en dit opgesplitst in verkopen in functie van lokale en regionale bedrijvigheid.

Bedrijventerrein	Lokaal	Regionaal
Abraham Hansstraat + zone veiling	2,0	2,7
Bedrijventercentrum Beveren	0,8	4,1
Brugsesteenweg	2,3	3,3
Haven deel 1	3,5	2,2
Haven deel 2	8,8	15,9
Hof ter Weze	0,5	0,6
Iepersestraat	0	1,9
Kaasterstraat	0,3	1,8
Koestraat - Oekensestaat + Sinfoort	0,5	2,3
Kruisboommolenstraat	3,0	5,3
Kruisboommolenstraat - oost	1,3	1,4
Lekkenstraat	0,2	0,6
Mandellaan	0,9	0
Meensesteenweg (ten westen)	0,3	0
Nieuwe Abele West	0,8	2,8
Noord	4,9	16,8
Oude Diksmuidestraat	0,2	0,8
Ovenstraat	3,5	4,8
Ring	0,4	0,7
Verbrandhofstraat	0,3	0,9
Zwaaikomstraat	0,2	0
Totaal	34,9	68,8





Uit naaststaande grafieken blijkt dat de grootste verkoop zich heeft voorgedaan in bedrijventerrein Haven deel 2, dit zowel inzake verkopen kleiner dan 5.000m<sup>2</sup> als verkopen groter 5.000m<sup>2</sup>.

Inzake verkopen groter dan 5.000m<sup>2</sup> springen eveneens de verkopen in bedrijventerrein Noord in het oog.

Het grootst aantal verkopen van bedrijfsgronden situeert zich in de periode 1995-98. Onderstaande tabel verduidelijkt dit.

Verkoop per jaar	Lokaal	Regionaal	Totaal
1991	1,7	8,4	10,1
1992	2,4	4,6	7,0
1993	2,5	5,1	7,6
1994	2,0	4,8	6,8
1995	5,5	8,2	13,7
1996	3,6	7,3	10,9
1997	5,2	12,7	17,8
1998	6,2	9,3	15,5
1999	3,5	6,2	9,7
2000	2,2	2,2	4,4
Totaal	34,9	68,8	103,7

Op basis van bovenstaande gegevens worden volgende gemiddelde jaarlijkse verkopen voor de periode 1991-2001 vastgesteld:

- Een gemiddelde jaarlijkse vraag van 3,5 ha voor lokale bedrijvigheid
- Een gemiddelde jaarlijkse vraag van 6,9 ha voor regionale bedrijvigheid

Zoals hierboven gesteld zijn in bovenstaande verkopen in functie van uitbreiding van een bestaand bedrijf en verkopen die een speculatief karakter inhouden/vermoeden NIET meegerekend. Voor de periode 1991-2001 gaat het om volgende verkopen:

- 8,1 ha verkocht in functie van uitbreiding van bestaand bedrijf
- 6,5 ha verkocht aan particulieren, immobiliën, ...

	Verkoop ter uitbreiding	Verkoop met speculatief vermoeden
Lokaal	1,1	2,2
Regionaal	7,0	4,4
Totaal	8,1	6,5

## 2.2. Confrontatie met het aanbod

De behoefte wordt aangetoond door het aanbod af te trekken van de vraag. De behoefte kan zowel een positief als een negatief cijfer zijn. Bij een positief cijfer kan de nood aangetoond worden. Bij een negatief cijfer is er een overschot aan bedrijfsgronden en kunnen er geen nieuwe bedrijfsgronden aangesneden worden.

Cijfermatig betekent dit aan de aanbodzijde een aanbod van 20 ha lokaal en 110 ha regionaal (zie bestaande economische structuur, 4.2.2).

Aan de vraagzijde komt dit neer op een gemiddelde jaarlijkse verkoop (en dus vraag) van 3,5 ha voor lokale bedrijfsgronden en 6,9 ha voor regionale bedrijfsgronden.

Wat de vraagzijde betreft, moet eveneens rekening gehouden worden met de tijd die nodig is om een bedrijventerrein te ontwikkelen. Het gaat over grondver-

werving, opbouw van infrastructuur, verkoop van de bouwrijpe grond en de bouw van het bedrijf.

Met deze duurtijd is het mogelijk dat het aanbod voortdurend achter de vraag aanholt. Vandaar dat bij de behoeftebepaling hiermee rekening wordt gehouden door middel van een ijzeren voorraad. Dit principe van ijzeren voorraad wordt onderschreven door de Vlaamse Regering in het Vlaams Regeerakkoord 2004-2009 van juli 2004. Het begrip 'ijzeren voorraad' is een beleidsmatig begrip en is op te vatten als de bufferoppervlakte in de ruimtebalans voor economische activiteiten, nodig voor het goed functioneren van vraag en aanbod.

In het beleidskader van het PRS West-Vlaanderen wordt aangegeven hoe de ijzeren voorraad wordt berekend. Voor een lokaal bedrijventerrein is dit twee maal de gemiddelde jaarlijkse verkoop gerekend over een periode van 10 jaar. Voor een regionaal bedrijventerrein is dit drie maal de gemiddelde jaarlijkse verkoop gerekend over een periode van 10 jaar.

De confrontatie vraag-aanbod geeft zicht op de netto-ruimte die vereist is om aan de vraag te voldoen. In realiteit is de ruimtevraag groter gezien de ruimte voor wegen, bufferzones, waterbeheersing, ... maar ook mogelijkheden om groene, recreatieve, ... structuren te integreren in de bedrijventerrein. Bij het zoeken naar bijkomende ruimte moet aldus rekening worden gehouden met het bruto-cijfer. Dit bruto-cijfer wordt bekomen door de netto-behoefte te vermenigvuldigen met 1,225.

Voor de beleidsperiode 2008-2017 ziet de bruto behoefteberekening voor bedrijvigheid er als volgt:

- Nood aan 22,9 ha voor lokale bedrijvigheid
- Overschot aan 33,3 ha voor regionale bedrijvigheid

	2008-2017	
	Lokaal	Regionaal
Vraag	31,7	62,1
Aanbod	20	110
Behoeftte netto	11,7	-47,9
IJzeren voorraad	7	20,7
Behoeftte netto incl. ijzeren voorraad	18,7	-27,2
Behoeftte bruto	22,9	-33,3

De stad opteert om in de gebieden B1 en B2 een aanbodbeleid voor lokale bedrijvigheid te voeren (zie ook gewenste economische structuur).

## 1. Kwaliteiten

### ■ Gedifferentieerd aanbod

- Een gedifferentieerd woningaanbod
- De aanwezigheid van lokale, regionale, water- en niet watergebonden industriële activiteiten
- Een goed uitgerust winkelcentrum en talrijke horecavoorzieningen
- De veiling als verkoops- en distributieknooppunt voor de landbouw in de regio
- Kwalitatief landbouwgebied dat zich uit in talrijke aanverwante activiteiten en bedrijven (veiling, provinciaal centrum voor land- en tuinbouw, groenteverwerkende bedrijven, ...)
- Ruim aanbod aan publieke voorzieningen (scholen, ziekenhuizen, ...)
- Goed uitgeruste sportinfrastructuur
- Deelkernen met kleinschalige voorzieningen
- Regionale aantrekkingspool inzake culturele activiteiten (CC de spil)
- Historisch architecturaal patrimonium

### ■ Multimodale bereikbaarheid

- 3 rechtstreekse aanknooppunten met de E403
- Directe verbinding met omliggende steden en gemeenten via N32, N36 en N37
- Aanwezigheid van het kanaal als belangrijke as voor vervoer over het water
- Aanwezigheid van de spoorlijn kortrijk-brugge met een station in het hart van de stad
- Goede ontsluiting van de oostelijk gelegen bedrijventerreinen

- Invalswegen penetreren tot in centrum van de stad

## 2. Knelpunten

### ■ Coherent en optimaal ruimtegebruik

- Onderbenutte delen van de stationsomgeving
- Een tekort aan betaalbare bouwgronden
- Een tekort aan industriegronden en uitgeruste bedrijventerreinen (KMO, dienstverlening en industrie)
- Onderbenutte linken tussen bepaalde woonuitbreidingen en wijken
- Nabestemming van verlaten landbouwzetels
- Inname van landbouwgrond voor niet-agrarische activiteiten
- Versplinterd voorkomen van de groenvoorzieningen
- Beperkte oppervlakte aan openluchtrecreatie
- Dichtslibbing van kanaal Roeselare-Leie
- Functionele barrière tussen centrum en cc de spil
- Locatie kajakclub
- Intens gebruik van de voetbalvelden in De Ruiter leidt tot kapot gespeelde velden
- Deconcentratie kleinhandel naar stadsrand
- Leegstaande land- en tuinbouwbedrijven
- Zonevreemde activiteiten

### ■ Leefbaarheid in de bebouwde ruimte

- Milieu-verkeershinder door doorgaand vrachtvervoer
- Visuele hinder door de autohandel langs de Meensesteenweg en ring
- Spoorlijn als barrière tussen linker- en rechterkamer
- Niet toegankelijke groene ruimten

- Tekort aan ontmoetingsruimte in de rechterkamer
- Lawaaihinder racingcircuit
- Druk op Pastoorsbos (zachte recreatie/wandelen - intensieve recreatie/mountainbike)

### ■ Visuele hinder

- Te weinig groenaanleg rondom de bovengrondse parkeerplaatsen
- Gebrekkige landschappelijke en ruimtelijke inkleiding van bepaalde bedrijvengebouwen en -terreinen
- Monotone autohandel langs de N32

### ■ Verkeershinder en -druk

- Bereikbaarheids- en doorstromingsproblemen voor vrachtverkeer ten oosten van de stad
- Ontbreken van een gesloten kleine ring
- Groot aantal bovengrondse kruispunten op de R32
- Doorgaand vracht- en autoverkeer door de kernen
- Ontbreken van een snelle verbinding tussen Roeselare en Gent met openbaar vervoer
- Geen vlotte verbinding Ieper-Poperinge
- Parkingnood in schiervelde bij grote sportmanifestaties en exposities
- Parkingnood voor detailhandelszaken gelegen nabij verkeersintensieve functies (hoge tewerkstellingsgraad/hoge bezoekersgraad)
- Weinig herkenningspunten langs de kleine ring
- Verkeersafwikkeling kleinhandelslint Meensesteenweg
- Weinig kwalitatieve herkenningspunten langsheen de grote ring
- Op/afrit van grootschalige detailhandel langs N32

### 3. Potenties

#### ■ Leefbare ruimte

- Groenvoorziening en speelpleintjes op wijkniveau
- Gemengde woonwijken
- Kwaliteit nastreven bij renovatie
- Kwalitatief uitbouwen van het openbaar domein
- Herwaarderen binnenstad met o.a. aanpakken leegstand

#### ■ Optimaal ruimtegebruik

- Mogelijkheid tot verdere verdichting door het selectief toelaten van hoogbouw
- Invullen van onbebouwde gronden en binnengebieden
- Bundelen van nieuwe bedrijven nabij bestaande bedrijventerreinen
- Potentiële verdichtingzones aanwezig: leegstaande gebouwen, stationsomgeving, historisch gegroeide bedrijven
- Stationsomgeving - Kop van Kanaal
- Linken van geïsoleerde wijken/verkavelingen
- Multifunctioneel gebruik van publieke voorzieningen

#### ■ Groenstructuur met oog voor recreatie

- Het penetreren van de natuur in de woonweefsel langs bestaand bekenstelsel en oude spoorwegbedding
- Landbouwgebied waardevol voor recreatief medegebruik
- Omgeving Sterrebos – kleiputten
- Open ruimten rondom het stedelijk weefsel

#### ■ Ontsluiting

- Fietsroutes langs natuurlijke aders tot in de kern
- Enten van grootschalige structuren op de R32
- Betere bewegwijzering van de weghierarchie om de binnenstad te vrijwaren van doorgaand vrachtverkeer
- Bekenstelsel als dragers van trage routes
- Potentie van de 3 op- en afritcomplexen

**Richtinggevend deel**





## Visie- en conceptelementen

De analyse van de bestaande ruimtelijke structuur, de kwaliteiten, knelpunten en potenties vormen de basis voor de visievorming. Deze geeft aan hoe de stad Roeselare zich dient te ontwikkelen.

De visievorming wordt geconcretiseerd in conceptelementen die op hun beurt geïntegreerd worden in de gewenste ruimtelijke structuur voor de stad.

Stellingen of ontwikkelingsperspectieven die geformuleerd worden voor elementen van provinciaal of Vlaams belang worden geformuleerd als suggestie naar de hogere beleidsniveaus, tenzij het gaat over verfijning waarbij op gemeentelijk niveau een planinitiatief kan genomen worden.

### 1. Visie op stad en stedelijkheid

De ontwikkelingen die Roeselare sinds de Tweede Wereldoorlog heeft gekend zijn effectief het resultaat van het geloof in haar werkkraft, haar slagkraft, haar investerings- en andere krachten om de troeven die ze had en in de loop van de tijd kon verwerven aan te wenden en te versterken.

De stad staat in de komende jaren voor de uitdaging die verschillende krachten geïntegreerd inhoud, vorm en betekenis te geven op basis van de kwaliteiten en kansen eigen aan haar bestaande ruimtelijke structuur.

De toekomstvisie voor de stad Roeselare staat voor het versterken van de **kwaliteit**, dit zowel binnen als buiten de stedelijke ruimte.

Binnen de stedelijke ruimte wordt gewerkt aan een gezond evenwicht tussen **kwaliteit** en **dynamiek**.

Een blijvende verweving van functies staat voorop waarbij een goede ruimtelijke inpassing en een goed nabuurschap wordt nagestreefd.

Voor het **Stedelijk weefsel** betekent dit dat de stad haar rol als centrumstad wil behouden en versterken met een aantrekkelijk aanbod, dit zonder aantasting van de kwaliteit van de leefomgeving van de eigen inwoners.

Dit betekent een aantrekkelijk aanbod voor wonen, bedrijvigheid, recreatie, gemeenschapsvoorzieningen (onderwijs, zorg, cultuur, sport, dienstverlening, ...) en handelsactiviteiten weliswaar rekening houdend met de draagkraft en de kenmerken van de omgeving.

Het stedelijk weefsel wordt tevens versterkt door de aanwezigheid van (wijk)groen en groene assen. Ze geven rust en ademruimte binnen een dichtbebouwd weefsel en fungeren als assen voor traag verkeer.

Dynamiek en kwaliteit zijn complementair maar vereisen een degelijke kwaliteitsbewaking, zeker op locaties die een strategische waarde hebben zoals een zichtlocatie, invalwegen tot de stad, ...

Een dynamisch en kwaliteitsvol stedelijk weefsel vereist een verkeersstructuur die aangepast is op deze dynamiek.

Voor de **Open ruimte** betekent een kwaliteitsvolle ontwikkeling het versterken van de leefbaarheid binnen de woonconcentraties, het uitbouwen van prioritaire ontwikkelingsperspectieven voor de landbouw met een gebiedsgericht beleid ten aanzien van natuur en landschap, het uitbouwen van een samenhangend netwerk van ecologische structuur rekening houdend met gezond evenwicht tussen landbouw enerzijds en natuur, landschap, recreatie anderzijds, het vrijwaren van zichten al dan niet gekoppeld aan strategische open ruimteverbindingen en het uitwerken van een

visie ten aanzien van zonevreemde activiteiten anderzijds.

Een kwalitatieve ontwikkeling van de open ruimte uit zich in een goede beeldkwaliteit in hoofde van de verschillende functies. Een open ruimte met een landschappelijke kwaliteit ondersteunt het toeristisch-recreatief medegebruik en heeft op haar beurt een recreatieve betekenis voor het stedelijk weefsel.

Het Stedelijk weefsel en de Open ruimte dienen met elkaar te worden gelinkt; een wisselwerking tussen beiden is een verrijking voor de stad in haar totaliteit.

## 2. Globaal concept: de Kracht van het Midden

Terugblikkend op de voorbije decennia is de stedelijke ontwikkeling te Roeselare op z'n minst dynamisch te noemen. De stad is - zoals haar leuze zegt - 'Méér dan 't hart van West-Vlaanderen'. Het is de tot de verbeelding sprekende illustratie van "de Kracht van het Midden". De 'Kracht van het Midden' vindt mede haar basis in de gunstige, multimodaal ontsloten positie van de stad Roeselare in de provincie West-Vlaanderen, met name haar geografische ligging aan de kop van het kanaal Roeselare-Leie, de spoorlijn Brugge-Kortrijk en een belangrijke hoofdontsluitingsweg (E403). De 'Kracht van het Midden' is te versterken door deze multimodale bereikbaarheid op verschillende schaalniveaus strategisch te optimaliseren en te benutten.

Een hart slaat krachtig als het werkt. Een hart dat goed wil blijven functioneren, mag echter niet ontkracht worden en heeft in die zin ook zuurstof nodig; naast werken moet het hart ook kunnen ontspannen en geïmagineerd worden. 'Sport- en cultuurhuizen', 'groene ruimten', 'wandelroutes aan het water', aantrekkelijk winkelaanbod, ... zijn allen componenten die de kwaliteit van het hart beïnvloeden.

Een hart moet ook nog kunnen 'begeesteren' en 'veroveren'. Hier spelen de 'verleidings- en de (ver)beeld(ings)kracht' een belangrijke rol. Naast koopjesdagen, sportmanifestaties, handelsbeurzen, open bedrijfsdagen, spraakmakende optredens en andere evenementen om bewoners en bezoekers te inspireren en te animeren, moet - voor het aantrekken en het verleiden - ook gewerkt worden aan de beeldkwaliteit van de stad, evenzeer op vlak van wonen en bedrijvigheid.

## 3. Deelconcepten

### ■ Stedelijk woonweefsel met 3 polen

Het Hart (en haar radiale woonuitbreidingen), Beveren en Rumbeke vormen de polen van het stedelijk woonweefsel.

Binnen deze polen wordt een stedelijk woonbeleid gevoerd. Dit beleid bestaat uit het aanbieden van een evenwichtig woonaanbod én het uitbouwen/versterken van een leefbare en aantrekkelijke woonomgeving waarbij de verkeersleefbaarheid, goed nabuurschap, voldoende stedelijk groen en assen voor zwakke weggebruikers die aantakken op de voorzieningen centraal staan.

### ■ Leefbare woonconcentraties met een eigen identiteit en profiel

In Zilverberg, Oekene, Beitem, Kapelhoek en Aardappelhoek-Tasse wordt een aangepast woonbeleid gevoerd op maat zodat het landelijk karakter behouden blijft. Dit landelijk karakter is gericht op het behoud van de leefbaarheid en de kwaliteit.

Het gaat vooral om een kwalitatieve verbetering van de bestaande voorzieningen en hun afstemming op het niveau van de woonconcentratie, het versterken van lokaal groen, goed nabuurschap en een verdere invulling van het bestaand juridische aanbod.

Een goede bereikbaarheid ten aanzien van de stedelijke functies staat voorop, en dit zowel voor het autoverkeer, het openbaar vervoer als voor de zwakke weggebruiker.

### ■ Een krachtige economische pool

Ijver en bedrijvigheid zijn kenmerkend voor Roeselare als werkstad. De positie van de stad is te versterken door bundeling van economische activiteiten, met

name tertiaire activiteiten verweven in het stedelijk weefsel en op goed bereikbare locaties, overslagfuncties langs het kanaal, industriële ontwikkelingen nabij belangrijke verkeersknooppunten en landbouw in de open ruimte. Bedrijvigheid wordt goed gebufferd ten aanzien van de woonomgeving.

Het Kanaal, de R32/N36 en de spoorlijn Brugge-Kortrijk fungeren als belangrijke dragers voor economische activiteiten.

### ■ Herkenbare recreatieve polen en een samenhangend toeristisch-recreatief netwerk

Roeselare wil haar aanbod concentreren op de bestaande toeristisch-recreatieve voorzieningen (onder meer stedelijk gebied, Kanaal, Schiervelde, ...) en duidelijk structureren met herkenbare, goed bereikbare toeristisch-recreatieve polen met een regionale uitstraling.

Deze polen dienen zowel vanuit het stedelijk woonweefsel als vanuit de woonconcentraties in de open ruimte goed bereikbaar te zijn. Het uitbouwen van een samenhangend toeristisch-recreatief netwerk via recreatieve assen versterkt de recreatieve structuur, verhoogt de wisselwerking tussen het stedelijk weefsel en de open ruimte en draagt bij tot de uitbouw van een samenhangend langzaam verkeersnetwerk.

### ■ Grote ring als drager

De grote ring (R32/N36) vormt de overgangszone tussen het stedelijk weefsel en de open ruimte. Gelet haar strategische waarde (bereikbaarheid, zichtlocatie) hebben talrijke activiteiten zich aan weerszijden van de grote ring ontwikkeld.

De grote ring is voor de stad een belangrijke drager van doorgaand verkeer. Dit houdt een aangepast beleid ten aanzien van de bestaande gelijkvloerse kruispunten en nieuwe ontwikkelingen in. Op deze manier wordt tevens de fysische barrière die de grote ring vormt tussen het stedelijke weefsel en de open ruimte opgeheven.

De grote ring is tevens drager van stedelijke activiteiten die een goede bereikbaarheid en zichtlocatie vereisen. Deze activiteiten hebben echter geen rechtstreekse toegang tot de grote ring om het doorgaand verkeer niet te belemmeren.

De beeldkwaliteit van de grote ring wordt enerzijds versterkt door kwalitatieve architectuur die fungeert als (kwalitatief) herkenningspunt langsheen de grote ring. Anderzijds zijn doorzichten naar de achterliggende open ruimte eveneens van belang om de beeldkwaliteit langsheen en de leesbaarheid van de grote ring te versterken.

Als overgangszone tussen het stedelijk gebied en het buitengebied dienen activiteiten er tweezijdig de nodige beeldkwaliteit uit te stralen, dit zowel ten aanzien van de grote ring als ten aanzien van het achterliggende open ruimte.

De grote ring heeft ook een functionele taak. Een bewegwijzeringssysteem leidt de bezoekers via de invalswegen naar de centumparkings. De ontwikkelingen langs weersijden van grote ring zijn hierbij oriënterend/structurend.

De grote ring als overgangszone tussen het stedelijk gebied en de open ruimte impliceert (verkeersveilige) doorsteken op welgekozen plaatsen. Deze doorsteken werken eveneens structurend ten aanzien van eco-

logische dragers en toeristisch-recreatief/functioneel fiets- en wandelnetwerk.

Bijzondere aandacht gaat naar de verkeersafwikkeling ter hoogte van de E403. Nieuwe ontwikkelingen (uitbouw van regionaalstedelijk ziekenhuis, verdere ontwikkeling Accent Business Park, ontwikkeling Nieuwe Abele West en Nieuwe Abele Zuid, ontwikkeling van het stedelijk woongebied Maria's Linde, zullen ingrepen aan de huidige verkeerssituatie vereisen.

#### ■ **Imagoversterking van de invalswegen**

De invalswegen dienen de nodige kwaliteit uit te stralen en een vlotte verkeersafwikkeling te garanderen. De invalswegen zijn structurend voor de stad. Het zijn Oostenrijkse steenwegen, georiënteerd op de toren van de St.-Michielskerk, met begeleidende hoogstammige wegbepanting. Ze worden verder ingericht als visitekaartjes tot de stad.

Het versterken van het imago van de invalswegen gebeurt middels de opmaak van een gabarietenplan/beeldkwaliteitsplan met ondermeer inrichtingsprincipes voor de aanpalende functies (vb. verordening reclamepanelen) en een uniforme aanpak van het openbaar domein via inrichting, materiaalkeuze, straatmeubilair, groenaanplant, aangepaste weginrichting, ... Gave en te vrijwaren zichten, vaak gekoppeld aan open ruimteverbindingen, kunnen hier worden aangegeven.

De hoofdinvalswegen (Meensesteenweg, Brugsesteenweg en Diksmuidsesteenweg) vereisen een andere benadering dan de invalswegen van 2e orde (Hoogleedsesteenweg, Oostnieuwkerksesteenweg, lepersestraat en Rumbeksesteenweg).

Imagoversterking van de invalswegen heeft evenzeer aandacht voor het verhogen van de leefbaarheid langsheen deze wegen.

#### ■ **Aandacht voor de stedelijke skyline**

De stedelijk skyline van Roeselare wordt gedomineerd door een aantal (kerk)torens en de grootschalige bebouwing (bedrijfstorens) langsheen het kanaal Roeselare-Leie.

Zij blijven ook in de toekomst belangrijke bakens in de stad. Nieuwe initiatieven (vb. windmolens langsheen het kanaal) kunnen de skyline van Roeselare versterken.

#### ■ **Beken, lineaire en vlakke groenelementen als 'dragere' van de natuurlijke en landschappelijke structuur**

Water en groen zijn belangrijk voor de stad, dit zowel binnen als buiten het stedelijk weefsel.

Water en groen komen verweven voor met andere functies. In het stedelijk weefsel dragen ze bij tot een aantrekkelijke en leefbare woon/werkomgeving. In het buitengebied dragen ze, samen de landbouw, bij tot een kwaliteitsvolle open ruimte.

De selectie en het versterken van natuurlijke dragere én het uitbouwen van een onderlinge samenhang tussen de dragere binnen en buiten het stedelijk gebied verhogen de aantrekkingskracht, de leefbaarheid en de beeldkwaliteit van de stad. Ze fungeren tevens als dragere van assen voor langzaam verkeer en hebben een toeristisch-recreatieve potentie.

Als vlakke groenelementen vervullen de buurtparken eveneens een rol als drager van wijkgebonden recreatieve voorzieningen (jeugdinfrastructuur, rustpunten, ...).

- **Kwaliteitsvolle open ruimte met een optimale afstemming tussen landbouw, natuur en landschap**

Landbouw en natuur/landschap zijn de spelers in de open ruimte met de landbouw als hoofdrolspeler. Als hoofdrolspeler speelt de landbouw een belangrijke rol bij het verhogen van de beeldkwaliteit van de open ruimte, dit zowel wat de bebouwde als de niet bebouwde omgeving betreft. Maar ook niet agrarische activiteiten dienen de nodige beeldkwaliteit uit te stralen waarbij bijzondere aandacht gaat naar de integratie van de gebouwen in het omliggende landschap.

Een kwaliteitsvolle open ruimte vereist binnen sommige gebieden (beekvalleien, gebieden met potenties voor natuur en landbouw, lokale open ruimteverbindingen) een aangepast beleid. Het afbakenen van bouwvrije zones en een doelgericht aanplantbeleid dragen hiertoe bij.



### 0. Relatie met APA

Als algemene regel geldt dat de mogelijkheden zoals vastgelegd in het APA behouden blijven. In functie van de gewenste structuur kunnen enerzijds een aantal mogelijkheden beperkt worden en anderzijds een aantal mogelijkheden uitgebreid worden. Deze beperkingen/uitbreidingen worden uitdrukkelijk in de tekst aangegeven en geresumeerd per gewenste deelstructuur.

Elementen die volgens het APA middels het planinstrument BPA dienen te worden geregeld, worden na goedkeuring van het GRS geregeld middels een gemeentelijk RUP<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Bij wijze van voorbeeld. Volgens het APA kunnen begrenzings slechts gewijzigd worden bij wijze van BPA. Na goedkeuring van het GRS kunnen begrenzings gewijzigd worden bij wijze van GRUP.

## 1. Gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur

### 1.1. Uitgangspunten

#### ■ Vlaamse bevoegdheid

In kader van de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en de agrarische structuur door het Vlaams Gewest werden in eerste fase de grote eenheden natuur (GEN), de grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) en de natuurverwevingsgebieden aangeduid. Te Roeselare werden geen GEN en GENO's geselecteerd.

In de tweede fase van de afbakening werden landbouw, natuur en bos gelijktijdig ten opzichte van elkaar afgewogen. Dit resulteerde in een ruimtelijke visie, een operationeel actieprogramma en een herbevestiging van de agrarische gebieden.

Voor Roeselare zijn volgende acties van belang waarbij acties 'categorie I' uitvoeringsacties op korte termijn bevatten en acties 'categorie II' specifieke onderzoeken voorafgaand aan een uitvoeringsactie omvatten<sup>2</sup>.

- Deelruimte 1: Plateau van Tielt, gebied West Kortemark-Tielt
  - Categorie II: Omgeving St. Idesbaldus (deelconcept 10,1, 11.1): uitwerken verweving van landbouw, natuur en bos in de omgeving van St. Idesbaldus (richtcijfer bosuitbreiding 30ha), vallei van de Kromme Duivelsbeek<sup>3</sup>. Verder onderzoek en overleg is nodig in functie van het gedetailleerd in kaart brengen van het land-

<sup>2</sup> De gemeenteraad heeft op 21 april 2008 haar standpunt inzake de te herbevestigen agrarische gebieden en de vooropgestelde acties geformuleerd. Zie ook Informatief deel, 1.4.)

<sup>3</sup> Gezien op het grondgebied Roeselare geen Kromme Duivelsbeek aanwezig is, wordt aangenomen dat hiermee de Duivelsbeek wordt bedoeld.

bouwgebruik en de landbouwzetels, concrete mogelijkheden voor uitbreiden van natuur- of bosgebieden en mogelijkheden voor waterberging. Opmaken van gevoeligheidsanalyse voor bestaande landbouwbedrijven in het gebied.

- Deelruimte 3: Zuidelijke Leievallei, gebied Roeselare-Waregem
  - Nihil
- Deelruimte 7: Rug van Westrozebeke
  - Categorie II: Omgeving bossen Koekuit (deelconcept 2.3, 2.4, 4.1, 6.1): uitwerken verweving van landbouw en natuur in de omgeving Koekuit + versterken van de natuurwaarden en de bosstructuren (met een beperkte bosuitbreiding) van het Vierkavenbos en de Koekuitbossen. Richtcijfer bosuitbreiding/ 65 ha. Verder onderzoek en overleg is nodig in functie van het gedetailleerd in kaart brengen van het landbouwgebruik en de landbouwzetels, concrete mogelijkheden voor uitbreiden van natuur- of bosgebieden en mogelijkheden voor waterberging. Opmaken van gevoeligheidsanalyse voor bestaande landbouwbedrijven in het gebied.

#### ■ Provinciale bevoegdheid

De door het Vlaamse Gewest aangeduide gebieden moeten door de provincie verbonden worden met natuurverbindingengebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

Ook de selectie en het bepalen van ontwikkelingsperspectieven voor structurerende landschapselementen en -componenten behoort tot de provinciale bevoegdheid.

Volgende selecties op provinciaal niveau zijn van belang:

- Natuurverbindingsgebied (rivier- en beekvallei)
  - Mandel
  - Babellebeek
  - Onledebeek-Krommebeek
  - Collevijverbeek
- Natte en droge ecologische infrastructuur
  - Kanaal Roeselare-Leie
  - Oude spoorwegbedding Roeselare-Menen
- Structurerende reliëfcomponent
  - Mandelvallei
- Structurerend lineair element
  - Oude spoorwegbedding Roeselare-Menen
- Open ruimteverbinding
  - Westelijke open ruimte van Roeselare

#### ■ Gemeentelijke bevoegdheid

De lokale ecologische infrastructuur moet aansluiten op de natuurverbindingsgebieden en op de ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. In het afbakenen van de lokale ecologische infrastructuur is een taak voor de stad weggelegd. Structurerende elementen (open ruimteverbindingen en visueel waarneembare objecten in het landschap) van lokaal niveau moeten uitgewerkt worden in een GRUP.

### 1.2. Beleidsdoelstellingen

#### ■ Uitbouw van een samenhangend netwerk aan ecologische dragers

Belangrijk voor het goed functioneren van de natuurlijke structuur is haar samenhang zowel binnen de niet bebouwde ruimte als binnen en doorheen de bebouwde ruimte. Water en groen vervullen hierbij een belangrijke rol; ze vormen de **ecologische dragers**.

Ecologische dragers kennen een variërende verschijningsvorm met een gradiënt naar het stedelijk weefsel. Ondanks dit variërend karakter zorgen ze voor een ruimtelijke samenhang.

Ecologische dragers vervullen een specifieke rol ten aanzien van de bebouwde omgeving. Vooral binnen het (dichtbebouwd) woonweefsel dragen ze bij tot een verhoogde leefbaarheid. Deze ecologische dragers bevinden zich zowel binnen het openbaar als op privaot domein.

Ecologische dragers geven extra zuurstof aan de stad, werken structurerend en spelen een belangrijke rol bij de captatie van fijn stof. Ze vervullen naast een ecologische, ook een recreatieve, sociale en (verkeers) functionele rol.

Water en groen in een stedelijk weefsel zijn daarenboven attractief, zowel voor de inwoners als voor de bezoekers.

Binnen het stedelijk gebied zal het versterken van bestaande of het uitbouwen van bijkomende ecologische dragers voornamelijk plaatsvinden binnen het openbaar domein, reconversieprojecten, invulling van binnengebieden en initiatieven die hun basis vinden in het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare'.

Bufferzones kunnen dusdanig uitgebouwd worden dat ze fungeren als groene long of als stapsteen.

Gelet de bebouwde omgeving ligt de nadruk op lokale waterpartijen en vlakke groenpartijen die, indien de bebouwing dit toelaat, met elkaar verbonden worden via (groene) routes voor langzaam verkeer.

In de open ruimte ligt de nadruk op het behoud en versterken van lineaire ecologische dragers (beken en

hun valleien, oude spoorwegbeddingen) door een afgestemd beleid terzake.

In functie van stad en stedelijkheid dient de natuur- en landschappelijk structuur bij te dragen tot de wisselwerking tussen het stedelijk gebied en de open ruimte. Vandaar het belang om een samenhangend netwerk tussen de verschillende ecologische dragers uit te bouwen, dit zowel binnen de stedelijke ruimte als in de open ruimte. De uitdaging bestaat erin beide netwerken met elkaar te verbinden. Het project Stad-Land-Schap 't West-Vlaamse Hart kadert hierin.

Het uitbouwen van een samenhangend geheel tussen de ecologische dragers in de open ruimte en het stedelijk weefsel is, gelet de concentrische structuur van de stad, niet eenvoudig: de grote en de kleine ring vormen een fysieke barrière. Initiatieven terzake (vb. aanpak onveilige kruispunten, uitbouw centrumboulevard, uitbouw kleine ring) besteden hier de nodige aandacht aan.

Initiatieven die de wisselwerking tussen de open ruimte en het stedelijk weefsel versterken worden ondersteund. De uitbouw van het Educatief Centrum voor Landbouw en Natuur langsheen de Wagenstraat beoogt het draagvlak voor milieu, natuur en landbouw bij de burger vergroten.

#### ■ Gebiedsgericht landschappelijk beleid

Ondanks het versnipperd voorkomen van de open ruimte zijn er gebieden die hun **landschappelijke waarde** hebben behouden of een rol spelen als lokale open ruimteverbinding. Mede door hun meerwaarde ten aanzien van de ecologische dragers vereisen ze een aangepast beleid.

### 1.3. Selectie en ontwikkelingsmogelijkheden van de ecologische dragers

Hierna worden de ecologische dragers geselecteerd en worden de ontwikkelingsmogelijkheden uitgewerkt. Voor de ecologische dragers en gebieden gelegen in het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' gelden onderstaande ontwikkelingsperspectieven als suggestie naar de hogere overheid tenzij het gaat over een verfijning waarbij op gemeentelijk niveau een planinitiatief kan genomen worden.

#### 1.3.1. Beken en waterpartijen

##### ■ Beken en hun valleien

Talrijke beken doorkruisen het grondgebied van de stad Roeselare. In tegenstelling met het stedelijk weefsel zijn de beken in de open ruimte nog zichtbaar in het landschap. Het versterken van beken en hun valleien zal zich bijgevolg voornamelijk voordoen in deze open ruimte.

Binnen het stedelijk weefsel kan onderzocht worden in welke mate ingekokerde beken terug zichtbaar kunnen worden. Nieuwe projecten gelegen in/nabij beekvalleien (vb. bouwproject aan de rand van de stad) vormen hiertoe potenties.

De beekvalleien die het meest structurerend werken worden geselecteerd. Een aantal van deze beken zijn geselecteerd als bovenlokale beken, meer bepaald de Mandel, de Collievijverbeek, de Babilliebeek en de Onledebeek/Krommebeek. De geselecteerde beken van lokaal belang kunnen het bovenlokaal bekenstelsel versterken.

Een terughoudend/beschermend beleid ten aanzien van de bebouwingmogelijkheden in lokale én boven-

lokale beekvalleien is gewenst. Zo beschikt de Babilliebeek (als bovenlokale beek) nog over een behoorlijk natuurlijk valleiprofiel en heeft ze een groot natuurlijk waterbufferend vermogen. Volgens inventarisatie beschikt deze beekvallei daarenboven over een grote ecologische waarde.

Volgende lokale beken worden geselecteerd:

- Duivelsbeek (B1) ter versterking van De Mandel
- Sint Godelievebeek (B2) en Lakkaartsbeek (B3) ter versterking van de Babilliebeek.
- Krommebeek (B4) en Uittenhovebeek (B5) ter versterking van de Onledebeek/Krommebeek
- Regenbeek (B6)

Het versterken van beken én beekvalleien veronderstelt een doelgericht natuurontwikkelingsbeleid waarbij rekening wordt gehouden met autochtone bomen en struiken. Deze aanplantingen hebben zowel een landschappelijk, ecologisch als een functioneel nut: beken en hun valleien worden beter afleesbaar in het landschap, nieuwe rust- en schuilplaatsen worden gecreëerd én zelfdertijd wordt bodemerosie en het dichtslippen van de beken voorkomen.

Beekvalleien vervullen naast een ecologische functie eveneens een rol ten aanzien van de overstromingsproblematiek, landbouw (vb. waterbevoorrading), recreatie (recreatief netwerk) en de beeldkwaliteit van de open ruimte (vb. zichtbaar maken van beken via beekbegeleidend groen).

In de open ruimte is een beschermingszone aan weerszijden van de beek wenselijk. Nieuwe bebouwing wordt er niet toegestaan. Kleinschalige infrastructuur gericht op educatief/recreatief medegebruik (zitbanken, bewegwijzering, toegangspoortjes, ...) of

noodzakelijk voor het behoorlijk functioneren van de beek zijn evenwel mogelijk.

Het afbakenen van de beschermingszone langs de geselecteerde beken zal gebeuren middels de opmaak van een gemeentelijk RUP. Hierbij worden de diverse functies/potenties (ecologische drager, potentie voor zachte recreatie, ...) binnen de beschermingszone afgetoetst. Indien zou blijken dat delen van geselecteerde beekvalleien over geen enkele ecologische waarde beschikken, kan de beschermingszone langs weerszijden van de beek beperkt worden.

Voor zones binnen het stedelijk weefsel waar de beek nog zichtbaar is, is een beschermingszone eveneens wenselijk. De ruimtelijke context (bebouwing, veiligheid, mobiliteit, loop van de beek, ...) zal hiertoe bepalend zijn.

Voor bovenlokale beken geldt bovenstaande beschermingszone als een suggestie naar de hogere overheid.

Natuurontwikkeling in de beekvalleien is geen zaak van de stad alleen; de valleigronden zijn veelal in eigendom van particulieren, (landbouw)bedrijven en/of verenigingen. De stad is daarom vaak aangewezen op de good-will van derden om aan natuurontwikkeling langs beken te doen. Sensibiliseren, stimuleren en subsidiëren zijn hier bijgevolg op hun plaats.

Een gedetailleerde terreinanalyse moet uitwijzen in welke mate (delen van) de zijbeken van deze geselecteerde beken kunnen versterkt worden.

De beschermingszones aan weerszijden van de geselecteerde beekvalleien maken deel uit van de L2-gebieden (zie gewenste agrarische structuur 2.3.2.) waar een meer terughoudende houding ten aanzien

van grootschalige en sterk dynamische ontwikkelingen wordt nagestreefd

In de beschermingszones aan weerszijden van de geselecteerde beekvalleien gelden onderstaande ontwikkelingsmogelijkheden:

- nieuwe land- en tuinbouwbedrijven (grondgebonden, grondloos) en aan landbouw verwante bedrijven kunnen niet opgericht worden
- bestaande land- en tuinbouwbedrijven en aan landbouw verwante bedrijven kunnen niet uitbreiden, behoudens instandhoudingswerken en een beperkte functionele uitbreiding ten behoeve van milieu, hygiëne, brandveiligheid, ...
- Zonevreemde woningen blijven behouden voor zover behoorlijk vergund. Verbouwingen zijn mogelijk.
- Herbouw van de zonevreemde woning vindt bij voorkeur plaats buiten de geselecteerde beekvallei
- uitbreiden is mogelijk voor zover beperkt tot een bouwvolume van 1.000m<sup>3</sup>. Dit geldt als een beperking ten aanzien van het APA (1.200m<sup>3</sup>)
- Bestaande (neven)activiteiten bij de zonevreemde woning kunnen behouden blijven voor zover behoorlijk vergund (geacht); nieuwe complementaire activiteiten zijn mogelijk conform de huidige wetgeving en latere wijzigingen. Deze activiteiten zijn afgestemd op de draagkracht van de omgeving.
- Zone-eigen bedrijven die door uitbreiding in een selecteerde beekvallei (en dus zonevreemd) komen te liggen<sup>4</sup> en zonevreemde bedrijven op datum van inwerkingtreding APA kunnen, behoudens de mogelijkheden voorzien in de vigerende

<sup>4</sup> Voorwaarde is dat deze bedrijven gelegen zijn in industriegebied, de uitbreiding aanpalend is en betrekking heeft op eigen terrein

regelgeving<sup>5</sup> en haar latere uitbreidingen, niet uitbreiden. Voor uitbreiding in een geselecteerde beekvallei geldt dit als een beperking ten aanzien van het APA.

- Behoorlijk vergund geachte zonevreemde bedrijven hebben een uitdovend karakter. Bij stopzetting kan geen nieuwe activiteit in de plaats komen. Verbouwen, herbouwen en uitbreiden zijn enkel mogelijk conform de vigerende regelgeving en haar latere wijzigingen
- Mestverwerkingsinstallaties zijn niet toegelaten

Meer concreet kunnen de beschermingszones aan weerszijden van de geselecteerde beekvalleien als volgt worden versterkt.

De **Collievijverbeek** en haar begeleidend groen vormen, samen het Collievijverpark, een natuurlijke as die de jeugd- en sportactiviteiten rondom het Kerelsplein versterken. Deze groene as voor traag verkeer dient versterkt te worden doorheen de site H. Hart en ter hoogte van de Westlaan.

De **Regenbeek** betekent een meerwaarde voor de woonomgeving te Rumbeke. Het gebied geeft ademruimte aan de entiteit, wordt door vele inwoners van Rumbeke gebruikt voor recreatieve doeleinden (groene speelzone, jeugdverenigingen, ...) en fungeert als drager van een route voor de zwakke weggebruiker. Deze beekvallei wordt verder doorgetrokken richting Sterrebos waarbij de waterpartijen ter hoogte van/in het Sterrebos structurend werken. De Regenbeek is belangrijk voor de waterconservering van het gebied.

<sup>5</sup> Instandhoudingswerken en een beperkte functionele uitbreiding ten behoeve van milieu, hygiëne, brandveiligheid, ...

De **Onledebeek/Krommebeek** kan als groene as doorheen Beveren versterkt worden door via het aan te leggen bos ten zuiden van Beveren aan te takken op het Kanaal. Vanuit de provincie wordt initiatief genomen om langs de Onledebeek een bufferbekken te voorzien. Naast een functie als waterberging wordt aandacht besteed aan natuurontwikkeling.

De **Duivelsbeek** biedt mogelijkheden om te fungeren als drager van een lineair groenelement en het recreatief netwerk ten noorden van Roeselare te versterken. Uit het informatief deel blijkt dat de Duivelsbeek haar meanderend karakter en beekbegeleidend groen heeft behouden. Ook de natuurlijke elementen in functie van de aanpalende hoeves (vb. knotwilgen, boomgaard, omwalling, ...) werken versterkend.

Initiatieven rondom de Duivelsbeek werken versterkend ten aanzien van het operationeel actieprogramma 'omgeving St. Idesbaldus' (afbakening van de gebieden van de natuurlijke en de agrarische structuur). De stad benadrukt dat aanplantingen op vrijwillige basis dienen te gebeuren.

De **Babilliebeek** vormt een natuurlijke buffer tussen de verkavelingen te Rumbeke en het te ontwikkelen bedrijventerrein Nieuwe Abele West. Onderzoek moet uitwijzen in welke mate de beek kan fungeren als ecologische corridor tussen de Kleiputten/stadbos en het Rhodesgoed te Izegem.

Het zuidelijk deel van de Godelievebeek is gelegen binnen de woonconcentratie Beitem en kan een meerwaarde betekenen voor de woon/leefomgeving. De beek biedt potenties om uitgebouwd te worden als voor de zwakke weggebruiker en/of als lokaal ecologische drager binnen Beitem.

De Lakaartsbeek is grotendeels gelegen in landbouwgebied met potenties voor natuur en/of landschap (zie verder). De beek kan versterkt worden door de aanplant van KLE's.

#### ■ Waterpartijen

Te Roeselare bevinden zich een aantal waterpartijen. Deze waterpartijen hebben zowel een ecologische, structurerende, historische als waterbouwkundige waarde. Daarenboven dragen ze bij tot een aantrekkelijk en leefbaar woonweefsel.

Het behoud en mogelijks versterken van deze waterpartijen is noodzakelijk. Niet alleen begeleidend groen maar ook de herinrichting van de ruimere omgeving kan een grotere belevingswaarde van de waterpartij teweeg brengen.

Volgende lokale waterpartijen worden geselecteerd:

- Grote Bassin (W1)
- Kleine Bassin (W2)
- Ronde Kom (W3)
- Waterpartij bij begraafplaats te Oekene (Plaatsebeek) (W4)
- Waterpartij in park Terwalle (Kerselaregoed) (W5)
- Waterpartij in park Vande Walle (W6)
- Waterpartij bij De Ruiters (W7)
- Waterpartijen nabij Sterrebos te Rumbek (W8)
- Waterpartij in Rumbek ter hoogte van de Regenbeek (jeugdlokalen) (W9)
- Waterpartijen langsheen De Mandel nabij Schiervelde (W10)

De waterpartij in het reservaat De Kleiputten maakt deel uit van het natuurgebied, dewelke bestemd is in het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare'.

#### 1.3.2. Lineaire groenelementen

Lineaire groenelementen zijn, net als beken, belangrijk voor de uitbouw van een samenhangend netwerk aan natuurlijke structuren. Kleine landschapselementen (KLE) vervullen hierbij een belangrijke rol. Het project Kleine Landschapselementen uit het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (GNOP) benadrukt het belang van deze ecologische dragers.

De bestaande clusters van kleine landschapselementen moeten behouden blijven en plaatselijk versterkt worden. Vooral de KLE's langsheen de beken en de oude spoorwegbeddingen zijn structurerend.

De oude spoorwegbedding Roeselare-Menen wordt op bovenlokaal niveau geselecteerd als lineaire groenstructuur. De stad suggereert naar de hogere overheid om de bovenlokaal geselecteerde **oude spoorwegbedding Roeselare-Menen/Kezelbergroude**, naast een noord-zuidelijke verbinding, eveneens een west-oostelijke relatie te laten aangaan met de uit te bouwen recreatieve groenpool Sterrebos-Kleiputten, zoals bestemd binnen het GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare.

Volgende lokale lineaire groenstructuren worden geselecteerd:

- Oude spoorwegbedding Roeselare-leper (LG1)
- Lineair groenelement langsheen De Mandel (LG2) (Schiervelde tot Zwarte Leeuwstraat)
- Lineair groenelement langsheen de Kleine Bassin/Ronde Kom (LG3)
- Lineair groenelement langsheen de (deels ingekerde) Collievijverbeek (LG4)
- Lineair groenelement langsheen de Onledebeek-Krommebeek (LG5)

- Lineair groenelement langsheen de Regenbeek (LG6))
- KLE' langsheen de geselecteerde beken
- KLE's in gebieden met restanten van het bulken- of coulissenlandschap

Het versterken van de bestaande lineaire groenstructuren heeft vooral betrekking op stimuleren, sensibiliseren en subsidiëren (vb. plantpakketten).

De **oude spoorwegbedding Roeselare-leper** zal, na realisatie, fungeren als recreatieve as voor traag verkeer. Onderzoek moet uitwijzen in welke mate de spoorwegbedding kan worden aangehaakt aan de Meiboomlaan waar nog een aantal restanten van de oude spoorwegbedding merkbaar zijn.

Deze spoorwegbedding kan het (recreatief) verkeer dat de Koekuitbosjes en domein Vierkaven aandoet toeleiden naar de stad en werkt bijgevolg versterkend ten aanzien het operationeel actieprogramma 'Omgeving bossen Koekuit' (afbakening van de gebieden van de natuurlijke en de agrarische structuur).

De bermen langs het kanaal Roeselare-Leie (Schaapsbrug-grens Izegem) worden als ecologisch waardevol geselecteerd. Verder onderzoek zal uitwijzen of ook andere wegbermen (vb. langs landelijke wegen) dienen geselecteerd te worden. Om hun ecologische rol te kunnen spelen, dienen deze wegbermen voldoende breed gehouden te worden.

Binnen het stedelijk weefsel wordt onderzocht of het doortrekken van een bestaand lineair groenelement haalbaar is, zowel economisch als functioneel. Indien niet mogelijk worden alternatieven gezocht om de continuïteit van het lineair groenelement te verzekeren.



### 1.3.3. Vlakke groenelementen

De vlakke groenelementen hebben betrekking op parken, kleine bosenheden, ... en verschillen naar omvang. Ze vervullen een belangrijke rol bij de uitbouw van het samenhangend natuurlijk netwerk en dragen bij tot de leefbaarheid/aantrekkingskracht van de woonomgeving.

Volgende vlakke groenelementen zijn van bovenlokaal niveau:

- Het stadsbos Sterrebos-Kleiputten
- Bosgebied ten zuiden van Beveren

Zowel het stadsbos ten zuiden van de stad (Sterrebos/Kleiputten) als het bosgebied nabij Beveren vinden hun basis in het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare'.

Het bosgebied ten zuiden van Beveren beoogt vanaf de Mandellaan het stedelijk weefsel te verbinden met de nabijgelegen open ruimte in het oosten van Roeselare.

Het speelbos en de hoogstamboomgaard ter hoogte van de Babilliestraat/Bergstraat maken deel uit van het stadsbos nabij de Kleiputten.

Volgende lokale vlakke groenelementen worden geselecteerd:

- Stadspark (VG1)
- Park Vande Walle (VG2)
- Pastoorbos te Beveren (VG3)
- Oude stedelijke begraafplaats (VG4)
- Prinsenhof (VG5)
- Kerelsplein (VG6)
- Collievijverpark (VG7)
- Park Terwalle (Kerselaregoed) (in verkaveling) (VG8)
- Meershofwijk (in verkaveling) (VG9)

- Koekuitbosjes (grensoverschrijdend) (VG10)
- Boomgaard/speelbosje te Oekene (VG11)
- Park nabij begraafplaats te Oekene (VG12)

Het is wenselijk om de bestaande vlakke groenelementen te versterken (vb. vernieuwen van de beplanting/bijkomende aanplant) en mogelijkheden te scheppen om nieuwe groenelementen uit te bouwen die kunnen fungeren als lokale vlakke groenelementen. De Koekuitbosjes kunnen versterkt worden voor zover bijkomende aanplant gebeurt op vrijwillige basis. Dit geldt als een suggestie naar de hogere overheid.

Reconversieprojecten, invulling van potentiële binnengebieden én de aanleg van het openbaar domein bieden potenties om nieuwe groene vlakken en lineaire groenstructuren te realiseren (zie ook gewenste woonstructuur).

De uitbouw van nieuwe vlakke groenelementen is wenselijk in dicht bebouwde delen binnen het stedelijk weefsel. Vooral in de Rechterkamer (Krottegem) is weinig groen.

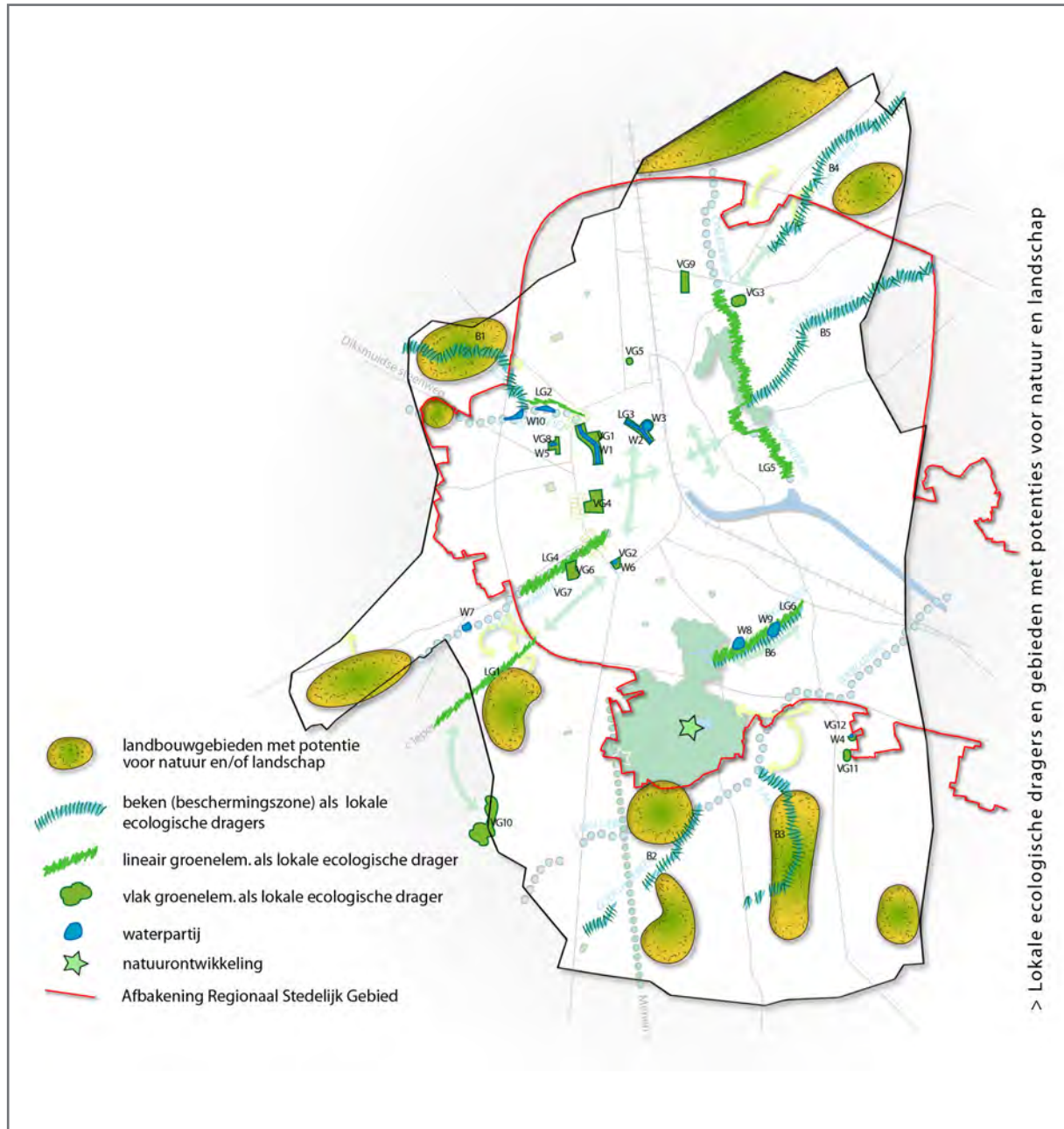
Toch mag ook (kleinschalig) groen op wijkniveau niet uit het oog verloren worden. Naast een ecologische, recreatieve en sociale functie kunnen buurtparken fungeren als verbindingselement tussen verschillende wijken (recreatief/woon-werkverkeer). Het uitbouwen van/aantakken op lineaire groenelementen tussen deze vlakke elementen draagt bij tot het samenhangend netwerk.

Ook pleinen hebben een belangrijke taak als dragers van openbaar groen. Zowel bij de heraanleg van bestaande pleinen als de creatie van nieuwe pleinen worden deze potenties onderzocht.

Onderzoek moet uitwijzen in welke mate private parken (vb. Rodenbachpark) (deels) toegankelijk kunnen gemaakt worden voor het publiek.

### 1.3.4. Zone voor natuurontwikkeling

Het natuurreservaat De Kleiputten wordt geselecteerd als zone voor natuurontwikkeling. In dit gebied staat de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu centraal. Recreatief medegebruik is mogelijk maar in een ondergeschikte functie. Binnen het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' wordt het reservaat bestemd als natuurgebied en werkt versterkend ten aanzien van het uit te bouwen stadsbos Sterrebos-Kleiputten.



#### 1.4. Landbouwgebieden met potenties voor natuur en/of landschap

Te Roeselare komen in de open ruimte een aantal gebieden voor die nog restanten vertonen van het bulkenlandschap of coulissenlandschap. Deze gebieden worden gekenmerkt door kleine bosjes, afgewisseld met zowel open (weiland afgezoomd met knotbomen, ...) als redelijk besloten (bomenrijen, knotbomen, rietkragen, ...) landschapseenheden. Deze gebieden vervullen een belangrijke rol bij de uitbouw van een samenhangend natuurlijk netwerk en de beeldkwaliteit van de open ruimte.

De selectie van de landbouwgebieden met potenties voor natuur en/of landschap is gebaseerd op de in het APA bestemde onaangetaste open ruimtegebieden. Deze vormen de vertaling van een detailanalyse van de natuurlijke structuur, opgemaakt in functie van het APA. (i.c. kaart blad I.2). Deze detailanalyse kan hier toe worden geactualiseerd.

De exacte afbakening van deze gebieden gebeurt middels de opmaak van een GRUP waarbij de bestaande toestand als vertrekbasis fungeert. Gebieden die in die mate door bebouwing zijn aangetast, worden niet geselecteerd als landbouwgebied met potenties voor natuur en/of landschap.

De eigenheid van de landbouwgebieden met potenties voor natuur en/of landschap moeten optimaal behouden blijven door te streven naar een behoud en herstel van het landschap. Dit kan gebeuren via een gericht stimulerend (vb. subsidies), flankerend beleid (vb. landschapsbedrijfsplan, beheersovereenkomst) en/of begrenzend beleid (vb. bouwvrije zones).

Gebieden met potenties voor natuur en landschap maken deel uit van de L2-gebieden (zie gewenste agrarische structuur 2.3.2.). In deze gebieden wordt een meer terughoudende houding ten aanzien van grootschalige en sterk dynamische ontwikkelingen nastreefd.

In de landbouwgebieden met potenties voor natuur en/of landschap gelden onderstaande ontwikkelingsmogelijkheden:

- Bestaande land- en tuinbouwbedrijven (grondgebonden, grondloos) en aan landbouw verwante bedrijven kunnen uitbreiden binnen een te bepalen perimeter. Dit geldt als een beperking ten aanzien van het APA.
  - Nieuwe grondgebonden land- en tuinbouwbedrijven kunnen opgericht worden, voor zover de bedrijfsgebouwen ingeplant worden in de nabijheid van wegen en voor zover landschappelijk geïntegreerd.
  - Nieuwe grondloze land- en tuinbouwbedrijven en aan landbouw verwante land- en tuinbouwbedrijven kunnen niet opgericht worden. Dit geldt als een beperking ten aanzien van het APA.
  - Nieuwe aan landbouw verwante land- en tuinbouwbedrijven kunnen niet opgericht worden.
  - In de omgeving van INAGRO (zie ook gewenste agrarische structuur, 2.3.1.) zijn activiteiten die innovierend en ondersteunend zijn voor de land- en tuinbouw (vb. activiteiten in functie van productverbreding en/of productinnovatie) en mogelijks landbouwgronden nodig hebben om hun activiteit te kunnen uitoefenen (vb. research) mogelijk. Dit vormt een uitbreiding ten aanzien van het APA.
- Bij de oprichting van een nieuw land- en tuinbouwbedrijf is de opmaak van een landschapsbedrijfsplan/integratieplan wenselijk.
  - Zonevrije woningen blijven behouden voor zover behoorlijk vergund. Verbouwingen zijn mogelijk.
  - Herbouw van een zonevrije woning is mogelijk voor zover de eindtoestand een betere terreinbezetting (vb. herbouwen bij de uitgeruste weg) impliceert en een kwalitatieve meerwaarde voor het gebied inhoudt (vb. minder versnipperd landschap). Dit geldt als een beperking ten aanzien van het APA.
  - De uitbreidingsmogelijkheden voor zonevrije woningen worden beperkt tot 1.000m<sup>3</sup>. Dit is een beperking ten aanzien van de mogelijkheden voorzien in het APA (1.200m<sup>3</sup>).
  - Bestaande (neven)activiteiten bij de zonevrije woning kunnen behouden blijven voor zover behoorlijk vergund (geacht); nieuwe complementaire activiteiten zijn mogelijk conform de huidige wetgeving en latere wijzigingen. Deze activiteiten zijn afgestemd op de draagkracht van de omgeving.
  - Mestverwerkingsinstallaties: zie gewenste agrarische structuur, 2.7.
  - Zone-eigen bedrijven die door uitbreiding in een landbouwgebied met potenties voor natuur en/of landschap (en dus zonevrij) komen te liggen<sup>6</sup> en zonevrije bedrijven op datum van inwerkingtreding APA kunnen, behoudens de mogelijkheden voorzien in de vigerende regelgeving<sup>7</sup> en haar latere wijzigingen, niet uitbreiden.

<sup>6</sup> Voorwaarde is dat deze bedrijven gelegen zijn in industriegebied, de uitbreiding aanpalend is en betrekking heeft op eigen terrein.

<sup>7</sup> Instandhoudingswerken en een beperkte functionele uitbreiding ten behoeve van milieu, hygiëne, brandveiligheid, ...

## 1.5. Landschappelijke structurerende elementen

Volgende landschappelijke structurerende elementen worden op bovenlokaal niveau geselecteerd:

- Open ruimteverbinding ten westen van de stad

Landschappelijk structurerende elementen op lokaal niveau zijn:

- Structurerend reliëfcomponent:
  - Zilverberg/Bergmolens
  - Beekvalleien
- Te behouden zichten
  - Zicht vanuit/op Bergmolens. Om de hoogte van de heuvel Bergmolen te accentueren worden de flanken gevrijwaard om mooie doorkijken en panoramische zichten te creëren en elementen te accentueren, zoals bv. vb. zicht op de villa Eksternest op de heuvel vanaf de grote ring, een zicht op de stad vanop de heuvel, zicht op de kerk van Zilverberg
  - Zicht vanaf de Ardooisesteenweg richting hoeve Blauwe Toren - aandacht voor behoud zicht bij aanplant bos
  - Zicht vanaf de Rug van Hooglede: zicht Heihoek/Gitsberg
  - Selecties Intergemeentelijke Onroerende Erfgoeddienst (zie gewenste woonstructuur, 3.9)
- Lokale open ruimte verbindingen
  - Westen van Kapelhoek: zicht Heihoek/Gitsberg (a)
  - Omgeving Heirweg/Onledemolenstraat/R32 (b)
  - Tussen Oekene en het stadsbos (c)
  - Omgeving Zilverbergstraat/oude spoorwegbedding Roeselare-leper (d) + (e)

- Omgeving Waterstraat/Kleine Moorsleedsesteenweg (f)
- Dwarsing Krommebeek-R32 (g)
- Dwarsing Duivelsbeek-R32 (h)
- Gebied Collievijverbeek- oude spoorwegbedding-R32 (i)
- Gebied tussen stadsbos-Oekene-R32 (j)
- Steenwegen
  - Brugsesteenweg
  - Meensesteenweg
  - Diksmuidsesteenweg
  - Hoogleedsesteenweg
  - Rumbeeksesteenweg
  - Ardooisesteenweg
  - Ieperstraat
  - Beversesteenweg
- Stedelijke skyline
  - Sint Michielskerk
  - Belforttoren
  - Bedrijfstorens langsheen het Kanaal

Ter vrijwaring van beekvalleien, lokale open ruimte verbindingen en te behouden zichten kunnen bouwvrije zones worden afgebakend.

De geselecteerde **lokale open ruimteverbindingen** zijn niet of weinig bebouwde ruimten in de nabijheid van het stedelijk weefsel van de stad Roeselare; ze hebben een belangrijke verbindingfunctie tussen het stedelijk weefsel en het buitengebied en versterken de herkenbaarheid van de bebouwde structuren. De selectie kadert binnen de visie op stad en stedelijkheid waarbij wordt gesteld dat de wisselwerking tussen het stedelijk weefsel en de open ruimte een verrijking is voor de stad in haar totaliteit.

De geselecteerde lokale open ruimteverbindingen bevinden zich hoofdzakelijk langsheen/in de nabijheid

van de R32 en zijn grotendeels gekoppeld aan ecologische dragers (zoals beekvalleien, lineaire groenelement) en landschappelijke structurerende elementen. Binnen de lokale open ruimteverbindingen gelden een aantal ontwikkelingsmogelijkheden. Hierbij blijven de garanties voor de landbouw behouden. De ontwikkelingsmogelijkheden worden bij de opmaak van een RUP opgenomen.

Binnen de **lokale open ruimteverbindingen** gelden volgende ontwikkelingsmogelijkheden.

- De bestaande grondgebonden land-en tuinbouwbedrijven blijven behouden
- De in L1 gelegen bestaande grondloze land-en tuinbouwbedrijven blijven behouden. De in L2 gelegen bestaande<sup>8</sup> grondloze land-en tuinbouwbedrijven blijven behouden
- De bestaande aan landbouw verwante bedrijven blijven behouden voor zover bestaand op datum inwerking treding APA
- De bestaande land- en tuinbouwbedrijven (grondloos en grondgebonden) en aan landbouw verwante bedrijven kunnen enkel uitbreiden binnen een te bepalen perimeter. Dit geldt als een beperking ten aanzien van het APA. Voor grondloze en aan landbouw verwante bedrijven geldt dit voor zover deze bedrijven bestonden op datum inwerkingtreding APA.
- Nieuwe grondgebonden en grondloze land- en tuinbouwbedrijven en aan landbouw verwante bedrijven kunnen niet worden opgericht. Dit geldt als een beperking ten aanzien van het APA.

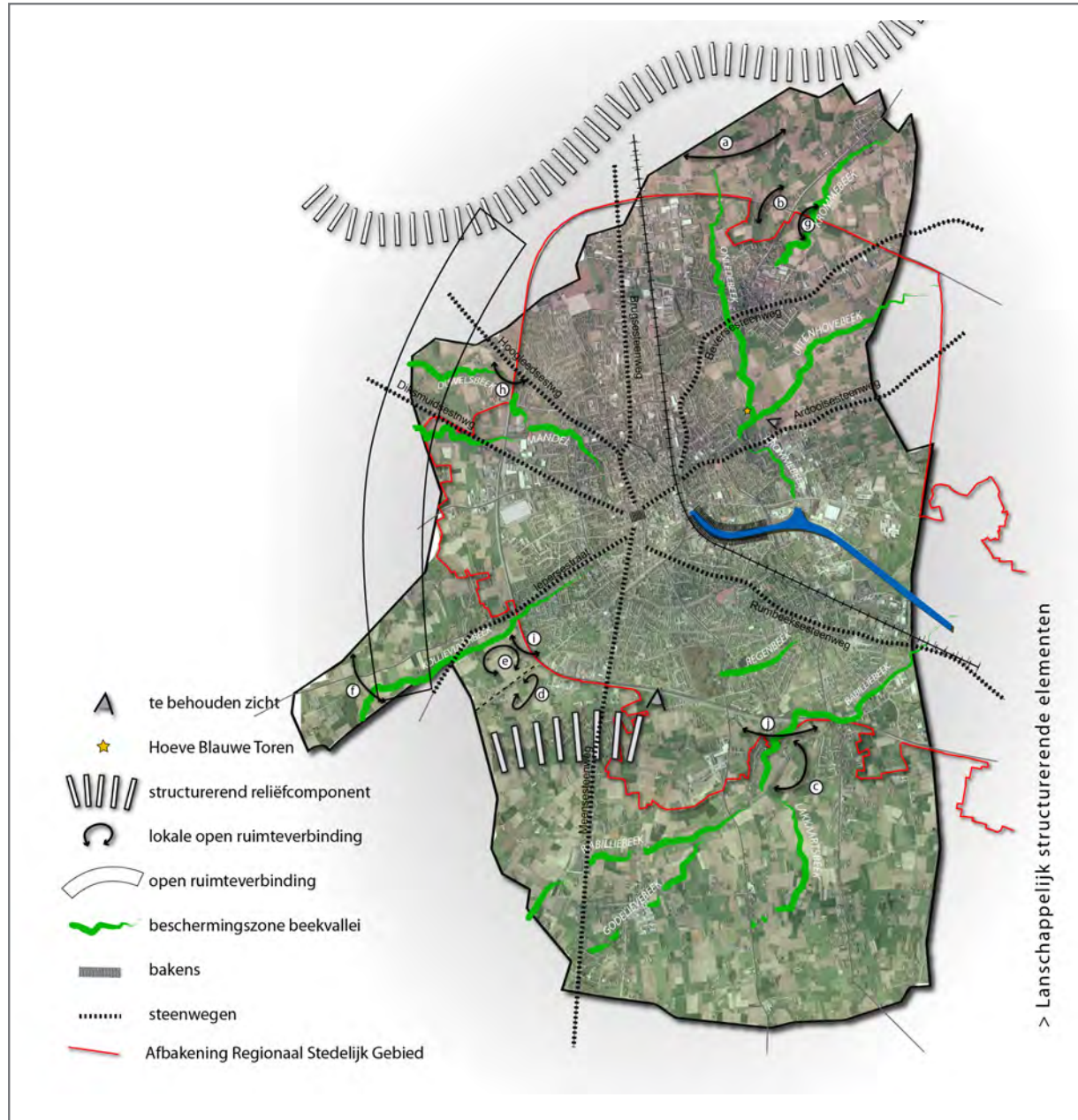
<sup>8</sup> Bestaand op datum inwerkingtreding APA



- Zonevreemde woningen blijven behouden voor zover behoorlijk vergund. Verbouwingen zijn mogelijk.
- Herbouw van de zonevreemde woning is mogelijk voor zover de eindtoestand een betere terreinbezetting (vb. herbouwen bij de uitgeruste weg) impliceert en een kwalitatieve meerwaarde voor het gebied (vb. minder versnipperd landschap) inhoudt. Uitbreiden is mogelijk voor zover beperkt tot een bouwvolume van 1.000m<sup>3</sup>. Dit geldt als een beperking ten aanzien van het APA (1.200m<sup>3</sup>)
- Bestaande (neven)activiteiten bij de zonevreemde woning kunnen behouden blijven voor zover behoorlijk vergund (geacht); nieuwe complementaire activiteiten zijn mogelijk conform de huidige wetgeving en latere wijzigingen. Deze activiteiten zijn afgestemd op de draagkracht van de omgeving.
- Zone-eigen bedrijven die door uitbreiding in een lokale open ruimteverbinding (en dus zonevreemd) komen te liggen<sup>9</sup> en zonevreemde bedrijven op datum van inwerkingtreding APA kunnen, behoudens de mogelijkheden voorzien in de vigerende regelgeving<sup>10</sup> en haar latere uitbreidingen, niet uitbreiden. Voor uitbreiding in een in L1 gelegen lokale open ruimteverbinding geldt dit als een beperking ten aanzien van het APA.
- Behoorlijk vergund geachte zonevreemde bedrijven kunnen verder werken binnen de bestaande gebouwen. Bij stopzetting kan een nieuwe, minder storende activiteit in de plaats komen. Verbouwen, herbouwen en uitbreiden zijn enkel mogelijk conform de vigerende regelgeving en haar latere wijzigingen.

<sup>9</sup> Voorwaarde is dat deze bedrijven gelegen zijn in industriegebied, de uitbreiding aanpalend is en betrekking heeft op eigen terrein.

<sup>10</sup> Instandhoudingswerken en een beperkte functionele uitbreiding ten behoeve van milieu, hygiëne, brandveiligheid, ...





## 1.6. Selecties

- Lokaal ecologische dragers:
  - Beekvallei: Duivelsbeek, Sint Godelievebeek, Lakkaartsbeek, (niet bovenlokaal deel van) Krommebeek, Uittenhovebeek en Regenbeek
  - Waterpartijen: Grote Bassin, Kleine Bassin, Ronde Kom, waterpartij bij begraafplaats te Oekene, waterpartij in park Terwalle, waterpartij in park Vande Walle, waterpartij bij De Ruiter, waterpartijen langsheen/nabij Regenbeek, waterpartijen nabij Sterrebos en waterpartijen langsheen De Mandel nabij Schiervelde
  - Lineaire groenelementen: oude spoorwegbedding Roeselare-leper, lineair groenelement langsheen De Mandel, lineair groenelement langsheen de Kleine Bassin/Ronde Kom, lineair groenelement langsheen de (deels overdekte) Collievijverbeek/Kerelsplein, lineair groenelement langsheen de Onledebeek-Krommebeek, lineair groenelement langsheen de Regenbeek, KLE' langsheen de geselecteerde beken, KLE's in landbouwgebieden met potenties voor natuur en/of landschap
  - Vlakke groenelementen: Stadspark, Park Vande Walle, Pastoorbos, Oude stedelijke begraafplaats, Prinsenhof, Kerelsplein, Collievijverpark, park Terwalle, Meershofwijk, Koekuitbosjes, Boomgaard/speelbosje te Oekene en park nabij begraafplaats te Oekene
  - Ecologisch waardevolle berm: bermen langsheen kanaal (Schaapsbrug-grens Izegem)
- Lokaal landschappelijk structurerende elementen:
  - Beekvalleien
  - Zilverberg/Bergmolens
  - Gaaf zicht Bergmolens/hoeve Blauwe Toren/Heihoek-Gitsberg

- Open ruimte verbindingen ten westen van Kapelhoek, omgeving Heirweg/Onledemolenstraat/R32, tussen Oekene en het stadsbos, omgeving Zilverbergstraat/oude spoorwegbedding Roeselare-leper en omgeving Waterstraat/Kleine Moorsleedsesteenweg/Duivelsbeek-R32/Krommebeek-R32/R32-oude spoorwegbedding leper/R32-stadsbos-Oekene
- Natuurontwikkelingsprojectzone: natuurreservaat De Kleiputten

## 1.7. Wijzigingen ten aanzien van APA

Hierna wordt een opsomming gegeven van de beperkingen en uitbreidingen ten aanzien van de mogelijkheden (i.c. toelaatbare activiteiten/functies) zoals voorzien in het APA.

- Beperking
  - Geen nieuwe grondgebonden land- en tuinbouwbedrijven in de beschermingszones aan weerszijden van de geselecteerde beekvalleien en in lokale open ruimteverbindingen. In de landbouwgebieden met potenties voor natuur en/of landschap is bij de oprichting van een nieuw grondgebonden land- en tuinbouwbedrijf de opmaak van een landschapsbedrijfsplan/integratieplan wenselijk.
  - In de landbouwgebieden met potenties voor natuur en/of landschap en in lokale open ruimteverbindingen kunnen bestaande land- en tuinbouwbedrijven (grondloos en grondgebonden) en aan landbouw verwante bedrijven enkel uitbreiden binnen een te bepalen perimeter. In de beschermingszones aan weerszijden van de geselecteerde beekvalleien kunnen grondgebonden/grondloze land- en tuinbouwbedrij-

ven en aan landbouw verwante bedrijven niet uitbreiden, behoudens instandhoudingswerken en een beperkte functionele uitbreiding ten behoeve van milieu, hygiëne, brandveiligheid, ...

- Geen nieuwe grondloze land- en tuinbouwbedrijven in de beschermingszones aan weerszijden van de geselecteerde beekvalleien, lokale open ruimteverbindingen en landbouwgebieden met potenties voor natuur en/of landschap
- Uitbreidingsmogelijkheden voor zonevreemde woningen worden beperkt tot 1.000m<sup>3</sup> in de beschermingszones aan weerszijden van de geselecteerde beekvalleien, lokale open ruimteverbindingen en landbouwgebieden met potenties voor natuur en/of landschap
- In de landbouwgebieden met potenties voor natuur en/of landschap en in de lokale open ruimteverbindingen is herbouw van de zonevreemde woning mogelijk voor zover de eindtoestand een betere terreinbezetting (vb. herbouwen bij de uitgeruste weg) impliceert en een kwalitatieve meerwaarde voor het gebied (vb. minder versnipperd landschap) inhoudt. In de beschermingszones aan weerszijden van de geselecteerde beekvalleien vindt herbouw van de zonevreemde woning bij voorkeur plaats buiten de geselecteerde beekvallei
- Zone-eigen bedrijven die door uitbreiding ofwel in een lokale open ruimteverbinding of in L2-gebied (en dus zonevreemd) komen te liggen<sup>11</sup> en zonevreemde bedrijven op datum van inwerkingtreding APA kunnen, behoudens de mogelijkheden voorzien in de vigerende regelgeving<sup>12</sup> en haar latere uitbreidingen, niet uitbreiden.

<sup>11</sup> Voorwaarde is dat deze bedrijven gelegen zijn in industriegebied, de uitbreiding aanpalend is en betrekking heeft op eigen terrein.

<sup>12</sup> Instandhoudingswerken en een beperkte functionele uitbreiding ten behoeve van milieu, hygiëne, brandveiligheid, ...

- Uitbreiding
  - in de omgeving aansluitend op INAGRO (Beitem) zijn activiteiten die innovierend en ondersteunend zijn voor de land- en tuinbouw (vb. activiteiten in functie van productverbreding en/of productinnovatie) en mogelijks landbouwgronden nodig hebben om hun activiteit te kunnen uitoefenen (vb. research) mogelijk.

### 1.8. Maatregelen en acties

- Maatregelen en acties op te nemen in GRUP's
  - Gebiedsgericht of sectoraal GRUP met ondermeer aanduiden van landbouwgebieden met potenties voor natuur en/of landschap, beekvalleien, gave zichten, lokale open ruimte verbindingen, lineaire groenelementen, ... waarbij de ontwikkelingsmogelijkheden worden aangegeven.
- Ondersteunende maatregelen en acties<sup>13</sup>
  - Een aangepast subsidiebeleid moet de particulieren, (landbouw)bedrijven en/of verenigingen motiveren om op vrijwillige basis mee te werken aan het onderhouden en herstellen van de KLE's (promoten autochtoon plantmateriaal). Bijzondere aandacht gaat naar de ecologische dragers en landschappelijk structurerende elementen. De stad zal dit niet individueel aanpakken, maar onder vorm van een samenwerkingsverband met de negen gemeenten binnen het stad-land-schap "t West-Vlaamse hart". Binnen dit samenwerkingsverband zal een globaal reglement en globale visie worden uitgewerkt voor deze negen gemeenten.
  - Opmaak van een bermbeheerplan voor groot Roeselare. Deze studie omvat het inventariseren van de bermen, het lokaliseren van ecolo-

<sup>13</sup> Resultaten kunnen leiden tot een planinitiatief.

gisch waardevolle bermen en de opmaak van een beheerplan.

- Accentueren van ecologische dragers ter hoogte van de Westlaan/Noordlaan middels groenaanplant:
  - kruising Collevijverbeek
  - kruising Mandel
  - kruising oude stedelijke begraafplaats
- Stadsbos-Sterrebos: opmaak masterplan/plan van uitvoering in samenwerking met de hogere overheid met ondermeer aandacht voor de open ruimtegebieden, vista's en doorzichten vanuit en naar het landelijke gebied en voor effectief te bebossen percelen.
- Onderzoek naar mogelijkheden tot aansluiting stadspark - oude begraafplaats
- Onderzoek naar aansluiten van de oude spoorwegbedding Roeselare-leper met de Meiboomlaan
- Onderzoek naar overgang Mandel - Zwarte Leeuwstraat

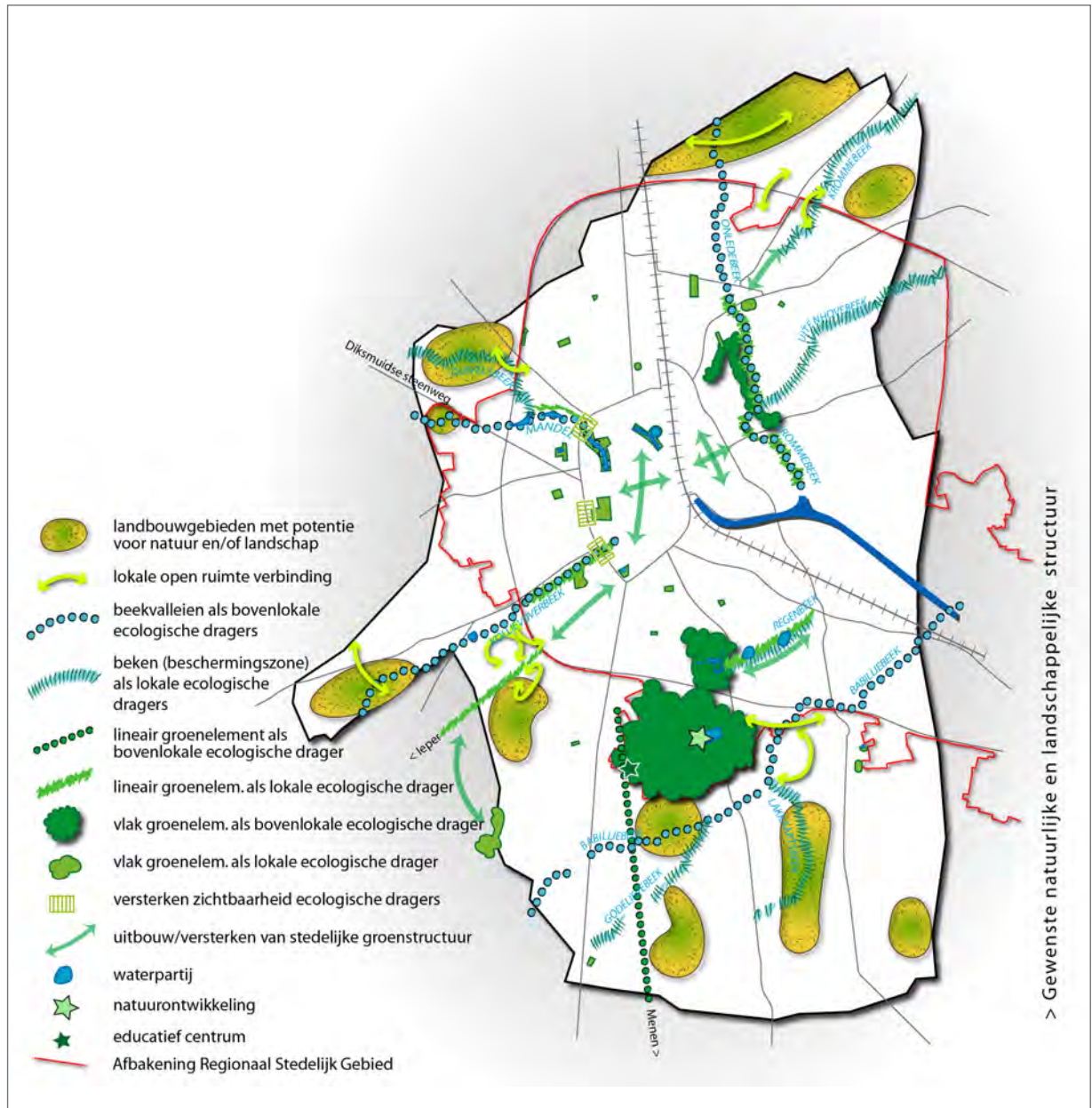
### 1.9. Suggesties<sup>14</sup> naar hogere overheid

- Actieprogramma Afbakening van de natuurlijk en agrarische structuur regio Leiestreek
  - De stad gaat niet akkoord met de bosaanplant binnen de acties' categorie II 'Omgeving St. Idesbaldus' en 'Omgeving bossen Koekuit'. De stad opteert om bos te ontwikkelen binnen het stedelijk gebied. Hierdoor zullen enkele (jonge) landbouwers genoodzaakt zijn een nieuw bedrijf op te starten buiten het stedelijk gebied. Bijkomende bosaanplant ter hoogte

<sup>14</sup> Tenzij het een verfijning betreft waarbij op gemeentelijk niveau een planinitiatief kan genomen worden.

van de Koekuitbossen en St. Idesbaldus wordt bijgevolg niet ondersteund, tenzij dit gebeurt op vrijwillige basis.

- Afbakening Regionaalstedelijk gebied Roeselare
  - Behouden van gaaf zicht Zilverberg/Bergmolens en opmaak masterplan/plan van uitvoering
  - Behoud van zicht op de hoeve Blauwe Toren vanuit de Ardooisesteenweg
  - Indien het onderzoek naar waardevol erfgoed resulteert in te vrijwaren zichten ten aanzien van dit erfgoed (zie ook 3.9), zal ondermeer bij de aanleg van het stadsbos nabij het Sterrebos en het bosgebied ten zuiden van Beveren hiermee rekening gehouden worden.
- Provincie West-Vlaanderen
  - Spoorwegbedding Roeselare -Menen: naast een noord-zuidelijke verbinding, eveneens een west-oostelijke relatie te laten aangaan met de uit te bouwen stedelijke groenpool Sterrebos-Kleiputten, zoals bestemd binnen het GRUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare'.
  - De stad suggereert om een beschermingszone aan weerszijden van (bovenlokale) beken aan te houden. Voor zones binnen het stedelijk weefsel waar de beek nog zichtbaar is, zal de ruimtelijke context (bebouwing, veiligheid, mobiliteit, loop van de beek, ...) hiertoe bepalend zijn.



## 2. Gewenste agrarische structuur

### 2.1. Uitgangspunten

#### ■ Vlaamse bevoegdheid

Het Vlaamse Gewest bakent gebieden van de agrarische structuur af en duidt daarbinnen bouwvrije zones aan in het kader van de grondgebonden agrarische bedrijvigheid. Verdere differentiatie op het lokale niveau is mogelijk.

In kader van de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en de agrarische structuur door het Vlaams Gewest werden landbouw, natuur en bos gelijktijdig ten opzicht van elkaar afgewogen. Dit resulteerde in een ruimtelijke visie, een operationeel actieprogramma en een herbevestiging van de agrarische gebieden.

Voor Roeselare werden onderstaande agrarische gebieden herbevestigd en zijn volgende acties van belang. Acties categorie II hebben betrekking op specifieke onderzoeken voorafgaand aan een uitvoeringsactie<sup>15</sup>.

- Deelruimte 1: Plateau van Tielt, gebied West Kortemark-Tielt
  - Herbevestiging van samenhangend landbouwgebied van het westelijk plateau Tielt (deelconcept 1.1)
  - Categorie II: Omgeving St. Idesbaldus (deelconcept 1.1, 10.1, 11.1): uitwerken verweving van landbouw, natuur en bos in de omgeving

<sup>15</sup> De gemeenteraad heeft op 21 april 2008 haar standpunt inzake de te herbevestigen agrarische gebieden en de vooropgestelde acties geformuleerd. Zie ook Informatief deel, 1.4.

van St. Idesbaldus, vallei van de Kromme Duivelsbeek<sup>16</sup>

- Deelruimte 3: Zuidelijke Leievallei, gebied Roeselare-Waregem
  - Nihil
- Deelruimte 7: Rug van Westrozebeke
  - Herbevestiging van samenhangend landbouwgebied van de rug van Westrozebeke noord (deelconcept 1.1)
  - Categorie II: Omgeving bossen Koekuit (deelconcept 4.1, 6.1): uitwerken verweving van landbouw, natuur en bos in de omgeving Koekuit + versterken van de natuurwaarden en de bosstructuren (met een beperkte bosuitbreiding) van het Vierkavenbos en de Koekuitbossen. Richtcijfer bosuitbreiding/ 65 ha.

#### ■ Provinciale bevoegdheid

Voor het PRS-WV zijn er vanuit het RSV geen specifieke taakstellingen. Het Vlaamse Gewest draagt de provincie wel op om de agrarische structuur op het gewestelijke niveau in te vullen en te verfijnen.

#### ■ Gemeentelijke bevoegdheid

Zie verder.

<sup>16</sup> Gezien op het grondgebied Roeselare geen Kromme Duivelsbeek aanwezig is, wordt aangenomen dat hiermee de Duivelsbeek wordt bedoeld.

### 2.2. Beleidsdoelstellingen

#### ■ Ruimte voor landbouw

De land- en tuinbouw is belangrijk voor de stad Roeselare. Elke inname van grote, aaneengesloten, niet-versnipperde agrarische gebieden is niet wenselijk.

#### ■ Een gedifferentieerd agrarisch beleid

De land- en tuinbouw is belangrijk voor de stad Roeselare. De ondersteunende instellingen/activiteiten (REO, onderwijs, onderzoekscentrum, verwerking, toelevering en diensten) zijn hiervan een vertaling.

De land- en tuinbouwbedrijven moeten de nodige **ontwikkelingsmogelijkheden** krijgen. Er moet de nodige flexibiliteit worden ingebouwd omwille van de economische druk naar schaalvergroting; noodzakelijke evoluties in functie van de rendabiliteit moeten mogelijk zijn.

Daarnaast komen meer en meer land- en tuinbouwbedrijven leeg te staan; de bedrijfsopvolging is niet langer verzekerd. In de eerste plaats moeten verlaten bedrijfsgebouwen en bijhorende landbouwgronden ten dienste kunnen staan van andere actieve landbouwbedrijven of overgenomen kunnen worden voor het opstarten van een nieuw landbouwbedrijf.

In functie van het duurzaam benutten van de toenevende leegstaande bebouwing in de open ruimte, wordt gezocht naar nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor verlaten of uitdovende land- en tuinbouwbedrijfsgebouwen (zie ook 2.5.).

Het gewenst agrarisch beleid moet echter **gedifferentieerd** benaderd worden. Zonder een belemmering te vormen voor het landbouw-economisch gebeu-

ren is het wenselijk dat de ontwikkelingsmogelijkheden plaatsvinden in respect voor de natuurlijke en landschappelijke draagkracht van de omgeving; een evenwicht vinden tussen een economisch leefbare landbouw en de potenties van de omgeving is noodzakelijk. Daarom wordt er binnen het agrarisch gebied een ruimtelijke differentiatie doorgevoerd ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande en nieuwe land- en tuinbouwbedrijven.

Binnen de open ruimte wordt gestreefd naar een verhoogde beeldkwaliteit. De landbouw kan, als hoofdrolspeler, hiertoe een belangrijke bijdrage leveren.

De oprichting van een intergemeentelijke erfgoeddienst (IOED) waarbij zowel het bouwkundige, archeologisch als landschappelijk erfgoed worden geïnventariseerd kadert hierin (zie 3.9).

Als beperking tot de mogelijkheden zoals voorzien in het APA kunnen in de te behouden woonconcentraties geen nieuwe landbouwbedrijven opgericht worden.

## 2.3. Gewenste agrarische ruimte

Om binnen het agrarisch gebied een gebiedsgericht beleid te kunnen voeren, worden verschillende gebieden onderscheiden. De indeling is deels gebaseerd op het informatief gedeelte, deels op de gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur.

Voor de agrarische ruimte gelegen in het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' gelden onderstaande ontwikkelingsperspectieven als suggestie naar de hogere overheid tenzij het gaat over verfijning waarbij op gemeentelijk niveau een planinitiatief kan genomen worden.

### 2.3.1. Dynamisch landbouwgebied (L1)

Het dynamisch landbouwgebied wordt gekenmerkt door een verweving van grondgebonden<sup>17</sup> en grondloze<sup>18</sup> land- en tuinbouwbedrijven, aangetaste gebieden (concentratie woningen, landbouwbedrijven en bedrijven), bedrijventerreinen in functie van een individueel bedrijf en solitaire woningen.

De selectie van de L1-gebieden is gebaseerd op de volgens het APA bestemde landelijk en open ruimtegebieden met agrarisch karakter en landelijk en open ruimtegebieden met aangetast karakter (zie ook informatief deel, Planningscontext, 2.1).

<sup>17</sup> Een grondgebonden agrarisch bedrijf is een agrarisch bedrijf dat zijn landbouwproductie (plantaardig/dierlijk) geheel of gedeeltelijk voortbrengt via eigen uitbating van landbouwgronden. Bedrijven die een grondloze en een grondgebonden activiteit combineren, behoren eveneens tot de categorie grondgebonden bedrijven.

<sup>18</sup> Een grondloos agrarisch bedrijf is een agrarisch bedrijf dat zijn landbouwproductie (plantaardig/dierlijk) uitsluitend in bedrijfsgebouwen voortbrengt. Deze bedrijven hebben slechts behoefte aan een bouwplaats voor de oprichting van hun bedrijf. Grondloze bedrijven met een beperkte grondgebonden activiteit zijn eveneens grondloze bedrijven.

Binnen de L1-gebieden wordt de landbouw optimaal ondersteunt. De landbouw kan zich op een dynamische manier verder ontwikkelen.

Volgende ontwikkelingsperspectieven zijn van toepassing binnen de L1-gebieden:

- Het gebied is bestemd voor grondgebonden en grondloze land- en tuinbouwbedrijven. Bestaande (zowel grondgebonden als grondloos) land- en tuinbouwbedrijven kunnen verder profileren (uitbreiden, omschakelen) om hun bedrijf economisch rendabel te houden. Schaalvergroting, intensivering en specialisatie worden ondersteund
- De bestaande land- en tuinbouwbedrijven (grondgebonden, grondloos) kunnen uitbreiden. In een lokale open ruimteverbinding is uitbreiding enkel mogelijk binnen een te bepalen perimeter. Dit geldt als een beperking ten aanzien van het APA.
- Nieuwe land- en tuinbouwbedrijven (zowel grondloos als grondgebonden) kunnen opgericht worden. Het oprichten van grondloze land- en tuinbouwbedrijven is een uitbreiding ten aanzien van het APA. Nieuwe land- en tuinbouwbedrijven (grondloos en grondgebonden) worden echter niet toegelaten in L1 gelegen lokale open ruimteverbindingen. Dit geldt als een beperking ten aanzien van het APA.
- In de L1 gebieden zijn **aan land- en tuinbouw verwante bedrijven** enkel mogelijk voor zover bestaand op datum APA. Voor deze bedrijven kan een uitbreiding van maximaal 100 % worden toegestaan, voor zover op eigen terrein en onmiddellijk aansluitend bij de bestaande gebouwen. Een uitbreiding binnen een in L1 gelegen lokale open ruimteverbinding is enkel mogelijk binnen een vast te leggen perimeter. Dit geldt als een beperking ten aanzien van het APA.



- Conform het APA zijn nieuwe **aan land- en tuinbouw verwante bedrijven** enkel mogelijk in de volgens het APA bestemde landbouwgebieden met aangetast karakter. Het betreft bedrijven in de para-agrarische sfeer zoals bepaald in het APA (zie 2.8.). Deze bedrijven kunnen uitbreiden voor zover op eigen terrein en aanpalend of in de onmiddellijke omgeving van de bestaande bebouwing.
- Als uitbreiding ten aanzien van het APA worden in de omgeving van INAGRO activiteiten die innovierend en ondersteunend zijn voor de land- en tuinbouw (vb. activiteiten in functie van productverbreding en/of productinnovatie) en mogelijks landbouwgronden nodig hebben om hun activiteit te kunnen uitoefenen (vb. research) toegelaten. Hierbij wordt een afweging op microniveau per locatie (mobiliteit, nabijheid van wonen, landschap, ...) gemaakt. Het is geenszins de bedoeling om in het ganse L1-gebied innovatieve en ondersteunende taken voor de land- en tuinbouw toe te laten. Agro-industriële bedrijvigheid en mestverwerking vallen niet onder de definitie.
- Agro-industriële bedrijvigheid wordt niet toegelaten, behoudens in het ontginningsgebied nabij de grens met Ledegem en voor zover de hogere overheid hiermee instemt.
- Mestverwerkingsinstallaties: zie 2.7.
- Aandacht voor landschappelijke inkleding van de bedrijfssite
- Nieuwe serregebouwen<sup>19</sup> kunnen worden opgetrokken. Dit gebeurt bij voorkeur in nabijheid van bestaande land- en tuinbouwbedrijfsgebouwen.
- Nevenactiviteiten in kader van productverbreding zijn mogelijk (zie 2.5.)

<sup>19</sup> Serregebouwen behoren tot de categorie grondloze agrarische land- en tuinbouwbedrijven

De zone **omgeving INAGRO** wordt geselecteerd om activiteiten die innovierend en ondersteunend zijn voor de landbouw (vb. productverbreding, productinnovatie) en mogelijks landbouwgronden voor hun werking nodig hebben te faciliteren. De exacte afbakening van omgeving INAGRO zal vastgelegd worden middels de opmaak van een GRUP innovatieve cluster voor de land- en tuinbouw. Binnen deze zone worden bijgevolg ruimere mogelijkheden gecreëerd teneinde de rol die de stad speelt in de agro-sector ook naar toekomst veilig te stellen/te versterken. Het INAGRO speelt hier uiteraard een belangrijke rol maar ook andere bedrijven kunnen zich hier vestigen, voor zover de activiteiten stroken met de hierboven gestelde doelstelling. De mogelijkheden zoals voorzien in de L1-gebieden blijven van toepassing en worden verruimd ten aanzien van activiteiten die innovierend en ondersteunend zijn voor de landbouw.

Landelijk en open ruimtegebieden met agrarisch karakter en open ruimtegebieden met aangetast karakter zoals bestemd binnen het APA worden herbevestigd behoudens voor (delen van) gebieden waarvoor acties worden uitgewerkt in andere deelstructuren. Landbouwgebieden met aangetast karakter die uitsluitend bestaan uit woonegelegenheden kunnen onder bepaalde voorwaarden geselecteerd worden als een nieuwe woonconcentratie (zie gewenste woonstructuur, 3.3.2, Nieuwe woonconcentraties).

Afzonderlijke aandacht gaat naar landbouwgebieden met aangetast karakter gelegen binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Roeselare<sup>20</sup>. Mede door hun ligging (i.c. binnen de afbakeningslijn) en het aangetast karakter van het landbouwgebied (omwille van de aanwezige activiteiten) is de landbouwfunctie binnen deze gebieden achterhaald. Landbouwgebieden met aangetast karakter gelegen

<sup>20</sup> Voor zover niet bestemd middels het gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied

binnen het regionaalstedelijk gebied Roeselare worden bijgevolg niet opgenomen binnen het dynamisch landbouwgebied L1. Voor zover verenigbaar met de ruimtelijke draagkracht van het gebied, en in het bijzonder met de bestaande en geplande (stedelijke) activiteiten in de omgeving, kunnen binnen deze landbouwgebieden met aangetast karakter de bestaande, behoorlijk vergund (geachte) economische bedrijven/activiteiten zich verder ontwikkelen. Bij stopzetting of herontwikkeling wordt onderzocht in welke mate een andere stedelijke invulling mogelijk is. Indien noodzakelijk wordt hiertoe een planinitiatief genomen. De visie ten aanzien van de landbouwgebieden met aangetast karakter gelegen binnen het de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Roeselare wordt verder uitgewerkt binnen de betrokken gewenste deelstructuur (zie gewenste woonstructuur, 3.3.2. Woonconcentraties en de gewenste economische structuur, 4.5.1. Economische activiteiten in landbouwgebied met aangetast karakter).

### 2.3.2. Landbouwgebied met beperkte mogelijkheden inzake bebouwing (L2)

De selectie van de L2-gebieden is gebaseerd op de landbouwgebieden met potenties voor natuur en/of landschap én de beschermingszones aan weerszijden van de geselecteerde beekvalleien (zie gewenste natuurlijke structuur 1.3.1. en 1.4.).

De exacte afbakening van de L2-gebieden gebeurt middels de opmaak van een GRUP waarbij de bestaande toestand als vertrekbasis fungeert. Gebieden die in die mate door bebouwing zijn aangetast, worden opgenomen in L1-gebied.

In deze gebieden wordt de landbouw gekenmerkt door grondgebonden activiteiten; de beken zijn functioneel

ten aanzien van de landbouw, ondermeer inzake waterbevoorrading. De bebouwing bestaat voornamelijk uit hoeves en solitaire woningen.

Volgende ontwikkelingsperspectieven zijn van toepassing in de L2-gebieden:

- Het gebied is bestemd voor grondgebonden land- en tuinbouw.
- Nieuwe grondgebonden land- en tuinbouwbedrijven zijn mogelijk voor zover de bedrijfsgebouwen ingeplant worden in de nabijheid van wegen en voor zover landschappelijk geïntegreerd. Uitzondering hierop vormen de beschermingszones aan weerszijden van de geselecteerde beekvalleien en de lokale open ruimteverbindingen. In deze gebieden kunnen geen nieuwe grondgebonden land- en tuinbouwbedrijven opgericht worden.
- In landbouwgebieden met potenties voor natuur en/of landschap, beschermingszones aan weerszijden van de geselecteerde beekvalleien en lokale open ruimteverbindingen kunnen geen nieuwe grondloze land- en tuinbouwbedrijven opgericht worden. Dit geldt als een beperking ten aanzien van het APA.
- In landbouwgebieden met potenties voor natuur en/of landschap, beschermingszones aan weerszijden van de geselecteerde beekvalleien en lokale open ruimteverbindingen kunnen geen nieuwe aan landbouw verwante bedrijven opgericht worden.
- Bestaande land- en tuinbouwbedrijven (grondgebonden, grondloos) en bestaande aan landbouw verwante bedrijven die gelegen zijn in de landbouwgebieden met potenties voor natuur en/of landschap en/of in lokale open ruimteverbindingen kunnen enkel uitbreiden binnen een te bepalen perimeter. Voor grondloze en aan landbouw ver-

wante bedrijven geldt dit voor zover deze bedrijven bestonden op datum inwerkingtreding APA.

- In de beschermingszones aan weerszijden van de geselecteerde beekvalleien kunnen bestaande land- en tuinbouwbedrijven (grondgebonden, grondloos) en bestaande aan landbouw verwante bedrijven niet uitbreiden, behoudens instandhoudingswerken en een beperkte functionele uitbreiding ten behoeve van milieu, hygiëne, brandveiligheid, ...
- In de omgeving van INAGRO (zie 2.3.1) zijn activiteiten die innoverend en ondersteunend zijn voor de land- en tuinbouw (vb. activiteiten in functie van productverbreding en/of productinnovatie) en mogelijks landbouwgronden nodig hebben om hun activiteit te kunnen uitoefenen (vb. research) mogelijk. Dit vormt een uitbreiding ten aanzien van het APA.
- Bij de oprichting van een nieuw land- en tuinbouwbedrijf is de opmaak van een landschapsbedrijfsplan/integratieplan wenselijk.
- Agro-industriële bedrijvigheid wordt niet toegelaten
- Nevenactiviteiten in kader van productverbreding zijn mogelijk (zie 2.5.)
- Mestverwerkingsinstallaties: zie 2.7.

Naar analogie met het advies van de stad Roeselare ten aanzien van de 'Afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur regio Leiestreek' suggereert de stad naar de hogere overheid om in de omgeving van St. Idesbaldus en de Koekuitbossen de hoofdfunctie landbouw te behouden. Initiatieven als bosaanplant, behoud en herstel van KLE's dienen op vrijwillige basis te gebeuren en eventueel met behulp van stimulerende maatregelen.

De volgens het APA bestemde onaangetaste open ruimtegebieden worden herbevestigd behoudens voor (delen van) gebieden waarvoor acties worden uitgewerkt in andere deelstructuren (ZL2 lokale bedrijvigheid (zie gewenste economische structuur-4.3.2) en gewenste recreatieve structuur-5.3.2) of bestemd in het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare'.

### 2.3.3. Ontginningsgebied nabij Ledegem

Het **ontginningsgebied** ter hoogte van de Moorseelsesteenweg, Rennevoordestraat (grens Ledegem) maakt deel uit van het dynamisch landbouwgebied (L1).

Conform de bepalingen in het APA wordt na stopzetting van de ontginningen het gebied omgevormd tot agrarisch gebied. Na stopzetting is saneren, storten met inerte stoffen, teelaarde aanbrengen, ... mogelijk zodat de site zich kan ontwikkelen volgens de in het APA aangegeven ontwikkelingsperspectieven.

Na stopzetting van de ontginningen suggereert de stad naar de hogere overheid om voor de bestaande bedrijfsgebouwen volgende ontwikkelingsmogelijkheden te voorzien:

- Bedrijfsgebouwen bestemmen als bedrijvenzone
- Omschakeling naar agro-industriële bedrijvigheid.

### 2.3.4. Glastuinbouwzone

Het gebied ten westen van de stad, met name het gebied gelegen tussen de R32, de gemeentegrens met Staden en de Groenestraat wordt in het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' geselecteerd als agrarische bedrijvenzone. Het

gebied is bestemd voor de inplanting van agrarische bedrijven, in bijzonder glastuinbouw.

De uitbouw van een clusterzone voor glastuinbouwbedrijven versterkt het imago van de stad als 'groententuin van West-Vlaanderen' (REO-veiling, onderwijs, proefcentra, verwerkende nijverheid, ...).

Het clusteren van glastuinbouwbedrijven biedt talrijke schaalvoordelen op gebied van energie, water, afvalverwerking, verwerking van de oogstresten, ... De nabijheid van de verbrandingsoven (thermische en elektrische energie) werkt versterkend voor de glastuinbouwzone (warmterecuperatie).

De glastuinbouwzone is exclusief bestemd voor glastuinbouw.

De bestaande land- en tuinbouwbedrijven hebben een uitdovend karakter. Uitbreidingen of functiewijzigingen zijn niet mogelijk.

Dit geldt als suggestie naar de hogere overheid tenzij het gaat over verfijning waarbij op gemeentelijk niveau een planinitiatief kan genomen worden.

#### 2.4. Landschappelijke integratie van land- en tuinbouwbedrijven

De landbouw is de hoofdrolspeler in de open ruimte. Een landschappelijke integratie van zowel de gebouwen als het erf leveren een belangrijke bijdrage tot het verhogen van de beeldkwaliteit.

Deze landschappelijke integratie dient op verschillende sporen te gebeuren, namelijk gebiedsgericht en in hoofde van bestaande/nieuwe gebouwen.

Algemeen gesteld is het volgende van belang:

- Het gebouw(encomplex) staat niet bloot in het landschap maar wordt geïntegreerd in het omrin-

gende landschap met een combinatie erf-land- schappelijke beplanting

- Bij uitbreiding passen de nieuwe gebouwen in het landschap

In de landbouwgebieden met potenties voor natuur- en/of landschap is bij de oprichting van een land- en tuinbouwbedrijf (grondgebonden) de opmaak van een landschapsbedrijfsplan wenselijk.

#### 2.5. Beleid naar functiewijzigingen

De stad bepleit het zinvol herbruiken van functieloze agrarische gebouwen, weliswaar via een gebiedsgerichte benadering en onder bepaalde voorwaarden.

Daarnaast bepleit de stad eveneens een gedeeltelijke functiewijziging van bestaande land- en tuinbouwzetsels, dit ter ondersteuning van het economisch leefbaar houden van de land- en tuinbouwzetsel.

Om te voorkomen dat **leegstaande** landbouwzetsels verwaarloosd worden en ergens anders nieuwe open ruimte wordt aangesneden, worden ook andere functies in deze panden toegelaten, maar onder strikte voorwaarden.

Algemeen principe is dat de functiewijziging geen verhoging van de ruimtelijke dynamiek in de open ruimte doet ontstaan (o.a. geen evenredige toename van automobiliteit) en de agrarische structuur en sector niet ondermijnen.

Een functiewijziging van land- en tuinbouwbedrijf naar een ambachtelijk of (agro)industriële bedrijf is uitgesloten. Het creëren van nieuwe zonevreemde ambachtelijke of industriële bedrijvigheid moet immers worden vermeden. Hierbij wordt verwezen naar het informatief deel waar blijkt dat het aantal zone-vreemde

activiteiten, zowel in agrarische als in niet-agrarische gebouwen blijft toenemen (PLECTRUM-onderzoek).

Een functiewijziging naar een aan landbouw verwante functie is, behoudens de mogelijkheden voorzien in de huidige wetgeving en haar latere wijzigingen, enkel mogelijk voor zover de leegstaande landbouwzetsel gelegen is in een volgens het APA bestemd open ruimtegebied met aangetast karakter (onderdeel van L1) en voor zover gunstig geëvalueerd op micro-schaal.

Functiewijzigingen zijn mogelijk conform de vigerende regelgeving en haar latere wijzigingen. Het dient hierbij te gaan over bestaande, niet verrotte, hoofdzakelijk vergunde gebouwen. Deze gebouwen zijn gelegen langs een voldoende uitgeruste weg en zijn bouwfysisch geschikt voor de nieuwe functie.

Conform de huidige wetgeving zijn toegelaten:

- Een woonfunctie is toegelaten voor zover het gaat over één woning per gebouwencomplex. Onder gebouwencomplex wordt verstaan fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen die samen een functioneel geheel vormen. Ter verfijning stelt de stad dat bij een omschakeling naar een zuiver residentiële functie moet ernaar gestreefd worden dat de vroegere/effectieve landbouwgronden, behorend bij het bedrijf, opnieuw worden benut door een ander landbouwbedrijf. De functiewijziging naar een residentiële woning is mogelijk voor zover de grondoppervlakte, ingenomen door bebouwing en omliggende eigendom, beperkt blijft. Doordat het onmogelijk is om hiervoor een richtcijfer te geven, zal bij de opmaak van een GRUP dit per site beoordeeld worden. De grondinname moet beperkt blijven tot de erven en de direct omliggende gronden (bijvoorbeeld boomgaarden). De ontwik-

kelingsmogelijkheden voor de woonfunctie worden uitgewerkt in de gewenste woonstructuur (zie 3.6).

- Een functiewijziging naar ruimte voor opslag van allerhande materialen of materieel is mogelijk (vb. als berging van caravans, opslag van hout, ...). De mogelijkheden voor opslag situeren zich binnen het voorraad/stockbeheer en dienen uitsluitend binnen het gebouw plaats te vinden
- Een functiewijziging naar een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, jeugdlogies, een dierenartsenpraktijk, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij, een zorgboerderij of een instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven en landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen is mogelijk. Binnen L2 (landbouwgebieden met beperkte mogelijkheden inzake bebouwing) dient de landschappelijke structuur versterkt te worden (aanplant streekeigen vegetatie, open zichten vrijwaren, ...). Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning dient een landschapsintegratieplan (bestaande uit beplantingsplan, hoogtelijnenplan) gevoegd te worden.

**Nevenactiviteiten** op actieve land- en tuinbouwbedrijven in functie van productverbreding zijn mogelijk voor zover deze activiteiten gesitueerd zijn op de plaats waar de bedrijfszetel gevestigd is. Het doel moet het ondersteunen van de bestaande landbouw zijn. Laagdynamische, aan de open ruimte gekoppelde recreatieve en/of educatieve functies kunnen binnen de bestaande gebouwen opstarten. Het betreft hier enkel functies in nevenbestemming of in bijberoep waarbij ondermeer hoevertoerisme (toerisme geïntegreerd in een actief agrarisch bedrijf) wordt bedoeld en het geheel van op ontspanning gerichte activiteiten zoals fietsen, wandelen, paardrijden.

Een beperkte onthaalfunctie, niet zijnde echte horeca, bij actieve landbouwzetels om bv. het eigen gemaakte ijs te consumeren (de zogenaamde 'beperkte onthaalfunctie in kader van landbouwverbreding') is mogelijk. Daarnaast gelden de mogelijkheden zoals voorzien in de vigerende regelgeving en haar latere wijzigingen.

Bovenstaande functiewijzigingen en nevenactiviteiten worden steeds afgetoetst aan de draagkracht van de omgeving. Algemeen principe is dat de functiewijziging geen verhoogde ruimtelijke dynamiek in de open ruimte doet ontstaan en de agrarische functie niet wordt ondermijnd. Er moet voldoende aandacht uitgaan naar de cultuurhistorische waarde en architecturaal karakter van de hoeve of hofstede en de functies moeten passen bij de aard van het gebied en de schaal van de bebouwing. De functiewijziging draagt bij tot een verhoogde beeldkwaliteit van de open ruimte.

Naast een ruimtelijke toets dient bij het toekennen van de functiewijziging per site een individuele toets te gebeuren die ondermeer rekening houdt met volgende uitgangspunten:

- Een onevenredige toename van automobiliteit is niet toelaatbaar.
- Er dient een goede lokale ontsluiting en bereikbaarheid te zijn.
- Functies moeten passen bij de aard van het gebied en de schaal van de bebouwing.
- De agrarische structuur mag niet ondermijnd worden.
- Aandacht voor milieu-technische aspecten en landschappelijke integratie.

Landbouwbedrijven gelegen in de glastuinbouwzone beschikken niet over bovenstaande mogelijkheden.

## 2.6. Agro-industriële bedrijvigheid

Agro-industriële bedrijvigheid is bedrijvigheid gericht op toelevering van landbouwstoffen noodzakelijk voor de landbouw (vb. veevoederfabriek) of bedrijvigheid gericht op de verwerking van landbouwproducten (vb. diepvriesgroentebedrijf) afkomstig van beroepslandbouwactiviteiten in de regio (PRS). Uit deze definitie wordt afgeleid dat het gaat over bedrijvigheid waarbij de bedrijfsgebouwen dominant aanwezig zijn in het landschap. Een agro-industrieel bedrijf heeft bijgevolg een grotere invloedssfeer dan een aan landbouw verwant bedrijf.

Potentiële locaties voor agro-industriële bedrijvigheid zijn:

- Bedrijvzones in de open ruimte (zie 4.5.2.) voor zover niet getroffen door een hoger planinitiatief
- Ontginningsgebied nabij de grens met Ledegem (suggestie naar hogere overheid)

Bovenstaande ontwikkelingsmogelijkheden vormen een uitbreiding ten aanzien van het APA.

De mogelijkheden worden geval per geval beoordeeld in functie van functioneren van de landbouw, hinder ten aanzien van de woonconcentraties, verkeersgeneratie, landschappelijke kwaliteiten, geplande ontwikkelingen (vb. ziekenhuis-campus Oekene), ...

## 2.7. Visie mestverwerking

Mestverwerking kan worden aanzien als een agrarische activiteit in ruime zin; bepaalde vormen van mestverwerking moeten zich kunnen inplanten in het agrarisch gebied met de nodige aandacht voor een goede ruimtelijke ordening. Hiertoe wordt een gedifferentieerd ruimtelijk beleid gevoerd, gebaseerd

op de indeling zoals uitgewerkt in de omzendbrief RO/2006/01 'Afwegingskader en randvoorwaarden voor de inplanting van installaties voor mestbehandeling en vergisting'. Als algemeen principe wordt ernaar gestreefd om het ruimtegebruik zo beperkt mogelijk te houden.

Binnen de agrarische structuur<sup>21</sup> kan elk landbouwbedrijf een mestverwerkingsinstallatie plaatsen, weliswaar gedifferentieerd:

- Langs lokale weg I en hoger: tot 25.000 ton - ook voor verschillende bedrijven en gebonden aan één van deze in L1-gebied
- Langs lokale weg II en hoger: tot 20.000 ton - ook voor verschillende bedrijven en gebonden aan één van deze in L1-gebied
- Langs lokale weg III: tot 15.000 ton:
  - in L1-gebied gelegen buiten de grote ring: voor verschillende bedrijven en gebonden aan één bedrijf
  - in L1-gebied binnen de grote ring met name de landbouwgronden ten noorden van Beveren en de agrarische gebieden van het GRUP ARSG in het oosten: voor mestverwerkingsinstallaties gekoppeld aan één bedrijf
  - in L2- gebied: voor mestverwerkingsinstallaties gebonden aan één bedrijf

In alle gevallen wordt een ruimtelijke toets uitgevoerd met als algemeen principe dat de uitbating geen hinder mag veroorzaken naar de buurt. Er wordt ondermeer rekening gehouden met volgende elementen:

- Relatie met de bebouwde percelen in de omgeving (vergelijkbare terreinbezetting dan wel sterk afwijkend)

<sup>21</sup> Voor zover niet gelegen in in de beschermingszones aan weerszijden van de geselecteerde beekvalleien

- Concentratie van de installatie-onderdelen en/of gebouwen op zich en totale grondoppervlakte (gebundeld op een kleine oppervlakte dan wel verspreid over een groot terrein)
- Gebouwenconfiguratie en materiaalgebruik
- Ruimtelijke nabijheid van andere agrarische inplantingen
- Inpasbaarheid in het landschap
- Bijzondere waarde van de omgeving of nabijheid van specifieke bestemmingsgebieden
- Nabijheid woonconcentraties
- Mobiliteitsaspect: schaal en type van de weg, aantal transportbewegingen, ...

## 2.8. Definitie APA Bedrijvigheden in de para-agrarische sfeer<sup>22</sup>

- Niet grondgebonden para-agrarische gebieden met milieuvriendelijk karakter zoals :
  - Wormenbedrijf
  - Viskwekerij
  - Siervissen
  - Vogelkwekerij
  - Hondenkwekerijen en/of kennels
  - Veehandelaars
  - Dieren- en veeartspraktijken voor huisdieren en/of kleinere erfdieren en dergelijke inplantingen
- In ruimte beperkte bedrijven met verwerkende inslag en toeleveringsbedrijven :
  - Veevoeder
  - Loonwerkbedrijf
  - Herstelwerkplaats voor landbouwmachines
- Gebieden met niet-grondgebonden activiteiten :
  - Manège en stoeterijen
  - Kleinschalige bedrijven voor intensieve veeteelt: dergelijke gebouwen, bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op tenminste 300 m. van volgende woongebieden : 1.1. algemene woongebieden ; 1.2. woonkerngebieden ; 1.3. perifere kerngebieden ; 1.4. specifieke woongebieden of op tenminste 100 m. van volgende woongebieden : 1.5. woongehuchten en/of woonkorrels, evenals t.o.v. volgende zones : 2.4. onaangetaste openruimte-gebieden ; 2.5.natuurgebied ; 2.6. bos ; 2.7. kleinschalige parkgebieden, 2.8. grootschalig parkgebied, 2.9. groen reservegebied en 1.7. woonreservegebieden. De afstand van 300 en

<sup>22</sup> De term 'para-agrarisch' (APA) wordt niet overgenomen binnen het GRS; de term 'aan landbouw verwante activiteiten' wordt gehanteerd. Zie 2.3.1. voor definitie.



100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven.

## 2.9. HAG nabij Hof ter Weze

Het herbevestigd agrarisch gebied gelegen tussen het aan te leggen Stadsbos, het bedrijventerrein Hof ter Weze en de R32 wordt geselecteerd als zoekzone voor een lokaal bedrijventerrein. Bij aantoonbare behoefte kan hiertoe een planinitiatief genomen worden (zie gewenste economische structuur, 4.3.2. voor verdere motivatie).

## 2.10. Bouwvrije zones

Om onbebouwde delen van de open ruimte blijvend te vrijwaren van bebouwing, zullen 'bouwvrije zones' door middel van een gemeentelijk RUP afgebakend worden.

Bouwvrije zones zijn gebieden van de agrarische structuur waar geen enkele vorm van bijkomende bebouwing wordt toegestaan om de ontwikkelingsmogelijkheden van de grondgebonden agrarische functies te garanderen.

Uitzonderingen worden gemaakt voor schuilhokken en drinkplaatsen voor dieren en voor de noodzakelijke uitrusting en constructies voor land- en tuinbouwdoel-einden. We denken hierbij zowel aan seizoensgebonden als permanente constructies of handelingen (bv. plastiekfolie voor aardappelen, stellingen voor aardbeien, windnetten, ...) als aan vangconstructies voor rundvee of schapen, pompen, beregeningsinfrastructuur, ... Ook het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op educatief of recreatief medegebruik en het realiseren van kleine landschapselementen die typerend zijn voor het traditionele landschap (vb. langs beekvalleien) zijn mogelijk.

De zones worden dusdanig afgebakend als bouwvrije zone dat de bestaande bebouwing er niet wordt in opgenomen. Om economische ontwikkelingskansen te verzekeren worden de actieve bedrijfszetels gelegen binnen deze zone buiten beschouwing gelaten. Rond de bedrijfszetels zal er voldoende ruimte worden gelaten om uitbreidingen toe te laten (de zonaamde perimeter). Onderzoek en overleg met de betrokken landbouwers zullen de basis vormen voor het vastleggen van de perimeter waarbij rekening wordt gehouden met sectorale wetgeving, gebruiksovereenkomsten, ... Uitbreidingen binnen deze perimeter dienen landschappelijk geïntegreerd te worden.

Bij bebouwing gelegen in een geselecteerde beekvallei of waarbij de uitbreiding komt te liggen in een geselecteerde beekvallei wordt een beschermingszone aan weerszijden van de beek aangehouden.

De vertrekbasis voor de afbakening van bouwvrije zones vormt de gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur, meer bepaald de landbouwgebieden met potenties voor natuur en/of landschap en de beschermingszones aan weerszijden van de geselecteerde beekvalleien.

De bouwvrije zones worden dusdanig geselecteerd en afgebakend dat er geen bestaande bedrijfszetels in opgenomen zijn. Er dient tevens rondom de bedrijfszetel ruimte voor uitbreiding voorhanden te zijn.

Bouwvrije zones worden afgebakend:

- om de openheid en gaafheid van het landschap te vrijwaren
- ter ondersteuning van de grondgebonden landbouw
- ter vrijwaring van de beekvalleien en landbouwgebieden met potenties voor natuur en/of landschap

- ter vrijwaring van lokale zichten/lokale open ruimteverbindingen

## 2.11. Globaal overzicht L1 en L2

Aard activiteit		Agrarisch gebied - open ruimte				
		L1 (excl. lbgebied met aangetast karakter)	Lbgebied met aangetast karakter (deel van L1)	L2 (= beschermingszone beek + lbgebied met potenties N&/of L)	Lokale open ruimteverbinding	
Grondgebonden agrarische activiteiten	Behoud	+				
	Uitbreiden	+	+	binnen perimeter (in lbgebied met potenties N&/of L) - (in beschermingszone beek)	binnen perimeter	
	Nieuw	+	+	+ (in lbgebied met potenties N&/of L) (voor zover nabij weg) - (in beschermingszone beek)	-	
Grondloze agrarische bedrijven (inclusief serres)	Behoud	+	+	+ (voor zover bestaand datum APA)	+ (in L1) + (in L2: voor zover bestaand datum APA)	
	Uitbreiden	+	+	binnen perimeter (in lbgebied met potenties N&/of L) - (in beschermingszone beek)	binnen perimeter	
	Nieuw	+	+	-	-	
Para-agrarische bedrijven	Behoud	+ (voor zover bestaand datum APA)	+	+ (voor zover bestaand datum APA)		
	Uitbreiden	max 100 %	+	binnen perimeter (in lbgebied met potenties N&/of L) - (in beschermingszone beek)	binnen perimeter	
	Nieuw	-	+	-	-	
Voor land- en tuinbouw innovatieve en ondersteunende activiteiten		Nieuw	omgeving INAGRO	omgeving INAGRO	omgeving INAGRO	-
Agro-industrie		Nieuw	-	-	-	-
Mestverwerking	Gebonden aan 1 bedrijf	Nieuw	+	+	+ (behoudens in beschermingszone beek)	+
	Meerdere bedrijven en gebonden aan 1 van deze	Nieuw	+ (gedifferentieerd)	+ (gedifferentieerd)	-	- (in L2) + (gedifferentieerd)

Voor uitleg bij deze tabel: zie hoofdstuk 14, Overzichtstabel - Vereenvoudigd model

## 2.12. Selecties

- L1: dynamisch landbouwgebied
- L2: landbouwgebied met beperkte mogelijkheden inzake bebouwing
- Glastuinbouwzone

## 2.13. Wijzigingen ten aanzien van APA

Hierna wordt een opsomming gegeven van de beperkingen en uitbreidingen ten aanzien van de mogelijkheden (i.c. toelaatbare activiteiten/functies) zoals voorzien in het APA.

- Beperking
  - Bestaande land- en tuinbouwbedrijven en aan landbouw verwante bedrijven op datum APA kunnen niet uitbreiden in de beschermingszones aan weerszijden van een geselecteerde beekvallei, behoudens instandhoudingswerken en een beperkte functionele uitbreiding ten behoeve van milieu, hygiëne, brandveiligheid, ...
  - Bestaande land- en tuinbouwbedrijven en aan land- en tuinbouw verwante bedrijven in de landbouwgebieden met potenties voor natuur en/of landschap en/of in lokale open ruimteverbindingen kunnen enkel uitbreiden binnen een te bepalen perimeter. Voor grondloze en aan landbouw verwante bedrijven geldt dit voor zover deze bedrijven bestonden op datum inwerkingtreding APA.
  - Nieuwe grondgebonden land- en tuinbouwbedrijven zijn niet toegelaten in de beschermingszones aan weerszijden van de geselecteerde beekvalleien en lokale open ruimteverbindingen. In landbouwgebieden met potenties voor natuur en/of landschap zijn nieuwe grondge-

bonden land- en tuinbouwbedrijven mogelijk maar is de opmaak van een landschapsbedrijfsplan/integratieplan wenselijk.

- Nieuwe grondloze land- en tuinbouwbedrijven zijn niet toegelaten in landbouwgebieden met potenties voor natuur en/of landschap, beschermingszones aan weerszijden van de geselecteerde beekvalleien en lokale open ruimteverbindingen
- In de te behouden woonconcentraties kunnen geen nieuwe landbouwbedrijven opgericht worden.
- Uitbreiding
  - Nieuwe grondloze land- en tuinbouwbedrijven zijn toegelaten in het dynamisch landbouwgebied (L1)
  - Activiteiten die innoverend en ondersteunend zijn voor de land- en tuinbouw (vb. activiteiten in functie van productverbreding en/of productinnovatie) en die mogelijks landbouwgronden nodig hebben om hun activiteit te kunnen uitoefenen (vb. research) zijn toegelaten in de omgeving van INAGRO
- Uitbreiding (suggestie naar hogere overheid)
  - Agro-industriële bedrijvigheid/bedrijvenzone in de bestaande bedrijfsgebouwen gelegen in het ontginningsgebied nabij de grens met Ledegem

## 2.14. Maatregelen en acties

- Maatregelen en acties op te nemen in GRUP's
  - Binnen gebiedsgerichte of sectorale RUP's zullen de ontwikkelingsperspectieven voor de land- en tuinbouwbedrijven, aan landbouw verwante activiteiten, mestverwerking, agro-industriële bedrijvigheid, mogelijkheden voor functiewijzigingen, ... worden behandeld conform de in het richtinggevend deel weergegeven principes.

Volgende elementen komen ondermeer aan bod: bebouwingmogelijkheden, aanduiding van bouwvrije zones, voorschriften inzake landschappelijke integratie, ...

- GRUP ter versterking van Omgeving INAGRO
- Opmaak GRUP bouwvrije zones conform de criteria zoals beschreven in de gewenste deelstructuur, zie 2.10.
- Ondersteunende maatregelen en acties<sup>23</sup>
  - Richtlijnen uitschrijven voor de opmaak van een landschapsbedrijfsplan/ landschapsintegratieplan

## 2.15. Suggesties<sup>24</sup> naar hogere overheid

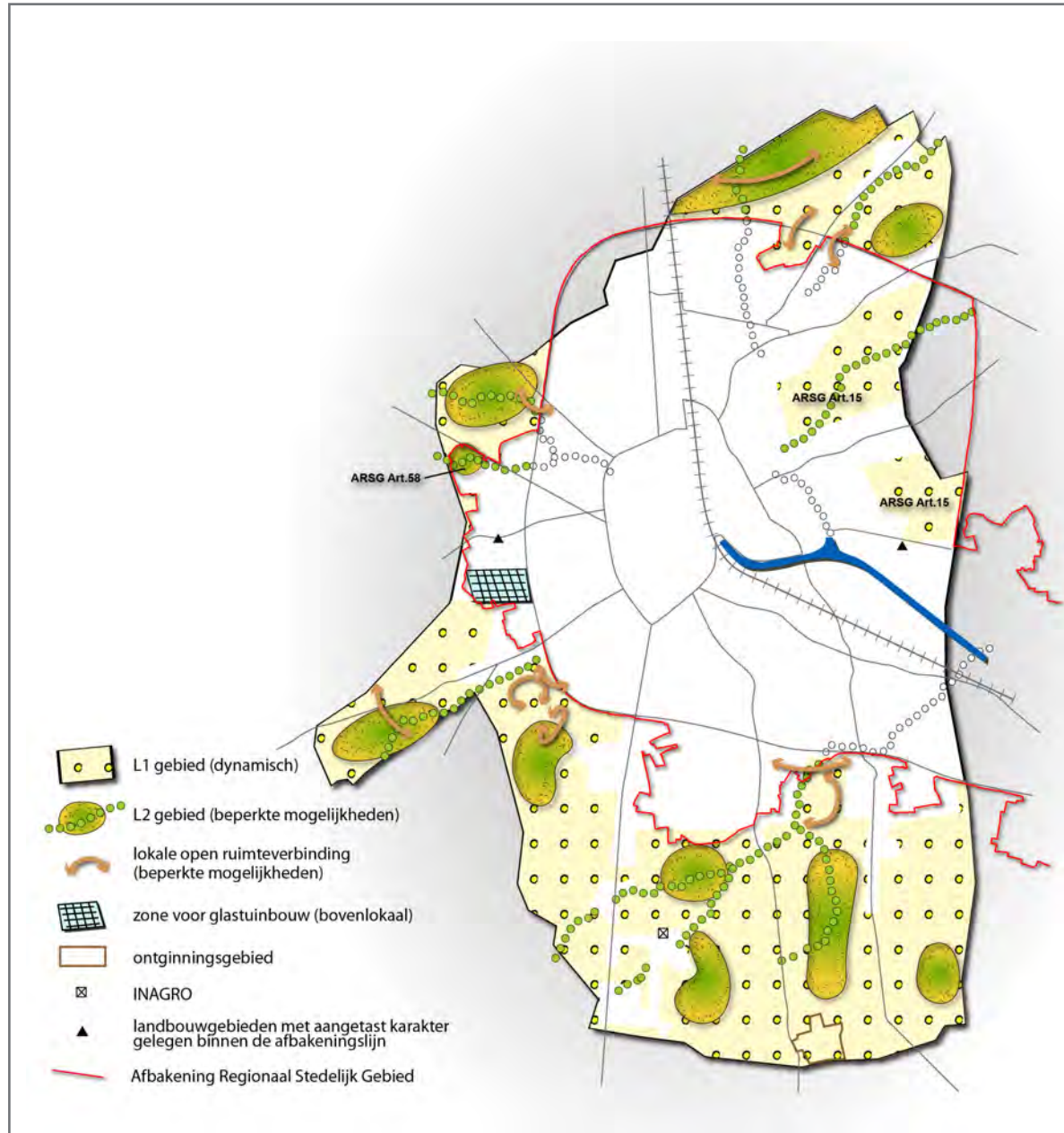
- Afbakening van de natuurlijk en agrarische structuur regio Leiestreek
  - De stad acht het niet wenselijk dat hogere overheid in de herbevestigde gebieden bouwvrije zones afbakent. De stad is het meest geschikte planningsniveau om dergelijke zones af te bakenen waarbij in overleg met de betrokken landbouwers rekening wordt gehouden met eigendoms- en pachtstructuren, milieuhygiënische maatregelen en de bedrijfsvoering op het landbouwbedrijf.
  - Omgeving St. Idesbaldus en Koekuitbossen hebben landbouw als hoofdfunctie. Bosaanplant is mogelijk voor zover dit gebeurt op vrijwillige basis.
- Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare
  - De stad acht het niet wenselijk dat de hogere overheid bouwvrije agrarische gebieden/zo-

<sup>23</sup> Resultaten kunnen leiden tot een planinitiatief.

<sup>24</sup> Tenzij het een verfijning betreft waarbij op gemeentelijk niveau een planinitiatief kan genomen worden.

nes afbakent. Zie hierboven voor de motivatie terzake

- De glastuinbouwzone is exclusief bestemd voor glastuinbouw
- Geen mestverwerking in de GRB-gebieden B3 en B4
- Ontginningsgebied Moorseelesteenweg nabij Ledegem. Ontwikkelingsmogelijkheden voor de bedrijfsgebouwen:
  - Bestemmen als bedrijfvenzone
  - Omschakeling naar agro-industriële bedrijvigheid



### 3. De gewenste woonstructuur

#### 3.1. Uitgangspunten

##### ■ Vlaamse bevoegdheid

Regionaalstedelijke gebieden worden door het Vlaamse gewest afgebakend om een aanbodbeleid te kunnen voeren inzake ruimte voor bijkomende woongelegenheden en dit op schaalniveau van het stedelijk gebied. De afbakening gebeurt op basis van een overlegproces met alle betrokken beleidsniveaus en belanghebbenden.

Het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' voorziet in een bijkomend woonaanbod in volgende gebieden:

- Gitsestraat (Robaard) (vanaf 2010)
- Maria's Linde (vanaf 2010)
- Ardooisesteenweg (Aardappelhoek-Tasse)

##### ■ Provinciale bevoegdheid

Aangezien de stad Roeselare behoort tot het gelijknamig regionaalstedelijk gebied, is er voor de provincie geen taakstelling weggelegd op het vlak van wonen. De provincie selecteert immers kernen in het buitengebied en bakent structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden en kleinstedelijke gebieden van provinciaal niveau (beide aangeduid in het RSV) af om de behoefte aan bijkomende woongelegenheden te verdelen. Te Roeselare werden geen kernen in het buitengebied geselecteerd.

##### ■ Gemeentelijke bevoegdheid

De stad selecteert 'overige woonconcentraties' en 'verspreide bebouwing' en geeft een visie, een toe-

komstige ruimtelijke ontwikkeling weer over de zonnevriendelijke bebouwing.

De stad geeft de locatie voor een doortrekkersterrein richtinggevend aan.

#### 3.2. Beleidsdoelstellingen

Roeselare wenst zich verder te ontwikkelen als een stad die aantrekkelijk is voor wonen.

Dit impliceert zowel een gedifferentieerd aanbod als een aangename/leefbare woonomgeving.

Een aantrekkelijke woonomgeving wordt eveneens bepaald door een uitgebreid en kwalitatief aanbod aan voorzieningen.

Het voeren van een woonbeleid moet gebaseerd zijn op de **gewenste woonruimte**, elk met zijn specifieke rol en ontwikkelingsmogelijkheden. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het wonen binnen en buiten het stedelijk weefsel.

Roeselare wenst een **evenwichtig woonaanbod** uit te bouwen dat inspeelt op de demografische evoluties. Teneinde een accuraat woonbeleid te kunnen voeren dient het woonprogramma geregeld te worden geactualiseerd.

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

Bijzondere aandacht gaat naar de uitbouw van een aangepast woonpatrimonium voor senioren, gelet de vergrijzing van de bevolking. Dit heeft zowel betrekking op het aanpassen van bestaande woningen als het uitwerken van vernieuwende concepten zoals een woonzorgzone, kangoeroewoningen, assistentiewoningen, ...



Daarnaast is het belangrijk dat de stad beschikt over tijdelijke woongelegenheden (vb. crisiswoningen, noodwoningen en woningen voor beschut en begeleid wonen). Dit aanbod is belangrijk voor doelgroepen die, omwille van een grote kwetsbaarheid, niet gemakkelijk toegang vinden/krijgen binnen de permanente/reguliere woonmarkt.

Een evenwichtig woonaanbod impliceert eveneens een gedifferentieerd aanbod aan woningtypes.

Gelet de taak als **regisseur** van/**actor** in het gemeentelijk woonbeleid dient de stad de nodige acties en maatregelen te kunnen nemen om een woonaanbod voor specifieke doelgroepen te kunnen realiseren.

Naast een evenwichtig woonaanbod dient blijvende aandacht te gaan naar de **kwaliteit** van de woningen zelf. Dit gebeurt door een kwalitatieve verbetering van het woonpatrimonium door renovatie of herbouw.

In het informatief gedeelte blijkt dat de gebieden met het grootst aandeel woningen zonder of met enkel klein comfort zich bevinden in het stedelijk weefsel (Rechterkamer, westelijk deel van Linkerkamer, Rumbekke en de St. Elooiswijk ten zuiden van Het Hart).

Een doelgericht beleid (stimulerend-wijzen op premiestelsel/begrenzend-verhoogde belasting) ten aanzien van de langdurige leegstand vormt een ware uitdaging maar biedt mogelijkheden om het woonaanbod uit te breiden en de kwaliteit van het woonpatrimonium te verhogen.

Leegstaande gebouwen (bedrijven, gemeenschapsvoorzieningen, ...) bieden potenties om het woonaanbod te versterken en getuigen van zuinig ruimtegebruik.

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

Naast het verzorgen van het woningaanbod is er de zorg voor de **(beeld)kwaliteit van en de leefbaarheid binnen de woonomgeving**. Het omvat zowel de aanpak van de publieke ruimte, het inbrengen van groenvoorzieningen, het verhogen van de verkeersveiligheid en - leefbaarheid, aandacht voor beschermde en niet beschermde gebouwen, ...

Er wordt aandacht besteed aan de harmonie tussen de woonfunctie en andere, al dan niet stedelijke, functies. Bij disharmonie kan onderzocht worden in welke mate de aanleg van een groene buffer mogelijk/noodzakelijk is.

Een aantrekkelijke woonomgeving impliceert eveneens een **gedifferentieerd aanbod aan voorzieningen**.

Als centrumstad bezit de stad Roeselare over een goed uitgebouwd onderwijsnet, over talrijke administraties, uitgebreide diensten in de zorgsector, cultureel-recreatieve voorzieningen, ... Hierdoor fungeert de stad Roeselare eveneens als belangrijke werkgever. Deze diensten bevinden zich voor het grootste gedeelte binnen de R32/N36.

De stad wil deze voorzieningen op peil houden en versterken. Vragen tot uitbreiding of inplanting van nieuwe voorzieningen gebeuren na afweging tussen de kenmerken, de vestigingsvoorwaarden en de eigenschappen en de draagkracht van de locatie.

Voor bezoekersintensieve voorzieningen is een goede bereikbaarheid voor het openbaar vervoer, voldoende parkeervoorzieningen en een vlotte verkeersafwikkeling noodzakelijk.

Voor **zonevreemde woningen** worden de ontwikkelingsmogelijkheden uitgewerkt.

In de open ruimte dient dit gebiedsgericht te gebeuren, uitgaande van de verschillende kwaliteiten en kenmerken van de omgeving.

Als regisseur/actor/initiator van het woonbeleid dienen een aantal instrumenten aangereikt te worden om deze taken adequaat te kunnen vervullen. Naast de woonstudie en het woonprogramma worden principes voor de uitbouw van een kwaliteitsvolle woonomgeving (**kwaliteitstoets/dichthedoets**) hiertoe uitgewerkt.

Het aanbieden van een gedifferentieerd woonaanbod én het zoeken naar duurzaam omgaan met de beschikbare ruimte impliceert dat de stad **creatief** omgaat met de bestaande woningen. Een zoektocht naar (ver)nieuwe(nde) kavelstructuren en inplantingsprincipes, creativiteit inzake schakelbouw, bouwvrije zones, opsplitsen van woningen, ... kunnen leiden tot aangepaste/nieuwe type-verkavelingen en een optimale invulling van de beschikbare buitenruimte. Een harmonisch beeld ten aanzien van het omliggende straatweefsel moet wel gegarandeerd blijven. De stad kan bij verordening nieuwe algemene bouw-, of verkoopvoorschriften vastleggen.

### 3.3. Componenten van de woonstructuur

Het wonen te Roeselare komt voor onder verschillende vormen. De visie op vlak van wonen wordt hierna vertaald in een hiërarchische selectie, elk met hun specifieke rol en ontwikkelingsmogelijkheden.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen wooncomponenten gelegen binnen en buiten het stedelijk weefsel, gelet de verschillende ontwikkelingsperspectieven.

#### 3.3.1. In stedelijk woonweefsel

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

Het stedelijk woonweefsel wordt gevormd door 3 polen: het Hart, haar radiale woonuitbreidingen en Beveren/Rumbeke. Deze gebieden maken deel uit van het regionaalstedelijk gebied Roeselare waarbinnen een aanbodbeleid voor wonen dient gevoerd te worden. Het voeren van een aanbodbeleid voor wonen versterkt het draagvlak van de bestaande voorzieningen en heeft op mobiliteitsvlak als voordeel dat het wonen gebundeld wordt nabij stedelijke voorzieningen en economische activiteiten. Anderszijds kan het versterken van het woonaanbod een aangepast voorzieningenaanbod noodzaken (vb. bijkomende infrastructuur kinderopvang, uitbreidingsmogelijkheden voor scholen, ...). Een wederzijdse afstemming is bijgevolg noodzakelijk.

#### ■ Het Hart als centrum

Het Hart vormt het centrum/middelpunt van het stedelijk weefsel. Het is de plaats waar wonen verenigd wordt met diverse stedelijke functies. Deze functies zijn zowel ten dienste van de lokale bevolking als in functie van haar bovenlokale rol.

Binnen Het Hart ligt het voeren van een aanbodbeleid voor wonen in verticale verdichting en reconversieprojecten. Verticale verdichting mag echter niet ongeremd gebeuren.

Reconversieprojecten hebben, naast het creëren van een bijkomend woonaanbod, potenties om de woonleefbaarheid van de omliggende bouwblokken te verbeteren en mogelijkheden te scheppen voor andere stedelijke functies, voorzover verenigbaar met de woonfunctie.

Het Hart moet levendig blijven, ook na de winkeluren. Momenteel heeft de stad geen zicht op het aantal woongelegenheden boven winkels en in welke mate deze leeg staan. Kennis (omvang, kwaliteit, ligging) en opvolging van de situatie ter plaatse zijn een absolute vereiste vooraleer beleidsmaatregelen kunnen uitgevoerd worden. De resultaten zullen bepalen in welke mate de stad bijkomende stimuli moet geven om het aantal kwalitatieve woongelegenheden boven winkels te verhogen en of er al dan niet begrenzend moet worden opgetreden. Gangbare of vernieuwende stimulerende en/of begrenzende maatregelen worden geëvalueerd op hun toepasbaarheid voor de stad Roeselare.

#### ■ Beveren en Rumbeke

De voormalige gemeenten Beveren en Rumbeke worden verder uitgebouwd tot autonome kernen met eigen voorzieningen. Het voeren van een aanbodbeleid ligt vervat in het invullen van potentiële binnengebieden, onbebouwde percelen langs uitgeruste weg of in

goedgekeurde verkavelingen en reconversieprojecten.

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

#### ■ Radiale woonuitbreidingen

Vanuit Het Hart heeft de woonfunctie zich radiaal uitgebreid.

Binnen deze radiale uitbreidingen liggen de potenties voor het voeren van een aanbodbeleid voor wonen grotendeels in het invullen van potentiële binnengebieden, onbebouwde percelen langs uitgeruste weg of in goedgekeurde verkavelingen en het bijkomend aanbod Gitsestraat en Maria's Linde.

#### 3.3.2. Buiten stedelijk woonweefsel

Buiten het stedelijk woonweefsel ligt de nadruk op de leefbaarheid, kwaliteit en het behoud van de identiteit. Om het landelijk karakter te bewaren, wordt het heersende gabariet als richtlijn gehanteerd.

Als algemene regel geldt dat de mogelijkheden zoals vastgelegd in het APA behouden blijven. In functie van de gewenste structuur worden enerzijds een aantal mogelijkheden beperkt en anderzijds een aantal mogelijkheden uitgebreid. Deze beperkingen/uitbreidingen worden uitdrukkelijk in de tekst aangegeven en geresumeerd op het einde van dit hoofdstuk (zie 3.18.).

Buiten het stedelijk woonweefsel wordt een onderscheid gemaakt tussen woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden en te behouden

woonconcentraties. De te behouden woonconcentraties kunnen zowel gelegen zijn binnen de afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied Roeselare als buiten de bakeningslijn regionaalstedelijk gebied Roeselare.

#### ■ **Woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden**

Beitem, Oekene, Zilverberg, Kapelhoek en Aardappelhoek-Tasse worden geselecteerd als woonconcentratie met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden.

Het zijn gebieden waar de voorzieningen (handel, horeca, sportief-cultureel, educatie, ...) afgestemd zijn op de noden en behoeften van de eigen bevolking (lokaal voorzieningenniveau). Bedrijvigheid is toegelaten voor zover de leefbaarheid (verkeersgeneratie, lawaai, geur, ...) van de woonconcentratie niet in het gedrang komt.

Bij de afbakening van de woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden wordt onderzocht in welke mate, naast het volgens het APA bestemd perifeer kerngebied en algemeen woongebied, (delen van) aanpalende woongehuchten/korrels eveneens deel uitmaken van de woonconcentratie. Het betreft de woonkorrels/gehuchten:

- Sint-Eloois-Winkelsestraat-Kortrijksestraat (Oekene) (19.4)
- Meensesteenweg-Oude Zilverbergstraat (Zilverberg) (14.2)
- Meensesteenweg-Gentstraat (Zilverberg) (14.3)
- Kortewagenstraat-Mrg. Cattrystraat (Beitem) (15.4)
- Meensesteenweg-Galgestraat (Beitem) (15.1)
- Kortewagenstraat (Beitem) (15.3)

Binnen de woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden wordt een onderscheid gemaakt

tussen het centrum en de, weliswaar in omvang beperkte, uitbreidingen<sup>25</sup>.

De afbakening van het centrum is gebaseerd op het volgens het APA bestemd perifeer kerngebied<sup>26</sup>, behoudens grenscorrecties.

De uitbreidingen zijn gebaseerd op de volgens het APA bestemd algemeen woongebied en delen van aanpalende woonkorrels/gehuchten. Grenscorrecties in functie van aangrenzende/achterliggende percelen zijn mogelijk (zie verder). Een logische afwerking van de woonconcentratie vormt hierbij een belangrijk criterium.

In het centrum blijven de mogelijkheden zoals voorzien in het APA (perifeer kerngebied) behouden. De functies zijn afgestemd op de noden en de draagkracht van de woonconcentratie.

Binnen de uitbreidingen<sup>27</sup> staat de woonfunctie primair. Bestaande functies blijven er behouden en krijgen de nodige ontwikkelingsmogelijkheden voor zover verenigbaar met de leefbaarheid. De verkeersleefbaarheid, het agrarisch functioneren, de leefbaarheid binnen de woonconcentratie, de landschappelijke integratie en de gewenste natuurlijke structuur fungeren als randvoorwaarden.

De bestaande KMO-bedrijven kunnen behouden blijven en beperkt uitbreiden voor zover ze de draagkracht van de omgeving en de leefbaarheid van de woonomgeving niet overschrijden. Als beperking ten aanzien van het APA zijn nieuwe KMO's enkel mogelijk binnen het centrum en voor zover verenigbaar met

de woonomgeving. In de uitbreidingen<sup>28</sup> zijn nieuwe KMO's enkel mogelijk voor zover gelegen aan een lokale II of hoger en de activiteiten verenigbaar zijn met de omgeving (verkeersgeneratie, geluid, verwacht aantal bezoekers/parkeergelegenheid, landschappelijke integratie, agrarisch gebeuren).

Conform de bepalingen van het APA zijn kantoren en dienstverlening mogelijk in het centrum. Als beperking ten aanzien van het APA zijn bijkomende kantoren en dienstverlening binnen de uitbreidingen<sup>29</sup> enkel mogelijk in nevenbestemming.

De bestaande (klein)handelszaken kunnen behouden blijven en beperkt uitbreiden voor zover ze de draagkracht van de omgeving en de leefbaarheid van de woonomgeving niet overschrijden. Conform het APA is bijkomende kleinhandel mogelijk binnen het centrum voor zover afgestemd op de noden en behoeften van de eigen bevolking. De afstemming op de eigen noden van de woonconcentratie vormt een beperking ten aanzien van het APA.

Als beperking ten aanzien van het APA is in de uitbreidingen<sup>30</sup> handel enkel mogelijk voor zover in nevenbestemming.

In het centrum en de uitbreidingen blijven de bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen behouden. Als beperking ten aanzien van het APA worden in de uitbreidingen geen bijkomende verblijfsrecreatieve voorzieningen toegelaten, behoudens de mogelijkheden voorzien in de vigerende regelgeving en haar latere wijzigingen.

<sup>25</sup> Ter verduidelijking: zowel het centrum als de uitbreidingen zijn gelegen binnen de volgens het APA bestemde woonkorrels/gehuchten, behoudens grenscorrecties.

<sup>26</sup> Voor zover van toepassing

<sup>27</sup> De Uitbreidingen zijn gelegen binnen de volgens het APA bestemde woonkorrels/gehuchten (bestaand juridisch aanbod)

<sup>28</sup> De Uitbreidingen zijn gelegen binnen de volgens het APA bestemde woonkorrels/gehuchten (bestaand juridisch aanbod)

<sup>29</sup> Zie voetnoot hierboven

<sup>30</sup> Zie voetnoot hierboven

In het centrum kunnen toeristische voorzieningen ingeplant worden, dit als uitbreiding ten aanzien van de mogelijkheden binnen het APA. Conform het APA worden geen toeristische voorzieningen toegelaten in de uitbreidingen<sup>31</sup>, behoudens de mogelijkheden voorzien in de vigerende regelgeving en haar latere wijzigingen.

Bestaande land- en tuinbouwbedrijven kunnen behouden blijven en uitbreiden voor zover ze de draagkracht van de omgeving en de leefbaarheid van de woonomgeving niet overschrijden. Nieuwe land- en tuinbouwbedrijven worden niet toegelaten.

Nieuwe functies zijn daarenboven slechts mogelijk voor zover niet hinderlijk voor de buurt (verkeersgeneratie, geluid, verwacht aantal bezoekers/parkeervoorzieningen, ...).

Bestaande activiteiten die het lokaal niveau overstijgen en de draagkracht van de woonomgeving niet overschrijden blijven behouden. Bij stopzetting mag de nieuwe activiteit geen bijkomende hinder met zich meebrengen.

De woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden moeten voorzien zijn van een goede verbinding met de stedelijke voorzieningen. Bijzondere aandacht gaat naar het openbaar vervoer en assen voor langzaam verkeer.

De verkeersleefbaarheid en verblijfskwaliteit kan verbeterd worden door bv. heraanleg openbaar domein om doortocht af te remmen.

De woonconcentraties beschikken over voldoende groen in of in hun nabijheid (vb. groenzones waar de recreatieve functie primeert op de ecologische functie).

Gezien deze woonconcentraties niet geselecteerd werden binnen het PRS kan momenteel enkel het juridisch aanbod benut worden. Het betreft onbebouwde percelen en - naar omvang beperkte - inbreidings- en reconversieprojecten.

Voor de woonconcentratie Aardappelhoek-Tasse wordt binnen het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare', deelgebied 6 een bijkomend aanbod voor wonen voorzien.

De hierboven geformuleerde ontwikkelingsperspectieven gelden als suggestie naar de hogere overheid tenzij het gaat over verfijning waarbij op gemeentelijk niveau een planinitiatief kan genomen worden.

Gelet hun selectie binnen het APA als perifere kerngebieden wordt voor de woonconcentraties Oekene, Zilverberg en Beitem gewerkt met 2 scenario's:

#### ■ Scenario 1: Huidig PRS

Het huidig PRS selecteert te Roeselare geen kernen in het buitengebied. Een bijkomend juridisch woonaanbod in de woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden is bijgevolg niet mogelijk.

#### ■ Scenario 2: Herziening PRS

De stad suggereert naar de hogere overheid om bij de herziening van PRS West-Vlaanderen de woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden Oekene, Zilverberg en Beitem als kernen te selecteren waardoor een beperkte uitbreiding voor wonen kan toegelaten worden.

#### ■ Te behouden woonconcentraties

Onderstaande ontwikkelingsmogelijkheden gelden voor alle te behouden woonconcentraties.

De volgens het APA bestemde woongehuchten/korrels worden geselecteerd als te behouden woonconcentratie, behoudens diegene die deel uitmaken van een woonconcentratie met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden.

Bij het afbakenen van de te behouden woonconcentraties kunnen, in functie van grenscorrecties, aangrenzende/achterliggende percelen mee opgenomen worden binnen de te behouden woonconcentratie (zie verder). Een logische afwerking van de woonconcentratie vormt hierbij een belangrijk criterium.

Te behouden woonconcentraties zijn gebieden die prioritair bestemd zijn voor wonen.

De bestaande KMO's kunnen behouden blijven en beperkt uitbreiden voor zover ze de draagkracht van de omgeving en de leefbaarheid van de woonomgeving niet overschrijden. Als beperking ten aanzien van het APA zijn nieuwe KMO's zijn enkel mogelijk voor zover gelegen aan een lokale II of hoger en de activiteiten verenigbaar zijn met de omgeving (verkeersgeneratie, geluid, verwacht aantal bezoekers/parkeergelegenheid, landschappelijke integratie, agrarisch gebeuren).

De bestaande kantoren/dienstverlening kunnen behouden blijven voor zover afgestemd op de draagkracht en de leefbaarheid. Als beperking ten aanzien van het APA zijn bijkomende kantoren en dienstverlening enkel mogelijk in nevenbestemming.

De bestaande (klein)handelszaken kunnen behouden blijven voor zover afgestemd op de draagkracht en de leefbaarheid. Als beperking ten aanzien van het APA is

<sup>31</sup> De Uitbreidingen zijn gelegen binnen de volgens het APA bestemde woonkorrels/gehuchten (bestaand juridisch aanbod)

het toelaten van nieuwe kleinhandel slechts mogelijk in nevenbestemming en voor zover gelegen aan een lokale II of hoger en de activiteiten verenigbaar zijn met de leefbaarheid.

In de te behouden woonconcentraties worden de bestaande toeristische voorzieningen behouden. Als beperking ten aanzien van het APA worden geen nieuwe toeristische voorzieningen opgericht, behoudens de mogelijkheden voorzien in de vigerende regelgeving en haar latere wijzigingen. Conform het APA worden geen verblijfsrecreatieve voorzieningen toegelaten, behoudens de mogelijkheden voorzien in de vigerende regelgeving en haar latere wijzigingen.

Bestaande land- en tuinbouwbedrijven kunnen behouden blijven en uitbreiden voor zover ze de draagkracht van de omgeving en de leefbaarheid van de woonomgeving niet overschrijden. Nieuwe land- en tuinbouwbedrijven worden niet toegelaten.

Bestaande activiteiten die het lokaal niveau overstijgen maar de draagkracht van de woonomgeving niet overschrijden blijven behouden. Bij stopzetting mag de nieuwe activiteit geen bijkomende hinder met zich meebrengen.

De verkeersleefbaarheid, het agrarisch functioneren, de leefbaarheid binnen de woonconcentratie, de landschappelijke integratie en de gewenste natuurlijke structuur fungeren als randvoorwaarden.

Binnen de te behouden woonconcentraties kan het juridisch aanbod (onbebouwde percelen) worden ingevuld.

In de te behouden woonconcentraties gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied Roeselare kunnen aangrenzende/aanliggende percelen opgenomen worden binnen de betrokken woonconcentratie (zie verder). Het betreft percelen die onmiddellijk aansluiten op de te behouden woonconcentratie en er een ruimtelijk geheel mee vormen.

#### ■ **Nieuwe woonconcentraties**

(Delen van) landbouwgebieden met **aangetast karakter** die, conform de mogelijkheden binnen het APA, uitsluitend bestaan uit woongelegenheden, kunnen geselecteerd worden als een nieuwe woonconcentratie. Woongelegenheden gelegen binnen een landbouwgebied met aangetast karakter kunnen geselecteerd worden als een nieuwe woonconcentratie voor zover<sup>32</sup>:

- het minimum 5 vergunde of vergund geachte woningen betreft, inclusief de potentiële bouwmogelijkheden cfr. APA
- de groepering voorkomt aan één kant of aan beide kanten van een uitgeruste openbare weg
- de woningen gelegen zijn binnen een afstand van 50 meter vanaf de rooilijn
- de afstand tussen de gevels niet meer dan 40 meter bedraagt cfr. mogelijkheden in APA

De nieuwe woonconcentraties zijn gebieden die uitsluitend bestemd zijn voor wonen.

In tegenstelling met de te behouden woonconcentraties zijn in de nieuwe woonconcentraties geen mogelijkheden voor KMO, handel, horeca, kantoorfuncties en recreatieve voorzieningen<sup>33</sup> behoudens de mogelijkheden voorzien in de vigerende regelgeving en haar latere wijzigingen.

<sup>32</sup> Deze criteria hebben betrekking op zone-eigen woningen, conform de mogelijkheden binnen het APA (landbouwgebieden met aangetast karakter). De criteria zijn deels gebaseerd op de mogelijkheden zoals voorzien in het APA.

<sup>33</sup> Deze mogelijkheden zijn evenmin voorzien in het APA.

Als beperking ten aanzien van het APA worden in de nieuwe woonconcentraties geen nieuwe (al dan niet para-) agrarische bedrijvigheid en bedrijvigheid vreemd aan de para-agrarische sfeer toegelaten.

Bij het afbakenen van de nieuwe woonconcentraties kunnen, in functie van grenscorrecties, aangrenzende/achterliggende percelen mee opgenomen worden binnen de nieuwe woonconcentratie. Een logische afwerking van de woonconcentratie vormt hierbij een belangrijk criterium.

#### ■ **Solitaire woningen**

De solitaire woningen zijn woningen die geen deel uitmaken van bovenvermelde wooncomponenten.

#### ■ **Grenscorrecties/restpercelen**

Onderstaande verduidelijking wordt uitgewerkt ten aanzien van grenscorrecties/restpercelen van de woonconcentraties:

In volgende gevallen wordt gesproken over restpercelen:

- De confrontatie van het GRUP ARSG, waar de bestemmingen op perceelsniveau werden ingekleurd, en het APA, waar de bestemmingen niet op perceelsniveau werden ingekleurd én voor interpretatie vatbaar, scheidt restpercelen
- Percelen die bij de herbevestiging van de agrarische gebieden (zie informatief deel, p. 37) niet werden opgenomen binnen het HAG. Dit betekent dat deze bij herbestemming niet moeten worden gecompenseerd. Dit gaat slechts over een aantal percelen in het zuiden.



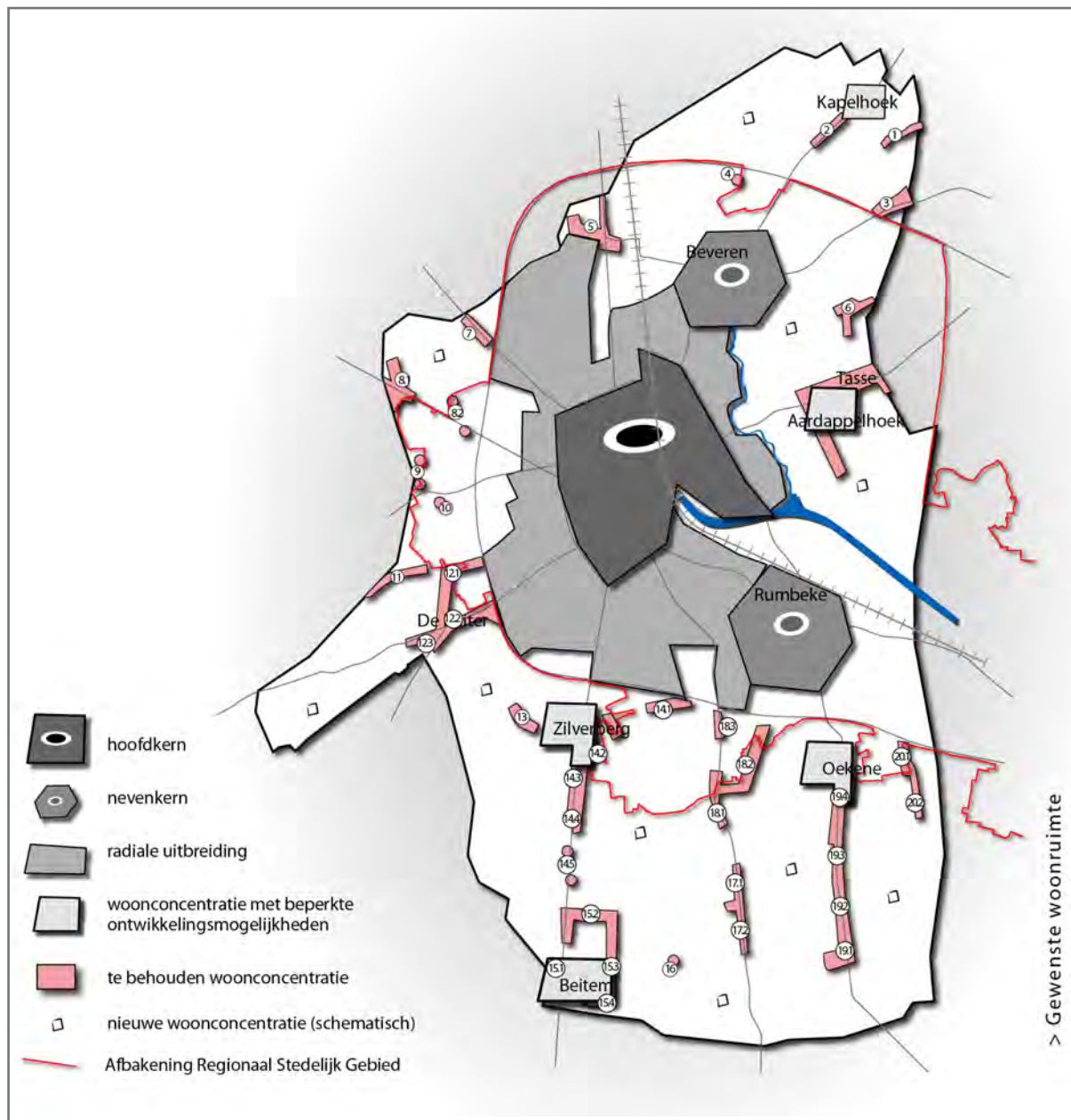
De contour van de woonconcentratie zal op basis van de interpretatie van het APA gebeuren. Aanliggende/aangrenzende percelen kunnen hierin opgenomen worden. Deze concretisering betekent meer juridische zekerheid en kadert binnen het streven naar een gebiedsdekkende ruimtelijke ordening.

Hierbij wordt een onderscheid gemaakt voor percelen gelegen binnen (staat voor een dynamisch beleid) én buiten (staat voor behoud van de open ruimte) de afbakeningslijn van het Regionaalstedelijk gebied Roeselare:

- Binnen de afbakeningslijn: Woonconcentraties met grenscorrecties kunnen bijkomende bewoning (t.o.v. het juridisch aanbod) inhouden. Deze kunnen verkaveld worden indien:
  - De openbare weg waaraan het te verkavelen perceel grenst (deels) in een woonbestemming ligt
  - De perceelsplitsing haaks staat op deze openbare weg
  - De perceelsplitsing en bijkomende bebouwing in overeenstemming is met de dichtheid van de omgeving
  - De bijkomende woningen binnen 50 meter van de rooilijn t.a.v. de zijde van de woonbestemming worden ingeplant.
- Buiten de afbakeningslijn: Woonconcentraties met grenscorrecties kunnen enkel bijkomende bewoning (t.o.v. het juridisch aanbod) inhouden, indien gelegen in niet HAG. Deze kunnen bebouwd worden indien:
  - Het perceel gelegen is aan een openbare weg
  - De perceelsplitsing en bijkomende bebouwing in overeenstemming is met de dichtheid van de omgeving

- De bijkomende woningen binnen 50 meter van de rooilijn t.a.v. de zijde van de woonbestemming worden ingeplant.

Volgende kaart geeft de gewenste woonruimte weer.



### 3.4. Differentiatie van de woonbehoefte

Uit het informatief deel blijkt dat de stad over voldoende aanbod beschikt om de behoeften van de eigen bevolking op te vangen, dit zowel voor de periode 2008-2012 als voor de periode 2012-2017.

Deze conclusies dienen echter met de nodige nuancering gelezen te worden. Gezien het bevolkingscijfer anno 2010 de bevolkingsprognoses anno 2010 reeds ruim heeft overschreden, dringt een actualisatie van de prognoses (en bijgevolg van de confrontatie) zich op. Ook aan de aanbodzijde zijn verschuivingen waar te nemen. Een aantal geplande reconversieprojecten worden door omstandigheden verplaatst naar een volgende planperiode (2012-2017).

Gelet haar ligging in het regionaalstedelijk gebied Roeselare dient de stad niet alleen te voorzien in de eigen noden maar dient zij tevens een aanbodbeleid te voeren zodat nieuwe gezinnen zich vestigen in het regionaalstedelijk gebied Roeselare.

Het begeleiden/regisseren van dit aanbodbeleid vormt een belangrijke uitdaging voor de stad. Regisseren houdt echter in dat men moet weten wat er te regisseren valt. De opmaak van het woonprogramma vormde hiertoe de aanzet.

Hierna wordt de visie ten aanzien van de gewenste woontypes, sociale huisvesting, de vergrijzende bevolking, de tijdelijke woonmarkt en de ruimte voor wonen uitgewerkt. Centraal staat het streven naar een evenwichtig woonaanbod.

Om een evenwichtig woonaanbod te creëren, kunnen planinitiatieven genomen worden. Reeds gekend is de intentie om ter hoogte van Beveren een gedifferenti-

eerd woonaanbod uit te bouwen. Hiertoe wordt BPA nr. 29 Sociale woningbouw herzien én wordt een bestemmingswijziging voor hoeve Stragier doorgevoerd (zie gewenste deeleentiteit Beveren - 6.2.).

#### 3.4.1. Woontype

Het uitbouwen van een evenwichtig woonaanbod impliceert dat het woonaanbod afgestemd is op de demografische evoluties. In aansluiting met de bevindingen vanuit het woonprogramma is onderstaande verhouding op het niveau van de stad wenselijk:

- 39-40 % kleine woongelegenheden
- 56-58 % ruime woongelegenheden
- 3-5 % woongelegenheden voor senioren (kleine woongelegenheden)

Deze verhouding is wenselijk voor woonprojecten > 0,5 ha of minimum 10 woongelegenheden (binnengebieden en reconversiesites).

Deze verhouding is gebaseerd op demografische ontwikkelingen tot 2015 en wordt aanzien als een flexibel instrument. Een geactualiseerde studie kan leiden tot een aangepaste verhouding. Vooral het aandeel woongelegenheden voor senioren zal toenemen. De stad wenst reeds nu te anticiperen op deze 'grijze golf' door het uitbouwen van woonzorgzones en een doelgericht beleid ten aanzien van levenslange woningen (zie ook 3.4.3.).

Ter verduidelijking:

- Een kleine woongelegenheden is een woongelegenheden met maximum 2 slaapkamers.
- Een woongelegenheden voor senioren is eveneens een kleine woongelegenheden maar stelt specifieke eisen ten aanzien van aanpasbaarheid en toegankelijkheid.

Bovenstaande verhouding stelt zich ten aanzien van de stad. Een ruimtelijke differentiatie levert volgend resultaat:

- Woonzorgzone (zie 3.4.3.)
  - 3/4 klein (2/4 senior en 1/4 klein)
  - 1/4 ruim
- Hart, Beveren en Rumbeke<sup>34</sup>
  - 2/4 klein
  - 2/4 ruim
- Overige stedelijk weefsel
  - 1/3 klein
  - 2/3 ruim
- Overige buiten stedelijk weefsel
  - 1/3 klein
  - 2/3 ruim

Afwijkingen ten aanzien van deze verhoudingen worden geval per geval beoordeeld (vb. vorm van perceel, overige geplande realisaties, ...).

Kleine woongelegenheden kunnen uiteraard een aantal woongelegenheden voor senioren opnemen.

Een actualisatie van het woonprogramma kan leiden tot aangepaste verhoudingen.

<sup>34</sup> Het Stedelijk Woongebied Maria's Linde (W2 - zie verder) behoort tot de categorie 'Overige stedelijk weefsel' gezien de afstand tot het centrum van Rumbeke.

### 3.4.2. Sociale huisvesting

Een evenwichtig woonaanbod houdt in dat zowel sociale als niet sociale woningen aanwezig moeten zijn. Vandaar het belang van een voldoende aanbod aan sociale huisvesting.

#### ■ Geplande projecten

De planning van De Mandel voorziet voor de periode 2015-2017 in de bouw van 439 sociale huurwoongelegenheden, 4 koopwoningen en 124 woongelegenheden<sup>35</sup> waarvoor nog geen opdeling huur/koop werd gemaakt. Deze woongelegenheden komen voor deels als nieuwbouw, deels als verdichtings/reconversieproject.

Na 2015-2017 worden alvast 100 sociale huurwoongelegenheden en 6 koopwoningen gepland.

Dit aanbod kan/zal uiteraard nog stijgen bij nieuwe opportuniteiten, de zogenaamde 'jokers'.

Volgende huurwoningen worden gepland:

Kaartnr.	Geplande projecten tegen 2010-2012	#woningen
1	St. Amandsstraat	15
2	Ach. Denysstraat	19
3	Beversesteenweg	19
4	Meensesteenweg	15
9	Cichoreistraat	7
25	Dambertstraat ex-HMWV	3
26	Zuidstraat	6
5	Dweersstraat	12
6	Rumbeeksesteenweg	5
7	Collievijverpark	32
8	St. Hubrechtstr. OLVstraat	39
11	Prins Alberstraat	14
13	Mandellaan-Ardooisesteeweg	19

Kaartnr.	Geplande projecten 2012-2015/17	# woningen
10	Kan. Duboisstraat	26**
12	Maria's Linde	16
14	St. Elooisplein	67
15	Kattenstraat/D. Mergaertstraat	48
16	Dweersstraat/Hoveniersstraat	53
17	Verzonken kasteel	100*
27	Knokuilstraat	20
28	Kapelhoek fase 2	8

Kaartnr.	Geplande projecten na 2015/2017	# woningen
18	Boro	26**
19	Dumont-Wyckhuysse	40
20	H. Consciensestr./H. Horriestraat	16
21	Koornstraat	4*
23	Gitsestraat Noord	?
24	Stationsbuurt	20*

De uitbouw van voldoende sociale huurwoningen vormt een belangrijke uitdaging voor de stad. Uit het informatief deel blijkt dat een aandeel sociale huurwoningen van 11 % ten aanzien van het totale woonpatrimonium wenselijk is.

Rekening houdend met de geplande huurwoningen zou de stad beschikken over een sociaal huuraanbod van 7,7 % à 8,2 %, afhankelijk van de invulling van de nog niet gekende projecten (\* in de tabel). Hiermee wordt het bindend sociaal huurobjectief bereikt.

Het gepland aantal sociale koopwoningen voldoet niet om het sociaal koopobjectief zoals voorgesteld door de provincie West-Vlaanderen te bereiken.

Gezien er momenteel geen sociale kavels gepland zijn, dient het sociaal objectief inzake sociale kavels, zoals voorgesteld door de provincie West-Vlaanderen, nog volledig gerealiseerd te worden.

Bijkomende initiatieven op weloverwogen locaties kunnen het aanbod aan sociale huur/koopwoningen en kavels versterken.

Centraal bij het plannen/realiseren van een bijkomend sociaal aanbod staat het principe van een gezonde mix tussen sociale en niet-sociale woonprojecten. Een geografische spreiding van sociale woonprojecten vormt het uitgangspunt.

Het creëren van een bijkomend aanbod aan sociale huisvesting wordt beoordeeld in functie van bestaande en geplande sociale woonprojecten. De kaart met de bestaande concentraties aan sociale huisvesting (> 20-25 woningen) (zie informatief deel, 3.4.7.) en de geplande initiatieven (zie kaart hierboven) gelden als vertrekbasis.

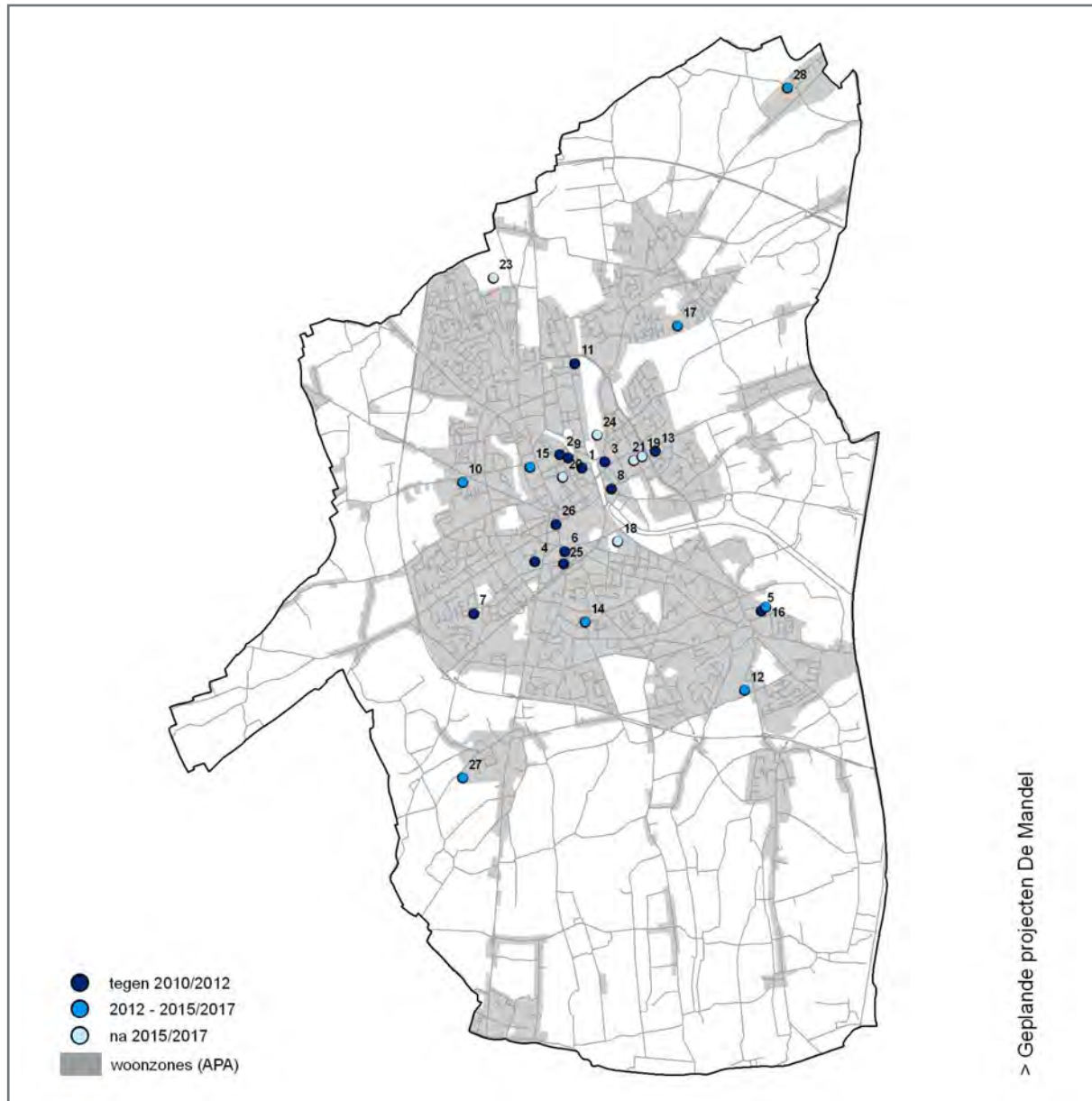
Het is tevens wenselijk dat de bestaande concentraties aan sociale koopwoningen/kavels in beeld worden

<sup>35</sup> Zie projecten gemarkeerd met \* in de tabellen



\* = nog niet gekend

\*\* = deel koopwoningen



gebracht en de resultaten eveneens fungeren als vertrekbasis voor de beoordeling.

Sociale woonprojecten gepland op terreinen/in gebouwen die onmiddellijk aansluiten op deze concentraties worden geval per geval (omvang van het project, ligging en configuratie van het terrein/gebouw, ...) beoordeeld in functie van de leefbaarheid en de woonkwaliteit. De evaluatie kan uitwijzen dat

- het sociaal project het gezond evenwicht niet in de weg staat
- een gemengd project (sociaal/niet sociaal) aangewezen is
- een niet-sociale invulling aangewezen is

Bestemmingsplannen kunnen hiertoe herzien worden.

Naast het realiseren van een bijkomend sociaal woonaanbod, is het op peil houden/renoveren van het bestaand sociaal aanbod evenzeer van belang.

Ook voor het sociaal verhuurkantoor is een belangrijke taak weggelegd om het sociaal huuraanbod te verhogen.

Stimulerende maatregelen (vb. renovatiepremie, huursubsidie) kunnen eigenaars aansporen om hun woning onder te brengen in de werking van het sociaal verhuurkantoor. Dergelijke maatregelen hebben eveneens hun impact op de aanpak van de leegstand (kwalitatieve verbetering van het woonpatrimonium).



### 3.4.3. Aangepast aanbod voor senioren

Gezien het stijgend aantal senioren zal de vraag naar aangepaste woongelegenheden toenemen. Naast inspanningen om de bestaande woningen aan te passen aan de noden van deze doelgroep en de bouw van een nieuw OCMW-rusthuis en aanleunwoningen te Zilverberg worden in het stedelijk weefsel woonzorgzones uitgebouwd. Deze ruimtelijke en beleidsmatige keuze dient de stad aantrekkelijk te maken voor senioren én ander bevolkingsgroepen die een goed uitgerust voorzieningenaanbod/beschutte woonomgeving kunnen appreciëren of noodzaken. Een gezonde mix is het uitgangspunt.

In Rumbleke nam een promotor initiatief om een privaat woonzorgcentrum te bouwen. Daarnaast plannen een aantal privé-investeerders bijkomende zorgflats voor zorgbehoevenden.

De stad gaat er vanuit dat de private sector meer initiatief zal nemen in de ouderenzorg dan dit in het verleden het geval was.

Binnen een **woonzorgzone** zijn er verschillende types woonvormen aanwezig. Het gaat hierbij om individuele woningen, groepswoningen, aanleunwoningen, serviceflats, zorgwoningen, ...

Binnen een woonzorgzone zijn zowel (sociale) huur- als koopwoongelegenheden aanwezig. Ook vernieuwende woonvormen voor ouderen die op niveau van de woonst zelf trachten een betere integratie van wonen en zorg na te streven (o.a. kangoeroewonen, duplexwonen), horen er thuis.

Binnen een woonzorgzone wordt gestreefd naar een **ruim aanbod aan levenslange<sup>36</sup> woongelegenheden.**

<sup>36</sup> Levenslange woongelegenheden zijn woongelegenheden die dusdanig flexibel en aanpasbaar zijn dat ze kunnen meegroeien met de veranderende behoeften van de individuele bewoner gedurende zijn levensloop.

Vanuit het gewenste woontype (zie 3.4.1.) wordt voor woonprojecten (binnengebieden en reconversieprojecten) gelegen binnen een woonzorgzone gestreefd naar 3/4 kleine woongelegenheden op niveau van de woonzorgzone.

Ook binnen het Hart, Rumbleke en Beveren is het wenselijk dat kleine woonentiteiten als levenslange woning worden uitgebouwd. De stad kan hierbij stimulerend (vb. verhoogde premie) en regisserend optreden.

Bij het uitwerken van een woonzorgzone dienen voldoende mogelijkheden aanwezig te zijn voor ondermeer het onderbrengen van zorg, breng- en haaldiensten, voldoende aanbod aan levenslange woongelegenheden, voor het transformeren van het openbaar domein in een aangepaste woonomgeving (drempels wegwerken, rustpunten, open (rust)ruimten) en een optimale afstemming met het openbaar vervoer.

De selectie van onderstaande woonzorgzones is gebaseerd op de aanwezigheid van één of meerdere zorgknooppunten, ruimtelijke potenties (reconversie - potentieel binnengebied), de aanwezigheid van 60-plussers en een spreiding binnen het stedelijk weefsel.

Deze selectie is uiteraard niet limitatief. Nieuwe opportuniteiten kunnen de aanzet vormen voor de uitbouw van bijkomende woonzorgzones (vb. bij mogelijke heroriëntering van zorgprogramma's of van de infrastructuur van het Stedelijk Ziekenhuis Brugsesteenweg, nabij nieuw OCMW-rusthuis te Zilverberg, stationsomgeving, ...).

Selectie als woonzorgzone:

- WZ 1: omgeving Verzonken kasteel (Beveren)
- WZ 2: omgeving Schiervelde (radiale uitbreiding)
- WZ 3: omgeving H. Hartsite (Linkerkamer)
- WZ 4: omgeving St. Henricus (Rumbleke)

**WZ 1.** Te Beveren bevinden zich 2 aanzienlijke binnengebieden (agw 18 en agw 19). De nabijheid van de kern, de mogelijkheid voor het uitbouwen van een aangepaste woonomgeving (potentieel binnengebied), de concentratie aan senioren ten westen en ten oosten van het binnengebied én het feit dat de gronden in handen zijn van de sociale bouwmaatschappij De Mandel vormen de basisingrediënten voor de selectie als knooppunt voor de woonzorgzone.

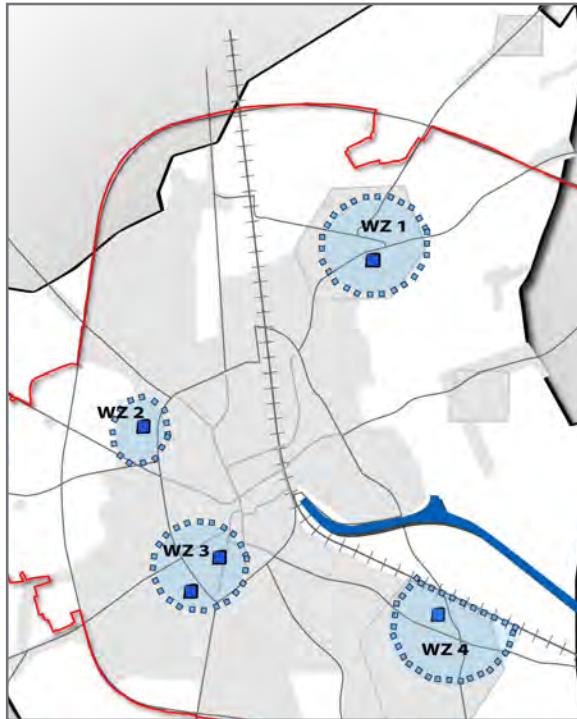
Het lokaal dienstencentrum in de Schierveldestraat vormt het knooppunt van de woonzorgzone **WZ 2**.

De site H. Hart komt op termijn gedeeltelijk leeg te staan ten gevolge van de herlokalisatie naar Oekene. De vrij te komen ruimtes én de aanwezige zorgdiensten (rusthuizen en dagverzorgingscentrum) vormen de knooppunten binnen de woonzorgzone **WZ 3**. Deze zone omvat tevens de serviceflats 'De Rozelaar'. Een aangepast openbaar domein ter hoogte van de kleine ring/Meensesteenweg vormt een ernstige uitdaging.

Het dagverzorgingscentrum en het rusthuis St. Henricus vormen het knooppunt voor de woonzorgzone **WZ 4** te Rumbleke.

De geplande projecten van De Mandel kunnen de woonzorgsite versterken.

Naast het uitbouwen van woonzorgzones binnen het stedelijk weefsel dient eveneens de nodige aandacht uit te gaan naar de oudere bevolking buiten het stedelijk weefsel. Geplande initiatieven (vb. bouw rusthuis te Zilverberg, ziekenhuiscampus nabij Oekene) kunnen ondersteunend werken (vb. aanbieden warme maaltijden, zorgdiensten, ...).



#### 3.4.4. Tijdelijke woonmarkt

Het lokaal bestuur (de stad en het OCMW) staat hier voor de uitdaging om, in overleg met de sector, een oplossing op maat uit te werken en flexibel in te spelen op toekomstige noden voor tijdelijke woongelegenheden. Bij mogelijke opportuniteiten is een systematische reflex ten voordele van deze doelgroepen op haar plaats.

Het betreft hier zowel noodwoningen (brand, ramp, ...), crisiswoningen (kortstondige opvang van thuislozen in crisissituaties), overgangswoningen/studio's (tijdelijke opvang bij uithuisplaatsing in afwachting van herhuisvesting) als kortverblijf (tijdelijke opvang van zorgbehoevende en nog thuisverblijvende ouderen).

Vanuit de sector wordt aangegeven dat tijdelijke woongelegenen bij voorkeur uitgebouwd worden in Het Hart en indien mogelijk nabij het bestaand aanbod.

#### 3.4.5. Doortrekkersterrein

Op basis van de voorstellen van de Vlaamse Woonwagengcommissie dient een woonwagenterrein te worden voorzien te Roeselare (20 standplaatsen). Dit wordt vertaald in een oppervlakte van ongeveer 1 ha. Deze locatie dient binnen het GRS te worden aangegeven. Binnen het PRS wordt hiertoe een beleidskader uitgewerkt. Doortrekkersterreinen worden bij voorkeur gesitueerd in de nabijheid van grote verkeersassen of -knooppunten.

De stad stelt de nood naar een terrein met 20 standplaatsen in vraag. De stad Roeselare heeft in 2011 éénmaal woonwagengbewoners ontvangen. Het ging om 7 woonwagens in de Regenbeekstraat. Hieruit blijkt dat Roeselare weinig door woonwagengbewoners bezocht wordt en dat een dergelijk terrein onderbenut zal worden.

De stad merkt bovendien op dat de dichtheid van dergelijke terreinen veel lager ligt dan voor campings (nl. 100m<sup>2</sup> per standplaats) en voor een woongebied binnen het stedelijk gebied<sup>37</sup> (nl. 25 woningen per hectare).

Gelet bovenstaande suggereert de stad naar de hogere overheid om bij de herziening van het PRS de nood en de dichtheid van een doortrekkersterrein te Roeselare te herbekijken. Na herziening van het PRS kan dit met een volgend planinitiatief bekeken worden.

<sup>37</sup> Het doortrekkersterrein moet gelegen zijn binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied

### 3.5. Ruimte voor wonen

#### 3.5.1. Activeren van bestaand aanbod

Er wordt een activerend beleid gevoerd ten aanzien van de onbebouwde percelen. Hieronder worden zowel percelen gelegen langs uitgeruste wegen, in goedgekeurde verkavelingen als in binnengebieden verstaan.

Ter activatie van de onbebouwde percelen kunnen zowel stimulerende (vb. eigenaars aanschrijven) als begrenzende maatregelen (vb. opleggen bouwverplichting bij verkavelingen, evaluatie belasting op onbebouwde percelen, ...) uitgewerkt worden.

Naast onbebouwde percelen omvat het bestaand aanbod tevens de langdurig leegstaande woningen. Door deze leegstaande woningen terug op de woonmarkt te brengen wordt niet alleen het aanbod versterkt maar tevens de kwaliteit van de woonomgeving.

Ter activatie van de langdurige leegstand kunnen zowel stimulerende (vb. eigenaars aanschrijven en wijzen op de premies terzake) als begrenzende maatregelen (vb. leegstandsheffing evalueren) uitgewerkt worden.

#### 3.5.2. Reconversieprojecten

Binnen het stedelijk weefsel bevinden zich tal van bedrijven, zowel kleinschalige als grootschalige, vaak historisch gegroeide bedrijven.

Bij stopzetting bieden deze sites mogelijkheden om het woonaanbod en de woonomgeving te versterken. Conform de visie uitgeschreven in de gewenste economische structuur (zie .4.5.1) is het geenzins de bedoeling om systematisch bedrijfsgebouwen in te zetten om de woonstructuur te versterken.

In functie van de leefbaarheid van de woonomgeving kan het echter wenselijk zijn de (bedrijfs)activiteiten te stoppen en om te schakelen naar wonen, al dan niet gecombineerd met andere stedelijke functies zoals handel, diensten, horeca, wijkgroen, ...). Een planinitiatief kan hiertoe genomen worden.

Dit is het geval voor onderstaande reconversieprojecten<sup>38</sup>.

- 1: Site Noordpark: voormalige koffiefabriek
- 2: KBC-site: voormalige gebouwen en parking van financiële instelling
- 3: Site Moerman: voormalige onderwijsinstelling
- 4: Site Diksmuidsesteenweg: voormalige hout-handel, voormalige verffabriek Tailleu - Ingelbeen-Soete
- 5: Site Dumont-Wyckhuyse: voormalige jutefabriek
- 6: Roeselare Centraal (herinrichting stationsomgeving)
- 7: Site Dammestraat: voormalig bedrijf P&C<sup>39</sup>

Woonprojecten kunnen als strategische woonprojecten geselecteerd worden. Strategische woonprojecten

<sup>38</sup> Zie ook gewenste deeleniteiten

<sup>39</sup> Dubbelbestemming: wonen/lokale bedrijvigheid. Zie ook gewenste structuur Noordelijke Activiteitenstrip

zijn projecten die een aanbod voor diverse doelgroepen opnemen en/of kaderen binnen een specifieke woonvisie (vb. woonzorgzone).

### 3.5.3. Bijkomend aanbod voor wonen

#### ■ Aanbod vanuit afbakening

Vanuit het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' worden drie gebieden aangeduid die een bijkomend aanbod voor wonen inhouden. Eén gebied bevindt zich in deelgebied 3 'Stedelijk woongebied Gitsestraat Roeselare' (W1)(ARSG d in informatief deel), één gebied in deelgebied 9 'Stedelijk woongebied Maria's Linde Roeselare' (W2) (ARSG e in informatief deel) en één gebied in deelgebied 6 'Gemengd stedelijk ontwikkelingsgebied Roeselare Oost' (W3.1 en W3.2) (ARSG a-b-c in informatief deel).

Gebieden W1 en W2 blijven tot 1 januari 2010 bestemd als agrarisch gebied. Een bestemming voor wonen en aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen is mogelijk vanaf 1 januari 2010. Hierbij wordt een minimumdichtheid van 25 woningen/ha gerealiseerd. Gebied W3 kan reeds worden aangesneden.

Het bijkomend aanbod (W1-W2-W3) wordt geraamd op 57,8 ha.

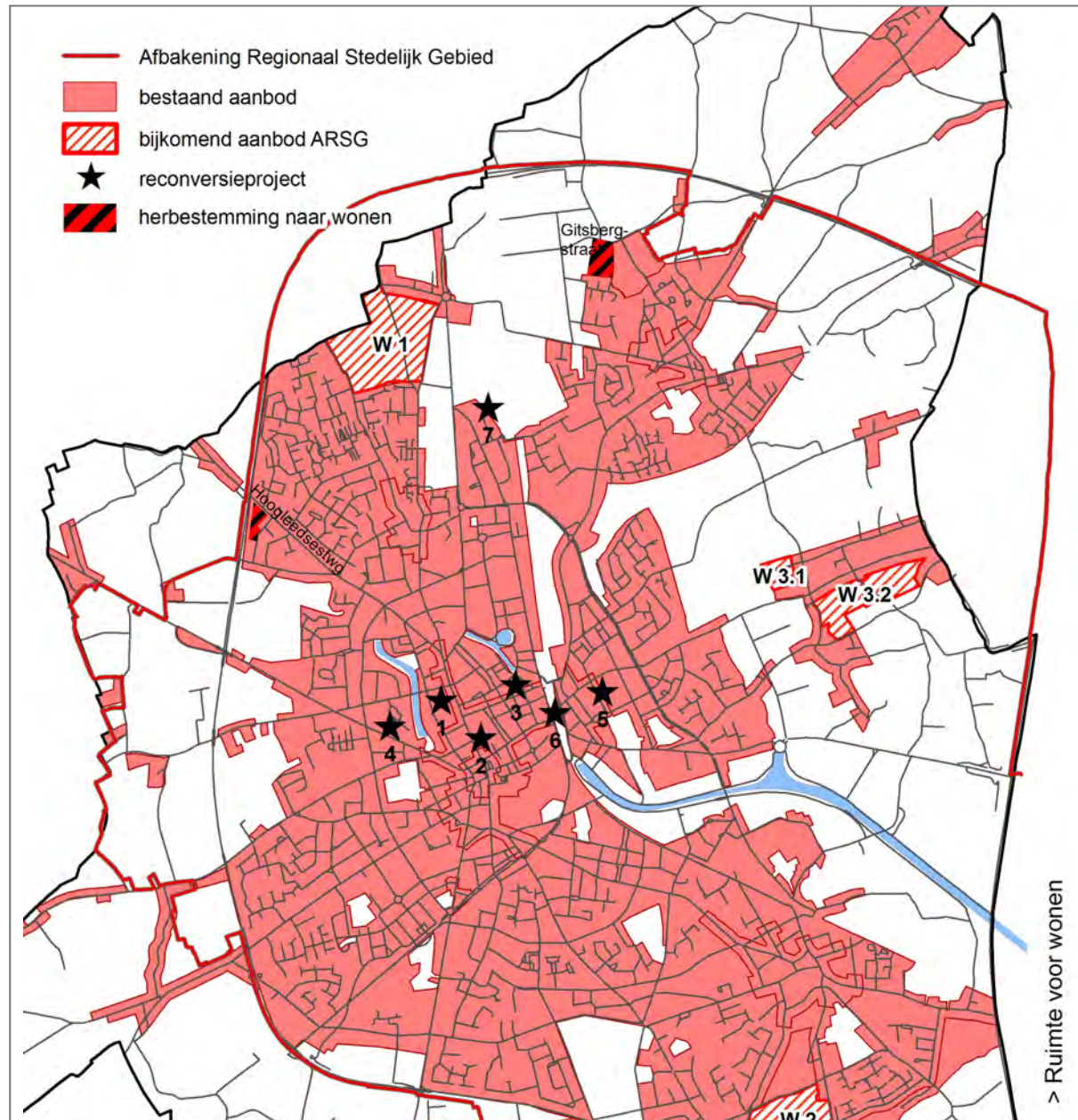
Onderstaande algemene ontwikkelingsperspectieven voor deze gebieden gelden als suggestie naar de hogere overheid tenzij het gaat over verfijning waarbij op gemeentelijk niveau een planinitiatief kan genomen worden. Voor de specifieke aandachtspunten wordt verwezen naar de gewenste structuur van de deelentiteiten Radiale Uitbreidingen (W1), Rumbleke (W2) en Open Ruimte (W3).

- De gebieden zijn primair bestemd voor het voeren van een woonaanbodbeleid. Aan wonen verwante functies zijn mogelijk voor zover ze wat schaal en

impact betreft verenigbaar zijn met de woonfunctie.

- Per gebied dient een inrichtingsplan opgemaakt te worden. Dit plan toont aan:
  - In welke mate het nieuw te ontwikkelen woongebied afgestemd is op de bestaande structuren (bewoning, groenelementen, beken, landbouw, assen traag verkeer, mobiliteit, waterhuishouding, ...) (zie ook kwaliteitstoets)
  - Hoe de verkeersafwikkeling zal gebeuren
  - Hoe de fasering zal uitgevoerd worden
  - In welke mate zuinig wordt omgegaan met de beschikbare ruimte (schakeling van gebouwen en ontsluiting naar openbare wegenis)
  - Hoe de ruimtelijke inpassing gebeurt tegenover de omgeving:
    - Het optimaal gebruik maken van zichtlocaties
    - Aandacht voor beeldkwaliteit van woningen
    - Een kwalitatieve aanleg van de buitenruimte
  - Hoe wordt omgegaan met de woontypes (verhouding (klein-ruim-senior) (zie 3.4.1.)
- Het aandeel voor sociale huisvesting is gebaseerd op de hierboven uitgewerkt visie (zie 3.4.2.)
- In het gewestelijk RUP worden aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen (vb. handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen) toegelaten. Deze activiteiten zijn mogelijk voor zover ze de leefbaarheid binnen de woonomgeving niet in het gedrang brengen.





### ■ Site Gitsbergstaat-Onledegoedstraat

Ten westen van Beveren, meer bepaald ter hoogte van de Industrieweg/Gitsbergstraat/Onledegoedstraat bevindt zich een nog niet ontwikkeld bedrijventerrein met milieuvriendelijk karakter. Binnen dit terrein bevindt zich een woning met bijhorende tuin.

Het gebied raakt aan zuidelijke zijde de verkaveling ter hoogte van de Meershofstraat, aan noordelijke zijde de Gitsbergstraat (met achterliggend bedrijventerrein) en aan oostelijke zijde de Onledebeek en het woonreservegebied wrg1 (Onledegoedstraat-Gitsbergstraat). Aan westelijke zijde raakt het gebied aan een gebied dat middels het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' bestemd wordt als Gemengd regionaal bedrijventerrein (GRB-zone). Tussen het betrokken gebied (i.c. het nog niet ontwikkeld bedrijventerrein) en de GRB-zone wordt middels het gewestelijk RUP een buffer voorzien. Deze buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming en landschappelijke inpassing met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies. Deze lijnbuffer impliceert indirect een niet-economische ontwikkeling van deze gronden.

De stad wenst de nog niet ontwikkelde bedrijfsgronden te herbestemmen naar woonzone. Voorwaarde hierbij is dat de ontwikkeling van het gebied gepaard gaat met de ontwikkeling van de nog niet bebouwde percelen binnen het aansluitend woonreservegebied wrg1.

Laag gelegen gronden kunnen niet bebouwd worden en kunnen desgevallend opgenomen worden in een ecologische verbinding.



Een groene as langsheen de Onledebeek wordt uitgewerkt. Deze as vormt het verbindingsstuk tussen de noordelijk gelegen bufferzones<sup>40</sup> en het zuidelijk gelegen groenproject (i.c. Interreg project 'Toepassen van functioneel groen') langsheen de Onledebeek.

Een planinitiatief (GRUP Site Gitsbergstraat) wordt hertoe genomen waarbij enerzijds rekening gehouden wordt met de draagkracht van de plek zelf en anderzijds met de draagkracht en de integratie in de ruimere omgeving.



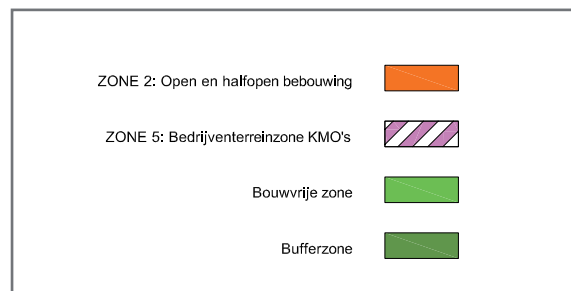
<sup>40</sup> Gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roesselare.

### ■ Site Ring-Hoogleedsesteenweg

Binnen het bouwblok R32, Hoogleedsesteenweg en Ter Reigerie bevinden zich de burelen van Buro II met bijhorende tuin.

In zuidelijke richting paalt deze site aan de kantoorcluster Clintonpark.

Het gebied is gelegen in BPA nr. 4 Schiervelde, binnen verschillende bestemmingszones<sup>41</sup>. Onderstaande schets geeft deze bestemmingen weer.



<sup>41</sup> Volgens het gewestplan en het APA was de site gelegen in resp. woonuitbreidingsgebied en woongebied.

Over de volledige lengte van de grens met de R32 is er een bufferzone voorzien. Langs de Hoogleedsesteenweg is er over de lengte van de site een beperkte bouwwrije zone voorzien. Over de ganse lengte van het terrein aan Ter Reigerie valt het terrein binnen de zone voor open en halfopen bebouwing. Tenslotte valt de rest van het terrein - en dus het grootste gedeelte - binnen een zone voor KMO's.

De stad wenst de site Ring-Hoogleedsesteenweg middels een gemeentelijk planinitiatief te herbestemmen naar een zone voor wonen (GRUP Site Ring-Hoogleedsesteenweg - herziening BPA nr. 4 Schiervelde). Bij de ontwikkeling van de site wordt enerzijds rekening gehouden met de intrinsieke kwaliteiten (groenstructuur, waterpartij, historische hoeve, ...) en de draagkracht van de plek zelf en anderzijds met de draagkracht en de integratie in de ruimere omgeving. Bij de ontwikkeling van de site wordt aandacht besteed aan een bijkomend aanbod in functie van diverse doelgroepen (en dus diverse woonvormen). In functie van het ontwikkelen van een multifunctioneel project wordt eveneens ruimte voorzien voor (een beperkt aantal) complementaire functies zoals diensten, detail- en kleinhandel en/of horeca.

### 3.6. Zonevreemde woningen

#### ■ Open ruimte

De stad wil een lange termijnoplossing uitwerken voor bestaande, hoofdzakelijk vergunde (geachte) en niet verkrotte woningen in de open ruimte. Er wordt gestreefd naar het maximaal behoud van de woningen en het bieden van rechtszekerheid. Door mogelijkheden te voorzien worden leegstand en verkrotting vermeden.

Bestaande, behoorlijk vergund (geachte) zonevreemde woningen blijven behouden.

Als algemene regel geldt dat de mogelijkheden zoals vastgelegd in het APA behouden blijven, dit omwille van de continuïteit van de juridische toestand.

In functie van de gewenste structuur worden enerzijds een aantal mogelijkheden beperkt en anderzijds een aantal mogelijkheden uitgebreid. Deze beperkingen/uitbreidingen worden uitdrukkelijk in de tekst aangegeven en geresumeerd op het einde van dit hoofdstuk (zie 3.18.).

De ontwikkelingsmogelijkheden worden gebiedsgericht benaderd. Onderstaande visie wordt samen gelezen met de vigerende regelgeving en haar latere wijzigingen inzake zonevreemde constructies (vb. stabiliteitswerken, afwerkingsregel, overmacht, functiewijzigingen, ...).

Inzake **toegelaten bouwmogelijkheden** voor de solitaire woningen gelden volgende gebiedsgerichte ontwikkelingsmogelijkheden.

Conform het APA kan het verbouwen, herbouwen en/of uitbreiden van bestaande woningen op dezelfde

plaats of binnen de onmiddellijke omgeving<sup>42</sup> en gelegen buiten de geëigende bestemmingszone, maximaal leiden tot een bouwvolume van 1.200m<sup>3</sup> met een grondoppervlakte van 250m<sup>2</sup>. Deze bouwmogelijkheden zijn enkel van toepassing in zones waarover de voorschriften binnen het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' geen uitspraak doen of voor zover deze er niet mee strijdig zijn. Deze bepalingen zijn evenmin van toepassing in de volgens het APA bestemde ontginningsgebieden, natuurgebieden, bosgebieden, kleinschalige parkgebieden, recreatie-en aanleggroengebieden, watergebieden en bufferzonegebieden horende bij bedrijvengebieden

Als beperking ten aanzien van het APA gelden onderstaande mogelijkheden in de beschermingszones aan weerszijden van de geselecteerde beekvalleien, landbouwgebieden met potenties voor natuur en landschap en de lokale open ruimteverbindingen:

- In de beschermingszones aan weerszijden van de geselecteerde beekvalleien, landbouwgebieden met potenties voor natuur en landschap en lokale open ruimteverbindingen kan de uitbreiding maximaal leiden tot een bouwvolume van 1.000m<sup>3</sup>
- In de landbouwgebieden met potenties voor natuur en landschap en lokale open ruimteverbindingen is herbouw van de bestaande woning mogelijk voor zover de eindtoestand een betere terreinbezetting (vb. herbouwen bij de uitgeruste weg) impliceert en een kwalitatieve meerwaarde voor het gebied (vb. minder versnipperd landschap) inhoudt.
- In de beschermingszones aan weerszijden van de geselecteerde beekvalleien worden zonevreemde woningen bij voorkeur herbouwd buiten de geselecteerde beekvallei

<sup>42</sup> Onder onmiddellijke omgeving dient te worden verstaan de ruimte die onmiddellijk aansluit bij het bedoelde gebouw terwijl de afstand tussen het nieuwe en bestaande gebouw maximaal 30 meter mag bedragen.

De **toegelaten functies** voor de solitaire woningen zijn gebaseerd op de huidige regelgeving (Besluit van de Vlaamse Regering van 28/11/2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen gelegen buiten de geëigende bestemmingszone) en latere wijzigingen.

Conform de huidige wetgeving zijn complementaire activiteiten mogelijk voor zover:

- de woonfunctie de hoofdfunctie blijft
- de activiteiten uitgeoefend worden binnen de bestaande (bij)gebouwen. De complementaire functie kan bijgevolg ook in niet-woonruimten (vb. stallen) ondergebracht worden.
- de complementaire functie een maximale vloeroppervlakte van 100m<sup>2</sup> beslaat en de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie
- het functies 'kantoor en diensten' (vb. kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening) betreft en deze ten dienste staan van bewoners van de solitaire woning (vb. architect, advocaat, dierenarts, kapsalon, ...)
- het toeristische logies met een maximum van 8 tijdelijke woongelegenheden betreft (genre table d'hôtes)

De bestaande (neven)activiteiten kunnen behouden blijven voor zover behoorlijk vergund (geacht).

Nevenactiviteiten zelf worden steeds afgewogen in functie van de draagkracht van de omgeving (verwacht aantal bezoekers, verkeersgeneratie, relatie met aanwezige functies, relatie met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen).

### ■ **Bedrijventerreinen**

De stad wil een lange termijnoplossing uitwerken voor bestaande, hoofdzakelijk vergund (geachte) en niet verkrotte woningen gelegen binnen bedrijventerreinen. Naast de mogelijkheden conform de vigerende wetgeving en latere wijzigingen kan het wenselijk zijn om bestaande zonevremde woningen te bestemmen naar wonen (vb. woningen gelegen aansluitend bij een woongebied in ruime zin).

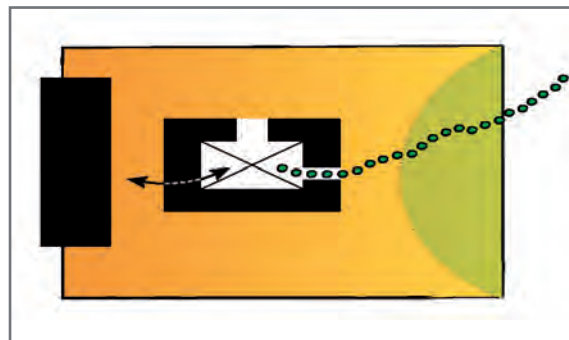
### 3.7. **Kwaliteitsvolle woonprojecten**

Nieuwe woonprojecten hebben potenties om, naast het creëren van bijkomende woongelegenheden, ook de woonkwaliteit van de woonomgeving te verhogen. Vandaar het belang om woonprojecten van een zekere omvang (bij benadering vanaf 0,5 ha of minimum 10 woongelegenheden) te toetsen aan een aantal principes, de zgn. **kwaliteitstoets**.

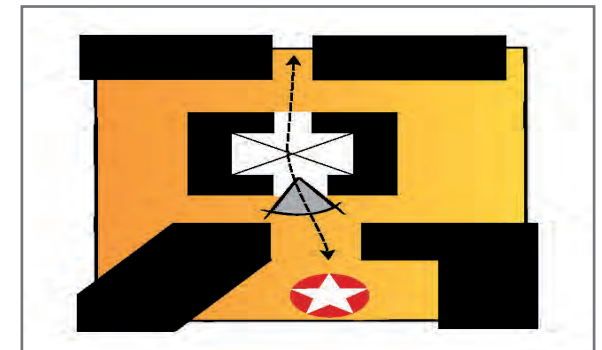
Volgende principes/vragen maken deel uit van de kwaliteitstoets:

- Veroorzaakt het woonproject een schaalbreuk met de omliggende of aanpalende bebouwing? De nieuwe bebouwing moet naar schaal, type, verschijningsvorm en het algemeen (gewenst) straatbeeld verenigbaar zijn. Hiertoe kan een **garbarietenplan** (bouwhoogte, dakvorm, bouwdiepte, bezettingsgraad)/**beeldkwaliteitsplan** (inrichting openbaar domein) opgemaakt worden. De opmaak van dergelijk plan voor de invalswegen wordt als noodzaak gevoeld.
- In welke mate wordt rekening gehouden met de gewenste verhouding naar woontype (zie 3.4.1)

- Heeft het woonproject aandacht voor het tweezijdig bouwen? Zowel voor- als achterkant moeten de nodige kwaliteiten uitstralen.
- Respekteert het woonproject privacy en lichtinval van de omliggende bebouwing?
- Op welke wijze wordt de parkeernood opgevangen? Het woonproject moet de parkeerdruk op het publieke domein tot een minimum beperken (parkeren op eigen terrein, ondergrondse of half verzonken parkings, ...)
- Gebeurt de ontsluiting langs de weg die naar mobiliteit en draagkracht het meest geschikt is?
- Werden volgende mogelijkheden (niet limitatief) onderzocht?
  - Doorsteken voor zwakke weggebruikers en gebruikers van openbaar vervoer
  - Garagemogelijkheden voor aangelanden (belangrijk in dichtbebouwd weefsel)
  - Mogelijkheden voor uitbreiden van aanpalende privé-tuintjes (belangrijk in dichtbebouwd weefsel)
  - Gemeenschappelijke groene (binnen)ruimtes
  - Integratie van de natuurlijke structuur (beken en lineaire groenelementen)



- Zijn er wijkspeelpleinen in de nabijheid? Bij ontstentenis van recreatieve wijkinfrastructuur wordt onderzocht in welke mate het gepland project hiervoor ruimte kan voorzien én daadwerkelijk binnen het project geïntegreerd wordt. Bij aanwezigheid van recreatieve wijkinfrastructuur in de nabije omgeving wordt onderzocht in welke mate een veilige verbinding kan gerealiseerd worden.
- Houdt het woonproject rekening met potenties/ontwikkelingen/functies van aanpalende gebouwen of braakliggende gronden (vb. uitbreiding school)?
- Heeft het woonproject aandacht voor (potentiële) zichtassen? Projecten kunnen bestaande zichtassen versterken door uitsparingen in de bebouwing te voorzien. Gelijkvloerse uitsparingen kunnen te zelfdertijd fungeren als assen voor traag verkeer.



### 3.8. Differentiatie dichtheden

De stad Roeselare dient, als deel van het regionaal stedelijk gebied Roeselare, te streven naar een gemiddelde dichtheid van 25 woningen/ha. In het buitengebied moet gestreefd worden naar een gemiddelde van 15 woningen/ha.

Uit de analyse van de huidige dichtheden blijkt dat enkel in de Linker- en de Rechterkamer de vereiste dichtheid van 25 woningen/ha wordt bereikt. In de Radiale Uitbreidingen, Beveren en Rumbeke (stedelijk gebied) schommelt de gemiddelde dichtheid tussen 12-14 woningen/ha

In het buitengebied liggen de gemiddelde dichtheden lager dan 15 woningen/ha.

De stad beschikt binnen haar stedelijk weefsel over potenties om de stedelijke dichtheden op te trekken, doch wenst dit gedifferentieerd te benaderen. Een differentiatie moet toelaten om gebieden met een lagere dichtheid te compenseren door gebieden met een hogere dichtheid.

Het werken aan hogere dichtheden is geen doel op zichzelf; het moet ten dienste blijven van een kwaliteitsvol woonproject en een leefbare/kwaliteitsvolle woonomgeving. Zo kunnen gebieden gebaat zijn met het openmaken/ontpitten en het vergroenen van de woonomgeving.

In functie van het voeren van een gedifferentieerd dichthedenbeleid wordt een dichthedenplan opge maakt. De nodige budgetten worden hiertoe voorzien.

Bij de opmaak van het dichthedenplan wordt per ruimtelijk samenhangend geheel (vb. bouwblok) de bestaande dichtheid<sup>43</sup>, de verdichtingspotenties en de

<sup>43</sup> Bij het bepalen van de bestaande dichtheid per bouwblok wordt geen rekening gehouden met de oppervlakte ingenomen door

gewenste dichtheid berekend. Op het niveau van de stad wordt gestreefd naar een gemiddelde dichtheid voor het stedelijk gebied van 25 woningen/ha en 15 woningen/ha in het buitengebied.

De opmaak van een dichthedenplan vereist een actualisatie van het ROP (register onbebouwde percelen). Zolang de stad niet beschikt over een dichthedenplan wordt gewerkt met een dichtheid van 25 woningen/ha in het stedelijk gebied en 15 woningen/ha in het buitengebied.

De dichtheden in het dichthedenplan hebben betrekking op de oppervlakte die in aanmerking komt voor woningbouw. Functies (i.c. oppervlaktes) die de woonkwaliteit en de leefbaarheid van de site en de ruimere omgeving versterken (vb. buurtpark met speelgelegenheid, groene ader langsheen beek, bouwrijpe zone ter hoogte van een hoogspanningslijn, ...) worden niet in rekening gebracht.

Verticale verdichting, reconversieprojecten en het ontwikkelen van onbebouwde terreinen vormen de ruimtelijke potenties waarbinnen een gedifferentieerd dichthedenbeleid kan gevoerd worden. Verticale verdichting kan en mag echter niet ongeremd gebeuren. Een gabarietenplan/beeldkwaliteitsplan wordt hier toe opgemaakt en werkt sturend ten aanzien van het dichthedenplan.

Bij de opmaak van het dichthedenplan en het gabarietenplan/beeldkwaliteitsplan wordt bijzondere aandacht besteed aan het aspect erfgoed (zie ook 3.9.)

Voor gebieden die via het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' bestemd worden als woongebied geldt het dichthedenplan als suggestie naar de hogere overheid tenzij het gaat over verfijning

parken, openbare gebouwen, bedrijven, ... en onbebouwde percelen)

waarbij op gemeentelijk niveau een planinitiatief kan genomen worden. De stad uit haar bezorgdheid omtrent de hoge stedelijke woondichtheden binnen het woongebied langsheen de Ardoisesteenweg (W3) (Aardappelhoek-Tasse).

Bij de opmaak van het dichthedenplan wordt rekening gehouden met volgende randvoorwaarden:

- Kenmerken van het terrein/gebouw
  - Grillige structuur vs normale structuur
  - Aanwezigheid van hoogspanningslijnen, spoorlijnen, ...
  - Aanwezigheid van vlakke groenelementen, beekvalleien en potenties om verbindingen te creëren
  - Aanwezigheid of restanten van oude buurtwegen
  - Zichten op de open ruimte, beekvalleien, erfgoed, ...
  - ...
- Visie/noden vanuit andere deelstructuren
  - Nood aan (semi)publiek groen in dense woonomgevingen (vb. Rechterkamer)
  - Functioneel/recreatief netwerk voor zwakke weggebruiker
  - ...
- Kenmerken/woondichtheden van de omliggende bebouwing (ruimtelijk samenhangend geheel)
  - Gesloten bebouwing vs (half) open bebouwing

Ruimtelijke potenties (verticale verdichting, binnen gebieden, reconversie) kunnen worden ingedeeld in 5 categorieën, met name verkaveling (VK) - sluiten bouwblok (SB) - binnenblok (BB) - autonoom gebied (AG) - reconversie (RV).

De categorieën BB, SB en AG kunnen hogere dichtheden aan dan de categorie VK, zeker in gebieden

waar de aanpalende verkavelingen lage tot zeer lage dichtheden inhouden.

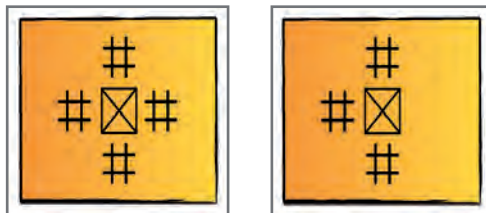
Bij reconversieprojecten zal de dichtheid afhangen van de ligging, de omvang van de site, de configuratie en de overige functies die mogelijks in het reconversieproject hun plaats vinden.

Hierna worden de verschillende categorieën verduidelijkt.

#### ■ Categorie Verkavelingen (VK)

Onder de categorie 'Verkavelingen' vallen gebieden die voor 3/4 of volledig omringd zijn door bestaande verkavelingen. Woonprojecten die voor minder dan 3/4 omringd zijn door verkavelingen worden ondergebracht in de categorie 'Binnenblok'. Grote gebieden (meer dan 7 ha) vallen onder de categorie 'Autonoom gebied', ook al zijn deze gebieden voor 3/4 of volledig omgord door bestaande verkavelingen.

Onderstaande schetsen verduidelijken de categorie 'Verkavelingen'.



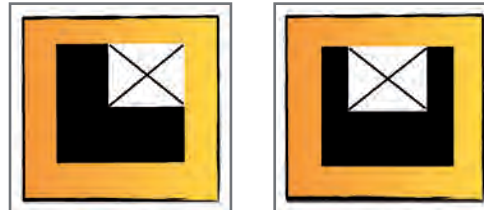
Gebieden die vallen onder de categorie 'Verkavelingen' houden rekening met de dichtheid in de aanpalende verkavelingen. Er wordt gewaakt dat de nieuwe verkaveling geen schaalbreuk teweegbrengt ten aanzien van de bestaande verkavelingen.

Dit dient geval per geval beoordeeld te worden. Zo vereist een project (deels) gelegen langs een invalsweg een andere benadering dan een project dat aansluit

op een interne ontsluitingsweg. Eerstgenoemd project kan mogelijks een hogere dichtheid aan door de inplanting van schakelbouw langsheen deze invalsweg, ook al zijn de dichtheden van de omliggende verkavelingen zeer laag.

#### ■ Categorie Sluiten Bouwblok (SB)

Onder de categorie 'Sluiten Bouwblok' vallen gebieden gelegen in bestaande, aaneengesloten bebouwing. Deze gebieden hebben - door hun omvang - een grotere betekenis dan een onbebouwd perceel langs een uitgeruste weg. Onderstaande schetsen verduidelijken de categorie 'Sluiten bouwblok'.



#### ■ Categorie Binnenblok (BB)

Onder de categorie 'Binnenblok' vallen gebieden die volledig begrensd zijn door bebouwing of voor minder dan 3/4 omringd zijn door verkavelingen. Gebieden die voor 3/4 of volledig omringd zijn door verkavelingen vallen onder de categorie 'Verkavelingen'.

Braakliggende gronden die niet onmiddellijk ontsluitbaar zijn maar die mits samennamen met een aanpalend bedrijfs- of nutsgebouw mogelijkheden bieden voor het realiseren van een woonproject vallen eveneens onder deze categorie.

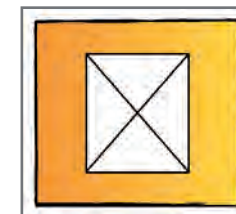
Onderstaande schetsen verduidelijken de categorie 'Binnenblok'



#### ■ Categorie Autonoom gebied (AG)

Onder de categorie 'Autonoom gebied' vallen gebieden met een grote oppervlakte (7 ha en meer). Concreet gaat het over de gebieden Verzonken Kasteel te Beveren en de stedelijke woongebieden (Gitsestraat/Robaard en Maria's Linde). Gezien de beschikbare ruimte is een mix van verschillende typologieën mogelijk.

Onderstaande schets verduidelijkt de categorie 'Autonoom gebied'.



#### ■ Categorie Reconversie (RV)

Grootschalige gebouwen bieden mogelijkheden om bij stopzetting van de activiteiten woonprojecten (al dan niet gecombineerd met andere voorzieningen) te realiseren.



### 3.9. Waardevol/merkwaardig erfgoed behouden

Te Roeselare bevindt zich, naast het beschermd erfgoed, eveneens waardevol/merkwaardig<sup>44</sup> erfgoed.

Dit waardevol/merkwaardig erfgoed bevindt zich zowel binnen als buiten het stedelijk weefsel. Buiten het stedelijk weefsel heeft het erfgoed vooral betrekking op agrarische gebouwen (hoeven, asten, ...).

Het behoud van waardevol/merkwaardig erfgoed kadert binnen de algemene visie om de (beeld)kwaliteit van de stad te verhogen.

De Inventaris van het bouwkundig erfgoed, zoals opgesteld door Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (VIOE) kan geraadpleegd worden via de website [www.inventaris.vioe.be](http://www.inventaris.vioe.be).

De stad opteert om het beleid en de werking rond onroerend erfgoed op intergemeentelijk niveau aan te pakken. Hiertoe wordt een intergemeentelijke onroerende erfgoeddienst (IOED) opgericht die ondermeer instaat voor de inventarisatie van het erfgoed, de advisering/opvolging van dossiers en de actualisatie van de vastgestelde inventaris.

De gemeentelijke inventarisatie heeft in eerste instantie betrekking op het bouwkundig en archeologisch erfgoed. Een actualisatie van het bestaand bouwkundig erfgoed maakt hier deel van uit. Indien noodzakelijk wordt hiertoe overleg gepleegd met de betrokken eigenaars.

Relevant ruimtelijk-structurend erfgoed zijn ondermeer religieus erfgoed, WOI, industrieel-commercieel

erfgoed annex arbeiderswijken, funerair erfgoed, cultuurhistorisch leven, rijk gedetailleerde burgerhuizen/villa's, architecturale ensembles, schaarse streekeigen hoevegebouw met industrialiseringskenmerken, waterspaarbekkens en kanaalinfrastructuur, parkstructuren, steenwegen en verlaten spoorwegbeddingen, ...

De inventaris op Vlaams niveau kan na de studie:

- Leiden tot het expliciet behoud van het erfgoed en/of het vrijwaren van het zicht op dit erfgoed
- Het voorwerp vormen van een subsidiereglement (onderhoudswerken/restauratie/...)
- De basis vormen om, indien de vroegere functie niet haalbaar blijkt of de duurzame leefbaarheid van het gebouw niet gegarandeerd is, andere functies toe te laten binnen dit erfgoed. Op deze manier wordt vermeden dat leegstand het verlies van het gebouw tot gevolg zou hebben. Algemene uitgangspunten hierbij zijn:
  - Het bewaken en behoud van het waardevol/merkwaardig erfgoed staat centraal
  - De activiteit wordt uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen; een beperkte uitbreiding kan mogelijks toegelaten worden. Dit moet geval per geval beoordeeld worden waarbij de architectonische vormgeving wordt afgestemd op de erfwaarde en cultuur-historische waarde van het erfgoed
  - De activiteit is afgestemd op de draagkracht van de omgeving (mobiliteit, lawaai, ...)
  - Voor toegelaten functies in het buitengebied wordt verwezen naar de vigerende wetgeving en beleidskaders en hun latere wijzigingen. De stad suggereert naar de hogere overheid om de toegelaten functies hiertoe te verruimen en in bepaalde gevallen eveneens wonen (vb. gelegen nabij bestaande

woningen) en reca-faciliteiten (restaurants/tearoom/cafes) (vb. ter versterking van toeristisch-recreatief netwerk) mogelijk te maken. Dit dient locatiegericht onderzocht te worden.

De gemeentelijke inventarisatie kan leiden tot selecties die afwijken van selecties die op hoger niveau bepaald worden. Bij wijze van voorbeeld: gebouwen die opgenomen werden in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen maar die door de IOED als te bouwvallig worden beschouwd, worden niet weerhouden.

De resultaten worden als een suggestie naar de hogere overheid<sup>45</sup> geformuleerd om bij de jaarlijkse actualisatie van de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen te worden geïntegreerd.

<sup>44</sup> Merkwaardige gebouwen zijn gebouwen die niet volgens het decreet beschermd zijn maar die een cultuurhistorische en sociaal-economische waarde voor het gebied hebben (PRS).

<sup>45</sup> Het Vlaams Instituut voor Onroerend Erfgoed (VIOE) heeft een taakstelling inzake het actualiseren van de Inventaris Bouwkundig Erfgoed.

### 3.10. Ruimte voor voorzieningen

Het aanbod aan gemeenschapsvoorzieningen (kinderopvang, onderwijs, zorg, ...) wordt op peil gehouden en versterkt. Het betreft voorzieningen waarvoor de eigen inwoners en/of die van de omliggende gemeenten op de stad zijn aangewezen.

### 3.11. Ruimte voor zorg

De stad moet de vraag naar zorgverstrekking voor de verschillende doelgroepen (senioren, gehandicapten, psychiatrische patiënten, ...) kunnen invullen. Deze vraag naar zorgverstrekking is uiteraard nauw verweven met residentiële vraag (service-flats, rusthuizen, thuiszorg, ...).

De stad opteert voor een gebundelde spreiding van de (grootschalige) zorginfrastructuur over het grondgebied. Hiermee wordt bedoeld dat bijkomende zorgdiensten (verzorgingscentra, dienstencentra, ...) gelokaliseerd worden in de nabijheid van wonen, recreatiemogelijkheden, andere zorgdiensten, ... én in functie van de beoogde doelgroep. De uitbouw van woonzorgzones/zorgknooppunten (zie 3.4.3.) kadert hierin.

Binnen het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' wordt ten zuiden van de N36, ter hoogte van de Kwadestraat, een gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen bestemd (deelgebied 10 - Specifiek stedelijk voorzieningsgebied Oekene). Dit gebied is bestemd voor de bouw van een ziekenhuis, in combinatie met rust- en verzorgingstehuis en bijhorende complementaire voorzieningen.

De stad vindt een degelijke landschappelijke doorgangzone voor de zwakke weggebruiker (en bijge-

volg géén harde buffer) tussen de woonconcentratie Oekene en de zorgsite noodzakelijk. Dergelijke doorgangzone wordt dusdanig uitgebouwd dat recreatief medegebruik mogelijk is, zowel voor de gebruikers van de site als voor de inwoners van Oekene.

Eveneens van belang zijn een aangepaste inrichting van de N36/E403 en een afgestemd openbaar vervoer.

Bovenstaande visie geldt als suggestie naar de hogere overheid tenzij het gaat over verfijning waarbij op gemeentelijk niveau een planinitiatief kan genomen worden.

Ten zuiden van Zilverberg wordt door het OCMW een nieuw rusthuis gebouwd.

Bovenstaande initiatieven kunnen ondersteunend werken ten aanzien van de omwonenden (vb. aanbieden warme maaltijden, zorgdiensten, ...).

### 3.12. Ruimte voor afscheid

Er dient te Roeselare voldoende ruimte te zijn om afscheid te nemen, ongeacht de vorm.

De bestaande begraafplaatsen worden behouden.

De begraafplaats langsheen de Groenestraat heeft ruimtelijke potenties om uit te breiden in zuidelijke richting. Een dienstingang ter hoogte van de Piljoenstraat is wenselijk. In functie van een optimalisatie van de site dienen de volgende acties genomen te worden:

- Doorvoeren van grenscorrecties ter hoogte van de Piljoenstraat
- Voorzien van een bijkomende toegang ter hoogte van de Piljoenstraat

Een planinitiatief wordt hiertoe genomen.

De stedelijke begraafplaats gelegen langsheen de Groenestraat (entiteit Het Hart) wordt heringericht als herdenkings- en bezinningstuin.

### 3.13. Ruimte voor onderwijs

De stad Roeselare herbergt een groot aantal lagere, middelbare en in mindere mate hoge scholen. Om het kwalitatief en kwantitatief aanbod op peil te houden, dienen ruimtevragen een passend antwoord te krijgen. Onderwijsinstellingen die al dan niet op eigen terrein wensen uit te breiden, kunnen hiertoe mogelijkheden<sup>46</sup> bekomen voor zover de geplande uitbreiding de draagkracht van de omgeving niet schaadt. Dit kan leiden tot het nemen van een planinitiatief.

Via een 'Capaciteitsonderzoek Roeselaarse basisscholen' wil de stad de huidige en toekomstige capaciteitsproblematiek voor de basisscholen in Roeselare objectief in kaart brengen, rekening houdend met demografische evoluties en toekomstige woonontwikkelingen op het grondgebied.

Via de opmaak van een lokaal masterplan streeft de stad ernaar dat elke ouder zijn kleuter en lagerschoolkind kan inschrijven in een school naar keuze op een haalbare afstand van de woonplaats en/of werkplaats. Dit kan resulteren in de nood aan bijkomende onderwijsvoorzieningen en/of de uitbreiding van de bestaande onderwijsvoorzieningen.

Op heden kampen volgende scholen met ruimteproblemen: de Stedelijke Basisschool Octopus (Leeuwe-rikstraat 30) en de Vrije Basisschool Arkorum II Viking-school (Vikingstraat 25). Voor beide instellingen wordt een planinitiatief genomen (respectievelijk herziening BPA nr. 38 Wijk Beekstraat en BPA Rodenbachwijk).

<sup>46</sup> vb. toelaten van hogere terreinbezetting

### 3.14. Ruimte voor toerisme/overnachtingen

Zie gewenste recreatieve structuur.

### 3.15. Ruimte voor afvalverwerking/beheer

Zie gewenste economische structuur.

### 3.16. Ruimte voor recreatie

Zie gewenste recreatieve structuur.

### 3.17. Selecties

- Woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden:
  - Oekene
  - Beitem
  - Zilverberg
  - Aardappelhoek-Tasse
  - Kapelhoek
- Te behouden woonconcentraties
  - Brabantstraat (1)
  - Heirweg (2)
  - Beversesteenweg-Duivelsstraat (3)
  - Onledemolenstraat-Wagenbrugstraat (4)
  - Brugsesteenweg-Oude Diksmuidsestraat (5)
  - Hooistraat-Tasscheweg (6)
  - Hoogleedsesteenweg-Ter Bets (7)
  - Diksmuidsesteenweg/Hellestraat (8.1)
  - Diksmuidsesteenweg-De Zilten (8.2)
  - Bietstraat (9)
  - Oostnieuwkerksesteenweg-Veldbosstraat (10)
  - Groenestraat (11)
  - Groenestraat-Piljoenstraat (12.1) (noordelijk)
  - Iepersesstraat-Piljoenstraat (12.2) (zuidelijk)
  - Iepersesaardeweg-Iepersesstraat (12.3)
  - Kleine weg/Zilverbergstraat (13.1)
  - Oude Zilverbergstraat (14.1)
  - Meensesteenweg-Koekuitstraat (14.4)
  - Meensesteenweg-Vinkeniersstraat (14.5)
  - Meensesteenweg-Kortewagenstraat (15.2)
  - Gabriëlstraat (16)
  - Moorseelsesteenweg-Vlietputstraat (17.1)
  - Moorseelsesteenweg-Iepersesweg (17.2)
  - Moorseelsesteenweg-Koestraat (18.1) (zuidelijk)
  - Moorseelsesteenweg-Koestraat (18.2) (centraal)
  - Moorseelsesteenweg-Koestraat (18.3) (noordelijk)
  - Sint-Eloois-Winkelsestraat-Oude Kantinestraat (19.1)
  - Sint-Eloois-Winkelsestraat-Iepersesweg (19.2)
  - Sint-Eloois-Winkelsestraat-Jakenshof (19.3)
  - Rijksweg-Kwadestraat (20.1)
  - Kwadestraat (20.2)
- Potentie: (delen van) aangetaste open ruimtesgebieden die uitsluitend een woonfunctie opnemen
- Te behouden woonconcentraties die mogelijks deel uitmaken van een woonconcentratie met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden:
  - Sint-Eloois-Winkelsestraat-Kortrijksestraat (Oekene) (19.4.)
  - Meensesteenweg-Oude Zilverbergstraat (Zilverberg) (14.2)
  - Meensesteenweg-Gentstraat (Zilverberg) (14.3.)
  - Kortewagenstraat-Mrg. Catrystraat (Beitem) (15.4.)
  - Meensesteenweg-Galgestraat (15.1)
  - Kortewagenstraat (15.3)
- Woonzorgzone
  - WZ 1: omgeving Verzonken kasteel (Beveren)
  - WZ 2: omgeving Schiervelde (Radiale Uitbreiding)
  - WZ 3: omgeving H. Hartsite (Linkerkamer)
  - WZ 4: omgeving St. Henricus (Rumbeke)

### 3.18. Wijzigingen ten aanzien van APA

Hierna wordt een opsomming gegeven van de beperkingen en uitbreidingen ten aanzien van de mogelijkheden (i.c. toelaatbare activiteiten/functies) zoals voorzien in het APA.

- Beperking
  - In de uitbreidingen (woonconcentratie met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden)<sup>47</sup> en de te behouden woonconcentraties zijn nieuwe KMO's enkel mogelijk voor zover gelegen aan een lokale II of hoger en de activiteiten verenigbaar zijn met de omgeving
  - In de uitbreidingen (woonconcentratie met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden)<sup>48</sup> en de te behouden woonconcentraties zijn bijkomende kantoren en dienstverlening enkel mogelijk in nevenbestemming.
  - (klein)handelszaken in het centrum (woonconcentratie met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden) zijn afgestemd op de noden en behoeften van de eigen bevolking
  - In de uitbreidingen (woonconcentratie met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden)<sup>49</sup> is (klein) handel enkel mogelijk voor zover in nevenbestemming
  - In de te behouden woonconcentraties is bijkomende (klein)handel slechts mogelijk in nevenbestemming en voor zover gelegen aan een lokale II of hoger
  - in de uitbreidingen (woonconcentratie met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden)<sup>50</sup> worden geen bijkomende verblijfsrecreatieve voorzie-

<sup>47</sup> De Uitbreidingen zijn gelegen binnen de volgens het APA bestemde woonkorrels/gehuchten (bestaand juridisch aanbod

<sup>48</sup> Zie voetnoot hierboven

<sup>49</sup> Zie voetnoot hierboven

<sup>50</sup> Zie voetnoot hierboven

ningen toegelaten, behoudens de mogelijkheden voorzien in de vigerende regelgeving.

- In de te behouden woonconcentraties worden geen bijkomende toeristische voorzieningen toegelaten, behoudens de mogelijkheden voorzien in de vigerende regelgeving.
- In de te behouden woonconcentraties kunnen de bestaande land- en tuinbouwbedrijven niet uitbreiden en kunnen geen nieuwe land- en tuinbouwbedrijven opgericht worden.
- In nieuwe woonconcentraties worden geen nieuwe (al dan niet para-) agrarische bedrijvigheid en bedrijvigheid vreemd aan de para-agrarische sfeer toegelaten.
- In de beschermingszones aan weerszijden van de geselecteerde beekvalleien, landbouwgebieden met potenties voor natuur en/of landschap en lokale open ruimteverbindingen kunnen zonevreemde woningen maximaal uitbreiden tot een bouwvolume van 1.000m<sup>3</sup>
- In de landbouwgebieden met potenties voor natuur en/of landschap en lokale open ruimteverbindingen is herbouw van de bestaande woning mogelijk voor zover de eindtoestand een betere terreinbezetting (vb. herbouwen bij de uitgeruste weg) impliceert en een kwalitatieve meerwaarde voor het gebied (vb. minder versnipperd landschap) inhoudt.
- In de beschermingszones aan weerszijden van de geselecteerde beekvalleien vindt herbouw van een zonevreemde woning bij voorkeur plaats buiten de beekvallei
- Uitbreiding
  - Toeristische voorzieningen worden toegelaten in het centrum van de woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden

### 3.19. Maatregelen en acties

- Maatregelen en acties op te nemen in GRUP's
  - Opmaak van RUP waarbij woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden en te behouden woonconcentraties worden afgebakend met aanduiding van de ontwikkelingsmogelijkheden.
  - Opmaak RUP waarbij (delen van) landbouwgebied met aangetast karakter die uitsluitend bestaan uit woongelegenheden worden bestemd als nieuwe woonconcentratie.
  - Opmaak GRUP ter realisatie van woonzorgzone
  - Herzien BPA nr. 29 Sociale woningbouw zodat, naast sociale huisvesting, ook niet-sociale huisvesting mogelijk is
  - Herziening BPA Krottegem waarbij de zone voor gemeenschapsvoorzieningen gelegen tussen de OL-Vrouwemarkt en de Spanjestraat bestemd wordt als een gemengde zone voor wonen en gemeenschapsvoorzieningen
  - Opmaak GRUP voor begraafplaats langs de Groenestraat in functie van grenscorrecties en een bijkomende toegang ter hoogte van de Piljoenstraat
  - Opmaak GRUP in functie van ontwikkelingsmogelijkheden voor onderwijsinstellingen. Reeds gekende acties:
    - GRUP Stedelijke Basisschool De Octopus - herziening BPA nr. 38 Wijk Beekstraat
    - GRUP Vrije Basisschool Arkorum II Vikingschool - herziening BPA Rodenbachwijk
  - GRUP Beveren - realisatie bestemmingswijzigingen ter hoogte van Hoeve Stragier en omgeving naar aanleiding van opmaak een Masterplan voor Beveren (Masterplan Verzonken Kasteel)<sup>51</sup>

<sup>51</sup> Zie gewenste structuur entiteit Beveren,

- GRUP's in functie van het versterken van het woonaanbod. Reeds gekende acties:
  - GRUP Site Gitsbergstraat
  - GRUP Site Ring-Hoogleedsesteenweg - herziening BPA nr. 4 Schiervelde
  - GRUP's in functie van reconversieprojecten
- Ondersteunende maatregelen en acties<sup>52</sup>
  - Opmaak inrichtingsplan voor de stedelijke woongebieden Maria's Linde en Gitsestraat waarbij rekening gehouden wordt met de algemene en specifieke aandachtspunten en de principes van de kwaliteitstoets
  - Onderzoek naar de mogelijkheden om de principes van de kwaliteitstoets te integreren in het ruimtelijk beleid. Het uitwerken van een stedenbouwkundige verordening vormt een mogelijkheid.
  - Opmaak van een dichthedenplan voor het ganse grondgebied
  - Opmaak van een gabarietenplan/beeldkwaliteitsplan (voor de invalswegen). Dit plan werkt sturend ten aanzien van het dichthedenplan
  - Opmaak gemeentelijke inventaris van het onroerend erfgoed middels de IOED
  - Onderzoek naar wonen boven winkels in functie van het uitwerken van stimulerende en/of begrenzendende maatregelen
  - Periodieke monitoring van de woonstudie en/of het woonprogramma
  - Analyse van en in beeld brengen van concentraties aan sociale koopwoningen en -kavels
  - In functie van het versterken van de woonomgeving wordt onderzocht in welke mate te Rumbeke ter hoogte van de spoorweg/RO-gebied een buffer kan gerealiseerd worden (zie gewenste structuur Rumbeke).

- Indien op (lange) termijn ruimte dient gezocht te worden voor een crematorium, worden, naast het gebied gelegen tussen de R32 en de huidige begraafplaats ook andere potentiële alternatieven onderzocht.

### 3.20. Suggesties<sup>53</sup> naar hogere overheid

- Afbakening Regionaalstedelijk gebied Roeselare
  - Rekening houden met de algemene en specifieke aandachtspunten m.b.t. de stedelijke woongebieden Gitsestraat en Maria's Linde en het woongebied langsheen de Ardooisesteenweg (W3) (Aardappelhoek-Tasse).
  - De stad uit haar bezorgdheid omtrent de stedelijke woondichtheden binnen het woongebied langsheen de Ardooisesteenweg (W3) (Aardappelhoek-Tasse).
  - Specifiek stedelijk voorzieningsgebied Oekene: aandacht voor de uitbouw van een landschapelijke doorgangzone voor de zwakke weggebruiker tussen Oekene en de zorgsite, een aangepaste inrichting van de N36/E403 en een afgestemd openbaar vervoer
  - De stad suggereert naar de hogere overheid om de toegelaten functies binnen waardevol/merkwaardig erfgoed te verruimen en in bepaalde gevallen eveneens wonen (vb. gelegen nabij bestaande woningen) en reca-faciliteiten (restaurants/tearoom/cafes) (vb.ter versterking van toeristisch-recreatief netwerk) mogelijk te maken. Dit dient locatiegericht onderzocht te worden.
  - Indien de gemeentelijke inventaris van het onroerend erfgoed resulteert in te vrijwaren zichten ten aanzien van dit erfgoed, zal bij de aanleg van het stadsbos nabij het Sterrebos-Kleiputten en het bosgebied ten zuiden van Beveren hiermee rekening gehouden worden.
- Provincie West-Vlaanderen:

<sup>53</sup> Tenzij het een verfijning betreft waarbij op gemeentelijk niveau een planinitiatief kan genomen worden.

<sup>52</sup> Resultaten kunnen leiden tot een planinitiatief.



- Selecteren van Oekene, Beitem en Zilverberg als kern in het buitengebied bij de herziening van PRS (scenario 2)
- Herbekijken van de nood aan en dichtheid van een doortrekkersterrein te Roeselare bij de herziening van PRS
- Vlaams Instituut voor Onroerend Erfgoed (VIOE)
  - Afstemming tussen de gemeentelijke inventaris van het onroerend erfgoed en de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen bij de jaarlijkse actualisatie.
  - Opname cafe De Roobaert in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed

## 4. Gewenste economische structuur

### 4.1. Uitgangspunten

#### ■ Vlaamse bevoegdheid

Regionaalstedelijke gebieden worden door het Vlaamse gewest afgebakend om een 'aanbodbeleid' te kunnen voeren inzake ruimte voor bijkomende bedrijventerreinen (zowel lokaal als regionaal). De afbakening gebeurt op basis van een overlegproces met alle betrokken beleidsniveaus en belanghebbenden.

Regionale bedrijventerreinen worden in regionaalstedelijke gebieden afgebakend door het Vlaamse Gewest in verhouding tot het schaalniveau van het regionaalstedelijk gebied.

Bij de afbakening van het regionaalstedelijk gebied zal het Vlaamse Gewest bestaande kleinhandelsgroepen evalueren op grond van hun mogelijke ontwikkelingen en kunnen nieuwe kleinhandelszones aangeduid worden.

Het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' voorziet in volgende gemengde regionale bedrijventerreinen:

- Gebied gelegen tussen de Bietstraat, Oostnieuwkerksesteenweg en het bedrijventerrein langs de Ovenstraat
- Gebied gelegen tussen de Oostnieuwkerksesteenweg, de grens met Staden en de glastuinbouwzone.
- Gebied gelegen tussen de Onledegoedstraat, R32 en Gitsbergstraat/Wagenbrugstraat.
- Gebied gelegen tussen de Heirweg, R32 en Vloedstraat/Beversesteenweg.

- Gebied ten westen van de Rumbeksegravier

#### ■ Provinciale bevoegdheid

Aangezien de stad Roeselare behoort tot het gelijknamig regionaalstedelijk gebied, is er voor de provincie geen taakstelling weggelegd op het vlak van bedrijvigheid. De provincie selecteert immers regionale bedrijventerreinen in kleinstedelijke gebieden en in specifieke economische knooppunten.

Het behoort wel tot de taak van de provincie om ruimtelijk-economische visies te ontwikkelen en economische subregio's te ondersteunen.

Op het vlak van kleinhandel dient de provincie bepaalde kleinhandelslinten te selecteren die in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen zullen worden geherstructureerd.

Volgend te herstructureren kleinhandelslint werd op provinciaal niveau geselecteerd:

- Kleinhandelslint Zilverberg

Conform het PRS-WV moeten aan het kanaal Roeselare-Leie locaties exclusief voor de vestiging van watergebonden activiteiten worden vrijwaard. De ecologische functies van het kanaal worden ondersteund in functie van een ecologische verbinding tussen de Leie en het stedelijk gebied Roeselare.

#### ■ Gemeentelijke bevoegdheid

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

De stad speelt verder een belangrijke rol in het uittekenen van de ontwikkelingsperspectieven voor de

beleidscategorie 'bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen'.

### 4.2. Beleidsdoelstellingen

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

De stad wil een **gedifferentieerd aanbodbeleid** voeren gericht op de behoefte aan lokale en regionale bedrijvigheid. Er wordt een gedifferentieerd aanbodbeleid gevoerd van kleine en grotere percelen, inspelend op de behoefte ernaar.

Nieuwe bedrijvigheid wordt bij voorkeur ingeplant in aansluiting met bestaande bedrijvigheid. Een buffering ten aanzien van de woonstructuur is vereist.

Een gedifferentieerd aanbodbeleid houdt tevens rekening met mogelijkheden voor sociale economie of meerwaardeconomie; ook in Roeselare zijn bepaalde groepen kwetsbaar op de arbeidsmarkt. Een gezonde economische structuur, met inbegrip van sociaal ondernemen, zorgt voor werkgelegenheid (op maat) in de stad. Maatschappelijk verantwoord ondernemen wordt gestimuleerd waarin ruimte is voor sociaal ondernemen (bedrijven sociale economie). Op deze manier draagt de stad bij tot het realiseren van economische resultaten en sociale, ecologische en ethische doelen.

De **ontwikkelingsmogelijkheden** voor de bestaande bedrijvigheid dienen duidelijk omschreven te worden.

De bestaande sociaal-economische activiteiten worden ondersteund op de huidige locatie en moeten - in-

dien noodzakelijk - mogelijkheden krijgen tot herlokalisatie/uitbreiding in functie tot de taakinhoud.

Ook voor zonevrije bedrijvigheid dient een passend beleid gevoerd te worden.

Ter verduidelijking kan steeds een planologisch attest worden aangevraagd, zoals voorzien in de VCRO.

Als economisch centrum wenst de stad aandacht te besteden aan de kwaliteit van haar bedrijventerreinen.

Bedrijventerreinen dienen de nodige **kwaliteit** uit te stralen. Op deze manier wordt een aantrekkelijke werkomgeving uitgebouwd (aantrekken arbeidskrachten) en krijgt de site de nodige uitstraling.

Er dient over gewaakt dat de buffers voldoende kwalitatief worden ingericht. Een kwalitatieve buffer heeft naast het visuele aspect, impact op diverse milieufactoren, zoals bufferen van geluid, luchtkwaliteit, ...

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

Door hun ligging langs belangrijke verkeersassen vormen bedrijventerreinen 'een eerste indruk' bij het betreden van het grondgebied. Het is wenselijk dat deze bedrijventerreinen transformeren tot visitekaartjes en aldusdanig worden uitgebouwd.

Het streven naar kwaliteit heeft zowel betrekking op de architectuur van de openbare ruimte binnen een bedrijventerrein als op de architectuur van de gebouwen zelf. De wijze waarop deze kwaliteitszorg te realiseren is, is op te nemen in een uitvoeringsinstrument.

Interne ontsluitingslussen worden onderzocht.

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

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

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

Een duidelijke bewegwijzering voor de verschillende bedrijventerreinen is hierbij cruciaal.

Bestaande en nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen worden op een passende manier naar de grote ring en de E403 geleid via wegen die een betekenis hebben voor economische verkeer. Er wordt vermeden dat de ontsluiting van bedrijventerreinen via woonstraten verloopt.

Directe toegang tot de grote ring is niet toegelaten.

De stad heeft nood aan een allesomvattend plan/visie voor het **handelsapparaat**, dit zowel binnen het stedelijk weefsel als in de open ruimte. Zo kunnen ingrepen/ontwikkelingen in de radiale uitbreidingen hun invloed hebben op het kernwinkelgebied en visa versa.

Een goed uitgebouwd handelsapparaat moet beantwoorden aan de behoefte tot recreatief en tot funshoppes. Eveneens moet er, gezien de centrumfunctie van Roeselare, ruimte zijn voor volumineuze handel. De complementariteit tussen de handelszaken in de binnenstad en deze aan de rand kan als een verrijking voor de stad worden beschouwd.

Nieuwe winkels(centra) moeten doordacht ingeplant worden in relatie met de bestaande handelszaken. Deze afweging is uitermate belangrijk om de vraag en het aanbod op elkaar afgestemd te houden en aldus leegstand - met als gevolg een onaantrekkelijk winkelapparaat - te vermijden.

Het **kanaal Roeselare-Leie** vormt een belangrijke drager voor economische activiteiten. Daarnaast biedt het kanaal mogelijkheden om uit te groeien tot een logistiek platform. De bestaande aanlegkades, de uitbouw van de multimodale terminal, de nabijheid van de E403, de uitbouw van een spoorwegterminal en de investeringen in het openbaar domein dienen het multimodaal karakter van het kanaal te versterken.

In functie van de koppeling aan het project Seine-Schelde dient rekening gehouden te worden met een eventuele opwaardering van dit kanaal.

### 4.3. Ruimte voor bedrijvigheid

De stad wil haar aantrekkingskracht voor ondernemingen behouden, zowel voor regionale als lokale bedrijvigheid. De aanwezige ondernemersmentaliteit kan pas ondersteund worden door voldoende ruimte voor bedrijvigheid te voorzien.

Ruimte voor bedrijvigheid veronderstelt 3 invalshoeken:

- Het activeren van het bestaand aanbod
- Voorzien in een evenwichtig aanbod voor kleine en middelgrote ondernemingen (meestal gepaard gaand met een kleine perceelsoppervlakte)(lokaal)
- Voorzien in een evenwichtig aanbod voor grote ondernemingen (regionaal)

#### 4.3.1. Activeren van bestaand aanbod

Een actief beleid ten aanzien van de niet-ingevulde bedrijfsgronden is gewenst. Dit uit zich in een begrenzend beleid (vb. aangepaste belasting) zowel ten aanzien van de uitgeruste bedrijfsgronden als ten aanzien van nog niet ontwikkelde gebieden zoals het bedrijventerrein langsheen de lepersestraat en Nieuwe Abele West.

De bedrijventerreinen Nieuwe Abele Zuid, Nieuwe Abele West, Lekkenstraat-Schaapbrugge (RO en W) en Haven RO en W worden ontwikkeld.

Naast complementaire activiteiten zoals opgesomd in de omzendbrief van 8 juli 1997 wordt binnen het bedrijventerrein Nieuwe Abele West eveneens ondersteunende diensten zoals restaurant, congresfaciliteiten, hotel, B&B, wellness, fitness, motel, ... binnen deelgebieden toegelaten, dit gelet op de ligging (N36/

E403) en de ontwikkelingen in de omgeving (Accent businesspark, ziekenhuiscampus, verkeerstechnische herinrichting E403/N36). Een planinitiatief wordt hier toe genomen.

De stad suggereert naar de hogere overheid om het BPA **Nieuwe Abele Zuid** op te nemen binnen het regionaalstedelijk gebied Roeselare teneinde naast regionale bedrijvigheid ook andere activiteiten van regionaal belang op te nemen. Dit vereist een verlegging van de afbakeningslijn middels een alternatief gewestelijk planningsinitiatief en dit binnen de vooropgestelde timing van het RSV (2012).

De ontwikkeling van Nieuwe Abele Zuid als bedrijvenzone staat voorop. Een combinatie voor kleinschalige congresruimte en recreatie, die zich als 'bedrijf' in de 'bedrijvenzone' dienen aan te dienen is mogelijk.

Naast hoogwaardige bedrijvigheid moeten ook diensten gerelateerd aan o.a. de gezondheidscluster kunnen worden ingeplant. Binnen de visie voor Nieuwe Abele Zuid als potentiële nieuwe cluster rond gezondheidsactiviteiten staan activiteiten centraal die in verband worden gebracht met gezondheid en medische zorg voor mensen. Deze zogenaamde 'gezondheids-corridor' kan uit volgende activiteiten bestaan:

- Zorgverlenende diensten(gezondheidszorg) met als doelgroep de ouder wordende bevolking zoals post- hospitalisatie, behandelingen, revalidatie, fitness, ... Deze zijn vlot bereikbaar en liggen in de nabijheid van ziekenhuizen en bedrijven of organisaties die zorg aanbieden onder de vorm van thuiszorg
- Bedrijven die producten en/of diensten leveren vanuit de para-, peri-, en medische hoek
- VZW's vanuit diverse ziekte-, gezondheids- en welzijnsclusters die revalidatie of therapie aanbieden, ook voor kinderen

- Activiteiten als plastische chirurgie, dieetcentra, centra voor medische, orthopedische of revalidatiehulpmiddelen, een zorghotel, ...
- Vestiging van organisaties als Wit-Gele kruis, Familiehulp, Thuiszorg, ... die een nood hebben aan een centrale ligging, die snel bereikbaar zijn en beschikken over voldoende parking
- Vestiging van kabinetten van (gespecialiseerde) dokters
- Organisaties die diensten verlenen verbonden aan preventie, ziekte en verzuim op de werkvloer, ... als het gaat om het welzijn en welbevinden van de medewerkers van een bedrijf.
- Onderwijs op vlak van gezondheid (op termijn)
- Bedrijven die gespecialiseerd zijn in 'gezond voedsel'

Er dient op hoog architecturaal kwaliteitsniveau te worden gebouwd en er wordt ruim aandacht besteed aan het mobiliteitsaspect.

De invulling van Nieuwe Abele Zuid wordt afgewogen ten aanzien van en afgestemd op de ontwikkelingen in de noordelijke bedrijvenzone, Accent en de ziekenhuissite.

Activeren van het bestaand aanbod impliceert eveneens het op peil houden van het bestaand aanbod. Het loskoppelen van de bedrijfswoning van de bedrijfsgebouwen is niet wenselijk gezien dit de volwaardige uitbating van het bedrijf kan hypothekeren. Per bedrijf is één bedrijfswoning mogelijk, dit voor zover de vigerende bepalingen een bedrijfswoningtoelaten. Bij bestaande bedrijven kan het loskoppelen van de bedrijfswoning (vb. door de bedrijfsleider op rust) bij verkoop bijgevolg niet leiden tot de bouw van een nieuwe bijkomende bedrijfswoning.

Voor nieuw op te richten bedrijfsgebouwen wordt de bedrijfswoning geïntegreerd in het bedrijfsgebouw.

#### 4.3.2. Bijkomend aanbod voor (lokale) bedrijvigheid

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

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

##### ■ Aanbod vanuit afbakingsproces

Vanuit het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' werden 5 gebieden bestemd als gemengd regionale bedrijventerreinen (GRB-zones).

- B1: gebied gelegen tussen de Bietstraat, Oostnieuwkerksesteenweg en bedrijventerrein langs de Ovenstraat.
- B2: gebied gelegen tussen de Oostnieuwkerksesteenweg, de grens met Staden en de glastuinbouwzone. Het gebied sluit in oostelijke richting (deels) aan op een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.
- B3: gebied gelegen tussen de Onledegoedstraat, R32 en Gitsbergstraat/Wagenbrugstraat. Het gebied sluit in westelijke richting aan op het bedrijvengebied met milieuvriendelijk karakter 'Noord + Uitbreiding'.
- B4: gebied gelegen tussen de Heirweg, R32 en Vloedstraat/Beversesteenweg. Het gebied sluit in zuid-oostelijke richting aan op het bedrijvengebied 'Kruisboommolen'. In de zuidelijke richting sluit het

gebied aan op het grootschalig bedrijf Jonckheere en omliggende bedrijven.

- B5: gebied ten westen van de Rumbeeksegravier, in zuidelijke richting aansluitend op bedrijvengebied 'Haven deel 2'.

In het Besluit van de Vlaamse regering van 21 november 2008 wordt gesteld dat, omwille van het schrappen van 40 ha regionaal bedrijventerrein, een alternatief locatieonderzoek ter compensatie van deze 40 ha zal moeten gebeuren. Gezien dit een gewestelijke materie is, suggereert de stad om de zone ten noorden van B1 als zoekzone voor een regionaal bedrijventerrein naar voor te schuiven (zone B\*). Deze zone is volgens het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' gelegen in bouwvrij agrarisch gebied. Deze site dient te worden gevrijwaard van grootschalige handel.

De visie ten aanzien van kwalitatieve buffers (zie 4.2. en 4.4.) geldt als suggestie naar de hogere overheid tenzij het gaat over verfijning waarbij op gemeentelijk niveau een planinitiatief kan genomen worden.

Met het oog op een leefbaar evenwicht tussen wonen en te Beveren (zones B3 en B4) opteert de stad voor een duurzame bedrijfsinplanting die maximaal rekening houdt met mens en omgeving. Dit uit zich ondermeer ten aanzien van de toegelaten functies, de verkeersafwikkeling, bufferzones, assen voor traag verkeer, ... Voor de specifieke aandachtspunten wordt verwezen naar de gewenste deelstructuur voor Beveren.

Met het oog op de optimalisatie van het bedrijventerrein behoort een bijkomende dwarsing van de Krombeek tot de mogelijkheden.

Onderzoek moet uitwijzen in welke mate de fietsassen langsheen de noord-zuidgerichte beken kunnen aantakken op de bestaande ventweg langsheen de R32. Deze visie geldt als suggestie naar de hogere overheid tenzij het gaat over verfijning waarbij op gemeentelijk niveau een planinitiatief kan genomen worden.

##### ■ Invulling lokale bedrijvigheid

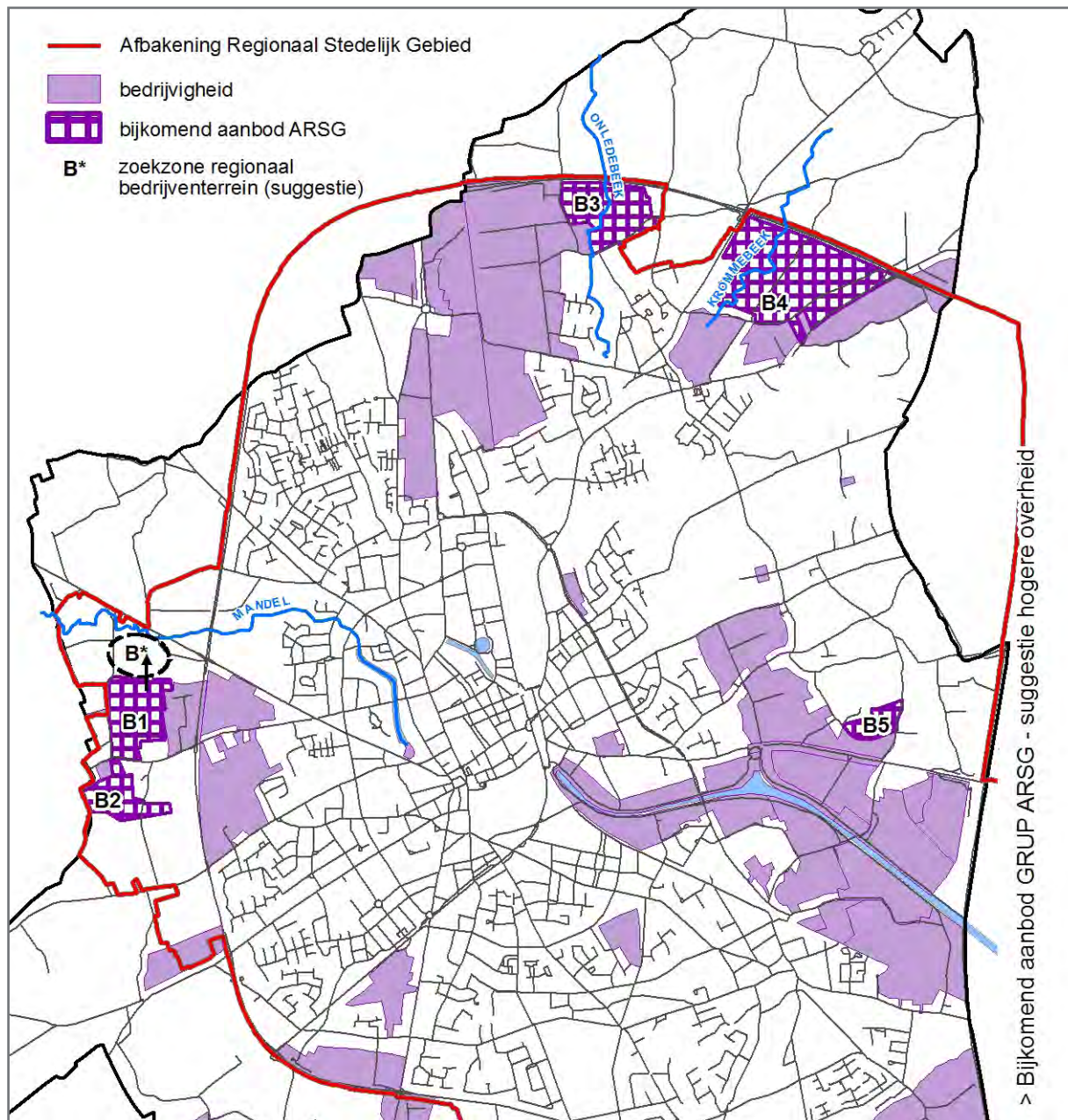
De stad wenst binnen het bijkomend aanbod zoals bestemd binnen het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' de vraag naar lokale bedrijvigheid (kleine en middelgrote bedrijven) in te vullen; een verwevenheid tussen lokale en regionale bedrijvigheid binnen deze gebieden moet mogelijk zijn.

Doorheen het afbakingsproces heeft de stad de gebieden B1 en B2 aangeduid als locaties waarbinnen een substantieel aanbodbeleid voor lokale bedrijvigheid moet gevoerd worden. De stad houdt deze visie aan.

In welke mate de behoefte aan ruimte voor kleine en middelgrote/lokale bedrijvigheid binnen dit bijkomend aanbod kan ingevuld worden, zal pas duidelijk worden bij de opmaak van de inrichtingsplannen voor de gebieden.

Om de (potentiële) behoefte aan ruimte voor kleine en middelgrote bedrijven veilig te stellen, worden een aantal bijkomende zoekzones voor lokale bedrijvigheid aangeduid, gebaseerd op een aantal basisprincipes. Deze gebieden kunnen in aanmerking komen voor lokale bedrijvigheid bij aantoonbare behoefte op basis van een geactualiseerde studie of indien blijkt dat de gebieden B1, B2, B3, B4 en/of B5 de huidige nood aan lokale bedrijvigheid (22,9 ha) niet kunnen invullen.





Bij het aanduiden van zoekzones voor lokale bedrijvigheid maken we een onderscheid tussen bebouwde en onbebouwde percelen.

#### □ Zoekzones lokaal bebouwd

- Principe
  - Er wordt gezocht naar potenties binnen het stedelijk weefsel
  - De potenties binnen leegstaande bedrijfsgebouwen en grootschalige (historisch gegroeide) bedrijven worden onderzocht

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

Gelet de omvang van sommige, meestal historisch gegroeide bedrijven kunnen (een aantal van) deze sites getransformeerd worden naar een zone voor lokale bedrijvigheid (opsplitsen naar meerdere economische activiteiten) en aldus de nood aan ruimte voor lokale bedrijvigheid opnemen.

De uitbouw van een bedrijfsverzamelgebouw<sup>54</sup>, door-gangsbouw<sup>55</sup>, ... zijn hier voorbeelden van en getuigen van duurzaam ruimtegebruik.

Algemeen principe is dat de nieuwe bedrijvigheid geen bijkomende hinder mag betekenen ten aanzien van de woonfunctie en/of andere stedelijke functies. De afweging gebeurt gebiedsgericht en in functie van de aard van de activiteiten en de inpasbaarheid.

De potentiële sites liggen bij voorkeur langsheen of aansluitend bij een lokale weg 2 of hoger met moge-

<sup>54</sup> Geschikt voor bedrijven die een beperkte oppervlakte vereisen (150-500m<sup>2</sup>). Deze bedrijven hebben vaak enkel nood aan een stapelruimte en een beperkte kantoorfunctie (vb. Schilder, loodgieter)

<sup>55</sup> Voor bedrijven in opstart die gedurende een bepaalde periode een unit huren

lijkheden voor een vlotte verkeersontsluiting/afwikkeling naar het hoger verkeersnetwerk.

Het bedrijfsverzamelgebouw, doorganggebouw, ... en de bijhorende terreinen dienen de nodige kwaliteit uit te stralen.

Bij de herinrichting van deze sites wordt onderzocht in welke mate de kwaliteit van de leefomgeving kan worden versterkt (vb. groene as voor zwakke weggebruiker, parkeermogelijkheden, ...).

Afhankelijk van de omvang van de site kunnen ook andere stedelijke functies (wonen, voorzieningen, ...) binnen de site geïntegreerd worden.

Momenteel biedt zich enkel de leegstaande site Vuylsteke (**ZL1**) langsheen de Oostnieuwkerksesteenweg aan (brownfieldsite). Deze site werd echter recent aangekocht door de REO-veiling ondermeer in functie van promotie, productie en distributie van aan REO-gelinkte activiteiten. Deze site wordt bijgevolg niet verder weerhouden als zoekzone voor een lokaal bedrijventerrein.

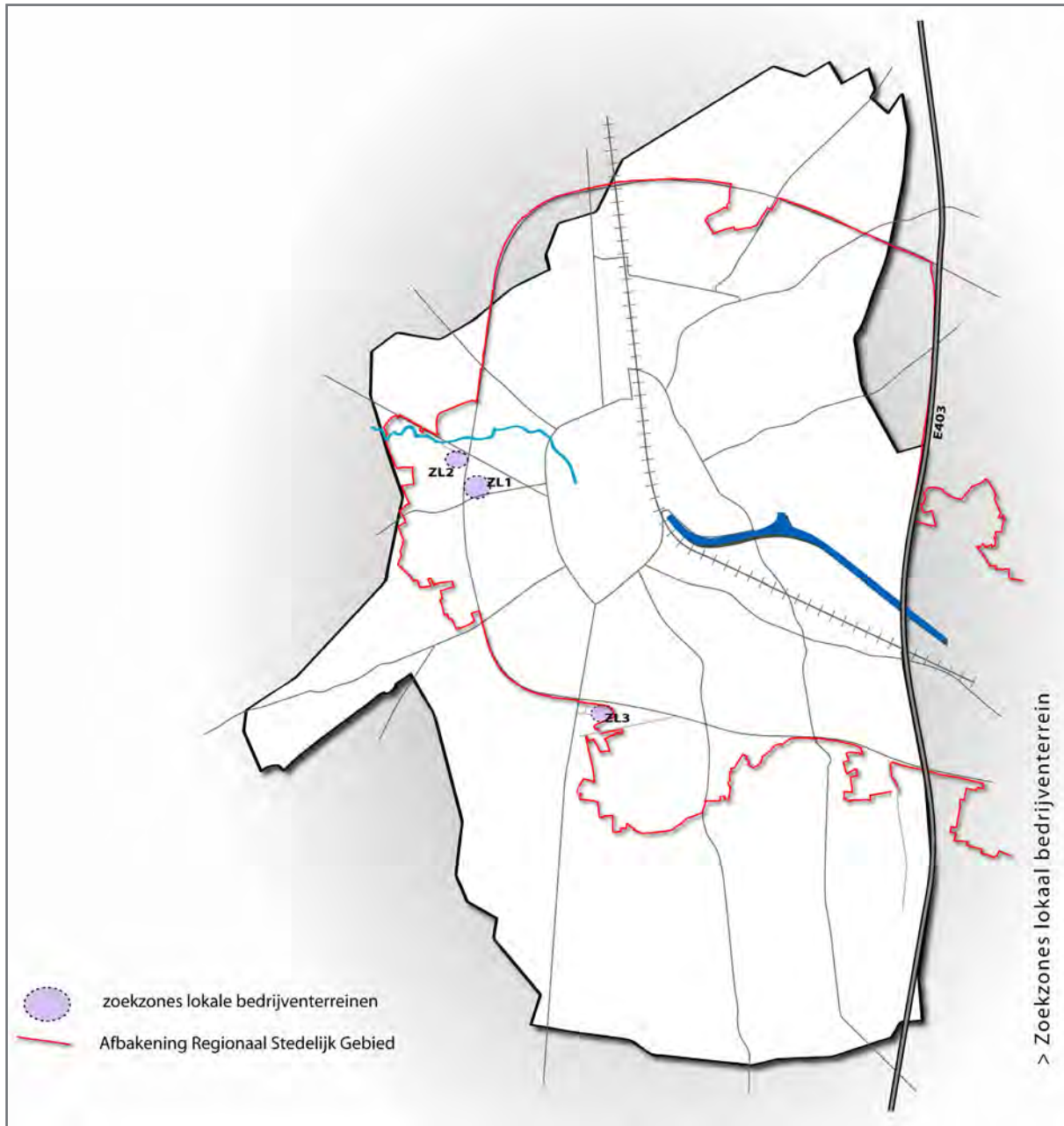


#### □ Zoekzones lokaal onbebouwd

- Principe
  - De zoekzones sluiten aan bij bestaande bedrijventerreinen
  - Er wordt gestreefd naar een behoud van de compactheid. De zoekzones sluiten bijgevolg aan bij het regionaalstedelijk gebied; in concreto gaat het over zoekzones gelegen in de nabijheid van de grote ring (R32/N36) en E403.
  - Gebieden bestemd binnen het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' worden niet meegenomen als zoekzone.
  - De zoekzones worden ten opzichte van elkaar afgewogen op basis van een aantal criteria:
    - Mobiliteit
    - Aantasting van open ruimte
    - Verenigbaarheid met functies in de omgeving
    - Potenties voor landschappelijke inpassing
    - Uitbreiding op lange termijn
  - Selectie als zoekzone (zie kaart):
    - ZL2: Gebied ten noorden van bedrijventerrein 'Ovenstraat' en ten oosten van de zoekzone B\*
    - ZL3: Gebied ten oosten van bedrijventerrein 'Hof Ter Weze'

Op basis van de afwegingstabel (zie hierna) bekomen zowel ZL2 als ZL3 een positieve score.

De tabel op volgende bladzijde geeft de onderlinge afweging van de verschillende zoekzones weer.



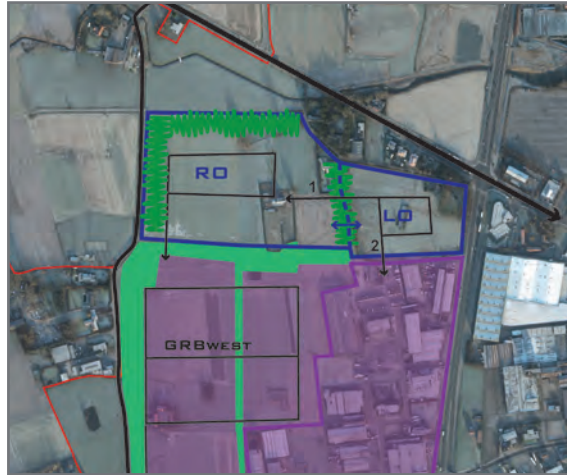
Criteria	ZL2	ZL3
	Ovenstraat-Noord (ongeveer 3,5 ha)	Hof Ter Weze (ongeveer 3,8 ha)
Mobiliteit	Ontsluiting is mogelijk via een insteekweg langsheen de Diksmuidsesteenweg of te bekijken in functie van de ontwikkeling van het gebied B1 en/of B*  Score = +	Ontsluiting naar het hoger wegnnet is mogelijk via de bestaande infrastructuur van het KMO-terrein die aantakt op de Meensesteenweg/N36.  Score = ++
Aantasting open ruimte	Gelet de ligging (R32/woonconcentratie en bedrijventerrein) houdt deze site een beperkte versnippering van de open ruimte in.  Score = 0	Door de aanleg van het stadsbos, de N36 en het bestaand bedrijventerrein houdt deze site geen versnippering van de open ruimte in.  Score = +/+
Verenigbaarheid met:		
Landbouw	Het gebied wordt op de landbouwwaarderingskaart aangeduid als 'matige waardering'. Het gebied maakt geen deel uit van een groter aaneengesloten landbouwgebied.  Score = +	Het gebied wordt op de landbouwwaarderingskaart aangeduid als 'hoge waardering'. Het gebied maakt geen deel uit van een groter aaneengesloten landbouwgebied, gelet de Meensesteenweg.  Score = 0
Natuur	Volgens de biologische waarderingskaart is het gebied gelegen in 'biologisch minder waardevol'.  Score = +	Volgens de biologische waarderingskaart is het gebied gelegen in 'biologisch minder waardevol'  Score = +
Wonen	Binnen de zoekzone bevindt zich een hoeve. Het gebied raakt ten noorden aan een woonconcentratie langsheen de Diksmuidsesteenweg. Met de heersende zuidwestenwinden (richting recreatieve pool Schiervelde) betekent dit geen bijkomende potentiële hinder inzake geluid, stof en geur ten aanzien van de woonfunctie.  Score = +	Het gebied grenst niet aan bewoning. Ten noorden en ten noordoosten van de N36 bevinden zich residentiële woonwijken. Met de heersende zuidwestenwinden betekent dit een bijkomende potentiële hinder inzake geluid, stof en geur ten aanzien van de woonfunctie.  score = 0
Potenties voor uitbreiding op LT	Geen mogelijkheden voor ontwikkeling op LT in westelijke richting indien zone B* wordt ontwikkeld  Score = 0	Geen uitbreidingsmogelijkheden. Het aan te planten stadsbos vormt de grens voor ontwikkeling op LT.  Score = -
Totale score	++++	+++/+



## □ potentieonderzoek zoekzones lokaal

**Site ZL2** dient samen bekeken te worden met de inrichting van de site voor de invulling van de regionale behoefte, site B\*. Voor de GRB zone ten noorden van de Oostnieuwkerksesteenweg (B1) is reeds een inrichtingsplan opgemaakt. Dezelfde ontwerpprincipes en –concepten zouden doorgetrokken worden in noordelijke richting voor de invulling van B\* en ZL2, met name:

- Voor B\*:
  - Het doortrekken van de noord-zuid insteek als hoofdontsluiting, waarbij intern in B\* een lus kan voorzien worden die alle percelen ontsluit
  - Het doortrekken van de bufferzone langsheen de Bietstraat in noordelijke richting en een gelijkaardige buffer aan de noordzijde richting Mandelvallei
  - Het doortrekken en inzetten van de waterstructuur als drager van waterbergende elementen, groen en doorsteken voor traag verkeer tussen B\* en ZL2
- Voor ZL2:
  - 2 ontsluitingsmogelijkheden: ofwel aantakken op de Ovenstraat (1) of, indien niet mogelijk of wenselijk, aantakken op de ontsluiting van B\* (2)
  - Het doortrekken en inzetten van de waterstructuur als drager van waterbergende elementen, groen en doorsteken voor traag verkeer tussen B\* en ZL2
  - Het inzetten van kwalitatieve en representatieve architectuur langs de R32 als oostelijke rand



Site ZL2 (schematische voorstelling)

**Site ZL3** is een restzone tussen enerzijds het reeds grotendeels ingevulde bedrijventerrein bestemd in het APA als 'gebieden voor ambachtelijke bedrijven of gebieden voor kleine en middelgrote bedrijven' en anderzijds het 'bosgebied' (artikel 25) volgens het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaal stedelijk gebied Roeselare'.

De zoekzone is gelegen in hergevestigd agrarisch gebied (HAG). Conform de omzendbrief RO/2010/01 betreffende de beleidsmatige herbevestiging van de gewestplannen bestaat er principieel de beleidsmarge om eventueel bestemmingswijzigingen door te voeren. Dit dient evenwel grondig gemotiveerd waarbij onderstaande elementen onderzocht worden. Hierbij wordt elk element getoetst aan ZL3.

- Onderzoek naar alternatieve locaties: zie supra
- Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur: ZL3 is reeds ingesloten tussen bosgebied, woongebied, gebied voor KMO en dienstverlening (Hof ter Weze) en de R32. Er liggen niet meteen land-

bouwgronden in de nabije omgeving. Er is duidelijk geen sprake van een ruimtelijk samenhangende agrarische structuur.

- Onderzoek naar flankerende maatregelen: er worden geen landbouwactiviteiten meer uitgeoefend in het gebied. Er zijn evenmin pachtovereenkomsten van toepassing. Er dienen bijgevolg geen flankeren maatregelen genomen te worden.

Voor de ontsluiting van ZL3 kan de noordelijke en zuidelijke tak van 'Hof ter Weze' doorgetrokken worden in een lussyteem, waarbij het bestaande en nieuwe terrein een heldere gemeenschappelijke ontsluitingsstructuur krijgt naar de N32. Gezien het terrein volledig ingesloten is door het bosgebied, lijkt een groenbuffer voor de landschappelijke inkleding van het terrein overbodig. Hoogstens kan een zone om milieu-technische redenen voorzien worden aan de randen, als overgang naar het bosgebied. Langs de Ring wordt geopteerd om de rand aldaar af te werken met kwalitatieve en representatieve architectuur en niet weg te steken achter een dichte groenbuffer.



Site ZL3 (schematische voorstelling)



#### ■ Priolijst zoekones lokaal bedrijventerrein

Bij aantoonbare behoefte geniet ZL3 de voorkeur.

- ZL3 (Hof ter Weze)
- ZL2 (Ovenstraat - Noord)

#### ■ Ontginningsgebied Moorseelesteenweg

Voor de bedrijfsgebouwen gelegen in het ontginningsgebied ter hoogte van de Moorseelesteenweg/ Rennevoordestraat (grens Ledegem) suggereert de stad naar de hogere overheid om, na stopzetting van de activiteiten volgende ontwikkelingsmogelijkheden te voorzien:

- Bedrijfsgebouwen bestemmen als bedrijventerrein
- Omschakeling naar agro-industriële bedrijvigheid

Deze ontwikkelingsmogelijkheden vormen een uitbreiding ten aanzien van het APA.

#### 4.4. Kwalitatieve bedrijventerreinen

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

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

zocht in welke mate de buffers een meerwaarde kunnen betekenen voor de omliggende functies (vb. recreatief medegebruik) en in welke mate ze een rol vervullen in de waterhuishouding van het gebied (vb. aanleg bufferbekken).

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

Momenteel loopt een onderzoek in functie van de vereiste infrastructuur en ingrepen bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen.

#### 4.5. Ontwikkelingsmogelijkheden voor economische activiteiten

In onderstaand luik worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor economische, niet-agrarische activiteiten uitgewerkt. De ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische activiteiten in ruime zin worden beschreven in de gewenste agrarische structuur.

De ontwikkelingsmogelijkheden worden gebiedsgericht benaderd. Het gaat zowel over de mogelijkheden voor bedrijvigheid in het stedelijk weefsel, over bedrijvigheid in de open ruimte, over bedrijvigheid in geëigende zones als over zonevreemde activiteiten.

##### 4.5.1. In stedelijk weefsel

###### ■ Economische activiteiten vermengd met het woonweefsel

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

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

Sommige grootschalige bedrijven binnen het stedelijk weefsel werden in het APA bestemd als bedrijvengebied met milieuvriendelijk karakter. Het gaat over de bedrijven Boro, Jonckheere, Soliver, Roularta, Rodenbach. Andere grootschalige bedrijven werden middels BPA Krottegem bestemd als zone voor grootschalige historisch gegroeide bedrijvigheid. Het betreft de be-

drijven Dumont-Wyckhuysse, Damant-Croes en Soubray. Daarnaast zijn er talrijke, minder grootschalige bedrijven aanwezig binnen het stedelijk woonweefsel.

Bij stopzetting van de bestaande activiteit wordt per site onderzocht of een nieuwe economische activiteit dan wel een opsplitsing in meerdere (en dus in omvang beperkte) economische activiteiten (vb. doorgangsgebouw voor startende bedrijven) mogelijk/wenselijk zijn. Hierbij mag de draagkracht van de omgeving niet overschreden worden (verkeersgeneratie, lawaai, ...).

Bij stopzetting van de bestaande activiteit wordt telkens overwogen of een nieuwe bedrijfsactiviteit wenselijk is vanuit de leefbaarheid van de woonomgeving. Indien dit niet wenselijk is kan een omschakeling naar andere stedelijke functies (wonen, dienstverlening, ...) overwogen worden waarbij ze een uitgelezen kans vormen om de woon- en leefkwaliteit van de omgeving (wijkgroen, doorsteken voor zwakke weggebruiker, parkeersproblematiek, ...) te verbeteren.

###### ■ Economische activiteiten binnen bedrijventerreinen

De bestaande bedrijventerreinen worden bevestigd met uitzondering van de terreinen die middels het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' een nieuwe bestemming kregen<sup>56</sup>.

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

<sup>56</sup> Het betreft de terreinen Mandellaan (bestemd als Bosgebied) en Koning-Leopold III-laan (bestemd als Stationsomgeving type III).

Reeds gekende planinitiatieven hebben betrekking op de bedrijven Roularta en Poco Loco.

Op heden kampt het bedrijf Roularta (Meiboomlaan-Meensesteenweg) met een ruimteprobleem in functie van de optimalisatie van de site en afstemming op de eigendomsstructuur (ondermeer opschuiven wegenis en groenzone).

Het bedrijf Poco Loco, gevestigd in een regionale bedrijvenczone, wenst in het aangrenzend landelijk- en openruimtegebied met aangetast karakter (gebied langs de Kachtemstraat) uit te breiden met gebouwen en parking.

Binnen de bestaande bedrijventerreinen worden de nog niet benutte gronden verder ingevuld.

Onderzoek moet uitwijzen op welke wijze de kwaliteit van het bedrijventerrein kan verhoogd worden. De opmaak van een herinrichtingsplan behoort tot de mogelijkheden (zie 4.4.).

Het aanbod aan bedrijventerreinen wordt verruimd in functie van het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' (zie 4.3.2.). Teneinde de nodige kwaliteit en uitstraling van deze bedrijventerreinen te bekomen, is een inrichtingsplan voor de ganse zone vereist (zie 4.4.).

De bedrijvigheid gesitueerd langsheen het kanaal, meer bepaald tussen de Bruanebrug en de E403, is verbonden met deze infrastructuur. Uitzondering hierop vormt de Zwaaihoek. De Zwaaihoek biedt eveneens mogelijkheden voor dubbelgebruik kantoren en recreatie (zie ook 5.3.2.).

In het stedelijk gebied bevinden zich een aantal bedrijventerreinen in functie van een individueel bedrijf. Het

zijn bedrijventerreinen voor bedrijven met milieuvriendelijk karakter. Drie bedrijventerreinen worden middels het Gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' bestemd als woongebied (deel uitmakend van Aardappelhoek-Tassche) of Gemengd regionaal bedrijventerrein.

#### ■ Economische activiteiten gelegen in landbouwgebied met aangetast karakter

Mede door hun ligging (i.c. binnen de afbakeningslijn) en het aangetast karakter van het landbouwgebied (omwille van de aanwezige activiteiten) is de landbouwfunctie binnen landbouwgebieden met aangetast karakter gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied Roeselare achterhaald.

Binnen het regionaalstedelijkgebied bevinden zich 2 landbouwgebieden met aangetast karakter waarbinnen economische activiteiten plaatsvinden. Het betreft de gebieden ter hoogte van de Veldbosstraat/Oostnieuwkersesteenweg en ter hoogte van de Kachtemsestraat.

Het landbouwgebied met aangetast karakter ter hoogte van de Veldbosstraat/Oostnieuwkersesteenweg wordt omgord door een KMO-zone (APA), de gemengd regionale bedrijventerreinen B1 en B2 en door een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen (afvalverwerkende en recyclerende activiteiten (gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare).

Het landbouwgebied met aangetast karakter ten zuiden van de Kachtemsestraat is omgord door bedrijvengebied met milieuvriendelijk karakter, gebied voor watergebonden bedrijven en gebied voor milieubelastende industrie (gewestplan). Ten noorden van de Kachtemsestraat bevindt zich agrarisch gebied en een

gemengd regionaal bedrijventerrein (gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare).

Voor zover verenigbaar met de ruimtelijke draagkracht van het gebied, en in het bijzonder met de bestaande en geplande (stedelijke) activiteiten in de omgeving, kunnen binnen deze landbouwgebieden met aangetast karakter de bestaande, behoorlijk vergund (gachte) economische bedrijven/activiteiten zich verder ontwikkelen. Bij stopzetting of herontwikkeling wordt onderzocht in welke mate een andere stedelijke invulling mogelijk is. Indien noodzakelijk wordt hiertoe een planinitiatief genomen.

Een reeds gekend planinitiatief heeft betrekking op bloemkwekerij Verschoore, gelegen in het landbouwgebied met aangetast karakter ter hoogte van de Veldbosstraat/Oostnieuwkersesteenweg, en dit in functie van kweek en verkoop van planten.

#### 4.5.2. In open ruimte

Als algemene regel geldt dat de mogelijkheden zoals vastgelegd in het APA behouden blijven. In functie van de gewenste structuur worden enerzijds een aantal mogelijkheden beperkt en anderzijds een aantal mogelijkheden uitgebreid. Deze beperkingen/uitbreidingen worden uitdrukkelijk in de tekst aangegeven en geresumeerd op het einde van dit hoofdstuk (zie 4.11.).

#### ■ Economische activiteiten gelegen in woonconcentraties

Bedrijven gelegen in woonconcentraties dienen verenigbaar te zijn met de woonfunctie. Uitbreidingen kunnen toegelaten worden voor zover de draagkracht en de leefbaarheid binnen de woonconcentratie niet wordt overschreden. Een goede landschappelijke in-

passing en buffering ten opzichte van de woonfunctie staat voorop. Bij stopzetting van de bestaande bedrijfsactiviteit kan een opsplitsing in verschillende bedrijvenfuncties (binnen de bestaande bebouwing) overwogen worden voor zover goed ontsloten en de ruimtelijke draagkracht dit toelaat (geen bijkomende hinder ten aanzien van de bestaande functies).

In woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden kunnen de bestaande KMO-bedrijven behouden blijven. Als beperking tot het APA zijn nieuwe KMO's enkel mogelijk binnen het centrum en voor zover verenigbaar met de woonomgeving. In de uitbreidingen<sup>57</sup> zijn nieuwe KMO's enkel mogelijk voor zover gelegen aan een lokale II of hoger en de activiteiten verenigbaar zijn met de omgeving (verkeersgeneratie, geluid, verwacht aantal bezoekers/parkeergelegenheid, landschappelijke integratie, agrarisch gebeuren).

In de te behouden woonconcentraties kunnen de bestaande KMO's behouden blijven en beperkt uitbreiden voor zover afgestemd op de draagkracht en de leefbaarheid. Als beperking tot het APA zijn nieuwe KMO's enkel mogelijk voor zover gelegen aan een lokale II of hoger en de activiteiten verenigbaar zijn met de omgeving (verkeersgeneratie, geluid, verwacht aantal bezoekers/parkeergelegenheid, landschappelijke integratie, agrarisch gebeuren).

In de nieuwe woonconcentraties worden geen nieuwe KMO's toegelaten.

Nieuwe KMO-functies zijn slechts mogelijk voor zover niet hinderlijk voor de buurt (verkeersgeneratie, geluid, verwacht aantal bezoekers/parkeervoorzieningen, ...).

<sup>57</sup> De Uitbreidingen zijn gelegen binnen de volgens het APA bestemde woonkorrels/gehuchten (bestaand juridisch aanbod)

### ■ Economische activiteiten in bedrijventerrenen

In de open ruimte bevinden zich 15 bedrijventerrenen in functie van een individueel bedrijf. Het zijn bedrijventerrenen voor bedrijven met milieuvriendelijk karakter. Hiervan wordt één bedrijventerrein middels het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' bestemd als gebied voor wonen en voor landbouw, één als woongebied en twee als GRB-zone (gemengd regionaal bedrijventerrein).

Voor de overige 11 bedrijventerrenen gelden volgende ontwikkelingsperspectieven:

- Het APA voorziet voor zone-eigen bedrijven die door uitbreiding zonevreedemd komen te liggen<sup>58</sup> in de mogelijkheid om uit te breiden voor zover de uitbreiding maximaal leidt tot een volumevermeerdering van 100%. Deze mogelijkheid geldt niet indien de uitbreiding gelegen is in landbouwgebieden met potenties voor natuur en/of landschap<sup>68</sup>. Als afwijking ten aanzien van het APA zijn dergelijke uitbreidingen evenmin mogelijk in de beschermingszones aan weerszijden van de geselecteerde beekvalleien en lokale open ruimteverbindingen.
- Bij stopzetting mag de nieuwe economische activiteit geen bijkomende hinder veroorzaken ten aanzien van de omliggende functies.
- Bij stopzetting bieden (delen van) deze sites mogelijkheden om agrarisch gebeuren in ruime zin te versterken (vb. onderzoekscentra i.f.v. land- en tuinbouw, sociale economie gerelateerd aan de open ruimte). Dit wordt geval per geval beoordeeld.

<sup>58</sup> Voorwaarde is dat deze bedrijven gelegen zijn in industriegebied; de uitbreiding aanpalend is en betrekking heeft op eigen terrein.

- Bij stopzetting is een agro-industriële activiteit toegelaten. Voor bedrijventerrenen die gelegen zijn nabij de ziekenhuiscampus te Oekene of het stadsbos Sterrebos-Kleiputten worden deze ontwikkelingsmogelijkheid uitgesloten.
- Bedrijventerrenen gelegen in of langsheen een landbouwgebied met potenties voor natuur en/of landschap, een toeristisch-recreatief netwerk, beschermingszones aan weerszijden van de geselecteerde beekvalleien en/of lokale open ruimteverbindingen worden landschappelijk ingekleed.

Ter verduidelijking kan steeds een planologisch attest worden aangevraagd, zoals voorzien in de VCRO.

### ■ Zonevreedemde bedrijven/activiteiten op datum inwerkingtreding APA

Het APA voorziet voor zonevreedemde bedrijven op datum APA in de mogelijkheid om uit te breiden voor zover de uitbreiding maximaal leidt tot een volumevermeerdering van 100% en/of om de bestaande exploitatie verder te zetten. De uitbreidingsmogelijkheid geldt niet indien de uitbreiding gelegen is in landbouwgebieden met potenties voor natuur en/of landschap<sup>59</sup>. Als beperking ten aanzien van het APA zijn dergelijke uitbreidingen evenmin mogelijk in de beschermingszones aan weerszijden van de geselecteerde beekvalleien en lokale open ruimteverbindingen. Ter verduidelijking kan steeds een planologisch attest worden aangevraagd, zoals voorzien in de VCRO.

<sup>59</sup> Deze gebieden behoren tot de L2-gebieden

### ■ Zonevreedemde bedrijven/activiteiten na inwerkingtreding APA

De stad wenst voor de behoorlijk vergund of vergund geachte zonevreedemde bedrijven/activiteiten een lange termijn oplossing uit te werken.

Hierbij wordt gestreefd enerzijds naar het bieden van rechtszekerheid en anderzijds naar een verhoogde landschappelijke integratie.

Onderstaande visie wordt samen gelezen met de vigerende regelgeving inzake zonevreedemde constructies (vb. functionele uitbreiding in functie van milieuvoorwaarden, gezondheidsredenen, ...) en haar latere wijzigingen

Ter verduidelijking kan steeds een planologisch attest worden aangevraagd, zoals voorzien in de VCRO.

**Niet behoorlijk vergund geachte** bedrijven/activiteiten hebben een uitdovend karakter. Deze bedrijven dienen geherlokaliseerd te worden. Het al dan niet behoorlijk vergund karakter van het bedrijf/activiteit wordt geval per geval beoordeeld. Uitgangspunt is dat de essentiële delen van een gebouw effectief vergund (geacht) moeten zijn.

**Nieuwe** zonevreemde bedrijven/activiteiten worden niet toegelaten.

Voor de **behoorlijk vergund geachte** bedrijven/activiteiten wordt een gebiedsgerichte afweging per bedrijf (aard - omvang site - historiek - sociaal-economisch - toestand vergunningen -...) uitgewerkt waarbij gewerkt wordt met onderstaande categorieën. Per categorie worden de ontwikkelingsmogelijkheden vastgelegd. Zone-eigen bedrijven die door uitbreiding zonevreemd komen te liggen, behoren hier eveneens toe. Algemeen principe is dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet mag worden overschreden.

Categorie 0: Bedrijven die moeten herlokalisieren, zelfs indien ze geen uitbreiding vereisen

Categorie 1: Bedrijven die niet mogen uitbreiden. Deze bedrijven kunnen verder werken binnen de bestaande gebouwen maar bij stopzetting worden geen andere zonevreemde bedrijvigheden toegelaten. Verbouwen, herbouwen en uitbreiden zijn enkel mogelijk conform de vigerende regelgeving en haar latere wijzigingen.

Categorie 2: Bedrijven die niet mogen uitbreiden. Deze bedrijven kunnen verder werken binnen de bestaande gebouwen. Bij stopzetting kan een nieuwe, minder storende activiteit in de plaats komen. Verbouwen, herbouwen en uitbreiden zijn mogelijk conform de vigerende regelgeving en haar latere wijzigingen.

Categorie 3: Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden waarbij de nieuwe activiteiten minder storend zijn dan de bestaande. Uitbreidingen tot maximaal 10 % zijn mogelijk<sup>61</sup>.

Categorie 4: Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden waarbij voor de nieuwe activiteiten geen bijkomende beperkingen worden opgelegd. Uitbreidingen tot maximaal 10 % zijn mogelijk<sup>62</sup>.

Categorie 5: Bedrijven met ruimere uitbreidingsmogelijkheden. De omvang van de uitbreiding wordt beoordeeld aan de hand van ruimtelijke randvoorwaarden (zie verder). De uitbreiding kan maximaal 50 % bedragen<sup>63</sup>.

Hierna wordt een gebiedsgerichte benadering van de ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevreemde bedrijven/activiteiten uitgewerkt.

Betrokken gebied	Toegelaten categorie
L1	Categorie 3-5
L2 (potentie N &/of L)	Categorie 1-2
Rakend aan L2	Categorie 3-4
L2 (beschermingszone geselect. beek	Categorie 1
Lokale open ruimteverbindingen	Categorie 1-2
Bouwvrije zones	Categorie 1
Van toepassing in elk gebied	
Niet behoorlijk vergund	Categorie 0-1

Bij de gebiedsgerichte benadering wordt eveneens rekening gehouden met een aantal ruimtelijke randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden kunnen een afwijking van bovenstaande tabel of bijzondere voorwaarden inhouden.

Volgende ruimtelijke randvoorwaarden worden onderscheiden. Elk van onderstaande ruimtelijke randvoorwaarden dient getoetst te worden aan het zonevreemd bedrijf/activiteit, hetgeen daarna moet uitmonden in een globale beoordeling van alle gedetecteerde pro's en contra's.

- Ligging ten opzichte van een wooncomponent. Bedrijven die aansluiten bij een wooncomponent (met uitzondering van de wooncomponent 'solitaire woningen') kunnen, naargelang hun behoeften en ruimtelijke situatie bestendig worden en uitbreiden. Indien nodig wordt de aard en de omvang van de activiteiten beperkt. In geen geval mag de leefbaarheid binnen de wooncomponent overschreden worden (lawaai - stof - geur - verkeershinder - ...). Goed nabuurschap is een belangrijke randvoorwaarde. Bedrijven (of uitbreidingen) die een gevaar betekenen voor de ruimtelijke draagkracht van de wooncomponent dienen te herlokalisieren.
- Ligging ten opzichte van de verkeersstructuur. Bedrijven gelegen langs primaire, secundaire, lokale type I en lokale type II wegen veronderstellen een goed bereikbaarheidsprofiel en kunnen gunstig beoordeeld worden. Bedrijven gelegen langsheen een lokale weg type III maar aansluitend bij of in de nabijheid van een lokale weg type II of hoger kunnen eveneens gunstig beoordeeld worden.
- Ligging ten aanzien van bedrijvigheid. Bedrijven/activiteiten gelegen aansluitend bij of in de nabijheid van een bestaand of te ontwikkelen bedrijventerrein kunnen positief beoordeeld worden.
- Ligging ten opzichte van de landbouwgebieden met potenties voor natuur en/of landschap. Een doordachte landschappelijke inkleding is vereist.
- Ligging ten opzichte van de agrarische structuur. Uitbreidingen zijn mogelijk voor zover ze het agrarisch functioneren niet in het gedrang brengen.

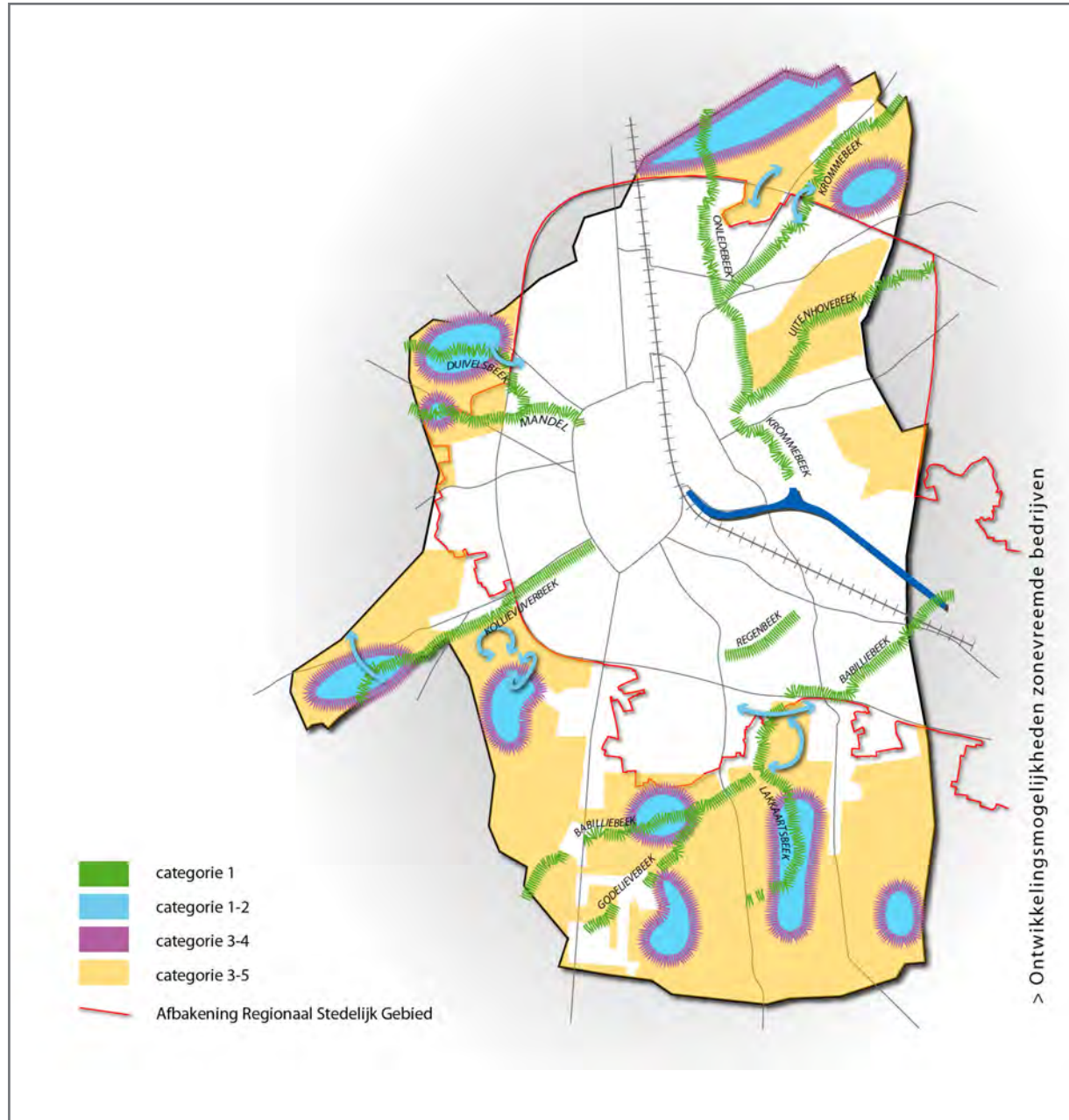
<sup>61</sup> Voor zover de uitbreiding niet gelegen is in L2-gebied, bouwvrije zone en/of lokale open ruimteverbinding

<sup>62</sup> Voor zover de uitbreiding niet gelegen is in L2-gebied, bouwvrije zone en/of lokale open ruimteverbinding

<sup>63</sup> Zie voetnoot hierboven



- Ligging ten opzichte van de recreatieve structuur.  
Bij uitbreiding wordt onderzocht hoe de sites landschappelijk wordt aangekleed. De uitbreiding mag geen visuele hinder teweeg brengen.
- De stad staat open voor de bevindingen/beleidsvoorstellen die geformuleerd worden in kader van het PLECTRUM-onderzoek (zie ook Informatief deel, 4.2.1. Zonevreemde activiteiten).



## 4.6. Ontwikkelingsmogelijkheden voor het handelsapparaat

### 4.6.1. Voeren van kernversterkend beleid

#### ■ Visie

Commerciële activiteiten dienen zoveel mogelijk in het kernwinkelgebied of in de nabije omgeving ervan geïntegreerd te worden.

Het kernwinkelgebied is op een vlotte manier bereikbaar.

De keuze voor dit kernversterkend beleid komt tot uiting in het zogenaamde 'moratoriumbesluit' waarvan de laatste aanpassing van 15 maart 2010 dateert. Het college van burgemeester en schepenen concludeerde toen dat het aangewezen is om nieuwe grootschalige kleinhandelsvestigingen te weren uit de stadsrand en zulks om redenen van ruimtelijke ligging en bescherming van het stedelijk milieu.

Deze principiële beleidskeuze wordt in het kader van voorliggend Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan bevestigd en nader verfijnd. Deze beleidskeuze wordt onderbouwd door een detailhandelsstudie die het West-Vlaams Economisch Studiebureau, in opdracht van de stad, verrichtte naar het koopgedrag van de consument. Uit deze studie van het WES blijkt dat de stad Roeselare reeds vandaag een zeer hoge koopbinding en koopattractiviteit heeft. Een spectaculaire toename hoeft men hierin niet te verwachten. Het bestaande winkelaanbod vertoont bovendien geen noemenswaardige tekortkomingen. Daarom waarschuwt het WES voor een te grote uitbreiding van de nettohandelsoppervlakte in de stad. Zo berekende het studiebureau dat er slechts ruimte is voor een bijkomen-

de 7.800 m<sup>2</sup> nettohandelsoppervlakte. Hieraan dient blijvende aandacht besteed te worden, teneinde economische oververhitting en/of leegstand te vermijden.

#### ■ Principes

- Deconcentratie van kleinhandel naar de stadsrand zorgt voor een verzwakking van het kernstedelijk winkelapparaat, hetgeen planologisch en ruimtelijk betreurd kan worden en in de stadskern aanleiding kan geven tot leegstand en verloedering
- De ijver vanuit de diverse beleidsdomeinen om nieuwe kleinhandel te bundelen en te verweven in de stadskernen
- Het aangewezen is om de verdere uitzwerving van grootschalige kleinhandel in de stadsrand tegen te gaan om het stadscentrum en de dorpskernen als commerciële ruimte aantrekkelijk te houden en zodoende de leegstand en verloedering tegen te gaan
- De verdere inplanting van grootschalige kleinhandel langs de thans drukke invalswegen ter hoogte van de vijf structuurbepalende kleinhandelslinten (nl. N32 Brugsesteenweg, N37 Ardooisesteenvweg, N36 Diksmuidsesteenweg, N32 Meensesteenweg en N32 Zilverberg) eveneens de mobiliteitsdruk zal doen toenemen, hetgeen een verkeersinfarct aldaar dreigt te doen ontstaan, hetgeen ten allen tijde wenst te voorkomen.

#### ■ Concreet

Concreet betekenen bovenstaande visie en principes het volgende:

- In principe moet de uitbreiding van commerciële activiteiten buiten de handelskern worden vermeden. Bestaande bedrijfs- en verkoopsruimtes buiten de handelskern kunnen evenwel gehercon-

ditioneerd en geactiveerd worden, zij het enkel mits een grondige motivatie en binnen huidige volumes. Uitzonderlijke nicheproducten met een ernstige aanduiding van een meerwaarde voor het Roeselaarse winkelgebeuren kunnen eventueel wel nog door het Schepencollege worden toegelaten. Nieuwe winkelruimtes of uitbreidingen van bestaande handelsvestigingen dienen gepaard te gaan met een opmerkelijke kwalitatieve verbetering van het winkelaanbod en moeten complementair zijn ten aanzien van het huidige winkelaanbod.

- De commerciële activiteit in de periferie (o.a. Brugsesteenweg) vraagt voortdurende aandacht om gestructureerd te worden zowel op mobiliteits- als economisch vlak.
- De bestaande commerciële activiteiten langs de Brugsesteenweg blijven behouden. Bijkomende kleinhandelsactiviteiten worden niet toegelaten. Bedrijfsgronden/gebouwen die momenteel geen commerciële invulling hebben worden voorbehouden voor bedrijvigheid en in een specifieke zone (i.c. ten zuiden Rolariusweg) ook voor wonen (zie ook gewenste structuur Noordelijke Activiteitsstrip, 9.2.).
- In het stadscentrum moet nieuwe winkelruimte vergezeld worden van één of meerdere belangrijke trekkers<sup>64</sup> die langs een centrale looproute gelegen zijn. Op deze manier kan de stad op termijn een volledig winkelwandelcircuit creëren.

Om de leefbaarheid van het centrum te bewaren kan eveneens onderzoek verricht worden naar het wonen boven winkels. Indien noodzakelijk zal de stad nagaan welke stimuli nodig zijn om het wonen boven winkels te bevorderen. Deze maatregel kadert binnen een al-

<sup>64</sup> Een winkel die een lokfunctie vervult (vb. Fnac)

gemeen pakket dat het centrum leefbaar en gezellig moet houden.

#### ■ Een welomlijnd kernwinkelgebied

Het kernwinkelgebied bestaat uit een welomlijnd gebied. Het betreft de Noordstraat, Manestraat, St. Michielsplein, Grote Markt, Oostraat, Poststraat, Delaestraat (tot aan Alfons Blommeplein), Stationsplein, St. Amandsstraat, en alle straten gelegen binnen de 'rechthoek' die gevormd wordt door de Ooststraat, Stationsplein, St. Amandsstraat en Noordstraat (tot aan de doorsteek naar stadspark). Het **kernwinkelgebied** moet een welomlijnd en sterk samenhangend gebied vormen en dient in haar totaliteit te worden versterkt. Dit heeft zowel betrekking op een doordacht beleid ten aanzien van inplanting van nieuwe handelspanden, wonen boven winkels, ... als op het versterken van de beleveniswaarde en recreatieve uitstraling (fun-shops) van het gebied.

Binnen dit kernwinkelgebied worden mogelijkheden geboden om de handelsactiviteiten te versterken. Hiertoe kan een planinitiatief genomen worden (vb. voorzien in een hoger aandeel aan handelsactiviteiten).

#### 4.6.2. Ontwikkelingsmogelijkheden in open ruimte

Nieuwe kleinhandelslinten in de open ruimte zijn uitgesloten. Het kleinhandelslint langsheen de Meensesteenweg (Zilverberg) wordt op provinciaal niveau geherstructureerd.

Als algemene regel geldt dat de mogelijkheden zoals vastgelegd in het APA behouden blijven. In functie van de gewenste structuur worden enerzijds een aantal mogelijkheden beperkt en anderzijds een aantal

mogelijkheden uitgebreid. Deze beperkingen/uitbreidingen worden uitdrukkelijk in de tekst aangegeven en geresumeerd op het einde van dit hoofdstuk (zie 4.11.).

In woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden kunnen de bestaande (klein)handelszaken behouden blijven. Conform het APA is bijkomende kleinhandel is mogelijk binnen het centrum voor zover afgestemd op de noden en behoeften van de eigen bevolking. De afstemming op de eigen noden van de woonconcentratie vormt een beperking ten aanzien van het APA.

Als beperking ten aanzien van het APA is in de uitbreidingen<sup>65</sup> (klein)handel enkel mogelijk voor zover in nevenbestemming.

In de te behouden woonconcentraties kunnen de bestaande (klein)handelszaken behouden blijven voor zover afgestemd op de draagkracht en de leefbaarheid. Als beperking ten aanzien van het APA is het toelaten van nieuwe (klein)handel slechts mogelijk in nevenbestemming en voor zover gelegen aan een lokale II of hoger en de activiteiten verenigbaar zijn met de leefbaarheid.

In nieuwe woonconcentraties is (klein)handel niet toegelaten.

De Meensesteenweg ter hoogte en ten zuiden van Zilverberg wordt gekenmerkt door een concentratie aan autohandelsactiviteiten. Op provinciaal niveau werd het initiatief genomen tot het opmaken van een ruimtelijk beleidsplan voor de autohandel en de inrichting van de N32 van Roeselare tot Menen. Belangrijke invalshoeken vormen de beeldkwaliteit van deze activiteiten en het mobiliteitsaspect. Het nastreven van een

<sup>65</sup> De Uitbreidingen zijn gelegen binnen de volgens het APA bestemde woonkorrels/gehuchten (bestaand juridisch aanbod)

showroomaspect draagt bij tot de beeldkwaliteit van het handelslint. Het 'uitstallen' van auto's in de open lucht langsheen de Meensesteenweg, en dus zichtbaar vanop de openbare weg, is niet wenselijk. Enkele wagens (2-3) als blikvanger kunnen overwogen worden. De gebouwen en terreinen dienen de nodige kwaliteit uit te stralen. Hierbij wordt gedacht aan duurzame en kwaliteitsvolle materialen, groeninkleding, integratie van reclamepanelen, ...

Inzake mobiliteit gaat de nodige aandacht naar gecombineerde op- en afritten en dient, in functie van de verkeersleefbaarheid, het lossen en laden te gebeuren op eigen terrein.

Bovenstaande elementen gelden als een suggestie naar de hogere overheid.

#### 4.7. Ruimte voor kantoren

Kantoorfuncties zijn wenselijk op locaties met een goede bereikbaarheid voor het openbaar vervoer, voldoende parkeervoorzieningen en een vlotte verkeersafwikkeling. Teneinde oververzadiging te voorkomen wordt onderzoek verricht naar het bestaand aanbod aan kantoren.

Het station en haar ruime omgeving (bv. KBC-site) komt, naast de bestaande kantorenclusters in het stedelijk gebied Accent (zie ook gewenste structuur Radiale Uitbreidingen, 7.15) en Clintonpark, in aanmerking om de ruimtevraag naar kantoren en diensten op te nemen (station als verkeersknooppunt, centrumparkings, heraanleg stationsomgeving, ...).

Het kantorencomplex langsheen en nabij de N36/E403, het zogenaamd Accent-businesspark, heeft potenties om aanverwante activiteiten (kennisactiviteiten, R&D, ICT, ...) aan te trekken. De aanwezigheid

van de E403 (zichtlocatie, vlotte bereikbaarheid) en de bouw van het H. Hartziekenhuis maken de omgeving Accent-businesspark/Nieuwe Abele Zuid extra aantrekkelijk voor dergelijke activiteiten.

Bij de uitbouw van de site is hoogstaande architectuur en een kwaliteitsvolle landschappelijke inkleding noodzakelijk.

Een goede aantakking met het centrum via het openbaar vervoer is noodzakelijk.

De Zwaaiikom ligt op het snijpunt van de economische (kanaal Roeselare-Leie als drager van economische activiteiten) en recreatieve (jaagpad langsheen kanaal, fietspad langsheen Krommebeek) structuur. Om dit snijpunt te versterken kan een beeldbepalend element uitgebouwd worden. Een combinatie kantoorfunctie-recreatief gebruik (o.a. herlocalisatie kajakclub) vormt een mogelijkheid.

Conform de bepalingen van het APA zijn kantoren en dienstverlening mogelijk in het centrum van de woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden. Als beperking tot het APA zijn kantoren en dienstverlening binnen de uitbreidingen<sup>66</sup> gelegen binnen de woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden en in de te behouden woonconcentraties enkel mogelijk in nevenbestemming.

De stad neemt het initiatief voor de opmaak van een kantorenstudie. Hierbij wordt ondermeer het huidig aanbod geïnventariseerd en doorgelicht.

<sup>66</sup> De Uitbreidingen zijn gelegen binnen de volgens het APA bestemde woonkorrels/gehuchten (bestaand juridisch aanbod)

#### 4.8. Ruimte voor afvalverwerking/ beheer

De stad beschikt op haar grondgebied over 2 recyclageparken (Oostnieuwkerksesteenweg en Koolzaadstraat), een verbrandingsoven en een opslag- en sorteercentrum.

Evoluties inzake het beheren van de afvalstromen (vervuiler betaalt, milieubewust sorteren, ...) brengen met zich mee dat de recyclageparken intens bezocht worden wat vaak lange wachttijden en de nodige ergernis met zich meebrengt. Ook het mogelijks invoeren van een registratie- en DIFTAR-systeem (gedifferentieerde tarifiering) vereist de nodige ruimte.

De stad moet op deze evoluties kunnen inspelen.

De bestaande recyclageparken blijven behouden. Het recyclagepark ter hoogte van de Oostnieuwkerksesteenweg dient zich verder te kunnen ontwikkelen. Het recyclagepark ter hoogte van de Koolzaadstraat blijft behouden. Een optimalisatie van de toegangsweg tot het recyclagepark is weliswaar noodzakelijk. Hier toe wordt de toegangsweg verruimd naar een dubbel rijvak (voor een minimum lengte van 250m).

In het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' wordt de site van de verbrandingsoven (Oostnieuwkerksesteenweg - R32) in zuidelijke richting versterkt met een gebied voor afvalverwerkende en recyclerende activiteiten. Dit gebied komt tegemoet aan de vraag van MIROM (milieuzorg Roeselare-Menen), een samenwerkingsverband tussen de intercommunale van Roeselare en Menen, om een (rest)recyclagepark uit te bouwen.

Het opslag- en sorteercentrum van de stad langsheen de Koning Leopold-III-laan wordt eveneens naar deze terreinen geherlokaliséerd.

#### 4.9. Afwegingskader voor hernieuwbare energiebronnen

De vraag naar locaties voor hernieuwbare energie (wind-energie, zonne-energie, ...) is niet ondenkbaar. Vandaar het belang van een beleidskader voor de afweging van dergelijke vragen.

##### 4.9.1. Wind-energie

Volgens het PRS moet de inplanting van windmolens kaderen binnen een duurzaam ruimtegebruik. De voorkeur gaat naar clustering, rekening houdend met de kwetsbaarheid en de draagkracht van het gebied. Onderstaande visie voor grote en middelgrote windmolens geldt als een suggestie naar de hogere overheid.

##### ■ Grote en middelgrote windmolens

De stad opteert voor een geclusterde inplanting van windmolens langsheen de lijninfrastructuren. Teneinde hinder ten aanzien van het woonweefsel te vermijden, kunnen volgende locaties in aanmerking komen voor een clustering van windmolens:

- Langsheen Kanaal tussen Zwaaiikom en E403 (beeldversterkend voor het kanaal als drager van economische activiteiten en logistiek platform)
- Langsheen E403 tussen grens Izegem (Kachtem) en Kanaal

Bijkomend onderzoek (vb. ten aanzien van afstandsregels) zal uitmaken in welke mate deze locaties effectief in aanmerking kunnen komen.



In tegenstelling met ontwerpvisie 'Ruimte voor wind-turbineprojecten in West-Vlaanderen', op 19 november 2009 door de Bestendige Deputatie goedgekeurd (zie ook informatief deel, Planningscontext, 1.5) wordt de locatie te Beveren niet ondersteund (zie ook verder, 4.13).

#### ■ Kleinschalige windmolens

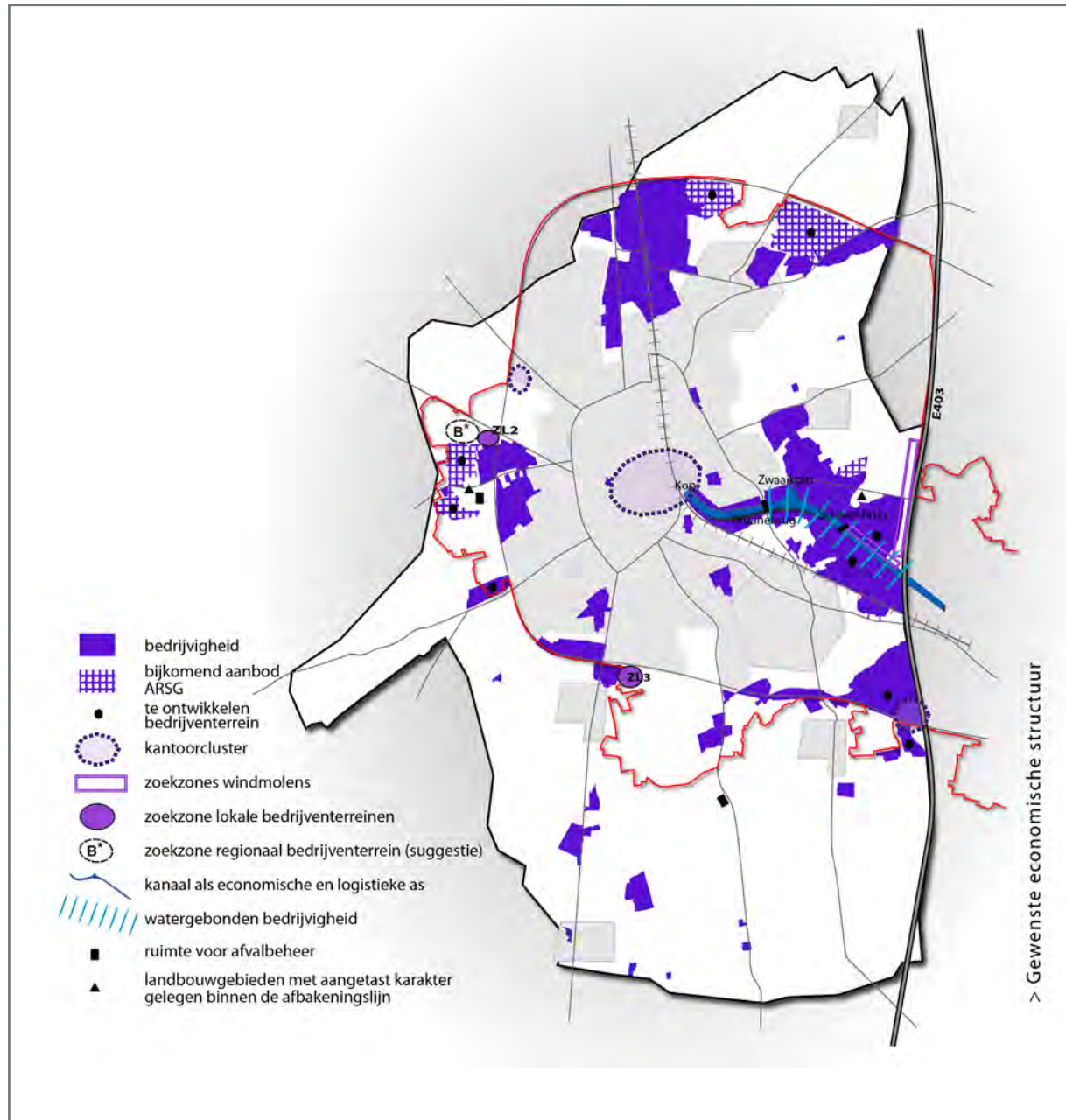
De stad onderzoekt in welke mate wordt omgegaan met aanvragen voor kleinschalige windmolens (masthoogte tot 15m).

#### 4.9.2. Zonne-energie

Zonnepanelen worden toegelaten op (bedrijfs)daken. De stad opteert om een kader/verordening uit te werken aangaande het al dan niet toelaten van alternatieve energieproductie. Het plaatsen van zonnepalen behoort hiertoe.

#### 4.9.3. Bio-gas/mestverwerking

Zie gewenste agrarische structuur punt 2.7.





#### 4.10. Selecties

- Zoekzone lokale bedrijvigheid:
  - ZL2: Ovenstraat Noord
  - ZL3: Hof ter Weze
- Kanaal Roeselare-Leie
  - Economische en logistieke as
  - Tussen Bruanebrug en E403: economische activiteiten verbonden met de infrastructuur
- Ruimte voor kantoor(complexen)
  - Ruime stationsomgeving
  - Knooppunt N36/E403 (Accent)
  - Omgeving Clintonpark
- Kernwinkelgebied: Noordstraat, Manestraat, St. Michielsplein, Grote Markt, Oostraat, Poststraat, Delaerestraat (tot aan Alfons Blommeplein), Stationsplein, St. Amandsstraat, en alle straten gelegen binnen de 'rechthoek' die gevormd wordt door de Ooststraat, Stationsplein, St. Amandsstraat en Noordstraat (tot aan de doorsteek naar stadspark).
- Zoekzone Windmolens
  - Langsheen Kanaal tussen Zwaaiikom en E403
  - Langsheen E403 tussen grens Izegem (Kachtem) en Kanaal
- Ruimte afvalverwerking/beheer:
  - Oostnieuwkerksesteenweg
  - Koolzaadstraat

#### 4.11. Wijzigingen ten aanzien van APA

Hierna wordt een opsomming gegeven van de beperkingen en uitbreidingen ten aanzien van de mogelijkheden (i.c. toelaatbare activiteiten/functies) zoals voorzien in het APA.

- Beperking
  - Nieuwe KMO's zijn niet toegelaten in de uitbreidingen (woonconcentraties met beperkte

ontwikkelingsmogelijkheden)<sup>67</sup> en in de te behouden woonconcentraties, behoudens indien gelegen langsheen lokale weg II of hoger

- Nieuw (klein)handelszaken zijn afgestemd op de lokale noden en behoeften
- Nieuwe (klein)handelszaken zijn niet toegelaten in de uitbreidingen (woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden)<sup>68</sup> behoudens als nevenbestemming
- Nieuwe handelszaken zijn niet toegelaten in de te behouden woonconcentraties, behoudens als nevenbestemming en indien gelegen langsheen lokale weg II of hoger
- Bijkomende kantoorfuncties en dienstverlening zijn in de uitbreidingen (woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden)<sup>69</sup> en in de te behouden woonconcentraties enkel mogelijk voor zover in nevenbestemming
- Bedrijven die op datum inwerkingtreding APA zonevreemd lagen, kunnen niet uitbreiden in de beschermingszones aan weerszijden van de geselecteerde beekvalleien en lokale open ruimteverbindingen.
- Zone-eigen bedrijven door uitbreiding zonevreemd komen te liggen kunnen niet uitbreiden in de beschermingszones aan weerszijden van de geselecteerde beekvalleien en in L1 gelegen lokale open ruimteverbindingen.
- Uitbreiding (suggestie naar hogere overheid)
  - Agro-industriële bedrijvigheid/bedrijvenzone in de bestaande bedrijfsgebouwen gelegen in het ontginningsgebied nabij de grens met Ledegem

<sup>67</sup> De Uitbreidingen zijn gelegen binnen de volgens het APA bestemde woonkorrels/gehuchten (bestaand juridisch aanbod)

<sup>68</sup> Zie voetnoot hierboven

<sup>69</sup> Zie voetnoot hierboven

#### 4.12. Maatregelen en acties

- Maatregelen en acties op te nemen in GRUP's
  - GRUP lokaal bedrijventerrein indien de behoefte kan worden aangetoond
  - GRUP lokaal bedrijventerrein in ZL3 waarbij herbevestigd agrarisch gebied wordt herbestemd naar zone voor bedrijvigheid (bij aantoonbare behoefte)
  - GRUP met mogelijkheden voor reconversie (stedelijke functies, opsplitsen van economische activiteiten) voor bedrijven die verweven voorkomen met het stedelijk weefsel
  - BLP/GRUP in functie van de herstructurering van de Brugsesteenweg waarbij ondermeer de principes voor KMO en wonen vertaald worden
  - GRUP Nieuwe Abele West
  - GRUP in functie van ontwikkelingsmogelijkheden bestaande bedrijven. Reeds gekend:
    - GRUP voor bedrijf Roularta in functie van optimalisatie van de site en afstemming op de eigendomsstructuur (ondermeer opschuiven wegenis en groenzone)
    - GRUP voor bedrijf Poco Loco in functie van uitbreidingsmogelijkheden (gebouwen en parking)
    - GRUP bloemisterij Verschoore in functie van kweek en verkoop van planten
  - GRUP Zonevreemde bedrijven/activiteiten
  - GRUP Herziening BPA Stationswijk waarbij in het kernwinkelgebied en de omgeving van het station de mogelijkheid tot 100% handel wordt voorzien
- Ondersteunende acties en maatregelen<sup>70</sup>
  - Opmaak inrichtingsplan voor de GRB-zone waarbij rekening wordt gehouden met de princi-

<sup>70</sup> Resultaten kunnen leiden tot een planinitiatief.

pes voor kwalitatieve bedrijventerreinen en met de specifieke aandachtspunten

- Onderzoek naar de behoefte aan kantoren (kantorenstudie)
- Onderzoek naar de potenties in de omgeving van de nieuwe ziekenhuissite mbt de ontwikkeling van bedrijven in de sector van 'medische innovatie'
- Onderzoek naar de haalbaarheid voor een interne ontsluitingsweg voor bedrijventerrein Wijnendale en de achterliggende gronden van Decathlon (Brugsesteenweg).
- Onderzoek naar de mogelijkheden om de opmaak van een inrichtingsplan te integreren in het ruimtelijk beleid. Het uitwerken van een stedenbouwkundige verordening vormt een mogelijkheid.
- Onderzoek naar wonen boven winkels
- Onderzoek naar aanvragen voor kleinschalige windmolens
- Periodieke monitoring van het beschikbare aanbod aan bedrijventerreinen
- Uitwerken kader/verordening inzake de productie van alternatieve energie

#### 4.13. Suggesties<sup>71</sup> naar hogere overheid

- Afbakening regionaalstedelijke gebied Roeselare
  - Gebieden B1 en B2 als locaties waarbinnen een substantieel aanbodbeleid voor lokale bedrijvigheid moet gevoerd worden.
  - Zone B\* als zoekzone voor een gemengd regionaal bedrijventerrein (ter compensatie)
  - Opname BPA Nieuwe Abele Zuid binnen het regionaalstedelijk gebied Roeselare teneinde naast regionale bedrijvigheid ook andere activiteiten van regionaal belang op te nemen. Dit vereist een verlegging van de afbakeningslijn middels een alternatief gewestelijk planningsinitiatief en dit binnen de vooropgestelde timing van het RSV (2012).
- Ontginningsgebied Moorseelesteenweg nabij Ledegem. Ontwikkelingsmogelijkheden voor de bedrijfsgebouwen na stopzetting van de activiteiten:
  - Bestemmen als bedrijventone
- Provincie West-Vlaanderen
  - Ontwerpvisie Ruimte voor windturbineprojecten in West-Vlaanderen
    - Geen windmolens te Beveren
  - Beleidskader autohandelslint N32
    - Het beleidskader dient zich te focussen op het te herstructureren kleinhandelslint in haar totaliteit, niet enkel op de autohandel
    - Bestemde KMO-gronden Hof ter Weze en ten westen van de Meensesteenweg komen niet in aanmerking voor de herlocalisatie van autohandelszaken

- Bijzondere aandacht voor beeldkwaliteit (naast streven showroomaspect) en mobiliteit.

<sup>71</sup> Tenzij het een verfijning betreft waarbij op gemeentelijk niveau een planinitiatief kan genomen worden.

## 5. Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

### 5.1. Uitgangspunten

#### ■ Vlaamse bevoegdheid

De Vlaamse overheid werkt openluchtrecreatieve verblijven en individuele weekendverblijven, golfterreinen en ULM- en sportvliegvelden uit.

In een regionaalstedelijk gebied kunnen door het gewest nieuwe toeristisch-recreatieve voorzieningen met bijkomend ruimtegebruik aangeduid worden. De ruimtelijke draagkracht mag hierbij niet overschreden worden.

#### ■ Provinciale bevoegdheid

De provincie selecteert de toeristisch-recreatieve knooppunten, de netwerken van primair belang, de lijnelementen en werkt ook een gebiedsgerichte visievorming uit.

De provincie geeft visie en uitvoering aan de ontwikkelingen van openluchtrecreatieve verblijven.

Volgende selecties zijn van belang voor Roeselare:

- Openluchtrecreatief groen domein
  - Sterrebos
- Landschapseenheid
  - Oud Kasteel Rumbeke
- Toeristisch-recreatief lijnelement
  - Kanaal Roeselare-Leie
  - Oude spoorwegbedding Roeselare-Menen

#### ■ Gemeentelijke bevoegdheid

De gemeente is bevoegd voor de toeristisch-recreatieve infrastructuur van lokaal belang.

### 5.2. Beleidsdoelstellingen

Om de aantrekkingskracht van de stad te versterken dient een **kwalitatief en gedifferentieerd aanbod** aan toeristisch-recreatieve voorzieningen aanwezig te zijn, dit zowel voor de eigen inwoners als voor de bezoekers. Bedoeling is een **samenhangend netwerk** uit te bouwen dat aantakt op de **toeristisch-recreatieve polen** en het stedelijk weefsel en de open ruimte met elkaar verbindt. Dit veronderstelt een vlotte bereikbaarheid van de diverse activiteiten voor de verschillende weggebruikers, in het bijzonder voor de fietsers en voetgangers. Fietsen en wandelen worden steeds vaker en door een breder publiek beoefend. Hierdoor wordt eveneens de passieve recreatie ondersteund en wordt het toeristisch-recreatief netwerk geoptimaliseerd.

Belangrijke aspecten bij het verder uitwerken en optimaliseren van het toeristisch-recreatief netwerk is de onderlinge samenhang tussen de verschillende activiteiten en bezienswaardigheden, de toegankelijkheid van de verschillende activiteiten voor een ruim publiek (jong en oud, mobiele en minder mobiele mensen) en het multifunctioneel gebruik van de bestaande infrastructuur.

Het aanbod aan culturele- en recreatieve **knooppunten** moet geoptimaliseerd en/of versterkt worden. Aanpassingswerken en/of uitbreidingen zijn mogelijk voor zover de draagkracht van het gebied niet wordt overschreden. Het is wenselijk dat de recreatieve knooppunten bereikbaar zijn via verkeerveilige fiets- en wandelroutes.

Het uitwerken van routes voor de zwakke weggebruiker werkt versterkend ten aanzien van deze knooppunten.

Binnen het stedelijk weefsel ligt de nadruk op recreatieve polen en voorzieningen op het wijkniveau; in de open ruimte ligt de nadruk op woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden. De aanwezigheid van socio-culturele activiteiten ten dienste van de wijk/woonconcentratie wordt ondersteund.

Bestaande infrastructuren (vb. sport- en speelterreinen, lokalen in scholen) kunnen mits goede afspraken ten dienste staan van de wijk.

Leegstaande gebouwen (bedrijven, schoolgebouwen, religieuze gebouwen, ...) bieden mogelijkheden om recreatieve/culturele functies op te nemen voor zover in harmonie met de omliggende functies.

Bestaande buurtparken en nieuw uit te bouwen groenvoorzieningen zijn belangrijke dragers voor jeugdinfrastructuur, rustplaatsen, ...

Groene bufferzones kunnen dusdanig uitgebouwd worden dat ze ruimte creëren voor ondermeer recreatieve doeleinden (vb. speelplein).

De bestaande voorzieningen binnen of aan de rand van de woonconcentraties worden behouden zolang de activiteit in harmonie is met de leefbaarheid van de omgeving. Sociaal-culturele voorzieningen zijn mogelijk voor zover afgestemd op de plaatselijke noden.

In de uitbreidingen (woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden)<sup>72</sup> blijven de bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen behouden. Als beperking tot de bepalingen in het APA worden in de

<sup>72</sup> De Uitbreidingen zijn gelegen binnen de volgens het APA bestemde woonkorrels/gehuchten (bestaand juridisch aanbod)

uitbreidingen<sup>73</sup> geen bijkomende verblijfsrecreatieve voorzieningen toegelaten, behoudens de mogelijkheden voorzien in de vigerende regelgeving.

In het centrum kunnen toeristische voorzieningen ingepland worden, dit als uitbreiding ten aanzien van de mogelijkheden binnen het APA. Conform het APA worden geen toeristische voorzieningen toegelaten in de uitbreidingen<sup>74</sup>, behoudens de mogelijkheden voorzien in de vigerende regelgeving en haar latere wijzigingen.

In de te behouden woonconcentraties worden de bestaande toeristische voorzieningen behouden. Als beperking ten aanzien van het APA worden geen nieuwe toeristische voorzieningen opgericht, behoudens de mogelijkheden voorzien in de vigerende regelgeving en haar latere wijzigingen.

Conform het APA worden geen verblijfsrecreatieve voorzieningen toegelaten, behoudens de mogelijkheden voorzien in de vigerende regelgeving en haar latere wijzigingen.

Nieuwe functies zijn daarenboven slechts mogelijk voor zover niet hinderlijk voor de buurt (verkeersgeneratie, geluid, verwacht aantal bezoekers/parkeervoorzieningen, ...).

Voor de **zonevreemde** infrastructures worden de ontwikkelingsmogelijkheden uitgewerkt.

Ook voor infrastructures die storend zijn ten aanzien van de woonomgeving dient een aangepast beleid te worden gevoerd.

Er moeten voldoende mogelijkheden gecreëerd worden voor de uitbouw van toeristisch-recreatieve functies in **de open ruimte**, meer bepaald de uitbouw van

projecten omtrent natuureducatie, hoevertoerisme, diverse kleinschalige logiesvormen en kampeermogelijkheden.

De stad suggereert naar de hogere overheid om, bij de herziening van het PRS, beperkte ontwikkelingsmogelijkheden te voorzien voor bestaande, behoorlijk vergunde restaurants/tearoom/cafes (reca). De stad suggereert tevens om mogelijkheden te voorzien voor nieuwe reca in de nabijheid van toeristisch-recreatieve elementen/knooppunten (vb. Stroroute - bovenlokaal fiets- en wandelnetwerk).

### 5.3. Toeristisch-recreatieve polen

De stad wenst de bestaande toeristisch-recreatieve polen te bestendigen en te versterken. Het gaat hierbij over concentraties aan recreatieve activiteiten (sport, cultuur, passieve recreatie, ...) die zowel voor de inwoners als de bezoekers van belang zijn.

Deze polen worden verder uitgebouwd met een gedifferentieerd aanbod waarbij optimalisatie van de site (vb. verdichting, interne verbindingen, groenaanleg, aangepast openbaar domein, ...) mogelijk is. Onbebouwde terreinen, leegstaande panden, ... nabij recreatieve polen vormen eveneens potenties om de polen te versterken.

Voor de polen geselecteerd op bovenlokaal niveau en/of gelegen in het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' gelden onderstaande ontwikkelingsperspectieven als suggestie naar de hogere overheid tenzij het gaat over verfijning waarbij op gemeentelijk niveau een planinitiatief kan genomen worden.

#### 5.3.1. Selectie op bovenlokaal niveau

Volgende polen werden reeds op bovenlokaal niveau geselecteerd:

- Sterrebos

Het Sterrebos is in het PRS geselecteerd als een openluchtrecreatief groen domein

Het bestaande **Sterrebos** wordt in zuidelijke richting versterkt door de uitbouw van het **stadsbos**. Dit gebied wordt in het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' aangeduid als de stedelijke groenpool Sterrebos-Kleiputten. Via een langzame verkeersas zal de N36, die momenteel als barrière fungeert, opgeheven worden.

In het gebied ten zuiden van de N36 worden verschillende zones aangeduid zoals bosgebied, zones voor wonen en landbouw, gebieden voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen (ondermeer Ekster-nest, VABI/Educatief Centrum voor Landbouw en Natuur, werkproject sociale begeleiding in de biologische landbouw), agrarische gebieden, bouwvrij agrarische gebieden, natuurgebied De Kleiputten, gemengd regionaal bedrijventerrein en ontginningsgebied met gedeelte als nabestemming bos.

Deze pool wordt een volwaardig recreatief gebied voor wandelaars, fietsers, mountainbikers, ruiters en zachte recreanten.

Deze pool is goed bereikbaar met de auto. Ter hoogte van het Sterrebos is er een halte van de belbus.

De stad suggereert om de verbinding tussen het Sterrebos en het stadsbos dusdanig te ontwerpen dat deze structurerend werkt voor de grote ring (herkenningpunt) en dat de uit te bouwen wandel- en fietsroutes aantakken op het gewenst toeristisch-recreatief en functioneel netwerk.

<sup>73</sup> De Uitbreidingen zijn gelegen binnen de volgens het APA bestemde woonkorrels/gehuchten (bestaand juridisch aanbod)

<sup>74</sup> Zie voetnoot hierboven

### 5.3.2. Selectie op lokaal niveau

Volgende polen worden op lokaal niveau geselecteerd:

- Omgeving Schiervelde
- Omgeving De Spil
- As centrum-station-Krottegem
  
- Zwaikom en kop van Kanaal als potentieel toekomstige pool

#### ■ Omgeving Schiervelde

Het complex Schiervelde huisvest talrijke hoogdynamische sportactiviteiten. Het gebied is goed bereikbaar, zowel voor het autoverkeer als voor de zwakke weggebruiker. Via een fiets- en wandelpad takt de site aan op het centrum.

Middels het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' werd deze site deels bestemd als 'gebied voor stedelijke activiteiten' (art.5) en deels als gebied voor stedelijk en recreatief park type 1' (art. 6). Conform art. 6 gelden er beperkte ontwikkelingsmogelijkheden in laatstgenoemd gebied. Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken en voor de aanleg van exploitatie van terreinen en gebouwen voor niet-gemotoriseerde sporten.

De stad wenst het gebruik van de Expo-hallen verder te optimaliseren in functie van de expo-activiteiten. Een studieopdracht wordt hiervoor uitbesteed. De nood aan een indoor sportaccommodatie dient daarin opgenomen te worden.

Belangrijk voor de site is het opvangen van de parkeerdruk, hetzij ondergronds, hetzij bovengronds (gelijkvloers/dakparking).

De resultaten van bovenvermelde studie worden afgewacht. Indien voor de toekomstige ontwikkelingen

van Schiervelde geen ruimte voorhanden is binnen de R32, biedt het gebied aan de overzijde van de R32 hiervoor ruimte. De studie zal bepalend zijn voor de inrichting van dit gebied/omgeving Schiervelde.

Dit gebied is gelegen in het regionaalstedelijk gebied Roeselare. Bebouwing in functie van deze bestemming, verharding en parking moeten mogelijk zijn. Bij de inrichting van het gebied wordt rekening gehouden met de visie ten aanzien van de Mandel als bovenlokale ecologische drager (zie gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur). Een landschappelijke inkleding in functie van de Mandelvallei is vereist. Dit gebied takt aan op de sportinfrastructuur van St. Idesbaldus (De Zilten).

Voor het aantakken van beide gebieden wordt binnen het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' een ongelijkvloerse verbinding (R32) voorzien.

Het bestaand sociaal economieproject 'De Lochting' is gelegen binnen de sportsite. Dit project kan er haar activiteiten uitoefenen voor zover beperkt tot de productie, verwerking en handel van land- en tuinbouwproducten. Indien de activiteiten in de toekomst zich zouden herlokalisieren, bieden de terreinen mogelijkheden voor sportinfrastructuur, weliswaar met respect voor de Mandelvallei.

#### ■ Omgeving De Spil

De omgeving van het cultureel centrum De Spil en het stedelijk zwembad Spillebad wordt geselecteerd als recreatieve pool. Deze visie sluit aan met het totaalconcept rond het cultuurcentrum De Spil zoals uitgewerkt in BPA De Spil. Hierbij werd het gebied vanaf De Spil tot aan het stedelijk zwembad bestemd als zone

voor gemeenschapsvoorzieningen<sup>75</sup> en openbaar nutdiensten.

Deze pool kan versterkt worden door de leegstaande gebouwen van Vedastus (onderwijsinstelling) in te vullen met ondermeer recreatieve activiteiten (vb. uitbouw van een polyvalente zaal of sportzaal, uitbreidingsmogelijkheden voor de Stedelijke Academie voor Muziek, Woord en Dans).

De Koning Albert I laan biedt potenties voor het vestigen van allerlei sociale, culturele en economische voorzieningen.

De pool is goed bereikbaar voor het autoverkeer en het openbaar vervoer. Via ingrepen in het openbaar domein (Zuidstraat-Hof van 't Henneken) worden de pool De Spil verbonden met de socio-culturele en educatieve pool in het centrum (zie verder).

#### ■ As Kernwinkelgebied/Stationsomgeving/OLV Markt

De as kernwinkelgebied-stationsomgeving-O.L.Vrouw Markt omvat talrijke socio-culturele en educatieve activiteiten (talrijke musea, het bezoekerscentrum, brouwerij Rodenbach, ...). Deze as wordt geselecteerd als socio-culturele en educatieve pool waar socio-culturele infrastructuur, het uitgangsvleugel, onderwijsinstellingen, ... hun plaats vinden. Het versterken van de site ondersteunt tevens het shoppinggebeuren in het kernwinkelgebied.

De openbare bibliotheek, de Stedelijke Academies (Muziek en Woord/Kunst), een toeristisch bezoekersmuseum rond een universeel of aantrekkelijk the-

<sup>75</sup> Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste staan van de gemeenschap. Hierbij is het irrelevant of deze voorzieningen worden opgericht en uitgebaat door een overheid dan wel door een privé-instelling of -persoon. Het is evenmin relevant of er sprake is van het al dan niet aanwezig zijn van enig winsttoegmerk.



ma zoals het wielrennen, licht, een historisch museum van de stad, ... behoren tot de mogelijkheden. In het voorjaar 2012 wordt het Huis van de Voeding geopend in de oude bottelarij van de brouwerij Rodenbach.

De pool kan aantrekkelijk worden gemaakt door structurerend begeleidend groen en een aantrekkelijk openbaar domein. De herinrichting van de stationsomgeving zal deze socio-culturele en educatieve pool zowel visueel als verkeerskundig versterken.

#### ■ Zwaaiikom

Onderzoek moet uitmaken in welke mate de zwaaiikom kan worden uitgebouwd als pool voor watersport, voorzien van de nodige infrastructuur. Deze visie sluit aan op de ontwikkelingsmogelijkheden voor de zwaaiikom binnen de gebiedsgerichte studie Canal Link (project nr. 12). De integratie van de huidige kajakclub binnen deze pool vormt een mogelijkheid.

Deze pool takt aan op het gewenste toeristisch-recreatief fiets- en wandelnetwerk (Krommebeek).

De zwaaiikom biedt potenties voor de uitbouw van een beeldbepalend element (combinatie recreatie-kantoorfunctie). Dit baken in het landschap zou zowel structurerend werken voor het kanaal (scheepvaart, recreatieve route langsheen kanaal) als voor de industriële activiteiten.

#### ■ Kop van Kanaal

Het Kanaal vervult in eerste instantie een economische rol. Onderzoek moet uitwijzen in welke mate er mogelijkheden zijn voor de uitbouw van een toeristisch-recreatieve pool aan de kop van het kanaal. De grootschaligheid en ruwheid van het industrieel architecturaal geheel maken van de kop van het kanaal een unieke plek.

Mogelijkheden hiertoe vormen de uitbouw van een plezierjachthaven, eindpunt van recreatieve boottochten, evenementenplein, ...). Deze visie sluit aan op de ontwikkelingsmogelijkheden voor de zwaaiikom binnen de gebiedsgerichte studie Canal Link (project nr. 11). Het uitwerken van een aantrekkelijke wandelas naar het centrum zou de socio-culturele en educatieve pool en het recreatief gebeuren in haar totaliteit versterken.

### 5.4. Lokale recreatieve knooppunten

Lokale recreatieve knooppunten maken integraal deel uit van een aantrekkelijke woonomgeving, voor zover ze de leefbaarheid niet in het gedrang brengen.

Lokale recreatieve knooppunten staan primair ten dienste van de wijk en/of woonconcentratie. Ook infrastructuur ten dienste van bepaalde doelgroepen (en bijgevolg niet specifiek de lokale dynamiek versterkt) kan er plaatsvinden voor zover de activiteiten de leefbaarheid van de buurt niet overschrijden (structurele parkeeroverlast, geluidshinder, ...). Dit dient geval per geval beoordeeld te worden.

Volgende lokale **sport**infrastructuur wordt geselecteerd als lokaal recreatief knooppunt:

Stedelijke, dynamische sportsites:

- Stedelijk sportstadion (1)
- Rodenbachstadion (2)
- Sportcentrum Beveren (3)
- Sportpark Rumbeke (4)

Te behouden sportsites in buitengebied:

- Voetbalterreinen De Ruiters (5)
- Krachtbalvelden te Beitem (6)

Dynamische sportsites gelegen in het stedelijk gebied hebben de nodige ontwikkelingsmogelijkheden.

De voetbalterreinen De Ruiters en het krachtbalterrein te Beitem behouden de mogelijkheden zoals voorzien in de bestemmingsplannen.

Het zonevreed voetbalterrein (Waterstraat-Iepersestraat) dat onmiddellijk aansluit op het zone-eigen voetbalterrein langsheen de Iepersestraat (De Ruiters) wordt via een gemeentelijk planinitiatief opgenomen binnen de te behouden sportsite. Gelet de ligging in het buitengebied worden de ontwikkelingsmogelijkheden ten aanzien van dit zonevreed voetbalterrein beperkt tot kleine infrastructuurwerken zoals het plaatsen van verlichtingspalen (zie ook 5.7).

Te Oekene bieden de terreinen aansluitend met de school mogelijkheden voor de uitbouw van een voetbalveld en een polyvalente sporthal. Bij realisatie zal deze site eveneens fungeren als lokaal recreatief knooppunt. Dit sluit aan met de visie om cultureel-recreatieve voorzieningen in de woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden te ondersteunen.

Het uitwerken van assen voor de zwakke weggebruiker werkt versterkend ten aanzien van deze sportsites.

Gelet het belang van lokale ontmoetings/culturele en andere ruimten wordt ondermeer volgende infrastructuur geselecteerd als **lokaal socio-cultureel** knooppunt:

- In stedelijk gebied:
  - Ontmoetingscentrum Alexander Rodenbach en parochiaal centrum te Rumbeke
  - Kerelsplein

- Dienstencentrum Schiervelde
- Dienstencentrum Ten Elsberge
- Culturele cluster te Beveren (uit te bouwen)
- Jeugdhuis JOC Dieze
  
- In buitengebied:
  - Parochiaal centrum te Oekene
  - Parochiaal centrum De Schakel te Beitem
  - Ontmoetingscentrum te Zilverberg

Bovenstaande selecties zijn niet plaatsgebonden. Een verhuis ten gevolge van nieuwe opportuniteiten is uiteraard mogelijk. Belangrijk evenwel is de aanwezigheid van lokale recreatieve knooppunten in de stedelijke woonpolen en de woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden. Uitbreidingsmogelijkheden worden per site onderzocht in functie van de draagkracht van het gebied en de gewenste ontwikkeling.

Belangrijk is het uitwerken van assen voor de zwakke weggebruiker naar deze lokale recreatieve knooppunten.

Naast specifieke lokale recreatieve knooppunten zijn groene ruimten op wijkniveau zeer belangrijk. Op recreatief vlak zijn het uitgelezen dragers voor recreatieve functies voor de verschillende leeftijdsgroepen (speelplein, pétanque-veld, ...). Belangrijk hierbij is een aanvaardbare afstand t.o.v. de woonfunctie. Een aanvaardbare afstand is een relatief begrip. Verschillende criteria liggen hier aan de basis en moeten geval per geval beoordeeld worden (veilige oversteekmogelijkheden, doelgroep, zichtbaarheid vanuit de woningen, ...).

Nieuwe (woon)projecten hebben hier aandacht voor (zie ook kwaliteitstoets - 3.7).

### 5.5. Ruimte voor toerisme/overnachtingen

Een goed uitgebouwd recreatief aanbod en een dynamisch werkklimaat veronderstellen voldoende ruimte voor overnachtingen.

Hotelaccommodatie wordt voorzien in het stedelijk weefsel en op plaatsen waar ze de gewenste recreatieve structuur (recreatieve polen) en/of de voorzieningsstructuur (vb. hotelfunctie nabij ziekenhuis) kunnen versterken. Per aanvraag worden de mogelijkheden geëvalueerd om een oververzadiging te voorkomen.

### 5.6. Toeristisch-recreatief wandel- en fietsnetwerk

Het bestaande recreatieve wandel-fietsroutenet (lokaal en bovenlokaal) wordt geselecteerd als toeristisch-recreatief netwerk en wordt verder uitgebouwd. De aantakking op de recreatieve polen, gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur, waardevol/merkwaardig erfgoed, ... is hierbij gewenst.

Beken en lineaire groenelementen zijn uitgelezen dragers voor recreatieve verbindingssassen. Ze kaderen in een ruimer ruimtelijk perspectief met links naar recreatieve gebieden/groene zones in buurgemeenten en gebieden van bovenlokaal belang.

Vandaar het belang om in de open ruimte mogelijkheden te voorzien voor kleinschalige infrastructuur gericht op educatief/recreatief medegebruik (zitbanken, bewegwijzering, toegangspoortjes, ...).

Daarnaast dienen ook mogelijkheden voor mountainbike en ruitersport uitgebouwd te worden, dit in harmonie met de overige (weg)gebruikers en de natuurlijke en landschappelijke waarden.

Het toeristisch-recreatief netwerk maakt deel uit van het alternatief fiets- en wandelnetwerk. Beiden worden besproken in de gewenste verkeersstructuur (zie 6.7.).

De mogelijkheid voor het gebruik van bestaande voetwegen in kader van het uitbouwen van een wandel- en fietsroutenetwerk wordt verder onderzocht. De concrete visie en selectie terzake zal in functie van andere planinitiatieven uitgewerkt worden.

### 5.7. Zonevreemde infrastructuur

Een aantal activiteiten liggen (deels) in een niet-geëigende zone. Het betreft het voetbalterrein De Ruiter, de kajakclub ter hoogte van de Zwaaihoek, voetbalterrein De Zoete Pinte langs de Kaaistraat en de activiteiten in de Prairie.

Zonevreemde activiteiten waarvoor de huidige situatie ruimtelijk verantwoord is, kunnen hiertoe bestemd worden of kunnen er plaatsvinden totdat geëigende activiteiten zich aanbieden. Dit impliceert dat reeds dient te worden nagedacht over herlokalisatiemogelijkheden voor laatstgenoemden.

#### ■ De Prairie

Voor de activiteiten langsheen de Koning Leopold III-laan (De Prairie) (hondenclub, schietclub en racing club voor telegeleide wagens) moet op termijn een oplossing gezocht worden.

De bufferzone (T-zone) gelegen langsheen de E403 biedt een potentie voor lawaaierige sporten. Dit geldt als een suggestie naar de hogere overheid.

### ■ De Zoete Pinte

Het voetbal terrein de Zoete pinte is gelegen langs-  
heen de Mandellaan/Kaaistraat, ter hoogte van de  
Bruanebrug. Het is gelegen in de bedrijvenzone lang-  
s-  
heen de Kop van het Kanaal en wordt gebruikt voor de  
werking van Club Roeselare.

Het oefenvoetbalterrein De Zoete Pinte blijft behou-  
den als bedrijventerrein. De sportactiviteiten mogen  
er plaatsvinden totdat een bedrijfs-economische invul-  
ling/activiteit zich aanbiedt. Een beperkte infrastruc-  
tuur is mogelijk.

### ■ Voetbalterreinen De Ruiter

Tussen de Ieperseardeweg en de Waterstraat bevin-  
den zich de voetbalterreinen van SV De Ruiter. Deze  
sportsite wordt als een lokaal recreatief element ge-  
selecteerd.

Het noordelijk terrein is voorzien van de nodige sport-  
infrastructuur (tribune, kleedkamers). Het zuidelijk ter-  
rein ligt zonevreed.

De voetbalterreinen worden ontsloten via de Ieper-  
seardeweg. Gelet het overmatig gebruik van het  
zone-eigen voetbalterrein wegens het ontbreken van  
voldoende verlichting op het zonevreed voetbal-  
plein, gelet het feit dat het zone-eigen voetbalterrein  
over de nodige accommodatie (tribune, kleedkamers)  
beschikt, gezien de geluidshinder ten aanzien van de  
woonfunctie minimaal is (afstand tot een te behouden  
woonconcentratie) en gelet de selectie als lokaal re-  
creatief element wordt de zonevreedde sportinfra-  
structuur bestemd als recreatiezone, weliswaar met  
beperkte ontwikkelingsmogelijkheden. Enkel kleine  
infrastructuurwerken zoals het plaatsen van verlich-  
tingspalen zijn mogelijk.

### ■ Kajakclub

De gebouwen van de kajakclub gelegen op de rotonde  
ter hoogte van de Zwaikomstraat blijven behouden  
totdat een meer geschikte locatie zich aanbiedt. On-  
derzoek leert dat te Roeselare enkel het kanaal ge-  
schikt is om deze sportactiviteit uit te voeren. Het uit-  
bouwen van een recreatieve pool voor watersport ter  
hoogte van de Zwaikom vormt hiertoe een oplossing.

## 5.8. Selecties

- Lokaal recreatieve pool
  - Omgeving Schiervelde
  - Omgeving De Spil
  - As centrum-station-Krottegem
  - Zwaikom en kop van Kanaal als potentieel toekomstige pool
- Lokaal recreatief knooppunt
  - Stedelijke, dynamische sportsites:
    - Stedelijk sportstadion
    - Rodenbachstadion
    - Sportcentrum Beveren
    - Sportpark Rumbeke
  - Te behouden sportsites:
    - Voetbalterreinen De Ruiter
    - Krachtbalvelden te Beitem
  - Sociaal-culturele knooppunten in stedelijk weef-  
sel
    - Ontmoetingscentrum Alexander Rodenbach  
te Rumbeke
    - Parochiaal Centrum Rumbeke
    - Kerelsplein
    - Dienstencentrum Schiervelde
    - Dienstencentrum Ten Elsberge
    - Parochiaal centrum te Beveren
    - Jeugdhuis JOC Dieze
  - Sociaal-culturele knooppunten in buitengebied:
    - Parochiaal centrum te Oekene
    - Parochiaal centrum De Schakel te Beitem
    - Ontmoetingscentrum te Zilverberg
- Draggers van toeristisch-recreatief netwerk
  - Beekvalleien en lineaire groenelementen

## 5.9. Wijzigingen ten aanzien van APA

Hierna wordt een opsomming gegeven van de beperkingen en uitbreidingen ten aanzien van de mogelijkheden (i.c. toelaatbare activiteiten/functies) zoals voorzien in het APA.

- Beperking
  - In de uitbreidingen (woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden)<sup>76</sup> worden geen nieuwe verblijfsrecreatieve voorzieningen toegelaten, behoudens de mogelijkheden voorzien in de vigerende regelgeving en haar latere wijzigingen.
  - Geen bijkomende toeristische voorzieningen in de te behouden woonconcentraties, behoudens de mogelijkheden voorzien in de vigerende regelgeving en haar latere wijzigingen
- Uitbreiding
  - Toeristische voorzieningen worden toegelaten in het centrum van de woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden

<sup>76</sup> De Uitbreidingen zijn gelegen binnen de volgens het APA bestemde woonkorrels/gehuchten (bestaand juridisch aanbod)

## 5.10. Acties en maatregelen

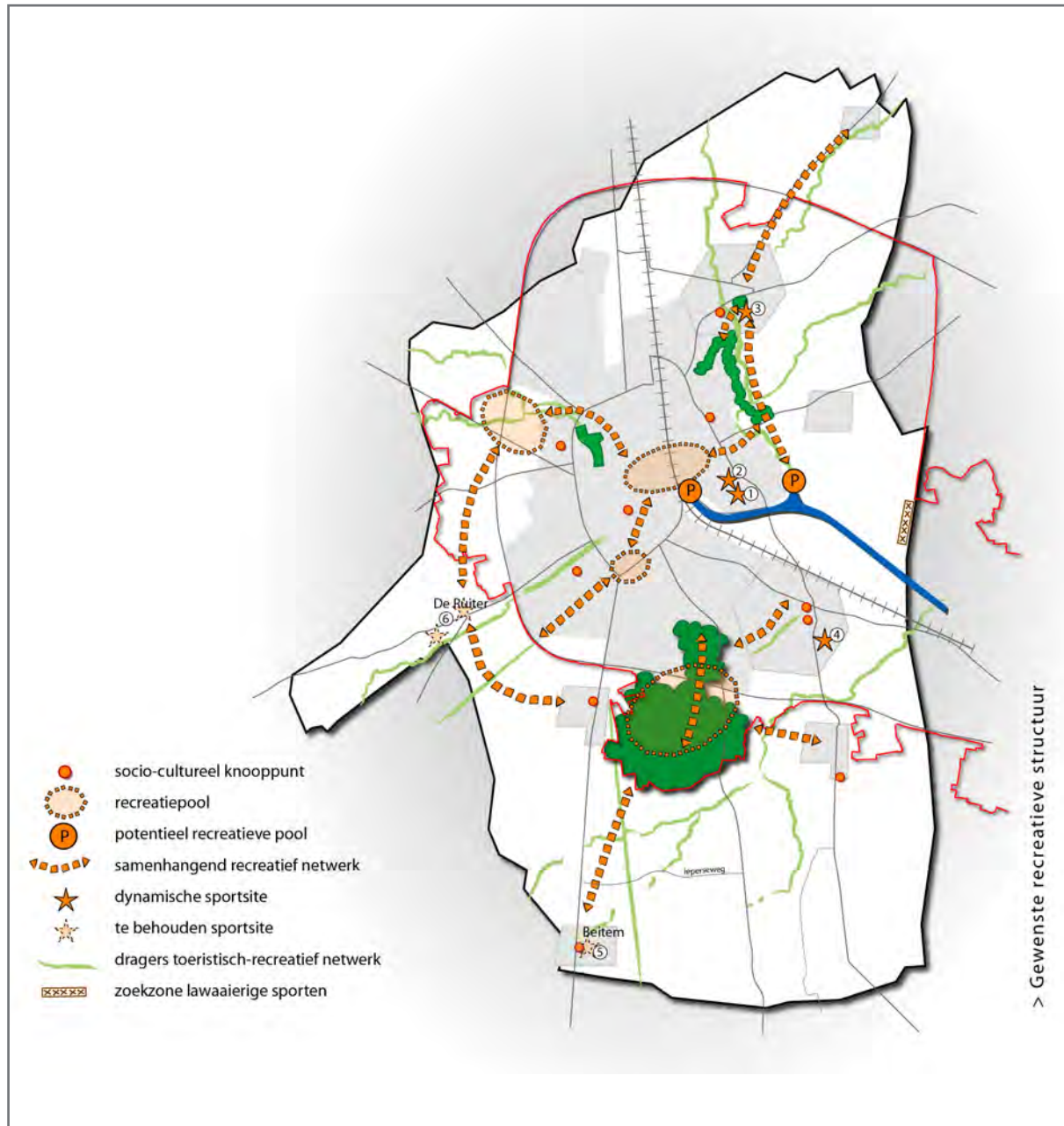
- Maatregelen en acties op te nemen in GRUP's:
  - GRUP in functie van de ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevreemde recreatieve infrastructuur. Reeds gekende acties:
    - GRUP voor voetbalterrein De Ruiters waarbij de zonevreemdheid wordt opgeheven en de ontwikkelingsmogelijkheden worden aangegeven
  - GRUP omgeving Schiervelde, gebaseerd op de uitgewerkte structuurschets
  - GRUP Zwaaiikom
- Ondersteunende acties en maatregelen<sup>77</sup>:
  - Onderzoek naar de recreatieve potenties van de Zwaaiikom (ondermeer voor kajakclub) en Kop van Kanaal
  - Onderzoek naar de optimalisatie van de economische functie van de Expo-hallen (Schiervelde) en de nood aan indoor sportaccommodatie
  - Onderzoek naar de mogelijkheid voor het gebruik van bestaande voetwegen in kader van het uitbouwen van een wandel- en fietsroutenetwerk

<sup>77</sup> Resultaten kunnen leiden tot een planinitiatief.

## 5.11. Suggesties<sup>78</sup> naar hogere overheid

- Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare
  - De verbinding tussen het Sterrebos en het stadsbos wordt dusdanig ontworpen dat ze structurerend werkt voor de grote ring (herkenningpunt)
  - De uit te bouwen wandel-en fietsroutes in het stadsbos ten zuiden van het Sterrebos takken aan op het gewenst toeristisch-recreatief en functioneel netwerk.
- T-zone langsheen de E403 als zoekzone voor lawaaiërende sporten
- Provincie West-Vlaanderen
  - Toelaten van beperkte ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande, behoorlijk vergunde restaurants/tearoom/cafes (reca)
  - Nieuwe horeca nabij toeristisch-recreatieve elementen/knooppunten

<sup>78</sup> Tenzij het een verfijning betreft waarbij op gemeentelijk niveau een planinitiatief kan genomen worden.





## 6. De gewenste verkeerstructuur

### 6.1. Uitgangspunten

#### ■ Vlaamse bevoegdheid

Het Vlaamse gewest is verantwoordelijk voor de selectie van hoofdwegen en primaire wegen, voor de selectie van het hoofdspoorwegennet en het regionaal spoorwegennet voor personenvervoer en goederenvervoer en het hoofdwaterwegennet.

Volgende selecties werden gemaakt te Roeselare:

- Hoofdweg
  - E403 (A17)
- Op- en afrittencomplex
  - Afrit 6 (Rumbeke), 7 (Kanaal) en 8 (Beveren)
- Primaire weg II
  - R32 van N32 (Roeselare-Zuid) tot N32 (Roeselare Noord)
  - N36 aansluiting 6 E403 tot N32/R32
- Hoofdspoorweg voor personenvervoer
  - Spoorlijn Oostende - Brugge - Kortrijk - Rijsel
- Structuurbepalend hoofdstation
  - Station van Roeselare
- Hoofwaterwegennet
  - Kanaal Roeselare-Leie

#### ■ Provinciale bevoegdheid

De provincie is bevoegd voor de selectie van de secundaire (water)wegen. Sinds 1 januari 2009 werden de secundaire en primaire wegen onder de bevoegdheid van de provincie overgedragen aan het Vlaams gewest. Verder werkt zij o.a. aan de ontwikkeling van een bovenlokaal functioneel fietsnetwerk (BFF) en het

uitwerken van ontwikkelingsperspectieven voor regionale spoorwegen en streekvervoer over de weg.

Volgende selecties werden gemaakt te Roeselare:

Secundaire weg I

- N36 van Roeselare (R32 tot de N313)(Diksmuidsesteenweg)
- Het recent aangelegde deel van de R32 tot de E403 (A17) oprit 8

Secundaire weg II:

- N32 (Westlaan/Koning Albert III-laan tot R32 ) (Meensesteenweg)
- N32 (R32 tot Menen) (Meensesteenweg)
- N36a van de R32 tot de N32 (Diksmuidsesteenweg)
- N32 (Torhout tot kruispunt Koning Leopold-III-laan) (Brugsesteenweg)
- Linkervaartoever-Graankaai-Zwaaiikomstraat vanaf de E403 (A17) tot de N37

Secundaire weg III:

- N32 (van het kruispunt Leopold III-laan tot de Noordlaan)
- N32 (Brugsesteenweg/Noordlaan tot de Meensesteenweg/Westlaan)
- Hippoliet Spilleboutdreef
- Koning Albert-I laan
- Gasstraat
- Stationsdreef
  
- Knooppunt voor regionaal openbaar vervoer
  - NMBS-station
- Secundaire waterweg
  - kanaal Roeselare-Leie

#### ■ Gemeentelijke bevoegdheid

De gemeenten zijn bevoegd voor de lokale netwerken (auto, fiets, vrachtverkeer, openbaar vervoer).

### 6.2. Beleidsdoelstellingen

Roeselare wordt gekenmerkt door een goede bereikbaarheid door haar ligging langsheen de E403 met het 3-ledig op- en afrittencomplex, de R32/N36, het kanaal Roeselare-Leie en de spoorlijn Brugge-Kortrijk. De stad vormt bijgevolg een belangrijk verkeersknooppunt.

De stad Roeselare wenst te werken aan een **verkeersveilige en –leefbare stad**. Volgende ruimtelijke condities ondersteunen dit streefdoel: een verkeersleefbare omgeving, verkeersveilige infrastructures, een goede en aantrekkelijke infrastructuur voor fietsers en voetgangers, een optimaal netwerk van het busverkeer, comfortabele halteplaatsen voor het openbaar vervoer, ...

Een eerste stap op weg naar een verkeersleefbare gemeente is de **hiërarchisering** van het netwerk. Het juiste verkeer moet op de juiste wegen gebracht worden, zodat de grootste conflicten kunnen worden vermeden. Dit veronderstelt een functionele categorisering van het wegennet, gebaseerd op het selectief prioriteit geven aan ofwel de bereikbaarheid ofwel de leefbaarheid. De categorisering van het wegennet moet voelbaar worden door aangepaste wegprofielen. De verschillende verkeerssoorten zoals het doorgaand en in- en uitgaand verkeer moeten worden gekanaliseerd. Het doorgaand verkeer moet zoveel mogelijk uit de verschillende centra worden geweerd. Op die manier kan een kwalitatieve en verkeersveilige ruimte voor het interne verkeer worden gegarandeerd.

Dit veronderstelt het definiëren van hoofd-, primaire, secundaire en lokale wegen.

De stad Roeselare is een stad waar industriële en ambachtelijke bedrijven alom vertegenwoordigd zijn. Het vrachtverkeer is er dan ook aanzienlijk, net zoals de toe- en afvoer van werknemers naar hun werkplaats. Bedrijventerreinen worden op een passende manier ontsloten via wegen die een betekenis hebben voor het vrachtverkeer. Een duidelijke bewegwijzering voor de verschillende bedrijventerreinen is hierbij cruciaal. Interne ontsluitingswegen kunnen de terreinbezetting binnen de bedrijventerreinen optimaliseren.

De **concentrische verkeersstructuur** is kenmerkend voor de stad. Verkeersveilige dwarsverbindingen zijn noodzakelijk.

De **grote ring** (R32-N36) moet haar verzameltaak optimaal kunnen vervullen. De doortrekking van de grote ring ten noorden van Beveren heeft deze taak geoptimaliseerd.

De grote ring dient dusdanig uitgebouwd te worden dat een vlotte doorstroming en verkeersveiligheid verzekerd worden. Dit moet blijvend opgevolgd worden.

De **kleine ring** wordt uitgebouwd rond Het Hart. Ze wordt gevormd door de Mandellaan, K. Leopold-III-Laan, (deel van) Brugsesteenweg, Noordlaan, Westlaan, H. Spilleboudreef en Koning Albert-I-laan. De wijze waarop de aantakking tussen de Koning Albert-I-laan - Mandellaan zal gebeuren, vereist nog bijkomend onderzoek. Dit tussenliggend gebied wordt aangeduid als 'zoekzone sluiten kleine ring'. Zolang het onderzoek niet is afgerond, worden ontwikkelingen (i.c. aanvragen voor stedenbouwkundige vergunning) in deze zoekzone geëvalueerd in functie van deze visie. De

potenties van de plek zullen het uitzicht en de inrichting van de kleine ring bepalen. Zo zal de kleine ring nabij het kanaal een aangepast profiel vereisen.

De kleine ring is geen zoekring (zoekverkeer naar parkeermogelijkheid). De bewegwijzering langsheen de grote ring moet de bezoeker naar het gewenste stadsdeel begeleiden. De kleine ring begeleidt de bezoeker wel naar de centumparkings via het parkeerverwijssysteem (aanduiding aantal vrije parkeerplaatsen).

De **radiaal gelegen invalswegen** geven toegang tot de stad. Deze toegangswegen zijn historisch gegroeid. Niet alle invalswegen vervullen dezelfde functie. De Meensesteenweg, Brugsesteenweg en Diksmuidsesteenweg zijn hoofdinvalswegen. De Hoogleedsesteenweg, Iepersestraat, Oostnieuwkerkesesteenweg, Ardooisesteenweg en Rumbeeksesteenweg zijn invalswegen van 2e orde. De Beversesteenweg wordt uitdrukkelijk niet geselecteerd als invalsweg, dit om het doorgaand verkeer doorheen deze kern af te remmen.

Deze invalswegen penetreren vanuit de open ruimte doorheen de Radiale Uitbreidingen tot in het Hart van de stad. Deze assen worden gekenmerkt door een verweving van wonen en andere stedelijke functies. Er wordt gestreefd naar een vlotte maar ook verkeersveilige inrichting van deze invalswegen.

In functie van de verkeersleefbaarheid dienen aangepaste ingrepen in het openbaar domein te gebeuren naar mate het verblijfskarakter meer tot uiting komt. Gezien hun strategische waarde als visitekaartje tot de stad wordt de beeldkwaliteit bewaakt.

Het **kanaal** is en blijft een belangrijke troef voor het transport/vervoer langsheen het water. Daarnaast is het jaagpad langsheen het kanaal drager van een bovenlokale fietsroute; het jaagpad is binnen het boven-

lokaal functioneel fietsnetwerk (BFF) geselecteerd als hoofdroute. Het kanaal vervult een belangrijke rol als toeristisch-recreatieve lijninfrastructuur.

Een verkeersleefbare en verkeersveilige stad vereist verkeersleefbare en verkeersveilige **doortochten**. Dit veronderstelt: het ontmoedigen van sluik- en doorgaand verkeer, het weren van vrachtverkeer, het reserveren van een volwaardige plaats voor de zachte weggebruiker (fietsers en voetgangers), het creëren van veilige oversteekplaatsen (onder andere in de schoolomgevingen, woonzorgzones), het voorzien van voldoende parkeerruimte om het zoekverkeer te beperken, ...

In het kader van dit doortochtenbeleid is de aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein primordiaal.

De nadruk ligt tevens op het uitbouwen van een **alternatief vervoersnetwerk** met de nadruk op de zwakke weggebruiker (voetganger/fietsers) en het openbaar vervoer. De uitbouw van een functioneel en veilig fietsnetwerk en centrumboulevard met prioriteit voor de zwakke weggebruiker en het openbaar vervoer rond de Linkerkamer vormen belangrijke speerpunten.

Uit de stadsmonitor is nogmaals het belang van het fietsverkeer aangetoond, zowel voor school/werkverkeer als voor recreatieve doeleinden. De fiets moet binnen het stedelijk gebied een belangrijk vervoermiddel blijven en alzo gestimuleerd worden. Bij de partiële herziening van het mobiliteitsplan vormt ondermeer het verbeteren van de fietsfaciliteiten een aandachtspunt.

Het fijnmazig fietsroutenetwerk wordt verder uitgewerkt en onderbouwd door infrastructurele maatregelen (vb. de aanleg van vrijliggende fietspaden, het invoeren van tweerichtingsverkeer voor fietsers, ...).

Naast deze infrastructurele maatregelen wenst de stad eveneens haar aanbod aan alternatieve fietsroutes uit te breiden die zowel een functionele als een recreatieve functie vervullen. Het project 'Roeselare-aan-één-gefiets' wordt verder gezet.

Het veilig aantakken van de bestaande wandel- en fietsroutes op de grote en kleine ring versterkt het functioneel en recreatief netwerk.

Bij de ontwikkeling van nieuwe woonwijken is het wenselijk dat deze ontsloten worden via alternatieve fiets- en wandelroutes.

Binnen de **openbare vervoerscorridor** rondom de Linkerkamer vormt de heraanleg van de stationsomgeving een belangrijke schakel.

De voorbije jaren werden veel energie en middelen gespendeerd aan het openbaar vervoer en aan de samenwerking met de Lijn.

Hierdoor wordt het **station** van Roeselare meer en meer het knooppunt voor buslijnen in Midden-West-Vlaanderen. Een optimaal functionerend openbaar vervoer vereist een vlotte doorstroming. De aanleg van de kleine ring, de herinrichting van de stationsomgeving en het weren van het 'parkeerzoekverkeer' uit het kernwinkelgebied via de centrumparkings vormen hiervoor de ruggengraat. De aanleg van vrije busbanen en extra haltevoorzieningen vormen een essentieel onderdeel.

Om haar centrumfunctie te versterken is een directe treinverbinding tussen Roeselare met andere centrumsteden (Gent, Antwerpen, Brussel, ...) wenselijk.

Door de stijging van het aantal één- en méérgezinswoningen én het stijgend bezoekersverkeer is de druk op het openbaar domein sterk toegenomen.

Er moet bijgevolg gewerkt worden aan een selectief parkeeraanbod zodat bewoners, bezoekers, zwaar verkeer, werknemers, ... hun plaats vinden in de stad. Werken aan een **selectief parkeeraanbod** biedt mogelijkheden dat de bestaande parkeereilanden, i.c. de pleinen, terug hun daadwerkelijke pleinfuncties kunnen vervullen als ontmoetingsplaats voor bewoners en bezoekers en de aantrekkingskracht verhogen.

Nieuwe ontwikkelingen tonen aan in welke mate het gepland aantal parkeerplaatsen voldoende is voor het opvangen van de vraag.

De stad dringt aan op een afwegingskader betreffende de uitbouw van één of meerdere **helihavens** te Roeselare indien dit een meerwaarde kan betekenen voor het bedrijfsleven en het recreatief gebeuren. De (geluids)hinder ten aanzien van de woonstructuur dient duidelijk in beeld gebracht te worden (frequentie, vliegroute, ...).

De stad dringt aan op een afwegingskader op Vlaams niveau. Dit kader zal de basis vormen voor een locatie-onderzoek te Roeselare.

Vanuit het Vlaams Gewest werd het engagement aangegaan dat hiervoor desgewenst een alternatief gewestelijk planinitiatief zal worden uitgewerkt.

Bij de herziening van het **mobilitieitsplan** wordt rekening gehouden met de opties zoals uitgeschreven binnen de gewenste verkeersstructuur. De herziening wordt gekoppeld met een participatietraject en zal ongeveer 2 jaar duren.

### 6.3. Selectie en categorisering van het wegennet

#### 6.3.1. Hoofdwegen en primaire wegen

De **hoofdwegen** hebben als hoofdfunctie verbinden op internationaal niveau en als aanvullende functie verbinden op Vlaams niveau. De **primaire wegen I** hebben als hoofdfunctie verbinden op Vlaams niveau en als aanvullende functie verzamelen op Vlaams niveau en de **primaire wegen II** hebben als hoofdfunctie verzamelen op Vlaams niveau en als aanvullende functie verbinden op Vlaams niveau.

Volgende wegen werden geselecteerd op het grondgebied van Roeselare:

- Hoofdweg: E403
- Primaire weg II
  - N36 van aansluiting 6 E403 tot N32/R32
  - R32 van aansluiting 8 E403 tot N32/R32

#### 6.3.2. Secundaire wegen

De **secundaire wegen I en II** hebben enerzijds een belangrijke verbindende functie op bovenlokaal en lokaal niveau en anderzijds hebben ze een belangrijke verzamelende functie naar het hogere wegennet. Daarnaast hebben ze ook een toeganggevende functie. **Secundaire wegen III** hebben een belangrijke verbindende functie voor het openbaar vervoer en het fietsverkeer op lokaal en bovenlokaal niveau. Daarnaast hebben ze ook een toeganggevende functie.

Volgende wegen werden geselecteerd op het grondgebied van Roeselare:

Secundaire weg I:

- N36 van Roeselare (R32 tot de N313)(Diksmuidsesteenweg)
- R32 van N32 (Roeselare-Zuid) tot N32 (Roeselare Noord) (bij herziening PRS)
- Secundaire weg II:
  - N32 (Westlaan/Koning Albert III-laan tot R32) (Meensesteenweg)
  - N32 (R32 tot Menen) (Meensesteenweg)
  - N36a van de R32 tot de N32 (Diksmuidsesteenweg)
  - N32 (Torhout tot kruispunt Koning Leopold-III-laan)(Brugsesteenweg)
  - Linkervoortoever-Graankaai-Zwaaikomstraat vanaf de E403 (A17) tot de N37
- Secundaire weg III:
  - N32 (van het kruispunt Leopold III-laan tot de Noordlaan)
  - N32 (Brugsesteenweg/Noordlaan tot de Meensesteenweg/Westlaan)
  - H. Spilleboudreef
  - Koning Albert-I laan
  - Gasstraat
  - Stationsdreef

De stad suggereert om:

- De R32 van N32 (Roeselare-Zuid) tot N32 (Roeselare Noord) te selecteren als een secundaire I
- Het recent aangelegde deel van de R32 tot de E403 (A17) oprit 8 te selecteren als primaire II
- De Stationsdreef en de Gasstraat te downgraden naar een lokale weg III

Het downgraden van de Gasstraat naar een lokale III wordt als volgt gemotiveerd. Na de herinrichting

van de stationsomgeving zal de Gasstraat niet meer toegankelijk zijn voor doorgaand autoverkeer (doodlopende straat). Enkel de parkeerplaatsen en/of de garages van de aangelanden kunnen met de wagen bereikt worden. Fietsverkeer blijft mogelijk langsheen de Gasstraat.

Het openbaar vervoer kan de bushaltes bereiken via een doorsteek richting viaduct.

Ter verduidelijking: De Gasstraat wordt een doodlopende straat voor het autoverkeer en de functie van de Stationsdreef is verplaatst naar de Spoorweglaan. De kleine ring werd uitgebreid met Krottegem tot aan de Mandellaan (upgrade). Om het verkeer naar het centrum te leiden heeft ook de Spoorweglaan een upgrade gekregen.

### 6.3.3. Lokale wegen

De **lokale wegen** hebben een verbindende en/of verzamelende functie op lokaal en sublokaal niveau. Daarnaast hebben ze tevens een toeganggevende functie. Na onderzoek binnen het mobiliteitsplan werd geopteerd drie categorieën in te voeren bij de lokale wegen. De lokale wegen I hebben als hoofdfunctie verbinden op lokaal niveau, de lokale wegen II hebben als hoofdfunctie verzamelen op lokaal en wijkniveau en de lokale wegen III hebben als hoofdfunctie toegang geven.

Volgende wegen zijn worden geselecteerd:

- Lokale weg type I:
  - Hoogleedsesteenweg
  - Oostnieuwkerksesteenweg
  - Iepersestraat
  - Rumbeeksesteenweg
  - Izegemsestraat

- Beurtkaai
- Kolenkaai-Schaapbrug-Rumbeeksegravier
- Rumbeeksegravier (met aansluiting op Graankaai)Ardooisesteenweg (vanaf grens Ardooië tot Zwaaikomstraat)
- Mandellaan (vanaf Kolenkaai)
- Koning Leopold III-laan
- Zoekzone sluiten kleine ring
- Moorsleedsesteenweg
- Lokale weg type II a<sup>79</sup>:
  - Beversesteenweg
  - Bollaertstraat
  - Industrieweg
  - Deel Onledegoedstaat
  - Wijnendaelestraat
  - Groenestraat
  - Meiboomlaan
  - Moorseelsesteenweg
  - Vijfwegenstraat
  - Sint-Eloois-Winkelsestraat
  - Oekensestraat
  - St. Petrus en Paulusstraat
  - Mandellaan tot aan Kanaal
  - Schaapbruggestraat
  - Ardooisesteenweg tussen Mandellaan en Zwaaikomstraat

- Lokale weg type II b<sup>80</sup>:
  - Meensesteenweg
  - Iepersestraat
  - Diksmuidsesteenweg

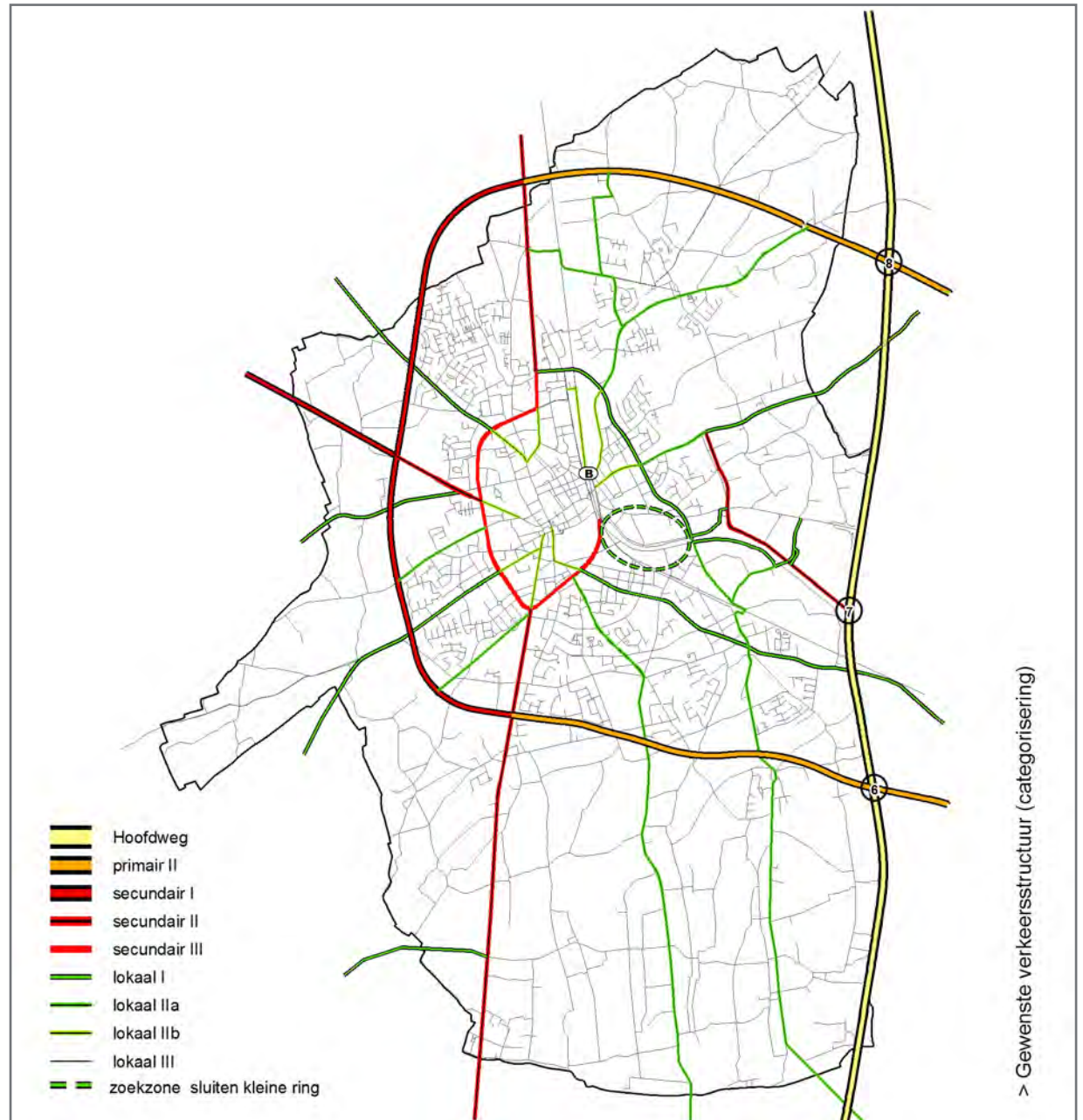
<sup>79</sup> Een lokale weg II a is een lokale weg II gelegen buiten de kleine ring.

<sup>80</sup> Een lokale weg II b is een lokale weg II gelegen binnen de kleine ring

- Hoogleedsesteenweg
- Brugsesteenweg
- Beversesteenweg
- Ardooisesteentweg (Mandellaan - J. Lagaelaan)
- Rumbeeksesteenweg
- Zuidstraat
- Spoorweglaan

- Lokale weg type III:
  - Overige wegen

Verder onderzoek moet uitwijzen of lokale wegen type III gelegen binnen/aansluitend met te ontwikkelen bedrijfsgronden worden geselecteerd als lokale weg type IIa.





## 6.4. Selectief aanbod van parkeer-mogelijkheden

### 6.4.1. Bezoekers kernwinkelgebied

Voldoende parkeervoorzieningen voor de bezoekers van het winkelgebieden en allerhande stedelijke voorzieningen maken de stad aantrekkelijk én leefbaar voor de inwoners.

Om zoekverkeer in het centrum te voorkomen, wordt het bezoekersparkeren geordend opgevangen. De aanleg van weloverwogen centrumparkings nabij het kernwinkelgebied moet dit mogelijk maken. Tussen de centrumparkings en het kernwinkelgebied worden wandelroutes met een grote belevingswaarde gecreëerd.

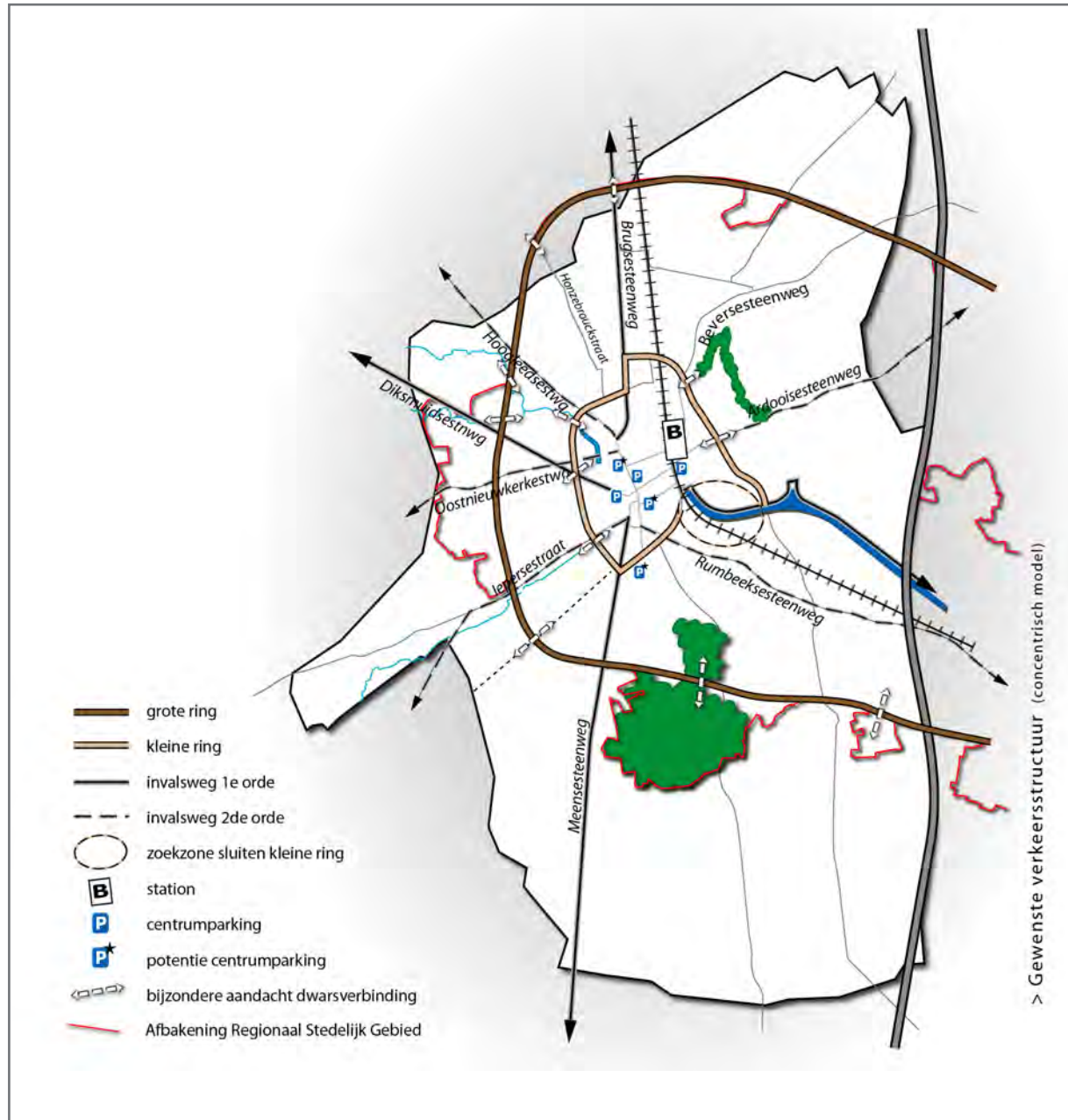
Belangrijke voorwaarde is dat het bestemmingsverkeer reeds vanaf de grote ring duidelijk geïnformeerd wordt over de aanwezigheid van deze centrumparkings. De kleine ring informeert over de beschikbaarheid van deze centrumparkings (parkeerverwijssysteem).

De wandelafstand tot het kernwinkelgebied is bepalend voor de locatie van de centrumparkings.

Volgende centrumparkings worden geselecteerd:

- Wallenparking
- Centrumparking (vroegere KBC-site)
- Stationsparking

In functie van een toekomstige noodzaak aan bijkomende parkeergelegenheid of bij wijziging van het parkeerbeleid zal verder onderzocht worden waar potentiële centrumparkings mogelijk en wenselijk zijn (oa. site Het Ieën, omgeving De Spil, Site Noordpark, ...).



#### 6.4.2. Bewoners

Voldoende parkeergelegenheid maakt het centrum aantrekkelijk om er te komen wonen. Deze parkeermogelijkheden kunnen zowel een private (garage bij woning, garagebox, ...) als een publieke invulling (langsparkeren, geïntegreerd in pleinen, ...) hebben. Belangrijk hierbij is een aanvaardbare afstand tussen de parkeermogelijkheden en de woonfunctie.

De aandacht mag echter niet enkel gaan naar het centrum. Ook de overige woongebieden kampen met een stijgende verkeersdruk. Uit het informatief gedeelte is immers gebleken dat 15% van de gezinnen over méér dan 1 wagen beschikt.

Nieuwe (reconversie)projecten bieden potenties om bijkomende parkeervoorzieningen te integreren (zie kwaliteitstoets - 3.7.).

Nieuwe (woon)projecten tonen aan op welke manier de (bijkomende) gegenereerde parkeerdruk wordt opgevangen.

#### 6.4.3. Verkeersintensieve functies

Het parkeeraanbod wordt afgestemd op verkeersintensieve functies.

De selectie van recreatieve polen impliceert een aangepast parkeeraanbod.

Onderzoek moet uitwijzen in welke mate zuinig met beschikbare ruimte wordt omgesprongen.

Nieuwe projecten tonen aan op welke manier de (bijkomende) gegenereerde parkeerdruk wordt opgevangen.

In Het Hart kampen detailhandelszaken met een tekort aan parkeergelegenheid voor hun klanten. Het betreft

vooral detailhandelszaken die verweven voorkomen met verkeersintensieve functies (hoge tewerkstellingsgraad/ hoge bezoekersgraad). Nieuwe (reconversie) projecten in het stedelijk weefsel kunnen hier mogelijk een oplossing aanreiken, evenals het gevoerde parkeerbeleid op het openbaar domein.

#### 6.4.4. Vrachtwagens

Vrachtwagens dienen zoveel mogelijk op het eigen bedrijventerrein te parkeren.

Sinds 2007 is binnen de bebouwde kom langdurig parkeren voor vrachtwagens enkel mogelijk op wegenis met een betekenis voor het industrieel verkeer. Momenteel wordt volgende straten geselecteerd:

- Kaaistraat
- Trakelweg
- Hoge Barrièrestraat
- Abraham Hansstraat
- Industrieweg
- Henri Jonckheerestraat
- Vloedstraat tussen Heirweg - H. Jonckheerestraat

(Rest)gronden nabij of binnen bestaande of nieuw uit te bouwen bedrijventerreinen kunnen in aanmerking komen voor een vrachtwagenterrein.

#### 6.4.5. Occasionele parkings

Bij het samengaan van sportmanifestaties, evenementen en optredens, beurzen en shows, ... nabij Schiervelde vormt zich een ernstig parkeerprobleem. De uitbouw van een groene parking nabij Schiervelde kan een antwoord bieden op deze behoeftevraag bij piekmomenten. Een studie wordt hiertoe uitgevoerd.

Op Schiervelde bevindt zich een P+R parking. De stad zal de nood aan bijkomende pendel- en carpoolparkings die het vervoer via het openbaar vervoer of zuinig energieverbruik kunnen stimuleren verder onderzoeken.

#### 6.5. Doortochtenbeleid

Binnen de woonomgeving staan de verkeersleefbaarheid en de verkeersveiligheid centraal.

Indien doorgaand verkeer de leefbaarheid en de veiligheid van de woonfunctie in het gedrang brengt, dient hiervoor een oplossing te worden gezocht. Zowel een aangepaste weginrichting als onderzoek naar omleidingswegen behoren tot de mogelijkheden.

Bijzondere aandacht gaat naar het doortochtenbeleid in de (neven)kernen en de woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden.

#### 6.6. Veilige oversteken

Vanuit diverse deelstructuren werden de grote ring (en in mindere mate) de kleine ring beschouwd als een fysische barrière ten aanzien van de ecologische dragers, toeristisch-recreatief/functioneel fiets- en wandelnetwerk, ...

Onderstaande zones vereisen de nodige aandacht terzake.

##### ■ Ten aanzien van grote ring

- Omgeving Oekene/Accent/Ziekenhuis
- Kleiputten/Sterrebos
- Meiboomlaan/oude spoorwegbedding
- Duivelsbeek
- Honzebrouckstraat (verbinding Hooglede-Gits)
- Mandel/Schiervelde

Binnen het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaal stedelijk gebied Roeselare' wordt een langzame verkeersas ter hoogte van de N36 voorzien. De stad suggereert naar de hogere overheid om de overbrugging/tunnel dusdanig uit te werken/voeren dat ze structurend werkt voor de grote ring.

De verkeersafwikkeling op de grote ring ter hoogte van Oekene (N36/E403) vereist een aangepaste inrichting, dit ten gevolge van diverse ontwikkelingen.

De komst van de ziekenhuis-campus nabij Oekene was de specifieke aanleiding om een duurzame herinrichting van de N36 uit te werken.

Grotendeels gebaseerd op de streefbeeldstudie R32-N36 worden volgende ingrepen gepland:

- De brug over de A17 wordt doorgetrokken tot voorbij de Kwadestraat. Onder de brug zal door middel van een ovonde het verkeer ter hoogte van het knooppunt ziekenhuis – Accent Business Park afgewikkeld worden. De ovonde moet om technische redenen verder van het op- en afrittencomplex ingepland worden (i.t.t. wat er in het streefbeeld voorgesteld werd).
- Aan het op- en afrittencomplex worden een aantal wijzigingen voorzien. Dit om filevorming op de E403/A17 te vermijden: extra (afslag)stroken, bypass, ...)
- De fietspaden moeten vrijliggend zijn, gezien het feit dat de N36 een primaire II – weg is.
- De St. Martinusstraat wordt afgesloten voor doorgaand verkeer. Deze wordt wel, bij calamiteiten, gebruikt als nooduitgang voor spoeddiensten.
- De toegang tot de ziekenhuissite bestaat uit meerdere rijstroken (in/uit voor spoed, inrit personeel, bussen ambulanten en bezoekers).

- Extra toegang voor brandweer en spoeddiensten

Ter hoogte van de kruising N32/R32 (grondgebied Hoogde) wordt gelijkgronds een ovale rotonde (ovonde) aangelegd. De R32 wordt bovengronds doorgetrokken. Hiermee wordt een oplossing geboden aan de dagelijkse files.

De verkeersveiligheid voor de fietsers wordt verbeterd door de aanleg van vrijliggende fietspaden op de ovonde.

Onderzoek moet uitwijzen of het stedelijk woongebied Gitsestraat kan worden ontsloten via de Honzebrouckstraat (richting R32). Een veilige dwarsverbinding voor de zwakke weggebruiker ter hoogte van de Honzebrouckstraat/R32 (grondgebied Hoogde) is bijgevolg wenselijk. Dit geldt als een suggestie naar de gemeente Hoogde en de hogere overheid.

De stad suggereert naar de hogere overheid om de verkeersveiligheid ter hoogte van R32/St. Idesbald te verbeteren door het plaatsen van een hoge afscherming. Op deze manier worden voetgangers belemmerd om roekeloos de R32 over te steken.

#### ■ Ten aanzien van kleine ring

- Ter hoogte van Collievijverbeek
- De Mandel (fietspad Schiervelde)
- Ter hoogte van Diksmuidsesteenweg (omgeving site Ingelbeen-Soete/doortrekken langzame verkeersas) (te onderzoeken)
- Mandellaan/stadsbos ten zuiden van Beveren (te onderzoeken)
- Ter hoogte van Mandellaan-Ardooissteenweg (te onderzoeken)

#### 6.7. Alternatief fiets-en wandelroutenetwerk versterken

In functie van de uitbouw van een alternatief functioneel verkeersnet kunnen volgende ingrepen het project 'Roeselare-aan-één-gefiets't versterken.

Het bestaand fietspad langs de **Regenbeek** wordt doorgetrokken tot aan het Sterrebos. Op deze manier worden Rumbekke en de zuidelijk gelegen radiale uitbreiding met elkaar verbonden en is er een verkeersveilige verbinding tussen Rumbekke en de creatieve pool Sterrebos/stadsbos (a).

De uit te bouwen verbinding voor langzaam verkeer tussen het **stadsbos en het Sterrebos** (over/onder N36) zal een belangrijke schakel vormen bij het versterken van het toeristisch-recreatief netwerk. Onderzoek moet uitwijzen in welke mate de toeristisch-recreatieve routes hierop kunnen aantakken (b).

Het is wenselijk dat de **oude spoorwegbedding Roeselare-Menen**, te Beitem deel uitmakend van de Kesselbergroete, naast een noord-zuidelijke verbinding, eveneens een west-oostelijke relatie aangaat met de uit te bouwen stedelijke groenpool Sterrebos-Kleiputten. Op deze manier kan het recreatief verkeer op een verkeersveilige manier de stad bereiken (c).

De **oude spoorwegbedding Roeselare-leper** wordt uitgebouwd als recreatieve as voor traag verkeer. De spoorwegbedding kan het recreatief verkeer dat de Koekuitbosjes en domein Vierkaven aandoet toeleiden naar de stad en verbinden met de recreatieve pool De Spil (d).

Onderzoek moet uitwijzen in welke mate de spoorwegbedding kan aanhaken op de Meiboomlaan waar nog een aantal restanten van de oude spoorwegbedding

merkbaar zijn. Langs de Meiboomlaan zal de nadruk liggen op het realiseren van een veilige fietsinfrastructuur.

Het uitbouw van de oude spoorwegbedding als recreatieve en functionele as versterkt het Bovenlokaal functioneel fietsnetwerk (BFF). Binnen het BFF wordt de oude spoorwegbedding geselecteerd als hoofdroute (zie ook informatief deel, Planningscontext, hoofdstuk 8).

Het vrijliggend fietspad doorheen de verkavelingen ten **westen van de Westlaan** kan versterkt worden door de initiatieven ter hoogte van het gebied Diksmuidsesteenweg, Oostnieuwkerkstesteenweg en Grote Bassin (zie ook gewenste deelstructuur Linkerkamer - site Diksmuidsesteenweg)(e).

De **noordelijke stationsomgeving** biedt potenties om het vrijliggend fiets- en wandelpad Beveren Noord in zuidelijke richting door te trekken tot aan het station (f). Het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' voorziet in de mogelijkheid om paden voor niet-gemotoriseerd verkeer aan te leggen binnen het gebied Stationsomgeving type II (art. 11). Een onderzoek (en procedure) voor de aanleg van een fietspad is lopende.

De stad suggereert naar de hogere overheid om de functionele en recreatieve fiets- en wandelroute langsheen de Onledebeek-Krommebeek door te trekken langsheen het **bosgebied ten zuiden van Beveren**. Op deze manier kan Beveren op een verkeersveilige manier Het Hart bereiken (g).

De **Krommebeek-Onledebeek** werd reeds voor een groot deel uitgebouwd als een functionele en recreatieve as. Onderzoek moet uitwijzen in welke mate

deze as kan doorgetrokken worden tot aan het kanaal. Op deze manier wordt niet enkel de bestaande as versterkt maar biedt de beek ook een natuurlijke buffer tegen de economische activiteiten ter hoogte van de Zwaaikomstraat (h).

Onderzoek moet de haalbaarheid van een recreatieve route langsheen de **Duivelsbeek** in kaart brengen. De Duivelsbeek kan aantakken op de recent uitgebouwde Hoeveroute en op de Heerlijke Hellewandeling (i).

Onderzoek moet uitwijzen in welke mate **Oekene** via een as voor langzaam verkeer in westelijke richting kan aantakken op de recreatieve pool Sterrebos-Klei-putten en in oostelijke richting op de verkeerstechnische ingrepen ter hoogte van N36/E403 (j). Onderzoek moet uitwijzen in welke mate **Zilverberg** via een as voor langzaam verkeer in westelijke richting kan aantakken op oude spoorwegbedding Roeselare-leper (k).

Onderzoek moet uitwijzen op welke wijze de recreatieve routes langsheen het **kanaal** (plaatselijk) dienen te worden omgeleid in functie van de uitbouw van de economische en logistieke as.

In kader van de lopende studie omtrent de voetwegen wordt onderzocht in welke mate bestaande buurt- en voetwegen kunnen opgenomen worden binnen het alternatief fiets- en wandelnetwerk. De resultaten zullen meegenomen worden in het verbreden/verdiepen van het mobiliteitsplan.



## 6.8. Een goed uitgebouwd openbaar vervoer

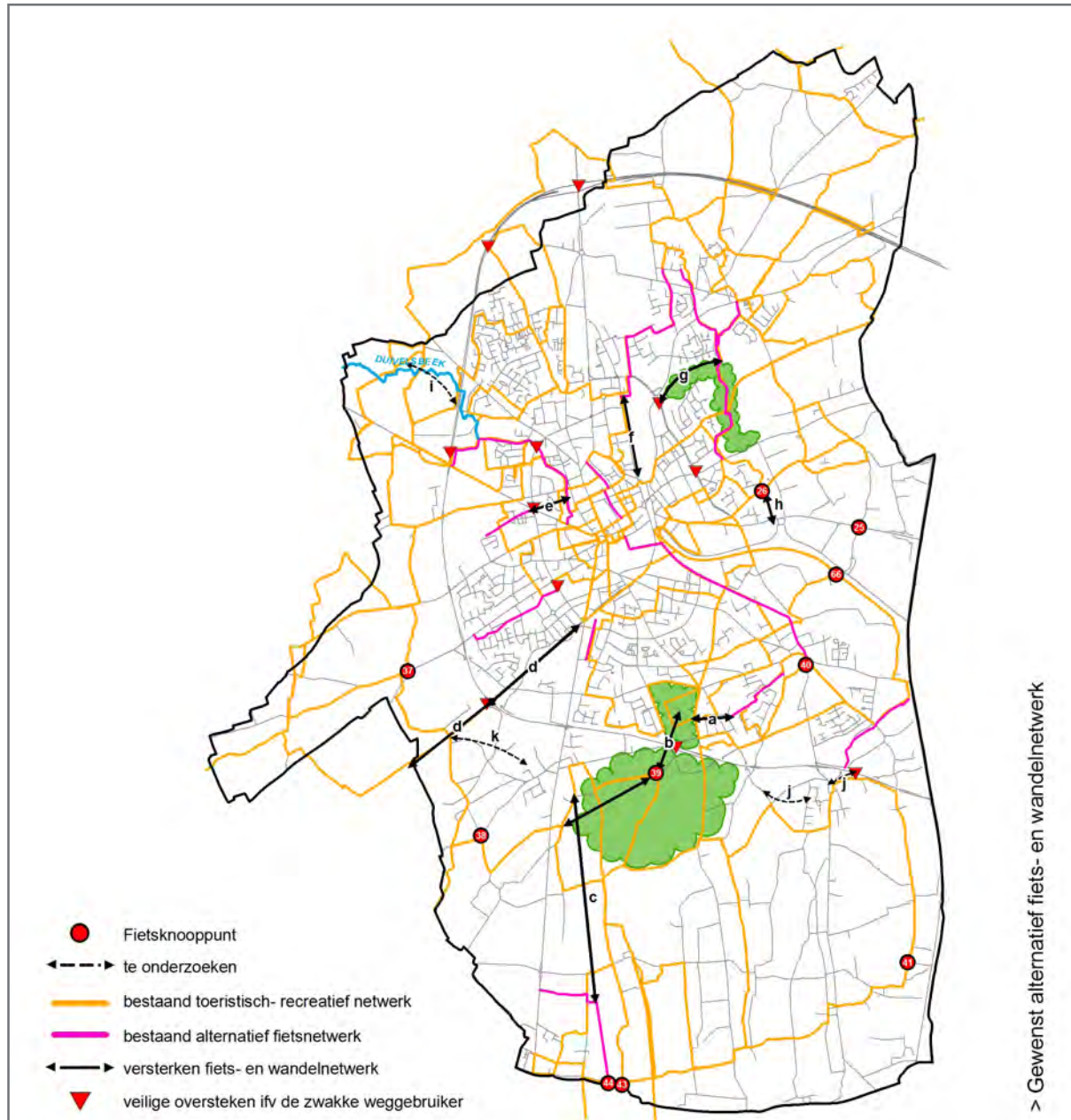
De stad opteert voor het STOP-principe. De S staat voor stappen, de T voor trappen, de O voor openbaar vervoer en de P voor personenwagen. Pas als de eerste drie alternatieven onmogelijk zijn is het gebruik van de auto te verantwoorden.

Het openbaar vervoer vormt bijgevolg een belangrijke peiler binnen de gewenste verkeerstructuur. De stationsomgeving fungeert hierbij als knooppunt/motor voor het openbaar vervoer.

Er wordt regelmatig overleg gepleegd met De Lijn om het openbaar vervoer af te stemmen op nieuwe initiatieven/ontwikkelingen zoals de ziekenhuis-campus te Oekene, de te ontwikkelen bedrijventerreinen en woongebieden. Ook de promotie van het openbaar vervoer vormt een belangrijke pijler tijdens dit overleg.

Bijzondere aandacht gaat naar de uitbouw van een netwerk aan openbaar vervoer die aantakt op diverse stedelijke functies (stedelijk woonaanbod, kantoorgerichte locaties, recreatieve polen, woonzorgzone, zorgvoorzieningen, ...) en de woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden.

Een kwalitatief openbaar vervoer vereist een vlotte doorstroming. De aanleg van de openbare vervoerscorridor langsheen de Linkerkamer en de heraanleg van de stationsomgeving kaderen hierin.





## 6.9. Wensstructuur vrachtverkeer

De R32-N36 en de Graankaai vormen de belangrijkste dragers voor de verdeling van het verkeer van en naar de verschillende bedrijventerreinen te Roeselare. De afleiding naar deze dragers gebeurt zoveel mogelijk via primaire, secundaire en lokale wegen type I zodat de belasting voor de woonomgevingen tot een minimum beperkt blijft.

De industriële activiteiten ten noorden en ten zuiden van het kanaal Roeselare-Leie worden ter hoogte van de Schaapbrug via de Graankaai afgeleid naar de E403 (afrit 7). Er wordt geen vrachtverkeer meer toegelaten op de Bruanebrug (Mandellaan).

De gemaakte investeringen in het openbaar domein (o.a. verbreden van de draaicirkel ter hoogte van de Rumbeeksegravier/aanleg rotondes/heraanleg Graankaai) optimaliseren er het vrachtverkeer.

Het vrachtverkeer van bedrijventerrein Noord (en Uitbreiding) en de uitbreiding ten oosten van de Onledegoedstraat (bijkomend aanbod afbakening regionaalstedelijk gebied) wordt via de Onledegoedstraat afgeleid naar de R32.

Voor de gewenste structuur van het vrachtverkeer ten noordoosten van Beveren (Kruisboommolenaar, bedrijventerrein Beveren en de uitbreiding ten oosten van Heirweg (bijkomend aanbod afbakening regionaalstedelijk gebied) wordt het masterplan voor Beveren (Masterplan Verzonken Kasteel) afgewacht. Dit masterplan is in opmaak en de visie zal geïntegreerd worden in een GRUP.



De economische activiteiten langsheen/nabij de Brugsesteenweg worden via deze weg afgeleid naar de R32.

De economische activiteiten langsheen/nabij de Meensesteenweg worden via deze weg afgeleid naar de N36.

Het vrachtverkeer gegenereerd rond de veiling wordt via de Diksmuidsesteenweg/Oostnieuwkerksesteenweg afgeleid naar de R32; het bedrijventerrein Abraham Hansstraat via de Groenestraat.

Bedrijventerrein Ovenstraat, haar uitbreiding in westelijke richting (bijkomend aanbod afbakening regionaalstedelijk gebied) en het bijkomend aanbod ten zuiden van de Oostnieuwkerksesteenweg (afbakening regionaalstedelijk gebied) worden via de Oostnieuwkerksesteenweg afgeleid naar de R32.

Momenteel loopt een onderzoek in functie van de vereiste (verkeers)infrastructuur en ingrepen bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen.

## 6.10. Selecties

### ▪ Lokale weg type I

- Hoogleedsesteenweg
- Oostnieuwkerksesteenweg
- Ieperestraat
- Rumbeeksesteenweg
- Izegemsestraat
- Beurkaai
- Kolenkaai-Schaapbrug-Rumbeeksegravier
- Rumbeeksegravier (met aansluiting op Graankaai)
- Ardooisesteentweg (vanaf grens Ardoois tot Zwaai-komstraat)
- Mandellaan (vanaf Kolenkaai)
- Koning Leopold III-laan
- Zoekzone sluiten kleine ring
- Moorsleedsesteenweg

### ▪ Lokale weg type II a

- Beversesteenweg
- Bollaertstraat
- Industrierweg
- Deel Onledegoedstraat
- Wijnendaelestraat
- Groenestraat
- Meiboomlaan
- Moorseelesteenweg
- Vijfwegenstraat
- Sint-Eloois-Winkelsestraat
- Oekensestraat
- St. Petrus en Paulusstraat
- Mandellaan tot aan Kanaal
- Schaapbruggestraat
- Ardooisesteentweg tussen Mandellaan en Zwaai-komstraat

### ▪ Lokale weg type II b

- Meensesteenweg
- Ieperestraat
- Diksmuidsesteenweg
- Hoogleedsesteenweg
- Brugsesteenweg
- Beversesteenweg
- Ardooisesteentweg (Mandellaan - J. Lagaelaan)
- Rumbeeksesteenweg
- Zuidstraat
- Spoorweglaan

### ▪ Lokale weg type III

- Overige wegen

### ▪ Centrumparkings

- Wallenparking
- Centrumparking (vroegere KBC-site)
- Stationsparking

### ▪ Potentiële centrumparkings:

- Site Het Leen
- Site Noordpark

### ▪ Wegenis met betekenis voor industrieel verkeer (in functie parkeerbeleid vrachtwagens binnen bebouwde kom)

- Kaaistraat
- Trakelweg
- Hoge Barrièrestraat
- Abraham Hansstraat
- Industrierweg
- Henri Jonckheerestraat
- Vloedstraat tussen Heirweg - H. Jonckheerestraat

### ▪ Hoofdinvalsweg

- Brugsesteenweg
- Diksmuidsesteenweg

- Meensesteenweg
- Invalsweg 2e orde
  - Hoogleedsesteenweg
  - Oostnieuwkerksesteenweg
  - Iepersestraat
  - Rumbeeksesteenweg
  - Ardooisesteentweg

### 6.11. Maatregelen en acties

- Ondersteunende acties en maatregelen<sup>81</sup>
  - Onderzoek naar de nood aan pendel- en carpool-parkings
  - Onderzoek naar veilige dwarsverbindingen ten aanzien van de grote en de kleine ring
  - Uitwerken oplossing voor doortochten
  - Onderzoek naar assen voor langzaam verkeer ter hoogte van de Duivelsbeek, Oekene en Zilverberg
  - Onderzoek moet uitwijzen of een interne ontsluitingsweg voor bedrijventerrein Wijnendale haalbaar is (zie ook gewenste structuur Noordelijke Activiteitenstrip, 9.1.)
  - Onderzoek moet uitwijzen of een interne ontsluitingsweg voor de achterliggende gronden van Decathlon (Brugsesteenweg) haalbaar is (zie ook gewenste structuur Noordelijke Activiteitenstrip, 9.1.)
  - Mobiliteitsonderzoek Oekene (actieplan Masterplan Oekene)

### 6.12. Suggesties<sup>82</sup> naar de hogere overheid

- Stationsdreef en Gasstraat downgraden van secundaire III naar lokale weg
- Rechtstreekse treinverbinding tussen Roeselare en andere centrumsteden (Gent, Antwerpen, Brussel, ...)
- Plaatsen van een hoge afscherming ter hoogte van R32/St. Idesbald
- Veilige dwarsverbinding voor de zwakke weggebruiker ter hoogte van de Honzebrouckstraat/R32 in functie van het ontsluiting stedelijk woongebied Gitsestraat
- Afbakening regionaalstedelijk gebied
  - Doortrekken van recreatief/functioneel wandel- en fietspad langsheen te Onledebeek/Krommebeek doorheen het aan te leggen stadsbos (zuiden van Beveren).
  - Uitbouw van een voor de zwakke weggebruiker aangepaste overgang Mandellaan/stadsbos
  - Dwarsing N36 ter hoogte van het stadsbos (nabij Sterrebos) dient structurerend te werken voor de grote ring
  - Suggesties voor inrichting van verkeersknooppunt Oekene/Accent/ziekenhuissite
  - Doortrekken van bestaande alternatieve fiets- en wandelroutes doorheen het stadsbos ten zuiden van Sterrebos
- Opmaak van een afwegingskader voor de inplanting van helihavens en opmaak gewestelijk RUP

<sup>81</sup> Resultaten kunnen leiden tot een planinitiatief.

<sup>82</sup> Tenzij het een verfijning betreft waarbij op gemeentelijk niveau een planinitiatief kan genomen worden.



### 1. Algemene situering

In het voorgaande hoofdstuk werd de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het ganse grondgebied Roeselare uitgewerkt. De deelstructuren natuur, landbouw, wonen, economie, recreatie en verkeer werden omschreven in termen van hun gewenste ontwikkeling.

Hierna wordt de gewenste structuur van de verschillende deelentiteiten besproken.



## 2. Het Hart

Het Hart is gelegen binnen de kleine ring en omvat de deelruimten Linkerkamer en Rechterkamer.

### 2.1. Beleidsdoelstellingen

Het Hart vormt het centrum/middelpunt van de stad. Het is de plaats waar wonen verenigd wordt met diverse stedelijke functies en voorzieningen. Deze functies vervullen zowel een lokale (eigen bevolking) als een bovenlokale rol (centrumstad).

Deze verwevenheid van functies impliceert het zoeken naar een **evenwicht** tussen de woonfunctie en de overige (stedelijke) functies. Een aantrekkelijk woonaanbod, een afgestemd parkeerbeleid, voldoende ademruimte, ... dienen dit evenwicht te garanderen.

Het Hart fungeert als een **stedelijk woongebied** waarbij de nadruk ligt op een kwaliteitsvolle woonomgeving voor verschillende doelgroepen.

Het versterken van ecologische dragers, het uitwerken van verkeersveilige doorsteken voor voetgangers en fietsers, het zoeken naar een evenwicht tussen het verkeers- en het verblijfskarakter en een afgestemd parkeerbeleid verhogen de aantrekkingskracht van het Hart als stedelijk woonmilieu.

Een kwantitatief en kwalitatief stedelijk woonaanbod is belangrijk voor het functioneren van het Hart. Op deze manier wordt vermeden dat na sluitingstijd van de stedelijke functies de entiteit er verlaten bij ligt.

Beschikbare bouwkavels zijn nagenoeg niet aanwezig. Het versterken van de woonfunctie zal in hoofdzaak gerealiseerd worden binnen reconversieprojecten van ondermeer (deels) leegstaande bedrijfsgebouwen, gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen, ...

Reconversieprojecten bieden tevens opportuniteiten om het stedelijk weefsel in haar totaliteit te versterken (doorsteken, groene ruimten, parkeergelegenheid, ...) en bij te dragen tot de aantrekkingskracht van het centrum. Vooral de grootschalige, vaak historisch gegroeide bedrijven verweven met een dichtbebouwde woonomgeving bieden hiertoe kansen.

Voldoende parkeergelegenheid maakt het centrum aantrekkelijk om er te komen wonen. Deze parkeermogelijkheden kunnen zowel een private (garage bij woning, garagebox, ...) als een publieke invulling (langsparkeren, geïntegreerd in pleinen, ...) hebben. Belangrijk hierbij is een aanvaardbare afstand tussen de parkeermogelijkheden en de woonfunctie.

Een gedifferentieerd woonaanbod staat in functie van demografische evoluties. Gelet het uitgebreid aanbod aan zorgverstrekking en de nabijheid van overige voorzieningen biedt Het Hart mogelijkheden voor de uitbouw van één of meerdere **woonzorgzones**.

Het stedelijk weefsel, en in het bijzonder Het Hart dient te beschikken over een evenwichtig aanbod aan **stedelijke functies**, al dan niet met een regionaalstedelijke uitstraling. Het bestaand aanbod aan voorzieningen en instellingen wordt verder versterkt met alerhande functies inzake cultuur, onderwijs, diensten, detailhandel, administraties, ... en dit met respect voor de leefbaarheid voor de eigen inwoners.

Een evenwichtig aanbod impliceert een evenwichtig aanbod aan parkeergelegenheid. Vooral detailhandelszaken die verweven voorkomen met verkeersintensieve functies (hoge tewerkstellingsgraad/ hoge bezoekersgraad) kampen met parkeerproblemen voor hun klanten. Nieuwe (reconversie)projecten in het stedelijk weefsel kunnen hiertoe een oplossing bereiken.

Het Hart moet vlot bereikbaar zijn. Een afgestemd openbaar vervoer en een weldoordacht parkeerbeleid dragen bij tot de aantrekkingskracht van Het Hart.

De **publieke ruimte** is belangrijk voor Het Hart; ze werkt structurerend ten aanzien van de ontsluiting van de woonomgeving en de stedelijke functies en draagt bij tot een aangename woon- en werkomgeving. Zowel voor de inwoners (vaak zonder private tuin of terras) als voor de bezoekers fungeert ze daarenboven als ontspanningsruimte.

De kwaliteit van de publieke ruimte dient voldoende te worden bewaakt. Nieuwe ontwikkelingen kunnen de publieke ruimte versterken middels de uitbouw van bijkomende (semi)publieke ruimte.

Een **fijnmazig netwerk** van straten, pleinen, voor het publiek toegankelijke groene ruimten en semi-publieke ruimten moet aangename verplaatsingen mogelijk maken voor fietsers en voetgangers.

Naast een kwalitatieve publieke ruimte wordt de (beeld) kwaliteit van Het Hart tevens bepaald door historisch waardevolle gebouwen en ensembles.

Water en groen dragen bij tot de aantrekkingskracht van Het Hart. Het behoud, versterken en uitbreiden van de bestaande **ecologische dragers** vormen een belangrijke invalshoek.

De bestaande vlakke groenelementen kunnen versterkt worden door hun aanwezigheid in het straatbeeld te accentueren met ingrepen in het openbaar domein (vb. accentueren van de toegangsweg middels groenaanplant).

Deze lineaire groene assen maken deel uit van het fijnmazig netwerk aan alternatieve verkeersassen.

Het Hart dient in haar **totaliteit** versterkt te worden. Op deze manier worden de Rechter- en de Linkerkamer intenser aan elkaar gelinkt. Het Hart kan versterkt worden door de uitbouw van een aantrekkelijke stationsomgeving en een concentrische verkeersstructuur rondom Het Hart.

Ook de uitbouw van een socio-culturele en educatieve pool doorheen de Rechter- en de Linkerkamer zal de integratie van beide kamers verhogen.

## 2.2. De stationsomgeving als motor

Haar ligging ten aanzien van het kernwinkelgebied, de geplande herinrichting van de totale omgeving, de scharnierfunctie ten aanzien van de Linker- en de Rechterkamer en haar functie als knooppunt voor het openbaar vervoer maken van het station een belangrijke motor voor verdere stedelijke ontwikkelingen (stedelijk wonen, trekkersrol ten aanzien van kernwinkelgebied, gemeenschapsvoorzieningen, ...).

De stationsomgeving wordt uitgebouwd als een volwaardige stationsbuurt met een goede band naar de Linker- en de Rechterkamer. Aandachtspunt is de ontwikkeling van een volwaardig stationsplein als woon/verblijfsgebied en drager van horeca-activiteiten, handelsfuncties en toegang tot het kernwinkelgebied.

De uitbouw van een stationsparking moet het geheel versterken.

Het Stationsplein wordt een autovrij plein, voorbehouden voor fietsers en voetgangers. Op het einde van de Gasstraat komt een kortparkeerzone en keermogelijkheid voor het verkeer dat in de Gasstraat parkeert.

Het doorgaand autoverkeer wordt geweerd uit de Gasstraat en de Jules Lagaelaan. Beide straten worden

uitgebouwd als doodlopende straten en staan bijgevolg in functie van het plaatselijk verkeer (parkeerplaatsen, toegang garages en ondergrondse parking). De Jules Lagaelaan wordt verder gebruikt als toegang naar de ondergrondse parking. Bovengronds komt er een Kiss and Ride zone. Ook ter hoogte van de viaduct Beversesteenweg-Sint-Amandsstraat is een Kiss and Ride zone voorzien. De ondergrondse parking is verder ook bereikbaar via een toegangsweg in de Beversesteenweg.

De Gasstraat en de Jules Lagaelaan vervullen **wel** een belangrijke functie voor het bus- en fietsverkeer.

Het fietsverkeer kan via de Gasstraat en de Jules Lagaelaan het Stationsplein bereiken.

Op de hoek Ardooisesteenvweg – Jules Lagaelaan komt het busstation. Voor de bus wordt er vanaf de Gasstraat via het viaduct nog een doorsteek voorzien naar het busstation. Ook de Jules Lagaelaan blijft toegankelijk voor een aantal buslijnen.

De Ardooisesteenvweg en de Beversesteenweg blijven met elkaar verbonden en leiden het verkeer via de Sint-Amandsstraat naar het stadscentrum. Via de H. Consciencestraat kan men het centrum verlaten.

Het verkeer dat op vandaag nog via de voorkant van het station rijdt (verbinding Gasstraat-Stationsplein-Spoorweglaan) zou in de toekomst gebruik moeten maken van de kleine ring (Mandellaan-Koning Leopold III-laan).

Het uitbouwen van een hoogwaardig verkeersaanbod voor het openbaar vervoer en een vlotte verkeersafwikkeling moeten de stationsomgeving als knooppunt voor het openbaar vervoer versterken.

De ruime stationsomgeving is een uitgelezen plek om het **aanbod aan kantoren in ruime zin** te versterken. Deze keuze ligt voor de hand: een ruim aanbod aan openbaar vervoer (trein/bus), de verkeerstechnische herinrichting van de stationsomgeving zowel voor gemotoriseerd als niet-gemotoriseerd verkeer, het middels het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' bestemd gemengd stedelijk ontwikkelingsgebied, ...

De kantoorgebouwen (o.a. kantoren CM) langsheen de Beversesteenweg vormen hiertoe reeds een aanzet.

## 2.3. Socio-culturele en educatieve pool

De as kernwinkelgebied (Linkerkamer)-stationsomgeving-O.L.Vrouwe Markt/Spanjestraat (Rechterkamer) wordt uitgebouwd als een socio-culturele en educatieve pool.

Deze as omvat reeds een aantal socio-culturele en educatieve activiteiten zoals musea maar wordt nog verder uitgebouwd.

De as omvat een aantal sites die de pool kunnen versterken. Zo biedt de KBC-site, gelegen op een boog-scheut van de Grote Markt een passende locatie voor de nieuwe bibliotheek. Een nieuwe bibliotheek moet de werking van de openbare bibliotheek verruimen tot die van een kennis- en leercentrum met geavanceerde technologische ontwikkelingen.

De gebouwen van de huidige bibliotheek langsheen de O.L.Vrouwe Markt bieden eveneens mogelijkheden om de sociale-culturele pool te versterken. Deze locatie heeft nog uitbreidingskansen gezien de achterliggende gronden tot aan de Spanjestraat in eigendom zijn van de stad. Recent werden een aantal aanpalende huizen in de Spanjestraat aangekocht.

Grootschalige gebouwensites bieden bij (gedeeltelijke) reconversie eveneens opportuniteiten om de **socio-culturele en educatieve pool** te versterken (vb. delen van de brouwerij Rodenbach en de vrij te komen gebouwen van het SASK in de Leenstraat). In de oude bottelarij van de brouwerij Rodenbach wordt in het voorjaar 2012 het Huis van de Voeding geopend, een interactief doe- en belevingscentrum rond alles wat met voeding te maken heeft.

#### **2.4. Kleine ring als verbinding tussen het Hart en de Radiale Uitbreidingen**

De uitbouw van een kleine ring rond Het Hart moet de verkeersafwikkeling binnen Het Hart verhogen en kan de integratie van de Linker- en Rechterkamer bevorderen.

De uitbouw van deze ring situeert zich binnen de gewenste verkeersstructuur waarbij het doorgaand verkeer van op de grote ring (R32/N36) via de invalswegen afgeleid wordt naar Het Hart en de centrumparkings rondom het kernwinkelgebied; de kleine ring fungeert niet als zoekring.

Onderzoek moet uitwijzen op welke wijze de aantakking Mandellaan-Koning Albert-I-laan dient te gebeuren. Dit gebied wordt aangeduid als 'Zoekzone sluiten kleine ring'. Zolang het onderzoek niet is afgerond, worden ontwikkelingen (i.c. aanvragen voor stedenbouwkundige vergunning) in deze zoekzone geëvalueerd in functie van de visie terzake.

Via goed uitgebouwde dwarsverbindingen wordt het Hart voor de zwakke weggebruiker ontsloten ten aanzien van de Radiale Uitbreidingen, Rumbeke en Be-

veren. Deze dwarsverbindingen worden -indien mogelijk- geaccentueerd door bv. aanplantingen.

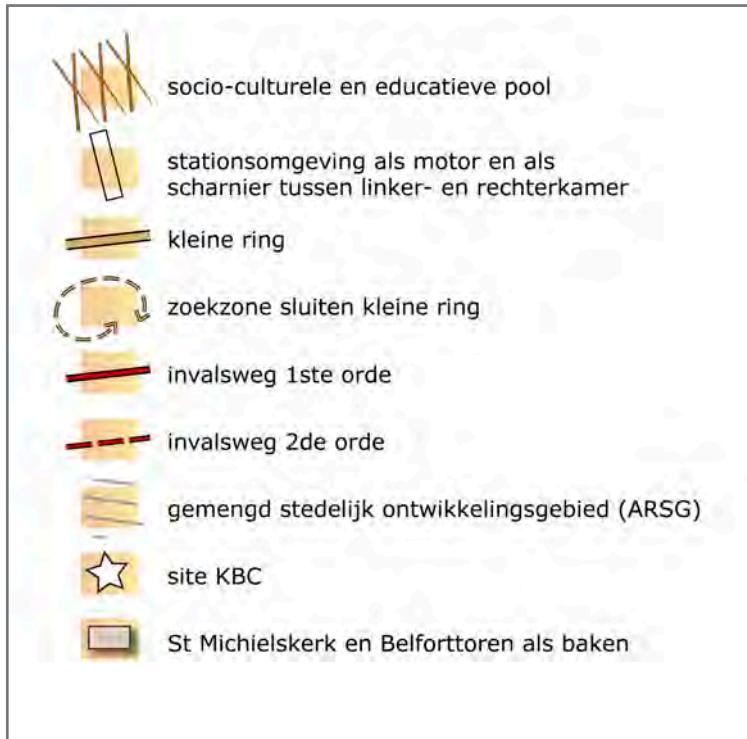
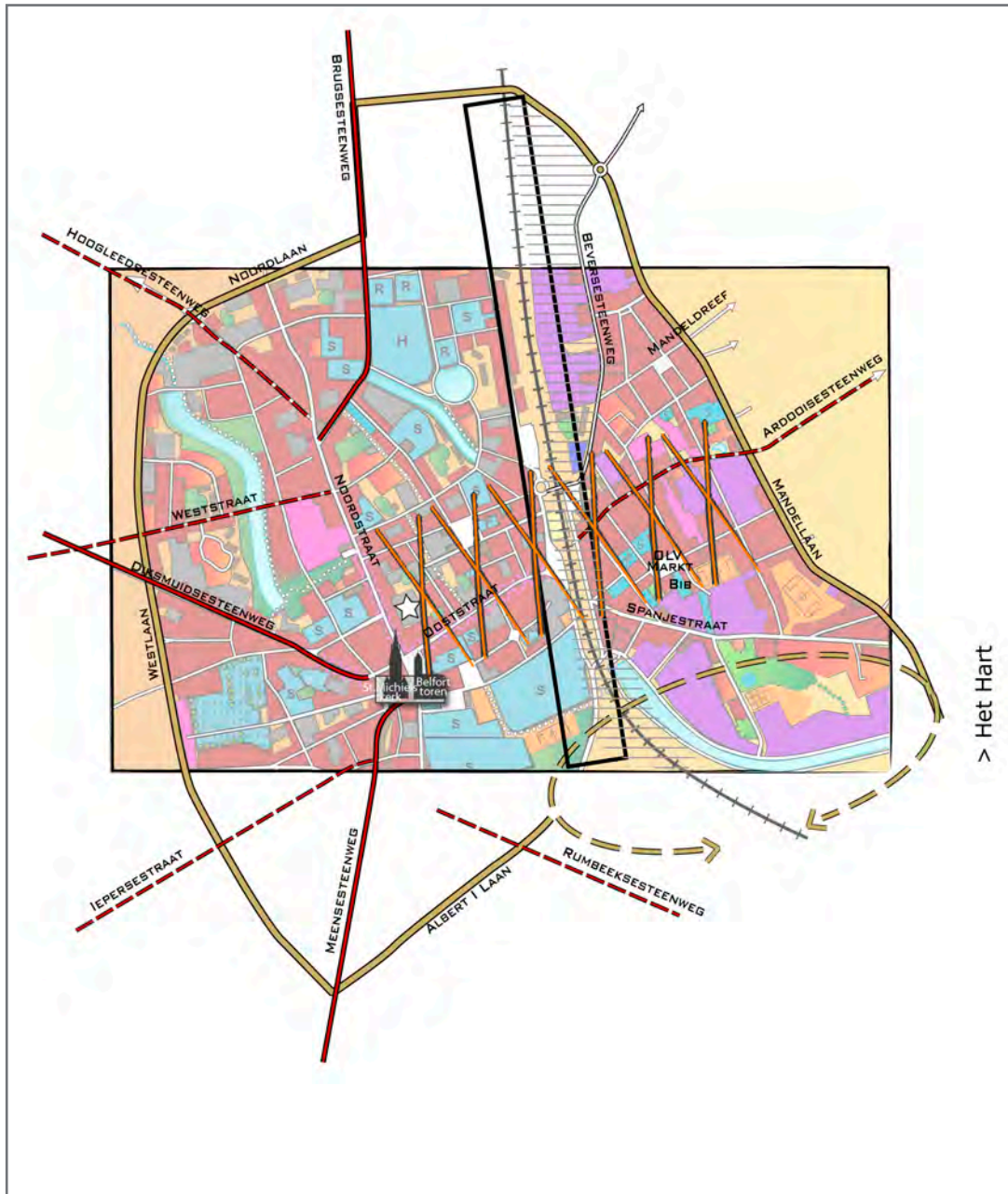
#### **2.5. Structurerende rol van de invalswegen**

De radiaal gelegen invalswegen geven toegang tot de stad; deze toegangswegen zijn historisch gegroeid. Niet alle invalswegen vervullen dezelfde functie. De Meensesteenweg, Brugsesteenweg en Diksmuidsesteenweg zijn hoofdinvalswegen. De Hoogleedsesteenweg, Iepersestraat, Oostnieuwkerkessteenweg, Ardooissteenweg en Rumbeeksesteenweg worden beschouwd als invalswegen van 2e orde.

Deze invalswegen penetreren vanuit de open ruimte doorheen de Radiale Uitbreidingen tot in Het Hart en worden gekenmerkt door een verweving van wonen en andere stedelijke functies.

Er wordt gestreefd naar een vlotte maar ook verkeersveilige inrichting van deze invalswegen. Een aangepast openbaar domein is noodzakelijk naar mate het verblijfskarakter meer tot uiting komt.

Gezien hun strategische waarde als visitekaartje tot de stad wordt de beeldkwaliteit langsheen de invalswegen bewaakt. De opmaak van een gabarietenplan maakt hier deel van uit.



### 3. Linkerkamer

#### 3.1. Centruboulevard

De uitbouw van een centruboulevard rondom de Linkerkamer moet de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid ten aanzien van het openbaar vervoer en de zwakke weggebruiker verhogen. Via bijkomende groenaanplant wordt de beeldkwaliteit van de centruboulevard verhoogd en worden tevens maatregelen genomen in functie van de captatie van fijn stof.

Bij de uitbouw van de centruboulevard worden veilige dwarsverbindingen uitgebouwd en worden maatregelen genomen om de bestaande fiets- en wandelassen meer zichtbaar te maken in het straatbeeld. Zowel een aangepaste beplanting als ingrepen in het openbaar domein bieden hiertoe mogelijkheden.

Veilige dwarsverbindingen worden voorzien ter hoogte van het fiets- en wandelpad langsheen de Collievijverbeek en de Mandelbeek.

In functie van het stedelijk project Diksmuidsesteenweg (zie verder) wordt onderzocht in welke mate een veilige dwarsverbinding kan gerealiseerd worden.

#### 3.2. Kernwinkelgebied

De Linkerkamer fungeert als drager van het kernwinkelgebied. Het kernwinkelgebied moet een welomlijnd en sterk samenhangend gebied vormen en dient in haar totaliteit te worden versterkt. Dit heeft betrekking op het winkelassortiment, het faciliteren van commerciële trekkers aan de rand van het kernwinkelgebied, de inrichting van het openbaar domein, het uitwerken van aantrekkelijke wandelassen tot in het kernwinkel-

gebied, het uitbouwen van centroparkings, het stimuleren van wonen boven winkels, ...

Het kernwinkelgebied wordt gevormd door de Noordstraat, Manestraat, St. Michielsplein, Grote Markt, Oostrat, Poststraat, Delaerestraat (tot aan Alfons Blommeplein), Stationsplein, St. Amandsstraat, en alle straten gelegen binnen de 'rechthoek' die gevormd wordt door de Ooststraat, Stationsplein, St. Amandsstraat en Noordstraat (tot aan de doorsteek naar stadspark).

Teneinde het kernwinkelgebied te versterken wordt BPA Stationswijk herzien teneinde in het kernwinkelgebied en de omgeving van het station de mogelijkheid tot 100% handel te voorzien.

#### 3.3. Woonzorgzone nabij Meensesteenweg/Westlaan

Tegemoet komend aan de demografische evoluties wordt in de omgeving van H. Hartziekenhuis (Meensesteenweg) en de zorgdiensten ten westen van de Westlaan een woonzorgzone uitgebouwd. De vrij te komen H. Hartsite (zie ook 3.7.) én de aanwezige zorgdiensten (rusthuizen en dagverzorgingscentrum) vormen de knooppunten binnen de woonzorgzone.

Het versterken van aangepaste woonegelegenheden en ondersteunende diensten, een aangepast openbaar domein (drempels wegwerken, rustpunten, ...) en een optimale afstemming op het openbaar vervoer vormen belangrijke aandachtspunten. De uitbouw van een verkeersveilige dwarsverbinding ter hoogte van de kleine ring (Collievijverbeek) kadert hierin.

Het park Vande Walle kan versterkend werken ten aanzien van de woonzorgzone.

#### 3.4. Versterken ecologische dragers

De Linkerkamer is voorzien van een aantal belangrijke vlakke groenelementen zoals het stadspark langsheen de Grote Bassin, de oude stedelijke begraafplaats, park Vande Walle en het Prinsenhof. Daarnaast is er nog het lineair groenelement langsheen de Ronde Kom/Kleine Bassin. Deze groenelementen worden geselecteerd als ecologische dragers.

De uitdaging bestaat erin deze vlakke groenelementen te versterken door ondermeer de uitbouw van een densus netwerk aan groene doorsteken.

De Grote Bassin, de Ronde Kom, de Kleine Bassin en de vijver in park Vande Walle zijn belangrijke waterpartijen binnen de Linkerkamer.

De recente initiatieven (groenaanleg, brug, ...) hebben de waterpartij rondom de **Kleine Bassin/Ronde Kom** versterkt. Het uitbouwen van een (groene) wandelas vanaf de Kleine Bassin/Ronde Kom tot aan het kernwinkelgebied kan het structurerend vermogen van de Kleine Bassin nog verder verhogen en draagt bij tot het versterken van het kernwinkelgebied.

Het stadspark langsheen de **Grote Bassin** kan versterkt worden door assen voor de zwakke weggebruiker te verbinden met de stedelijke functies in de omgeving. Een groene as tussen het stadspark en het kernwinkelgebied, doorheen de reconversiesite 'Noordpark' (zie ook 3.7.), verruimt de beleevingswaarde van het stadspark en verhoogt de aantrekkingskracht van het kernwinkelgebied.

De site Diksmuidsesteenweg (zie ook 3.7.) biedt mogelijkheden om via een as voor de zwakke weggebruiker het stadspark te laten aantakken op de Westlaan en de verkavelingen ten westen van de Westlaan. De site biedt tevens mogelijkheden om de ontsluiting van



het stadspark in zuidelijke richting meer te accentueren in het straatbeeld. Op deze manier wordt het gebied ten zuiden van het stadspark dicht bij het centrum gebracht.

Onderzoek moet uitwijzen in welke mate het stadspark kan aantakken op de oude begraafplaats.

De Grote Bassin kan in noordelijke richting versterkt worden door de aantakking/overgang met De Mandel ter hoogte van de Zwarte Leeuwstraat meer zichtbaar te maken in het straatbeeld. Deze locatie vormt de link tussen de Grote Bassin en de groene as tot aan de recreatieve pool Schiervelde. Indien op termijn een herinrichting/reconversie van de stedelijke werkplaatsen zich zou aanbieden, worden de mogelijkheden hiertoe onderzocht.



Het **De Coninckplein** fungeert momenteel als parkeerplein. Een heraanleg van het plein draagt bij tot de uitbouw van het fijnmazig netwerk aan alternatieve routes en fungeert als stapsteen tussen de Kleine Bassin en het kernwinkelgebied (zie tekening).

De **oude begraafplaats** gelegen tussen de Groenestraat, Blekerijstraat en Westlaan biedt potenties om uitgebouwd te worden tot een parkbegraving; een andere mogelijkheid vormt de uitbouw van een stedelijk park met arboretum.

De begraafplaats heeft momenteel een beperkte groen-recreatieve functie.

Het cultuurhistorisch patrimonium, aangevuld met een aangepaste padenstructuur en boomaanplant dienen de begraafplaats net iets meer diepgang geven waardoor het eigenlijke 'kerkhofkarakter' deels vervalt en de begraafplaats omvormt tot een parkbegraving, stedelijk park met arboretum, ...

Onderzoek moet uitmaken op welke wijze een groen-recreatieve as tussen de begraafplaats en het St. Michielsplein/Grote Markt/kernwinkelgebied en tussen de begraafplaats en de Westlaan (centrumboulevard) kan gerealiseerd worden.

De toegang naar de begraafplaats ter hoogte van de Westlaan wordt meer zichtbaar gemaakt in het straatbeeld door bijkomende groenaanplant.

Het **park Vande Walle**, gelegen aan de rotonde tussen de Westlaan, Meensesteenweg en H. Spilleboutdreef kan aantrekkelijker én zichtbaarder worden gemaakt voor het publiek. Gezien de ligging (invalsweg vanuit richting Menen) werkt het park eveneens structurend voor de stad. Een trilogie en wisselwerking tussen Park Vande Walle, recreatieve pool De Spil en de tussenliggende rotonde kan het geheel versterken.

Onderzoek moet uitwijzen in welke mate het park via de Meiboomlaan kan aantakken op de oude spoorwegbedding ten zuiden van de R32.

Het park Vande Walle kan versterkend werken ten aanzien van de uit te bouwen woonzorgzone.

Verder onderzoek moet uitwijzen in welke mate het **Prinsenhof** als lokaal groenelement, de woonomgeving verder kan versterken.

In de radiale uitbreiding is de **Collievijverbeek** goed zichtbaar in het landschap via een groene as voor langzaam verkeer. Deze groene as stopt ter hoogte van de Westlaan, nabij het H. Hartziekenhuis. Het is wenselijk dat deze groene as wordt doorgetrokken richting Meensesteenweg. De oversteek langs de Collievijverbeek ter hoogte van de Westlaan wordt versterkt via bijkomende groenaanplant.

Bij de reconversie van het H. Hartziekenhuis wordt rekening gehouden met deze visie. Onderzoek moet uitwijzen in welke mate de Collievijverbeek zelf terug zichtbaar kan gemaakt worden.

### 3.5. Weloverwogen centrumparkings

Voldoende parkeergelegenheid is noodzakelijk ter versterking van het kernwinkelgebied en de verschillende (regionaal)stedelijke voorzieningen.

Volgende centrumparkings worden geselecteerd:

- Wallenparking
- Centrumparking (vroegere KBC-site)
- Stationsomgeving

In functie van een toekomstige noodzaak aan bijkomende parkeergelegenheid of bij wijziging van het parkeerbeleid zal verder onderzocht worden waar potentiële centrumparkings mogelijk en wenselijk zijn (oa. site Het leen, Site Noordpark, ...).

### 3.6. Lokaal socio-cultureel knooppunt JOC Diezie

Het jeugdhuis Diezie gelegen langsheen de St. Michielsstraat wordt geselecteerd als een lokaal socio-cultureel knooppunt.

Deze selectie is niet plaatsgebonden. Een verhuis ten gevolge van nieuwe opportuniteiten (vb. ruimte die vrijkomt binnen de socio-culturele pool) is uiteraard mogelijk. Belangrijk evenwel is de aanwezigheid van deze gemeenschapsvoorziening binnen Het Hart en het uitwerken van assen voor de zwakke weggebruiker naar lokaal recreatieve knooppunten.

### 3.7. Ruimte voor stedelijke projecten

Binnen de Linkerkamer bevinden zich verschillende stedelijke functies, aanzienlijk in omvang. Het betreft hier zowel (vaak historisch gegroeide) bedrijven, onderwijsinstellingen, zorgvoorzieningen, ... Bij herontwikkeling van de huidige activiteiten bieden deze sites potenties om de kwaliteit van de leefomgeving te versterken en al dan niet nieuwe stedelijke functies op te nemen.

Ondermeer onderstaande sites bieden ruimte voor stedelijke projecten.

#### ■ Site Noordpark

De site Noordpark omvat het bouwblok begrepen tussen de Noordstraat, Uilstraat, Kattenstraat en Desiré Mergaertstraat. Het betreft een voormalige koffieabriek. De site, ongeveer 2 ha, wordt momenteel gekenmerkt door een grote geasfalteerde parking in functie van de achterin gelegen winkel(keten)s. De bestaande sociale economie-activiteiten op de site worden mogelijks geherlokaliseerd waardoor nieuwe ruimte vrijkomt.



Gezien de ligging nabij het stadspark/Grote Bassin en rakend aan het kernwinkelgebied biedt de site potenties voor het versterken van de stedelijke functies (wonen, winkels, kantoren), de uitbouw van een groene verbindingssas tussen het stadspark en het kernwinkelgebied, het creëren van bijkomend stedelijk groen en de uitbouw van een centrumparking.



### ■ KBC-site

De KBC-site omvat het bouwblok begrepen tussen de Noordstraat, Ooststraat, Henri Horriestraat en Sint-Amandsstraat. De site bevindt zich in het kernwinkelgebied.



De centrale ligging biedt mogelijkheden voor een multifunctioneel project waar zowel publieke en private functies hun plaats vinden. De bouw van een kenniscentrum/bibliotheek en aanverwante functies kaderen binnen de visie voor de uitbouw van een socio-culturele en educatieve pool.

Gezien de ligging in het kernwinkelgebied biedt de site potenties om het winkelaanbod te versterken en een centrumparking uit te bouwen. De creatie van een nieuwe winkelstraat vormt een mogelijkheid.

Een kwaliteitsvolle inrichting van het (semi)openbaar domein en doorsteken naar de bestaande winkelstraten dienen de aantrekkingskracht van het ganse kernwinkelgebied te verhogen.

Gelet de nabijheid van het station biedt de site eveneens potenties om kantoorfuncties op te nemen.

Een verweving met een bijkomend aanbod aan woongelegenheden resulteert in een aantrekkelijk stedelijk project waar ook buiten de winkel- en kantooruren een de nodige dynamiek aanwezig is.

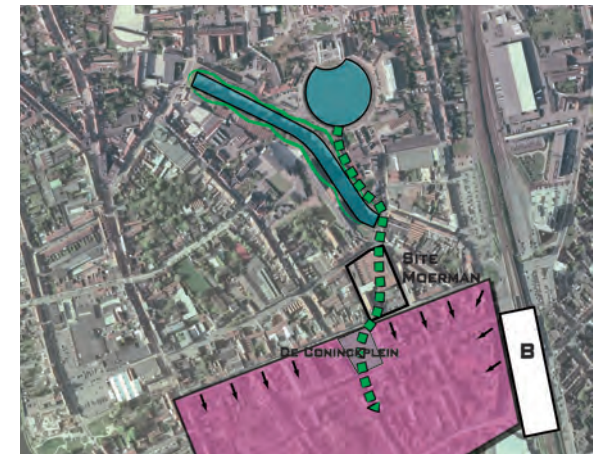


### ■ Site Moerman

Site Moerman is gelegen in het bouwblok St. Amandsstraat, Kleine Bassinstraat, Cichoreistraat en Teerlingstraat. De site omvat een voormalig schoolcomplex en een parking in eigendom van de stad.

De site raakt ten noorden aan de Kleine Bassin en ten zuiden aan het kernwinkelgebied.

De site biedt ondermeer potenties voor het versterken van het woonaanbod en aanverwante stedelijke functies en voor het integreren van een groene verbindingssas tussen de Kleine Bassin en het kernwinkelgebied. Een herinrichting van het De Coninckplein is hierbij aangewezen.





### ■ H. Hartsite

De H. Hartsite is gelegen langsheen de Meensesteenweg/Wilgenstraat. Delen van deze site zullen op termijn vrijkomen: het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' voorziet immers ter hoogte van de Ring (N36), Kwadestraat en Oekene in een 'gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen'. Deze site is bedoeld voor de herlokalisatie van het H. Hartziekenhuis.

Met deze herlokalisatie komt er ruimte vrij voor stedelijke ontwikkelingen in het stadcentrum vrij (de huidige site campus Wilgenstraat en campus Westlaan).

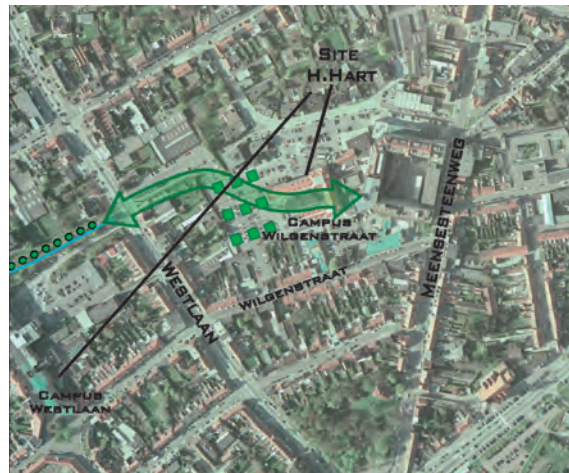
Gezien de strategische ligging (nabijheid kleine ring, langsheen hoofdinvalsweg, boogscheut van kernwinkelgebied, nabijheid rusthuis met ondersteunende functies, ...) en de omvang (bij benadering 5 ha) vormt deze site een uitgelezen kans om het stedelijk functioneren te versterken (vb. onderwijsfunctie, initiatieven i.k.v. het woonzorgdecreet, lokale vitaliteitsinitiatieven, ziekenhuisactiviteiten, ...). In de nabije omgeving zijn nog andere stedelijke functies aanwezig (o.a. parochiezaal Don Bosco, Katho verpleegkunde en biotechnologie, scholengroep Sint-Michiel, ...) die verbonden kunnen worden met de nieuwe invulling op de site H.Hart.

De site kan tevens fungeren als stapsteen tussen de recreatieve pool De Spil en het kernwinkelgebied/socio-culturele en educatieve pool.

De site is gelegen binnen een uit te bouwen woonzorgzone en biedt bijgevolg mogelijkheden om een bijkomend aanbod aan levenslange woongelegenheden op te nemen en te fungeren als zorgknooppunt.

De site biedt eveneens potenties om een nieuw vlak groenelement uit te bouwen en de bestaande groene as voor traag verkeer langsheen de Collievijverbeek door te trekken tot aan de Meensesteenweg. De voorstellen tot reconversie zullen vanuit dit oogpunt geëvalueerd worden. Een veilige dwarsverbinding met de kleine ring ter hoogte van de Collievijverbeek werkt versterkend ten aanzien van de site.

De site biedt tevens uitbreidingsmogelijkheden voor de Katho-onderwijscampus. Een beperkte, hieraan gerelateerde handels- en horeca-activiteit kan worden voorzien.

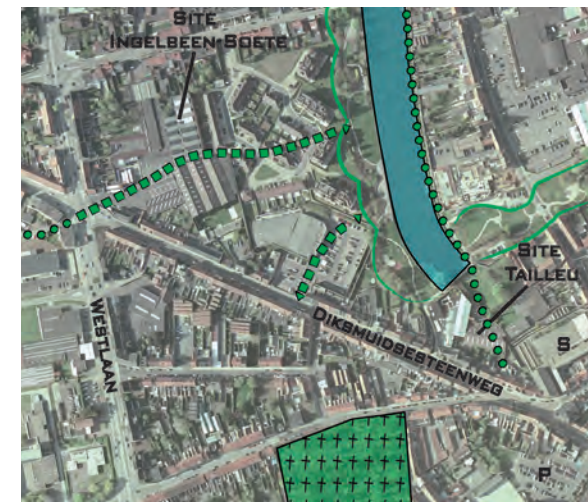


### ■ Site Diksmuidsesteenweg

De site Diksmuidsesteenweg is gelegen binnen het bouwblok Diksmuidsesteenweg, Westlaan en Weststraat. De site omvat de (deels) voormalige site Ingelbeen-Soete en de voormalige houthandel Tailleu. De site Ingelbeen-Soete heeft zowel toegang tot de Diksmuidsesteenweg, de Westlaan als tot de Weststraat en biedt potenties om doorsteken voor de zwakke weggebruiker te realiseren.

Site Tailleu ligt in het verlengde van de Grote Bassin. Site Ingelbeen-Soete raakt aan de méérgezinswoningen langsheen de Grote Bassin.

De site Diksmuidsesteenweg biedt, naast het versterken van stedelijke functies, potenties om nieuwe groene assen uit te bouwen. In westelijke richting kan het stadspark aantakken op de langzame verkeersas binnen de verkavelingen ten westen van de Westlaan.



In zuidelijke richting biedt de site potenties om via een groene verbindingsas de oude begraafplaats te verbinden met het stadspark.

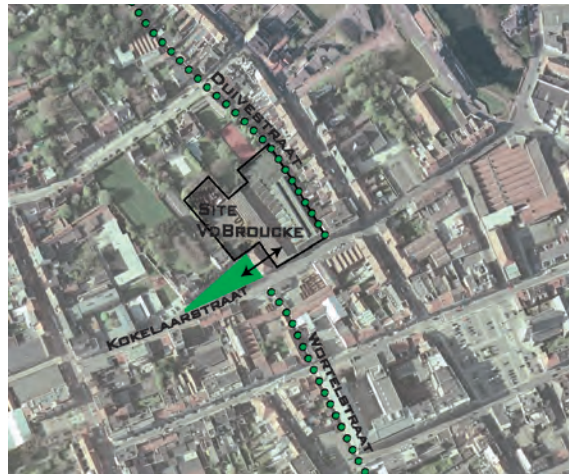
Belangrijk bij de reconversie van site Tallieu is het behoud van een wandel- en fietsas. De bestaande doorsteek wordt verplaatst in oostelijke richting zodat ze beter aansluit met het stadscentrum en meer zichtbaar wordt in het straatbeeld.

#### ■ Site Vandenbroucke

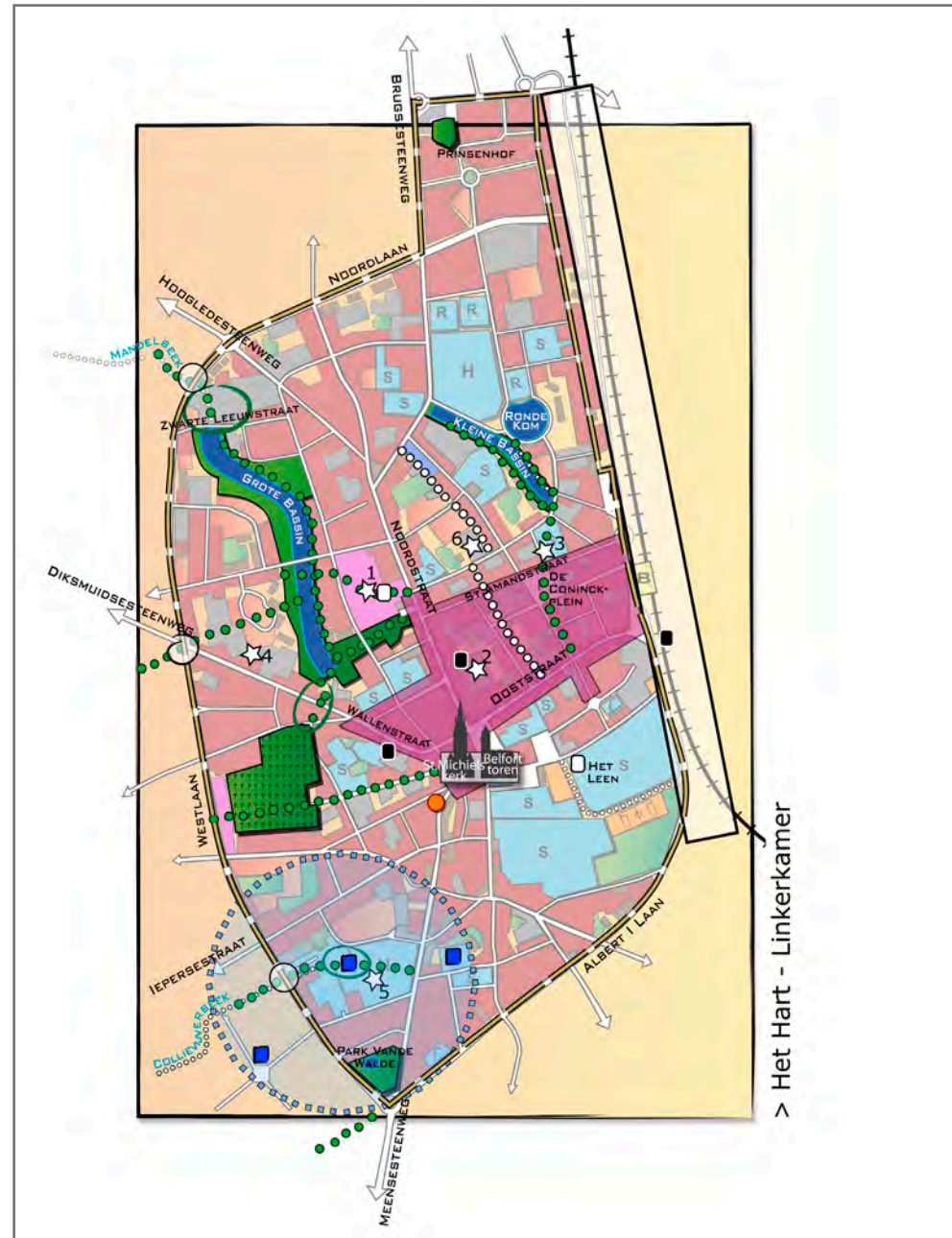
De site Vandenbroucke is gelegen binnen het bouwblok Kokelaarstraat, Duivestraat, Noordstraat en Adriaan Willaertstraat. De site omvat de gebouwen en de stockeerruimte (open lucht) van de voormalige handel in oude metalen.

De site biedt ondermeer potenties voor het realiseren van een bijkomend woonaanbod, dit met respect voor de diverse woontypologieën binnen het bouwblok (open bebouwing, rijwoningen en appartementen).

De site paalt aan de alternatieve wandel- en fietsroute langsheen de Duivestraat. Deze route sluit aan op de alternatieve route langsheen de Wortelstraat waardoor de Brugsesteenweg via een verkeersveilige route verbonden wordt met de Ooststraat. Bij de reconversie van de site wordt onderzocht in welke mate de alternatieve fiets- en wandelroute aantrekkelijker kan gemaakt worden en in welke mate het aanpalend plein kan versterkt worden als publieke ruimte.







## 4. Rechterkamer

### 4.1. Versterken ecologische dragers en assen voor langzaam verkeer

Gelet een klein aanbod aan (vlakke) groenelementen binnen de Rechterkamer vormen zowel het versterken van de bestaande vlakke groenelementen als het aanleggen van nieuwe vlakke en lineaire groenelementen een belangrijke uitdaging.

Verdichtingsprojecten binnen de Rechterkamer bieden potenties voor het creëren van nieuwe groene rust- en ontmoetingsruimtes, evenals voor het uitbouwen van groene verbindingssassen. Ook de heraanleg van het openbaar domein biedt mogelijkheden terzake.

In **noord-oostelijke richting** zijn er potenties om een groene verbindingssas tussen het Munitieplein, de handelszone ten noorden van de Ardooisesteeweg, de leegstaande Profi-site, de O.L.Vrouwe Markt, de brouwerijsite met het voetbalveld, park Rodenbach en het kanaal Roeselare-Leie/zoekzone voor het sluiten van de kleine ring uit te bouwen.

Onderzoek moet uitwijzen in welke mate park Rodenbach meer toegankelijk kan gemaakt worden voor het publiek.

Een **oost-westelijke verbindingssas** kan worden opgespannen rond de Krommebeek, over de tuinwijk Batavia, de sites Dumont-Wyckhuysse en Soubry, de Profi-site, de O.L.Vrouwe Markt. Onderzoek moet uitmaken in welke mate kan aangetakt worden op de stationsomgeving en de Linkerkamer.

De O.L.Vrouwe Markt en site Profi (zie 4.8.) vormen de knooppunten voor deze groene assen.

Een heraanleg van de O.L.Vrouwe Markt met structurerend groen kan het geheel kracht bijzetten en bijdragen tot een aantrekkelijke socio-culturele en educatieve pool. Momenteel fungeert het marktplein als parkeerruimte, geflankeerd door enkele bomen.

Ontwikkelingen (vb. reconversie, heraanleg openbaar domein) langsheen deze potentiële assen worden binnen bovenstaande visie onderzocht.

In **noord-westelijke** richting kan de Rechterkamer aantakken op het stadsbos ten zuiden van Beveren.

De site Noordelijke stationsomgeving (zie 4.8.) biedt potenties om het bestaande alternatief fiets- en wandelpad ten noorden van de Koning Leopold III-laan door te trekken tot aan het station.

### 4.2. Veilige dwarsverbindingen ter hoogte van de kleine ring

Bij de uitbouw van de kleine ring wordt aandacht besteed aan de bestaande of geplande dwarsverbindingen voor de zwakke weggebruiker. Zowel een aangepaste beplanting als ingrepen in het openbaar domein bieden hiertoe mogelijkheden.

De mogelijkheden voor de uitbouw van een veilige dwarsverbinding ter hoogte van het stadsbos te Beveren en de kruising Mandellaan-Ardooisesteeweg worden onderzocht.

### 4.3. Kop van Kanaal met potenties voor recreatief knooppunt

Gelet het raakvlak met de Rechterkamer wordt onderzocht in welke mate de Kop van het Kanaal kan uitgebouwd worden als een recreatieve pool die via een aantrekkelijk as voor langzaam verkeer de link maakt met het kernwinkelgebied en de socio-culturele en educatieve pool.

### 4.4. Rodenbachstadion en Stedelijk sportstadion als dynamische sportsites

Het Rodenbachstadion en het stedelijk sportstadion worden geselecteerd als lokaal recreatief knooppunt. Deze dynamische sportsites kunnen zich - voor zover ruimtelijk mogelijk - verder ontwikkelen, weliswaar rekening houdend met de leefbaarheid binnen de entiteit.

Het uitwerken van assen voor de zwakke weggebruiker werkt versterkend ten aanzien van deze sportsites.

### 4.5. Socio-cultureel knooppunt Ten Elsberghe

Het lokaal dienstencentrum Ten Elsberghe gelegen langsheen de Mandellaan wordt geselecteerd als een lokaal recreatief knooppunt.

Het uitwerken van assen voor de zwakke weggebruiker werkt versterkend ten aanzien van dit knooppunt.

#### 4.6. De Zoete Pinte

Het oefenvoetbalterrein De Zoete Pinte langs het Kanaal (Kaaistraat) wordt gedoogd totdat een bedrijfs-economische invulling/activiteit zich aanbiedt. Een beperkte infrastructuur is mogelijk.

#### 4.7. Gemengde zone OL-Vrouwemarkt/Spanjestraat

De zone voor gemeenschapsvoorzieningen gelegen tussen de OL-Vrouwemarkt en de Spanjestraat worden bestemd als gemengde zone voor wonen en gemeenschapsvoorzieningen. Deze gronden zijn in eigendom van de stad Roeselare en huisvesten ondermeer de bibliotheek (dewelke zal geherlocaliseerd worden naar de KBC-site). Langsheen de Spanjestraat betreft het bestaande woningen.

De gemengde zone kan zowel versterkend werken ten aanzien van de socio-culturele en educatieve pool als ten aanzien van het woonaanbod voor specifieke doelgroepen.

Hiertoe wordt een planinitiatief genomen.

#### 4.8. Ruimte voor stedelijke projecten

Binnen de Rechterkamer bevinden zich verschillende, vaak grootschalige historisch gegroeide, bedrijven. Bij stopzetting van de huidige activiteiten bieden deze sites potenties om de kwaliteit van de leefomgeving te versterken en al dan niet nieuwe stedelijke functies op te nemen. Bijzondere aandacht gaat naar bijkomend semi)publiek groen.

Ondermeer onderstaande sites bieden ruimte voor stedelijke projecten.

#### ■ Site Profi

Site Profi is gelegen tussen de Bruanestraat en de Ardooisesteenweg. De site bestaat uit een leegstaand handelspand met bijhorende parking en grenst in westelijke richting aan de tuinen van de woningen gelegen langsheen de Spinnersstraat. In oostelijke zijde grenst de site aan de gebouwen van de historisch gegroeide, grootschalige bedrijven Soubry en Dumont-Wyckhuyse.

De site wordt bereikt via de Ardooisesteenweg via een lange, smalle toegangsweg.

De site omvat eveneens een oude tramhalte en een aantal garageboxen.



De site biedt potenties om de Rechterkamer te versterken met bijkomend groen, socio-culturele infrastructuur (vb. ontmoetingsruimte) en - weliswaar bescheiden in omvang - woonaanbod.

De site Profi is gelegen in de hierboven beschreven noord-zuidelijke groene as en fungeert als knooppunt. Het tramhuis biedt ondermeer potenties om als buurt-huis uitgebouwd te worden.

Gelet het raakvlak met de site Dumont-Wyckhuyse (zie verder) is afstemming van de ontwikkelingen binnen beide sites noodzakelijk. Onderzoek moet uitwijzen in welke mate een groene as voor langzaam ver-

keer doorheen beide sites (oost-westelijke groen as) kan gerealiseerd worden. Een gelijkaardig onderzoek is gewenst bij (gedeeltelijke) stopzetting van de activiteiten in de site Soubry (noord-zuidelijke as). Een doorsteek naar de Spinnersstraat moet de site in westelijke richting ontsluiten.





### ■ Site Dumont-Wyckhuysse

De site Dumont-Wyckhuysse betreft een voormalig, grootschalig historisch gegroeid juttebedrijf. De site is verdeeld over twee bouwblokken.

Blok 1 neemt bijna het volledig bouwblok Bruanestraat-Koornstraat-Ardooisesteenweg-Mandellaan voor haar rekening. Enkel op de hoek Bruanestraat-Mandellaan komen ééngezinswoningen voor. De fabrieksgebouwen en de 6 meter hoge stenen muur werden inmiddels afgebroken. Aan de overzijde van de Ardooisesteenweg bevindt zich de blusvijver, horend bij het bedrijf.

Blok 2 bevindt zich langsheen de Bruanestraat en omvat de magazijnen en de parking van het bedrijf. De site raakt aan het grootschalig bedrijf Soubry, site Profi en de ééngezinswoningen langsheen de Koornstraat.



Gelet de omvang van de site biedt ze potenties voor het versterken van het woonaanbod en stedelijk groen in een dichtbebouwde omgeving.

Gelet het raakvlak met de site Profi (zie hierboven) is afstemming op de ontwikkelingen op beide sites noodzakelijk. Onderzoek moet uitwijzen in welke mate een groene as voor langzaam verkeer doorheen beide si-

tes kan gerealiseerd worden (oost-westelijke groen as).



### ■ Site Gallon - Van Tieghem

De site Gallon - Van Tieghem is gelegen in het bouwblok Ardooisesteenweg, Mariastraat, Beversesteenweg en Sint Jorisstraat.

De site Gallon is gelegen in de Mariastraat. De huidige groothandel overweegt een herlokalisatie. In oostelijke richting paalt site Gallon aan de leegstaande werkplaatsen en de hoge bebouwing (incl. schoorsteen) van de site Van Tieghem.

Het bouwblok bevat verschillende panden die in de inventaris van het bouwkundig erfgoed zijn opgenomen, met name de villa van de uitbater van de cichorei-ast Van Tieghem, en de voormalige bedrijfsgebouwen waaronder de eerste vestiging van Roularta en de cichorei-ast.

Dit bouwblok bevindt zich strategisch tegenover:

- Het station, gelegen op loopafstand, waar momenteel de werken aan de herinrichting van het station en de daarbij horende omgeving zijn gestart.
- Het aangrenzende gebied in de nabijheid van het station dat middels het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' herbestemd werd naar een gemengd stedelijk ontwikkelingsgebied. In dit gebied kunnen personeels- en bezoekersintensieve activiteiten en functies zich vestigen die zijn afgestemd op het openbaar vervoer.
- De al uitgevoerde stedelijke ontwikkelingen aan het begin van de Beversesteenweg waaronder serviceflats, kantoren van de Christelijke Mutualiteit en de nieuwbouwappartementen van de sociale bouwmaatschappij de Mandel.

De sites bieden ondermeer potenties voor het versterken van stedelijke functies (wonen, kantoren, voorzieningen, ...).

Gelet de ligging binnen de socio-culturele en educatieve pool biedt ondermeer de cichorei-ast mogelijkheden voor de uitbouw van een centrum voor verscheidene culturele activiteiten (toneel, muziek, beeldende kunsten, ...). De omvorming van deze toren vormt een uitdaging om het gebouw met eigentijdse architectuur te verrijken.

De onderlinge relatie tussen het bouwkundig erfgoed (cichorei-ast, villa en de voormalige site van Roularta) dienen zowel op visueel en op stedenbouwkundig vlak te worden versterkt. Er kan worden nagedacht om in deze gebouwen verschillende functies onder te brengen die complementair zijn aan allerhande culturele activiteiten.

Om dit bouwblok terug in de gemeenschap te plaatsen is het belangrijk om aandacht te schenken aan een totale herinrichting/sanering. Het is belangrijk om dit bouwblok open te werken zodat deze gebouwen meer in de kijker komen te staan. Voor de bereikbaarheid van deze site moet voldoende aandacht worden besteed aan de aanleg van de buitenruimte.

Onderzoek moet uitwijzen in welke mate de diepe tuinen van de woningen gelegen langsheen de Beversesteenweg en de talrijke garageboxen palend aan de St. Jorisstraat kunnen geïntegreerd worden binnen de nieuwe ontwikkelingen.



#### ■ Site Noordelijke stationsomgeving

De herinrichting van de noordelijke stationsomgeving zoals voorzien in het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' met ondermeer het herlocaliseren van de bestaande bedrijvigheid, betekent een meerwaarde voor het stedelijk woonmilieu in de Rechterkamer. Het betreft het gebied gelegen tussen de spoorlijn, Beversesteenweg en Koning Leopold-III-laan.

Het gebied biedt ondermeer potenties voor stedelijk wonen, personeel- en bezoekersintensieve activiteiten en groene ruimtes.

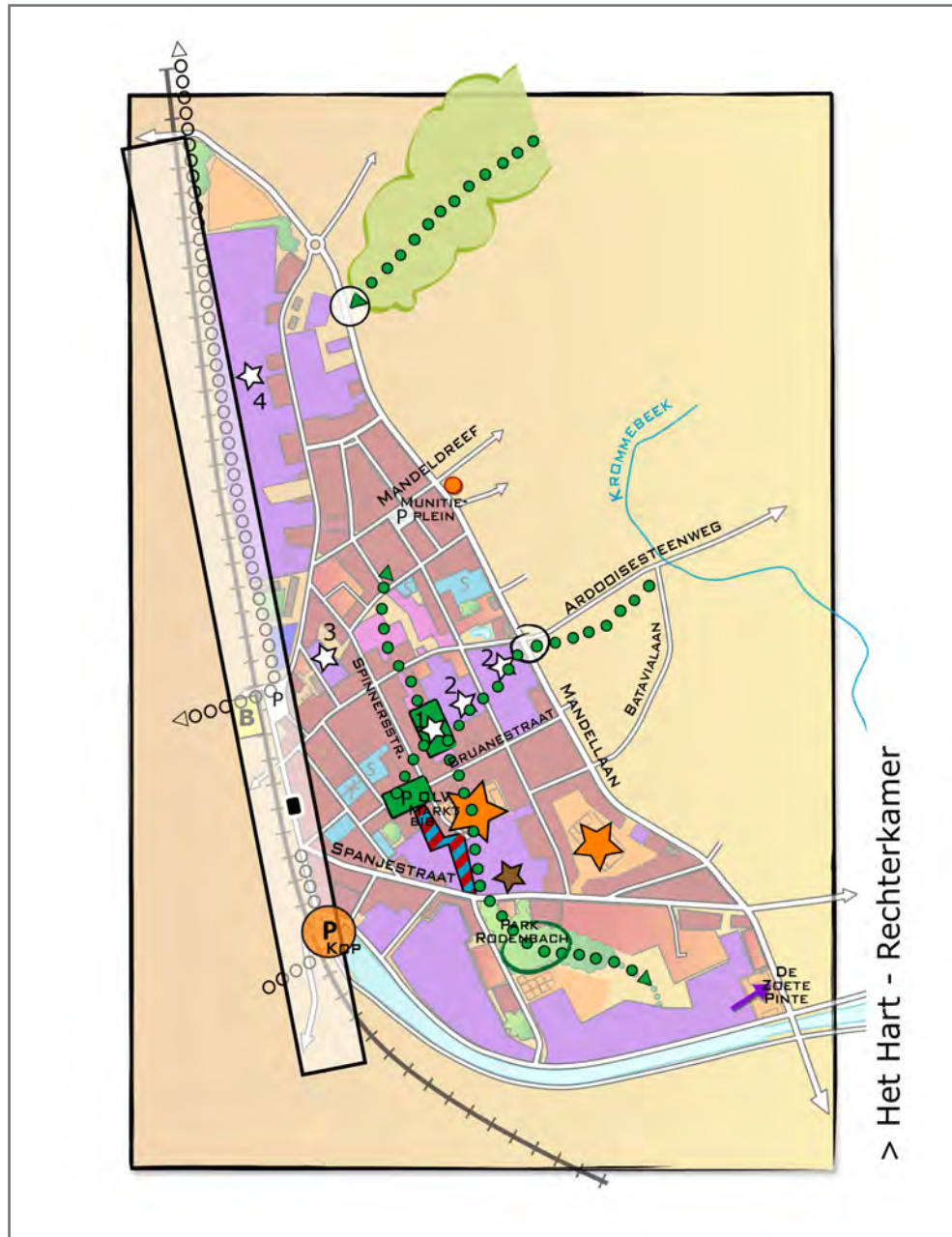
Kleinschalige activiteiten (vb. KMO's) verweven met de woonomgeving zijn mogelijk. Activiteiten die hinder veroorzaken ten aanzien van de leefbaarheid (verkeershinder, geur, lawaai, ...) dienen zich te herlocaliseren.

Het gaat ondermeer over het bedrijf ABX en het douanedepot, de (zonevreemde) recreatieve activiteiten in 'De Prairie' en het opslag- en sorteercentrum van de stad.

- Voor het bedrijf ABX en het douanedepot vormt een herlocalisatie naar de Kanaalzone een mogelijkheid.
- De (zonevreemde) recreatieve activiteiten in 'De Prairie' kunnen mogelijks geherlocaliseerd worden naar de recreatieve pool Schiervelde en/of naar de T-zone langsheen de E403.
- Het opslag- en sorteercentrum van de stad krijgt een plaats in het gebied voor afvalverwerkende en recyclerende activiteiten ten zuiden van de verbrandingsoven (MIROM-zone).

Binnen deze site wordt het bestaand fiets- en wandelpad gelegen ten noorden van de Koning Leopold III-laan doorgetrokken tot aan het station.





## 5. Rumbeke

### 5.1. Beleidsdoelstellingen

Rumbeke wordt verder uitgebouwd als een **volwaardige, autonome kern**.

Het behoud en het versterken van een aangename en aantrekkelijke woonomgeving staat centraal. Naast een gedifferentieerd aanbod aan wonen is tevens ruimte voor recreatieve infrastructuur, een afgestemd kleinhandelsaanbod, onderwijsmogelijkheden, voldoende groen, ...

Een aangename woonomgeving impliceert een leefbare woonomgeving. Nieuwe ontwikkelingen zijn afgestemd op de draagkracht van Rumbeke en ecologische dragers worden versterkt.

Een gericht doortochtenbeleid en assen voor langzaam verkeer zowel binnen Rumbeke, naar Het Hart als naar de recreatieve polen verhogen de verkeersleefbaarheid.

Te Rumbeke bevinden zich een aantal bedrijven verweven met de woonfunctie.

Deze activiteiten kunnen behouden blijven voor zover ze de leefbaarheid niet in het gedrang brengen.

Bij stopzetting van de bestaande economische activiteit is een omschakeling naar andere stedelijke functies (wonen, dienstverlening, ...) mogelijk waarbij ze een uitgelezen kans om de woon- en leefkwaliteit van de omgeving (groenaanleg, doorsteken voor zwakke weggebruiker, parkeerproblematiek, ...) te verbeteren. Bij stopzetting van de bestaande activiteit wordt per site onderzocht of nieuwe economische activiteiten mogelijk zijn. Algemeen principe is dat de nieuwe bedrijvigheid geen bijkomende hinder mag betekenen ten aanzien van de woonfunctie en/of andere stede-

lijke functies. De afweging gebeurt in functie van de aard van de activiteiten en de inpasbaarheid.

### 5.2. Ruimte voor wonen

Naast het invullen van onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen en binnen goedgekeurde verkavelingen liggen de potenties voor het creëren van een gedifferentieerd woonaanbod voornamelijk in het invullen van potentiële binnengebieden (zie ook gewenste woonstructuur 3.8. - Differentiatie dichtheden).

In functie van het versterken van de woonomgeving in de omgeving van de spoorlijn Brugge-Kortrijk wordt onderzocht in welke mate ter hoogte van de spoorweg/RO-gebied een buffer kan gerealiseerd worden.

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

Een gedifferentieerd woonaanbod houdt rekening met de demografische evoluties. Tegemoet komend aan de vergrijzende bevolking wordt rondom St. Hendricus een **woonzorgzone** uitgebouwd. Het dagverzor-

gingscentrum en het rusthuis St. Henricus vormen het knooppunt voor de woonzorgzone. Gezien er momenteel geen potentiële reconversiesites zich aanbieden en de onbebouwde percelen van enige omvang reeds in ontwikkeling zijn, ligt de nadruk vooral op aanpassen van de bestaande woningen naar levenslange woningen.

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

### 5.3. De Regenbeek als groene ader door Rumbeke

De Regenbeek, de daarbij horende waterpartijen en de lineaire groenelementen worden geselecteerd als lokaal ecologische dragers doorheen Rumbeke. De beek biedt mogelijkheden om Rumbeke te versterken met lineaire groenelementen langs een route voor langzaam verkeer.

De Regenbeek biedt tevens potenties om het centrum van Rumbeke via een recreatieve as te verbinden met de recreatieve pool Sterrebos/stadsbos. De waterpartijen in en nabij het Sterrebos worden geselecteerd als waterpartijen van lokaal belang en versterken deze as.

Initiatieven langsheen deze beek worden vanuit deze visie geëvalueerd.

#### **5.4. De Babilliebeek als natuurlijke buffer**

De Babilliebeek (bovenlokaal) vormt in het zuidoosten van Rumbeke de buffer tussen de recente verkavelingen en de bedrijvengebieden Nieuwe Abele Oost en Armoedestraat.

In het zuiden vormt de beek de buffer tussen het stedelijk woongebied Maria's Linde en bedrijventerrein Koestraat-Oekensestraat.

De aanplant van beekbegeleidend groen heeft zowel een visuele als ecologische functie ten aanzien van de woonfunctie.

Onderzoek moet uitmaken in welke mate de bestaande as voor traag verkeer langsheen de beek kan uitgebouwd worden richting recreatieve pool Sterrebos-Kleiputten. De uit te bouwen langzame verkeersverbinding ter hoogte van de N36 (Vlaams gewest) zal het aantakpunt vormen.

#### **5.5. Sportpark Rumbeke als dynamische sportsite**

Het sportpark Rumbeke wordt geselecteerd als lokaal recreatief knooppunt. Deze dynamische sportsite kan zich verder ontwikkelen, weliswaar rekening houdend met de leefbaarheid binnen de entiteit.

Het uitwerken van assen voor de zwakke weggebruiker werkt versterkend ten aanzien van deze sportsite.

#### **5.6. Socio-cultureel knooppunt**

Het ontmoetingscentrum Alexander Rodenbach en het parochiaal centrum worden geselecteerd als een lokaal recreatief knooppunt.

Uitbreidingsmogelijkheden worden per site onderzocht in functie van de draagkracht van het gebied en de gewenste ontwikkeling.

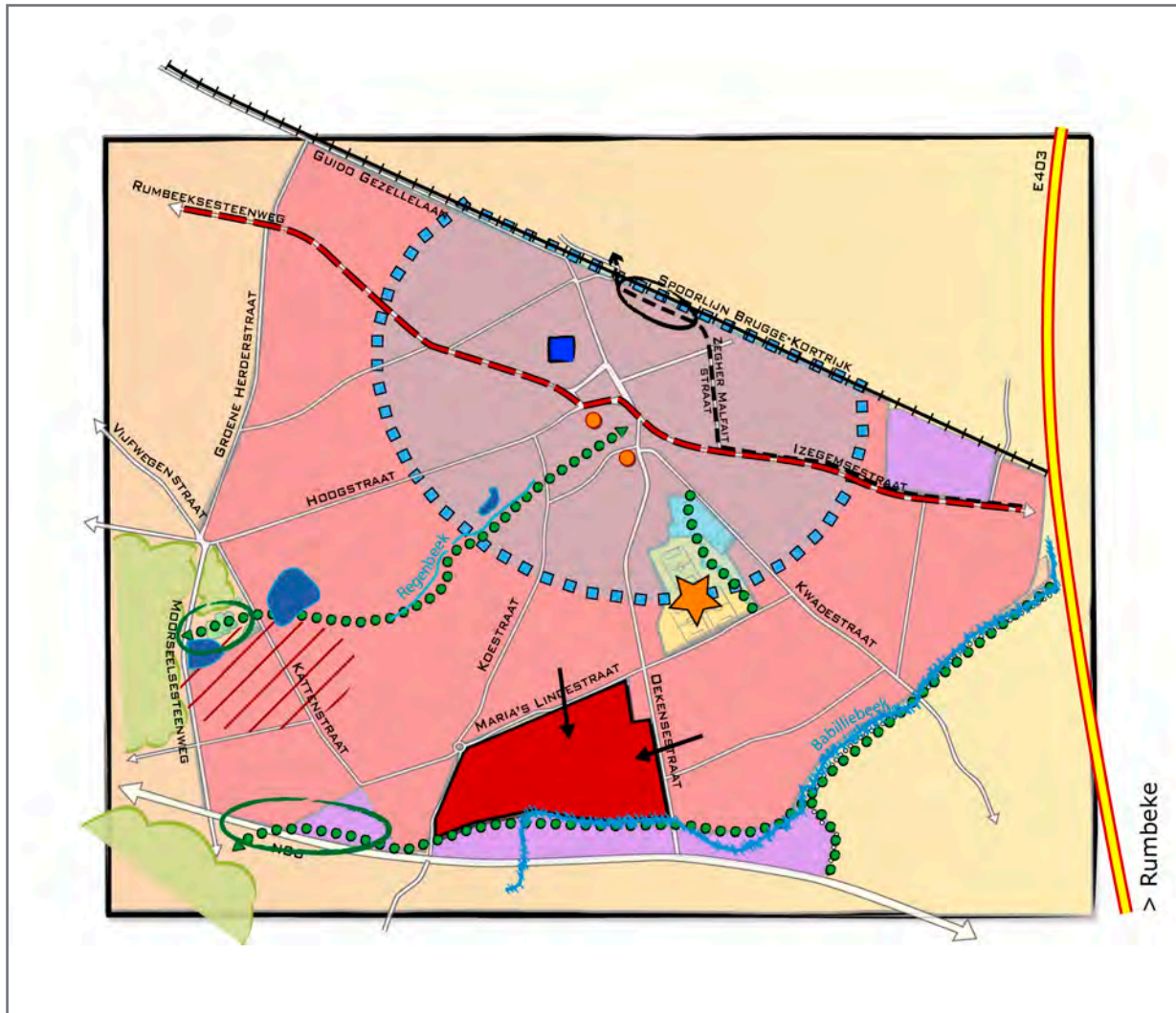
Belangrijk is het uitwerken van assen voor de zwakke weggebruiker naar dit lokaal recreatief knooppunt.

#### **5.7. Doortocht Rumbeke**

De Rumbeeksesteenweg/Izegemsestraat is een invalsweg van tweede orde. Onderzoek moet de noodzaak om het centrum van Rumbeke te ontlasten van doorgaand vracht- en autoverkeer langsheen de N357 (Izegemsestaat-Rumbeeksesteenweg) in beeld brengen. Het doortrekken van de Zeger Malfaitstraat tot aan de spoorwegovergang/Mandellaan vormt een mogelijkheid. Op deze manier wordt ook de Sint Petrus en Paulusstraat ontlast van het vrachtverkeer. Ontwikkelingen binnen dit gebied worden in deze context geëvalueerd.

#### **5.8. Alternatief fiets-en wandelroutenetwerk versterken**

Het bestaand fietspad langsheen de Regenbeek wordt doorgetrokken tot aan het Sterrebos. Op deze manier worden Rumbeke en de zuidelijk gelegen radiale uitbreiding met elkaar verbonden en is er een verkeersveilige verbinding tussen Rumbeke en de recreatieve pool Sterrebos/stadsbos.





## 6. Beveren

### 6.1. Beleidsdoelstellingen

Beveren wordt verder uitgebouwd als een **volwaardige, autonome kern**.

Het behoud en het versterken van een aangename en aantrekkelijke woonomgeving staat centraal. Naast een gedifferentieerd aanbod aan wonen is tevens ruimte voor recreatieve infrastructuur, een afgestemd kleinhandelsaanbod, onderwijsmogelijkheden, ...

Een aangename woonomgeving impliceert tevens een leefbare woonomgeving. Nieuwe ontwikkelingen zijn afgestemd op de draagkracht van Beveren en ecologische dragers worden versterkt.

Een gericht doortochtenbeleid en assen voor langzaam verkeer zowel binnen Beveren, naar Het Hart als naar recreatieve polen verhogen de verkeersleefbaarheid.

Te Beveren bevinden zich een aantal bedrijven verweven met de woonfunctie.

Deze activiteiten kunnen behouden blijven voor zover ze de leefbaarheid niet in het gedrang brengen.

Bij stopzetting van de bestaande economische activiteit is een omschakeling naar andere stedelijke functies (wonen, dienstverlening, ...) mogelijk waarbij ze een uitgelezen kans om de woon- en leefkwaliteit van de omgeving (groenaanleg, doorsteken voor zwakke weggebruiker, parkeerproblematiek, ...) te verbeteren. Bij stopzetting van de bestaande activiteit wordt per site onderzocht of nieuwe economische activiteiten mogelijk zijn. Algemeen principe is dat de nieuwe bedrijvigheid geen bijkomende hinder mag betekenen ten aanzien van de woonfunctie en/of andere stede-

lijke functies. De afweging gebeurt in functie van de aard van de activiteiten en de inpasbaarheid.

In functie van een efficiënt en zuinig ruimtegebruik wordt voor Beveren een **masterplan** opgemaakt (Masterplan Verzonken Kasteel). Door het groeperen van gelijkaardige functies ontstaat ruimte voor andere functies en wordt de ruimtelijke structuur van Beveren overzichtelijker en aldus versterkt. Het masterplan is in opmaak en de visie zal geïntegreerd worden in een GRUP.

### 6.2. Ruimte voor wonen

Naast het invullen van onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen en binnen goedgekeurde verkavelingen liggen de potenties voor het creëren van een gedifferentieerd woonaanbod deels in het invullen van potentiële binnengebieden, met name het woonreservegebied ten noorden van Beveren en de 2 aansluitende potentiële binnengebieden ten zuiden van Beveren (site Verzonken Kasteel) (zie ook gewenste woonstructuur 3.8. - Differentiatie dichtheden).

De **site Gitsbergstraat** versterkt het woonaanbod ten westen van Beveren. Deze site bestaat uit enerzijds de nog niet ontwikkelde gronden deel uitmakend van het **woonreservegebied** wrg1 en de naar woonzone te bestemmen gronden ten westen van de Onledebeek (zie ook gewenste woonstructuur, 3.5.3). Beide gebieden worden als één geheel ontwikkeld. Laag gelegen gronden kunnen niet bebouwd worden en kunnen desgevallend opgenomen worden in een ecologische verbinding.

De site **'Verzonken Kasteel'** is in eigendom van de sociale bouwmaatschappij De Mandel en maakt deel

uit van het masterplan voor Beveren (Masterplan Verzonken Kasteel) (in opmaak).

Gelet de omvang van het gebied, de eigendomsstructuur, de aanwezigheid van een voormalige vierkants-hoeve en de nabijheid van het centrum van Beveren biedt het gebied ondermeer potenties voor een bijkomend aanbod aan wonen voor verschillende doelgroepen.

Bij de ontwikkeling van de woonzone wordt gestreefd naar een kwalitatieve randafwerking van Beveren ten aanzien van de achterliggende open ruimte (vb. doorzichten naar het landbouwgebied).

Een gedifferentieerd woonaanbod houdt rekening met de demografische evoluties. Tegemoet komend aan de vergrijzende bevolking wordt rondom het centrum Beveren/Verzonken Kasteel een **woonzorgzone** uitgebouwd. Binnen deze zone ligt de nadruk zowel op het aanpassen van de bestaande woningen naar levenslange woningen als op het uitbouwen van een bijkomend aanbod voor senioren (vb. serviceflats). Binnen het gebied 'Verzonken Kasteel' wordt een zorgknooppunt uitgebouwd, gecombineerd met bewoning voor specifieke doelgroepen. De Krommebeek en de Onledebeek vervullen, samen met het Pastoorsbos en het aan te leggen bos te zuiden van Beveren, een belangrijke recreatieve en ecologische rol binnen de uit te bouwen woonzorgzone te Beveren.

### 6.3. Onledebeek en Krommebeek als groene as door Beveren

De Onledebeek en de Krommebeek vormen groene aders doorheen Beveren. De lineaire groenelementen langsheen deze beken worden geselecteerd als lokaal ecologische dragers.



Deze noord-zuid gerichte beken worden verder uitgebouwd en versterkt als groene assen voor langzaam verkeer.

De **Onledebeek** wordt in noordelijke richting versterkt middels het gewestelijk RUP 'Regionaalstedelijk gebied Roeselare'. Binnen dit RUP wordt een bufferzone voorzien langsheen de beek ter hoogte van het gemengd regionaal bedrijventerrein B3.

Bij de ontwikkeling van site Gitsbergstraat (zie 6.2.) wordt de groenstructuur ter hoogte van de Onledebeek versterkt.

In zuidelijke richting wordt deze groenstructuur vanuit de hogere overheid versterkt middels het Interreg project 'Toepassen van functioneel groen'.

De Onledebeek biedt, samen met de oostelijk gelegen Noordbeek, potenties om het woongebied via assen voor langzaam verkeer te verbinden met het centrum van Beveren.

De **Krommebeek** wordt in noordelijke richting versterkt middels het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare'. Binnen dit RUP wordt een bufferzone voorzien langsheen de Krommebeek ter hoogte van het gemengd regionaal bedrijventerrein B4.

Bij reconversie van de site Jonckheere wordt onderzocht in welke mate de (ingekokerde delen van de) Krommebeek terug zichtbaar kan worden in het stedelijk landschap.

Ten zuiden van Beveren raakt de **Onledebeek/Krommebeek** in westelijke richting het (nog aan te leggen) bosgebied. Via de uitbouw van een groene as doorheen dit bos kan Beveren op een verkeersveilige manier aantakken op Het Hart.

In zuidelijke richting wordt de groene as langsheen de Onledebeek/Krommebeek verder uitgebouwd richting de potentieel recreatieve pool langsheen het Kanaal.

#### 6.4. Pastoorsbos en park Meershofwijk als ecologische dragers

Het Pastoorsbos en het park Meershofwijk worden geselecteerd als vlakke groenelementen voor Beveren.

Het Pastoorsbos vormt het centraal gelegen vlakke groenelement voor Beveren. Dit bos wordt dan ook intens gebruikt door verschillende leeftijdsgroepen (jonge gezinnen, ouderen, jeugdbewegingen, ...).

Onderzoek moet uitwijzen in welke mate het uit te bouwen bosgebied ten zuiden van Beveren een deel van deze ruimtevraag kan invullen.

De groene as langsheen de Onledebeek/Krommebeek voorziet in een verkeersveilige verbinding tussen beide bossen. Het is het wenselijk dat deze bestaande groene verkeersas aantakt op een uit te bouwen groene as doorheen het (nog aan te leggen) bosgebied. Op deze manier wordt Beveren verbonden met Het Hart. Dit geldt als een suggestie naar de hogere overheid.

Het park gelegen binnen de Meershofwijk wordt eveneens geselecteerd als vlak groenelement te Beveren.

#### 6.5. Een socio-cultureel knooppunt voor Beveren

In functie van ondermeer de herbestemming van een aantal bestaande gebouwen (deels opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed) wordt gekeken om een aantal culturele functies te bundelen en in deze gebouwen onder te brengen, in relatie met wonen, de uitbouw van de sport- en recreatiezone en de

uitbouw van een woonzorgzone. Dit zal verder worden onderzocht in het Masterplan Verzonken Kasteel, waar momenteel een eerste visie is opgemaakt en een inspraakprocedure is opgestart. De visie zal geïntegreerd worden in een GRUP.

#### 6.6. Sportcentrum Beveren als dynamische sportsite

Het sportcentrum Beveren wordt geselecteerd als lokaal recreatief knooppunt. Deze dynamische sportsite omvat zowel sportieve als gemeenschappelijke recreatie (jeugdactiviteiten). In functie van het groeperen van gelijkaardige activiteiten kan ondermeer het bestaande bufferbekken gedempt worden.

Deze site is toegankelijk langsheen de Izegemseardeweg.

De groene assen voor langzaam verkeer werken versterkend ten aanzien van dit knooppunt.

#### 6.7. Leefbaar Beveren

Voor de ontwikkeling van het **gemengd regionaal bedrijventerrein** ten noorden van Beveren (zones B3 en B4) opteert de stad voor een duurzame bedrijfsinplanting die maximaal rekening houdt met mens en omgeving. Via inrichtingsstudies wordt rekening gehouden met mobiliteit, gezondheids- en milieueffecten, watertoets, versnippering, ...

Om een leefbaar evenwicht tussen wonen en werken te verzekeren, opteert de stad om volgende activiteiten niet toe te laten in het te ontwikkelen gemengd regionaal bedrijventerrein ten noorden van Beveren: afvalverwerking met inbegrip van recyclage, verwerking en bewerking van mest en slib, verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen en

SEVESO-bedrijven<sup>1</sup> bij toepassing van de vigerende normering. Grootschalige kleinhandel wordt evenmin toegelaten.

De groenbuffers worden dusdanig uitgebouwd dat ze een meerwaarde betekenen voor Beveren. Binnen deze buffers kan ruimte gecreëerd worden voor ondermeer recreatieve doeleinden (vb. speelplein) en/of kunnen fungeren als een groene long voor Beveren. De Onledebeek en de Krommebeek fungeren als groene assen voor langzaam verkeer.

Om de leefbaarheid binnen Beveren te vrijwaren dient zwaar verkeer, sluipverkeer en doorgaand verkeer geweerd te worden.

Trafiek in functie van het gemengd regionaal bedrijventerrein mag geen bijkomende verkeershinder voor Beveren met zich meebrengen. De ontsluiting van deze gebieden gebeurt via de Beversesteenweg (B4) en de Onledegoedstraat (B3) richting R32. Via een inrichtingplan onderzoekt de stad de ontsluiting en de mobiliteitseffecten bij ontwikkeling van deze bedrijventerreinen. Op grond van deze studie worden de vereiste maatregelen genomen.

Voldoende aandacht gaat uit naar de verblijfsgerichte inrichting van het openbaar domein.

De **site Jonckheere** (Vloedstraat/Schoolstraat/Beversesteenweg/Brabantstraat) is dermate met de woonfunctie verweven dat, bij stopzetting van de activiteiten, enkel een uitbouw van kleinschalige ondernemingen in combinatie met wonen wenselijk is. Het is aangewezen om het zuidelijk deel van de site te

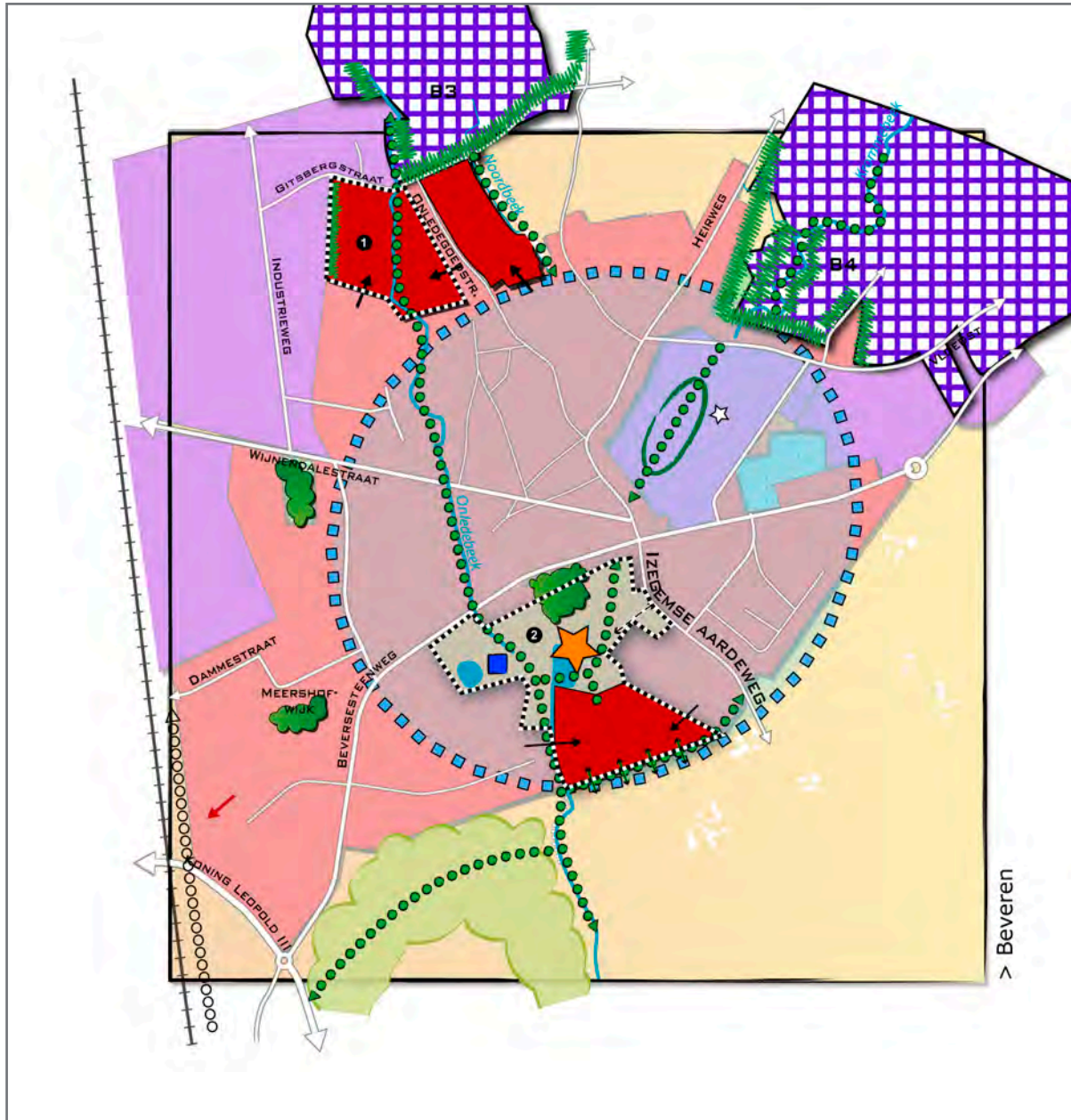
ontwikkelen ter versterking van de kern van Beveren (wonen, cultuur, zorg, ...). Onderzoek moet uitwijzen in welke mate de (momenteel overwelfde) Krommebeek kan uitgebouwd worden als groene as doorheen de site.

#### **6.8. Versterken alternatieve verkeersroutes**

Naast het versterken van de alternatieve fiets- en wandelroute langsheen de Onledebeek/Krommebeek (zie hierboven) wordt de bestaande alternatieve verkeersroute tussen de Dammestraat en de Koning Leopold III-laan versterkt door deze route in zuidelijke richting verder uit te bouwen doorheen de Noordelijke stationsomgeving. Op deze manier kunnen de westelijk gelegen woonwijken van Beveren op een verkeersveilige manier aantakken op Het Hart en haar voorzieningen.

De stad suggereert naar de hogere overheid om een groene as doorheen het (nog aan te leggen) bos ten zuiden van Beveren te voorzien. Op deze manier kunnen de zuidelijk gelegen woonwijken van Beveren op een verkeersveilige manier aantakken op Het Hart en haar voorzieningen.

<sup>1</sup> Een SEVESO-bedrijf is een bedrijf dat activiteiten ontplooit op het vlak van de behandeling, de productie, het gebruik of de opslag van gevaarlijke stoffen (bijvoorbeeld raffinaderijen, petrochemische vestigingen, chemische fabrieken, aardoliedepots, opslagplaatsen voor explosieve stoffen).



## 7. Radiale Uitbreidingen

### 7.1. Beleidsvisie

De entiteit Radiale Uitbreidingen wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van de grote ring, de kleine ring en radiaal gelegen (invals)wegen.

De entiteit fungeert als een verbindingsgebied/overgangsgebied tussen de open ruimte en Het Hart. Hoe dichterbij Het Hart, hoe meer het stedelijk karakter tot uiting moet komen. De invalswegen spelen hierin een belangrijke rol. Ten zuiden van de entiteit (omgeving Kleiputten) overlapt de entiteit Radiale Uitbreidingen met de entiteit Open Ruimte.

Binnen de Radiale Uitbreidingen staan vooral een kwaliteitsvol woonaanbod, een aangepast beleid ten aanzien van de grote ring en de invalswegen, het versterken van ecologische dragers en een goede afwerking van de stadsrand naar de omliggende open ruimte voorop.

### 7.2. De grote ring als drager van activiteiten

De grote ring werkt structurerend voor de stad. Nieuwe ontwikkelingen dienen de nodige kwaliteit uit te stralen waarbij niet alleen de zichtlocatie langsheen de grote ring maar ook de afwerking naar de achterliggende (open) ruimte de nodige kwaliteit dienen uit te stralen. Ze fungeren als kwalitatieve herkenningspunten langsheen de grote ring.

Volgende activiteiten langsheen de grote ring werken structurerend en fungeren als herkenningspunt:

- Omgeving Glastuinbouwzone-Expohallen-REO
- Recreatieve pool Schiervelde
- Sterrebos-Kleiputten
- Ziekenhuiscampus en Accent Businesspark
- Gemengd regionaal bedrijventerrein ten noorden van Beveren (B3 en B4)

Naast drager van activiteiten fungeert de grote ring tevens als overgangszone tussen het stedelijk weefsel en de achterliggende open ruimte. Om de beeldkwaliteit van de grote ring te versterken zijn eveneens doorsteken naar de open ruimte gewenst. Volgende lokale open ruimteverbindingen worden geselecteerd:

- Dwarsing Krommebeek-R32 (g)
- Dwarsing Duivelsbeek-R32 (h)
- Gebied Collevijverbeek-oude spoorwegbedding-R32 (i)
- Gebied gelegen tussen stadsbos-Oekene-R32 (j)

### 7.3. De grote ring als verbinding tussen de Radiale Uitbreidingen en de open ruimte

Als drager van doorgaand verkeer moet de grote ring voorzien worden van verkeersveilige dwarsverbindingen, dit zowel voor het gemotoriseerd verkeer als voor de zwakke weggebruiker.

Naast een verkeersveilige inrichting van het openbaar domein ter hoogte van de invalswegen dienen eveneens dwarse voet- en fietsverbindingen te worden uitgewerkt ten aanzien van het stadsbos, de recreatieve pool Schiervelde en omgeving Oekene/Accent/ziekenhuiscampus. Het knooppunt/kruising Bruggesteenweg/R32 wordt heringericht (o.a. ovonde - ongelijkvloerse kruising) waarbij vrijliggende fietspaden worden aangelegd.

Onderzoek moet uitwijzen in welke mate een verkeersveilige dwarsverbinding kan gerealiseerd worden ter hoogte van de oude spoorwegbedding Roeselare-leper/Meiboomlaan.

### 7.4. Structurende rol van de invalswegen

De radiaal gelegen invalswegen geven toegang tot de stad; deze toegangswegen zijn historisch gegroeid. Niet alle invalswegen vervullen dezelfde functie. De Meensesteenweg, Bruggesteenweg en Diksmuidsesteenweg zijn hoofdinvalswegen. De Hoogleedsesteenweg, Iepersestraat, Oostnieuwkerkessteenweg, Ardooissteenweg en Rumbeksesteenweg worden beschouwd als invalswegen van 2e orde. Deze invalswegen worden gekenmerkt door een verweving van wonen en andere stedelijke functies. Er wordt gestreefd naar een vlotte maar ook verkeersveilige inrichting van deze invalswegen. Een aangepast openbaar domein is noodzakelijk naar mate het verblijfskarakter meer tot uiting komt.

Gezien hun strategische waarde als visitekaartje tot de stad wordt de beeldkwaliteit langsheen de invalswegen bewaakt. De opmaak van een gabarietenplan maakt hier deel van uit.

Langsheen de Ardooissteenweg dient het zicht op de hoeve Blauwe Toren te worden vrijwaard. Dit geldt eveneens als suggestie naar de hogere overheid bij de aanleg van het bosgebied ten zuiden van de Beversesteenweg.



### 7.5. Ruimte voor randstedelijk wonen

Naast de onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen en binnen goedgekeurde verkavelingen, beschikt de entiteit over een aantal potentiële binnengebieden, inclusief het stedelijk woongebied Gitsestraat ten westen van de Brugsesteenweg (zie gewenste woonstructuur 3.8. - Differentiatie dichtheden).

Daarnaast zijn er een aantal grootschalige bedrijven die, bij stopzetting, ondermeer mogelijkheden omvatten voor het versterken van de woonfunctie.

De ontwikkeling van potentiële binnengebieden mag geen schaalbreuk veroorzaken ten aanzien van de omliggende woonomgeving. De entiteit Radiale Uitbreidingen wordt immers gekenmerkt door een aanbod aan verkavelingen met (half)open karakter; dit aanbod aan verkavelingen maakt deel uit van de aantrekkingskracht van de stad. Het streven naar hogere dichtheden binnen het stedelijk gebied vormt het uitgangspunt maar dient in situ te worden afgetoetst (opmaak dichthedenplan).

Middels het gewestelijk RUP 'Afbakening Regionaalstedelijk gebied Roeselare' kan het **stedelijk woongebied Gitsestraat vanaf** 1 januari 2010 worden aangesneden. Dit gebied sluit in zuidelijke en westelijk richting aan bestaande private en sociale verkavelingen. In oostelijke richting sluit het gebied aan op de activiteiten langs de Brugsesteenweg. Specifieke aandacht gaat naar de verkeersafwikkeling/ontsluiting van het gebied (o.a. in functie van de doorstroming van verkeer langsheen de Brugsesteenweg - zie ook Noordelijke Activiteitenstrip, 9.4), een aangepast openbaar vervoer, routes voor langzaam verkeer richting Het Hart, voldoende groenvoorzienin-

gen die tevens fungeren als ontmoetingsruimte (speelplaats, rustruimte, ...), de waterberging, afstemming op/integratie met de omliggende wijken, de afstemming met het stedelijk woongebied op grondgebied van de gemeente Hoogdele en de integratie van de hoogspanningslijn.

De opmaak van een inrichtingsplan voor het ganse gebied is vereist. Onderzoek moet uitwijzen in welke mate het aanpalende potentieel binnengebied agw 2 hierin een rol kan spelen.

Onderzoek moet uitwijzen of het stedelijk woongebied kan worden ontsloten via de Honzebrouckstraat (richting R32). Een veilige dwarsverbinding voor de zwakke weggebruiker ter hoogte van de Honzebrouckstraat/R32 (grondgebied Hoogdele) is wenselijk. Dit geldt als een suggestie naar de gemeente Hoogdele en de hogere overheid.

Indien de ontsluiting van het woongebied (deels) plaats vindt langsheen de Brugsesteenweg, dient het openbaar domein deze toegang te accentueren (vb. beeldbepalend element, groenstructuur, ... teneinde zoekverkeer langsheen de Brugsesteenweg te vermijden).

De **site Ring-Hoogleedsesteenweg** versterkt het woonaanbod in het westelijk deel van de entiteit. De bestaande KMO-zone wordt herbestemd naar zone voor wonen (zie ook gewenste woonstructuur, 3.5.3).

Tegemoet komend aan de demografische evoluties wordt in de omgeving van lokaal dienstencentrum Schiervelde een **woonzorgzone** uitgebouwd waarbij het dienstencentrum Schiervelde fungeert als zorgknooppunt. Het park Terwalle kan versterkend werken ten aanzien van de woonzorgzone.

Een woonzorgzone wordt eveneens uitgebouwd in de omgeving van de zorgvoorzieningen ten zuiden en ten

noorden van de Westlaan (en dus overlappend met de Linkerkamer - zie 3.3.). De uitbouw van een verkeersveilige dwarsverbinding ter hoogte van de kleine ring (Collievijverbeek) is hiertoe vereist.

Het versterken van aangepaste woongelegenheden en ondersteunende diensten, een aangepast openbaar domein (drempels wegwerken, rustpunten, ...) en een optimale afstemming op het openbaar vervoer vormen belangrijke aandachtspunten.

### 7.6. Aardappelhoek-Tasse als woonconcentratie met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden

Middels het GRUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' wordt een bijkomend woongebied bestemd in aansluiting met de bestaande bebouwing langsheen de Ardooisesteentweg (gehucht Aardappelhoek-Tasse). Deze uitbreiding situeert zich voornamelijk ten zuiden van de Ardooisesteentweg. Bij de ontwikkeling van dit gebied gaat specifieke aandacht naar een aangepast openbaar vervoer/routes voor zwak verkeer richting Rumbeke en de entiteit Het Hart, het behoud van het landelijk karakter en de randafwerking met de zuidelijk gelegen open (binnen)ruimte.

### 7.7. Ruimte voor (lokale) bedrijvigheid

Kenmerkend voor de entiteit is de concentratie aan economische activiteiten nabij de R32/Diksmuidsesteenweg. Bij stopzetting van de activiteiten wordt onderzocht in welke mate (delen van) deze sites als zone voor lokale bedrijvigheid kunnen fungeren.

Binnen de entiteit bevinden zich een aantal grootschalige bedrijven verweven met de woonfunctie. De be-



staande activiteiten worden ondersteund voor zover verenigbaar met de omgeving.

Bij stopzetting van de bestaande activiteit wordt per site onderzocht of nieuwe economische activiteiten mogelijk zijn. Algemeen principe is dat de nieuwe bedrijvigheid geen bijkomende hinder mag betekenen ten aanzien van de woonfunctie en/of andere stedelijke functies. De afweging gebeurt in functie van de aard van de activiteiten en de inpasbaarheid.

Bij stopzetting van de bestaande economische activiteit is een omschakeling naar andere stedelijke functies (wonen, dienstverlening, ...) mogelijk waarbij ze een uitgelezen kans om de woon- en leefkwaliteit van de omgeving (groenaanleg, doorsteken voor zwakke weggebruiker, parkeerproblematiek, ...) te verbeteren.

Gelet de nood aan ruimte voor lokale bedrijvigheid worden eveneens volgende zoekzones voor lokale bedrijvigheid binnen de entiteit aangeduid:

- Gebied ter hoogte van de Diksmuidsesteenweg/R32 (ZL2 - Ovenstraat Noord).
- Gebied ter hoogte van de Meensesteenweg/R32 (ZL3 - Hof ter Weze), aansluitend op bedrijventerrein Hof Ter Weze.

In functie van het activeren van het bestaande aanbod wordt onderzocht op welke wijze het bedrijventerrein langsheen de Lepersestraat (1) kan ontsloten/ontwikkeld worden.

De bedrijventerreinen Nieuwe Abele West (2) en Nieuwe Abele Zuid (3) worden ontwikkeld (zie ook 7.15).

Middels het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' werden langsheen de R32 twee gemengd regionale bedrijventerreinen (B3 en B4) aan het aanbod toegevoegd.

In het Besluit van de Vlaamse regering van 21 november 2008 wordt gesteld dat, omwille van het schrappen van 40 ha regionaal bedrijventerrein een alternatief locatieonderzoek ter compensatie van deze 40 ha zal moeten gebeuren. Gezien dit een gewestelijke materie is, suggereert de stad om de zone ten noorden van B1 (zone B\*) als zoekzone voor een gemengd regionaal bedrijventerrein naar voor te schuiven.

Noch het bedrijventerrein Hof ter Weze noch het bedrijventerrein ten westen van de Meensesteenweg komt in aanmerking voor de herlocalisatie van autohandelzaken langsheen de Meensesteenweg.

### **7.8. Ruimte voor kantoren**

Het kantorencomplex langsheen en nabij de N36/E403, het zogenaamd Accent-businesspark en het Clintonpark langsheen de R32 worden geselecteerd als zone voor kantoren.

De site Accent heeft potenties om aanverwante activiteiten (kennisactiviteiten, R&D, ICT, ...) aan te trekken. De aanwezigheid van de E403 (zichtlocatie, vlotte bereikbaarheid) en de bouw van het H. Hartziekenhuis maken deze site extra aantrekkelijk voor dergelijke activiteiten. Bij het versterken van de site is hoogstaande architectuur en een kwaliteitsvolle landschappelijke inkleiding noodzakelijk.

### **7.9. Ruimte voor afvalbeheer**

Het recyclagepark ter hoogte van de Oostnieuwkerksesteenweg dient zich verder te kunnen ontwikkelen. In het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' wordt de site van de verbrandingsoven (Oostnieuwkerksesteenweg - R32) in zuidelijke richting versterkt met een gebied voor afvalverwer-

kende en recyclerende activiteiten. Dit gebied komt tegemoet aan de vraag van MIROM (milieuzorg Roeselare-Menen), een samenwerkingsverband tussen de intercommunale van Roeselare en Menen, om een (rest)recyclagepark uit te bouwen.

Het opslag- en sorteercentrum van de stad langsheen de Koning Leopold-III-laan wordt eveneens naar deze terreinen geherlokaliseerd.

### **7.10. Versterken ecologische dragers**

De entiteit wordt gekenmerkt door een aantal natuurlijke radiaalverbindingen tussen de open ruimte en Het Hart. Het betreft lineaire groenelementen langs (ingekerde) beken. De bestaande groene aders langsheen de Duivelsbeek, Collievijverbeek, De Mandel en Krommebeek worden geselecteerd als ecologische dragers en dragers van assen voor de zwakke weggebruiker.

De restanten van de oude Spoorwegbedding Roeselare-leper langsheen de Meiboomlaan bieden potenties om als groene ader te worden uitgebouwd.

Groene ruimten en waterpartijen zijn belangrijk voor de entiteit. Ze geven zuurstof en verhogen de kwaliteit van de woonomgeving. De klemtoon ligt op het multifunctioneel karakter van deze ruimten; natuur en recreatie worden met elkaar verweven. Volgende groene ruimten/waterpartijen werken structurerend voor de entiteit:

- Kerelsplein
- Collievijverpark
- Park Terwalle (inclusief waterpartij)
- Waterpartij langsheen De Mandel

In uitvoering van het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' worden binnen de

entiteit twee vlakke groenelementen voorzien, met name het stadsbos nabij Sterrebos-Kleiputten en het bosgebied ten zuiden van de Beversesteenweg (overlappend met deelentiteit Beveren).

### **7.11. Omgeving Schiervelde, De Spil en het Stadsbos als recreatieve polen**

Binnen de entiteit wordt de omgeving van Schiervelde, De Spil en het Sterrebos/kleiputten (bovenlokaal) geselecteerd als recreatieve polen.

Deze recreatieve polen zijn zowel ten dienste van de eigen bevolking als voor bezoekers.

Het Sterrebos-omgeving Kleiputten wordt uitgebouwd tot een stadsbos waarbij de nadruk ligt op laagdynamische recreatieve activiteiten.

Omgeving Schiervelde wordt verder geprofileerd als site voor actieve sport- en openluchtrecreatie.

De omgeving van CC De Spil en het Spillebad kan ondermeer versterkt worden door activiteiten binnen de (educatief) culturele sfeer.

Deze recreatieve polen moeten vlot en verkeersveilig bereikbaar zijn. Gezien hun ligging langsheen de grote of de kleine ring zijn deze polen vlot bereikbaar met het gemotoriseerd verkeer. De uitbouw van alternatieve wandel- en fietsverbindingen tussen deze polen en de woonstructuur moet de aantrekkingskracht van deze polen versterken.

### **7.12. Socio-cultureel knooppunt LDC Schiervelde en Kerelsplein**

Het lokaal dienstencentrum Schiervelde en het Kerelsplein worden geselecteerd als lokaal sociaal-cultureel knooppunt.

Uitbreidingsmogelijkheden worden per site onderzocht in functie van de draagkracht van het gebied en de gewenste ontwikkeling.

Belangrijk is het uitwerken van assen voor de zwakke weggebruiker naar deze lokale recreatieve knooppunten.

### **7.13. Ruimte voor afscheid**

De begraafplaats langsheen de Groenestraat heeft ruimtelijke potenties om uit te breiden in zuidelijke richting. Een dienstingang ter hoogte van de Piljoenstraat is wenselijk. In functie van een optimalisatie van de site dienen de volgende acties genomen te worden:

- Doorvoeren van grenscorrecties ter hoogte van de Piljoenstraat
- Voorzien van een bijkomende toegang ter hoogte van de Piljoenstraat

Indien op (lange) termijn ruimte dient gezocht te worden voor een crematorium, kan het gebied gelegen tussen de R32 en de huidige begraafplaats hiervoor in aanmerking komen. Desgevallend worden ook andere potentiële alternatieven onderzocht.

### **7.14. Ruimte voor onderwijs**

In functie van het op peil houden en versterken van gemeenschapsvoorzieningen wordt een planinitiatief genomen om de werking van de Stedelijke Basis-

school II langsheen de Leeuwerikstraat (S1) en de Vrije Gemengde basisschool langsheen de Vikingstraat (S2) te versterken. Dit noodzaakt een herziening van respectievelijk BPA nr. 38 Wijk Beekstraat (uitbreiding op eigen terrein - hogere terreinbezetting) en BPA Rodenbachwijk (uitbreiding in zone voor gemeenschapsvoorzieningen die middels een planinitiatief bestemd wordt als gemengde zone voor wonen en gemeenschapsfuncties).

### **7.15. Bedrijventerreinen Nieuwe Abele Zuid en Nieuwe Abele West**

Gelet op de ligging (N36/E403) en de ontwikkelingen in de omgeving (Accent businesspark, ziekenhuis-campus, verkeerstechnische herinrichting E403/N36) kan het bedrijventerrein Nieuwe Abele West, naast de complementaire activiteiten zoals opgesomd in de oezendbrief van 8 juli 1997, eveneens activiteiten zoals hotel, B&B, motel, restaurant, sport, kiné, fitness, wellness, congresfaciliteiten, ... opnemen.

Een planinitiatief wordt hiertoe genomen.

De ontwikkeling van Nieuwe Abele Zuid als bedrijventone staat voorop. Een combinatie kleinschalige congresruimte en recreatie, die zich als 'bedrijf' in de 'bedrijventone' dienen aan te dienen is mogelijk.

Naast hoogwaardige bedrijvigheid moeten ook elementen als diensten, hotel, aan rust en verzorging verwante activiteiten (de zogenaamde 'gezondheids-corridor') en autonome kantoren kunnen worden ingeplant. (zie ook gewenste economische structuur 4.3.1. en 4.7.).

Er dient op hoog architecturaal kwaliteitsniveau te worden gebouwd en er wordt ruime aandacht besteed aan het mobiliteitsaspect.

De invulling van Nieuwe Abele Zuid wordt afgewogen ten aanzien van én afgestemd op de ontwikkelingen in de noordelijke bedrijvenzone, Accent en de ziekenhuissite.

### **7.16. Herwaarderingsinitiatief Bataviawijk**

De tuinwijk Batavia is de oudste tuinwijk in België. Om dit bouwkundig geheel te vrijwaren werd de tuinwijk middels BPA Krottegem bestemd als zone voor ééngezinswoningen in een historisch architecturaal en stedenbouwkundig geheel. Bij nieuwbouw, verbouwing, uitbreiding of herbouw dient het historisch-architecturaal karakter van het geheel behouden en versterkt te worden.

Het is evenzeer wenselijk om de herwaardering van de Bataviawijk niet alleen via een individueel vergunningstraject maar ook via een overkoepelend projectinitiatief te implementeren.

### **7.17. Landbouwgebied met aangetast karakter**

Binnen de entiteit bevindt zich een landbouwgebied met aangetast karakter waarbinnen economische activiteiten plaatsvinden. Het betreft het gebied ter hoogte van de Veldbosstraat/Oostnieuwkersesteenweg.

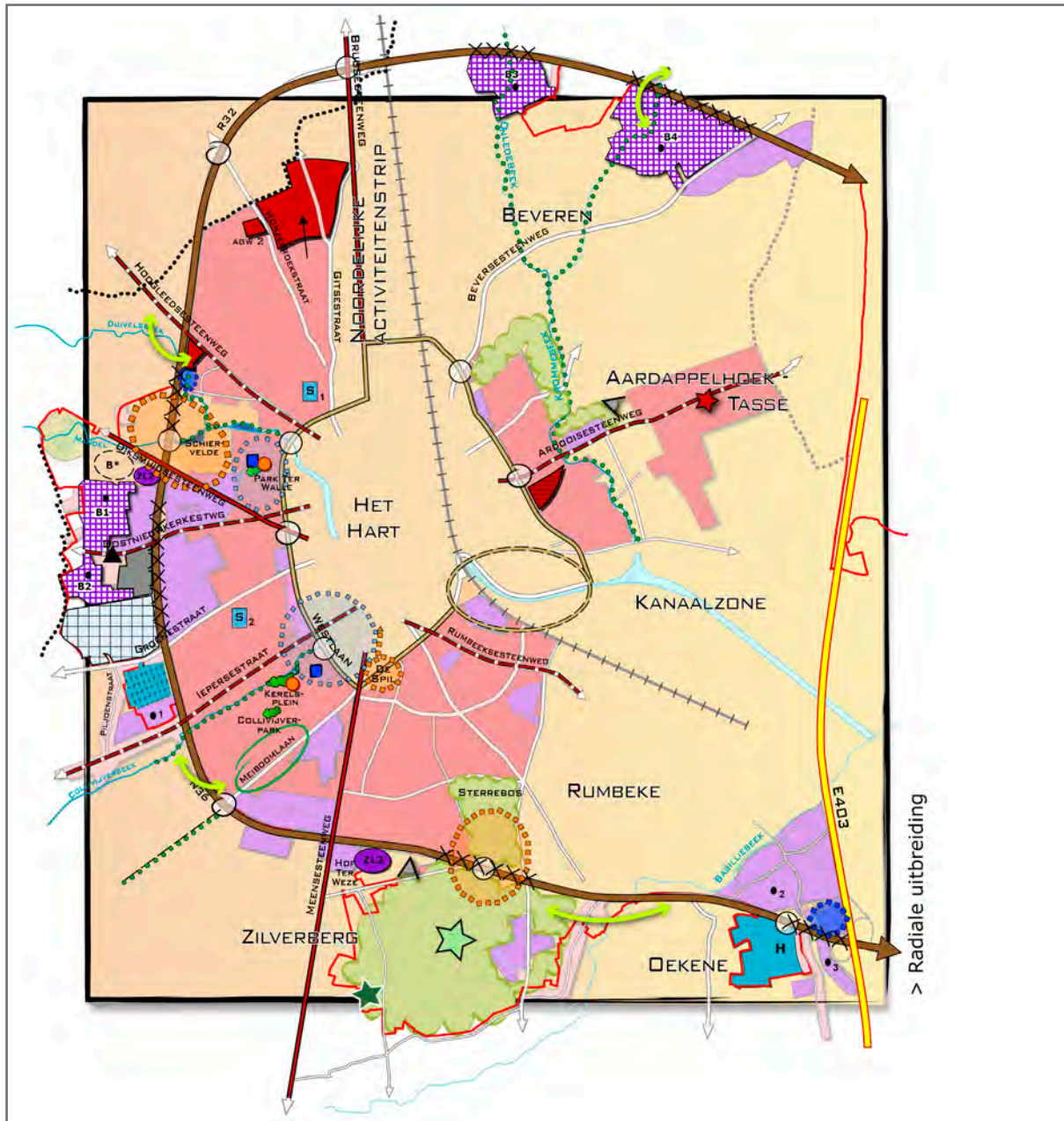
Het gebied wordt omgord door een KMO-zone (APA), de gemend regionale bedrijventerreinen B1 en B2 en een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen (afvalverwerkende en recycle-rende activiteiten (gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare).

Mede door haar ligging (i.c. binnen de afbakeningslijn) en het aangetast karakter van het landbouwgebied

(omwille van de aanwezige activiteiten) is de landbouwfunctie binnen dit landbouwgebied met aangetast karakter achterhaald.

Voor zover verenigbaar met de ruimtelijke draagkracht van het gebied, en in het bijzonder met de bestaande en geplande (stedelijke) activiteiten in de omgeving, kunnen binnen deze landbouwgebieden met aangetast karakter de bestaande, behoorlijk vergund (gachte) economische bedrijven/activiteiten zich verder ontwikkelen. Bij stopzetting of herontwikkeling wordt onderzocht in welke mate een andere stedelijke invulling mogelijk is. Indien noodzakelijk wordt hiertoe een planinitiatief genomen.

Een reeds gekend planinitiatief heeft betrekking op bloemkwekerij Verschoore, en dit in functie van kweek en verkoop van planten.



- kleine ring
- zoekzone sluiten kleine ring
- grote ring
- invalsweg 1ste orde
- invalsweg 2de orde
- ruimte voor afvalbeheer
- glastuinbouwzone
- ruimte voor lokale bedrijvigheid - zoekzone
- knooppunt woonzorg
- woonzorgzone
- recreatieve pool
- socio- cultureel knooppunt
- herkenningspunt
- dwarsverbinding zwakke weggebruikers
- te onderzoeken dwarsverbinding zwakke weggebruikers
- groenstructuur van bovenlokaal belang
- zone voor natuurontwikkeling
- Educatief Centrum voor Natuur en Landbouw
- te behouden zicht
- versterken ecologische dragers / groene as voor langzaam verkeer
- open ruimteverbinding
- oude spoorwegbedding
- gebied met beperkte mogelijkheden inzake bebouwing
- waterpartij
- ruimte voor randstedelijk wonen
- woonconcentratie met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden
- herwaarderingsinitiatief
- ruimte voor afscheid
- ruimte voor onderwijs
- 1. Leeuwerickstraat
- 2. Vikingstraat
- ziekenhuiscampus
- ruimte voor bedrijvigheid - te ontwikkelen bedrijventerrein
- 1. Iepersestraat
- 2. Nieuwe Abele West
- 3. Nieuwe Abele Zuid
- bijkomend aanbod ARSG
- zoekzone gemengd regionaal bedrijventerrein (suggestie)
- landbouwgebied met aangetast karakter gelegen binnen de afbakingslijn
- ruimte voor kantoren
- te onderzoeken
- Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied



## 8. Kanaalzone

### 8.1. Beleidsdoelstellingen

Het Kanaal is structurerend voor de stad. Ze is drager van economische activiteiten en penetreert tot in Het Hart. Het opmaken van een visie voor dit kanaal (een kanaal als economische en logistieke as, met de bijbehorende watergebonden functies) is van belang. Deze visie dient met W&Z verder te worden uitgewerkt tot operationele plannen.

Het Kanaal wordt verder versterkt in haar rol als economische as maar biedt tevens potenties voor recreatief medegebruik.

Het is wenselijk dat het beeldbepalend vermogen van het Kanaal versterkt wordt.

In functie van de koppeling aan het project Seine-Schelde dient rekening gehouden te worden met een eventuele opwaardering van dit kanaal.

Als eindpunt biedt de Kop van het Kanaal toegang tot de entiteit Het Hart. Het is wenselijk dat de Kop fungeert als scharnier tussen beide entiteiten. Dit veronderstelt zowel een morfologische als functionele aansluiting bij Het Hart.

### 8.2. Het kanaal als economische en logistieke as

Het Kanaal vervult in eerste instantie een economische rol. Vanaf de Bruanebrug tot aan de E403 is de bedrijvigheid langsheen het Kanaal gerelateerd aan deze infrastructuur, dit met uitzondering voor de Zwaaiikom (zie 8.3.).

Wegens de ondiepe vaargeul, de nabijheid van Het Hart en de ruwheid van het industrieel architecturaal geheel biedt het gebied gelegen tussen de Bruanebrug en de Kop van het kanaal eveneens mogelijkheden om niet-watergebonden of niet-economische functies op te nemen. De voorrang gaat echter naar economische bedrijvigheid. Wanneer de site niet wordt opgevoerd voor economie vormen niet-watergerelateerde of niet-economische functies een mogelijkheid. Dit wordt geval per geval beoordeeld en kan leiden tot een planinitiatief. Randvoorwaarde hierbij is dat de nieuwe activiteiten ondergeschikt zijn aan de economische activiteiten langsheen het kanaal.

De bedrijfstorens langsheen het kanaal vormen bakens in het landschap en zijn beeldbepalend voor de skyline van Roeselare.

Ter versterking van deze economische en logistieke as worden de nog niet bebouwde bedrijfsgronden ingevuld en is een vlotte verkeersafwikkeling naar de verschillende bedrijventerreinen en het hoger wegenet noodzakelijk.

Zowel voor de onbebouwde percelen ten noorden van het Kanaal, meer bepaald de gronden gelegen tussen de Rumbeksegravier en de afrit 7 van E403 (bedrijventerrein Haven Zuid RO en W) (1) als voor de gronden ten zuiden van de het Kanaal (bedrijventerrein Schaapbrugge RO en W) (2) worden uitgifteplannen/terreinbeheersplannen opgemaakt. Na aanleg van de vereiste infrastructuur zullen deze gronden wezenlijk deel uitmaken van het economische gebeuren langsheen het Kanaal.

In functie van de verkeersdoorstroming/afwikkeling van de bestaande bedrijventerreinen in de Kanaalzone en de nog te ontwikkelen bedrijventerreinen wordt het

openbaar domein afgestemd op de bedrijfstrafiek. Zo werd de Graankaai tussen E403 en de Schaapbruggestraat heraangelegd met ondermeer een rotonde ter hoogte van de Rumbeksegravier.

Het vrachtverkeer dient ter hoogte van de Schaapbrug een keuze te maken tussen de (ten opzichte van het Kanaal) noordelijk of zuidelijk gelegen bedrijventerreinen. Op de Bruanebrug wordt geen vrachtverkeer meer toegelaten.

Binnen het bedrijventerrein Schaapbrugge RO en W, meer bepaald ten oosten van de Schaapbrug wordt de uitbouw van een **multimodale terminal** voorzien. De aanleg van deze terminal wordt voorzien binnen het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' en zal het Kanaal versterken in haar logistieke rol.

Om de (verkeers)veiligheid én de continuïteit van het fietsverkeer langsheen het Kanaal (jaagpad) te garanderen vormt een plaatselijke omleiding van het fietspad binnen het bedrijventerrein een mogelijkheid.

Middels het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' werd ten noorden van de Kachtemsestraat een gemengd regionaal bedrijventerrein (B5) aan het aanbod toegevoegd.

Het kanaal biedt, vanaf de Schaapsbrug tot aan de E403, mogelijkheden voor grote en middelgrote **windmolens** voorzover dit geen belemmering betekent voor het economisch gebeuren. Windmolens kunnen structurerend werken ten aanzien van het Kanaal en de stedelijke skyline.

De zone langsheen de E403 vanaf het kanaal tot en met de grens met Izegem wordt eveneens als zoeken voor windmolens geselecteerd.



### 8.3. Het kanaal met potenties voor recreatief medegebruik

Ondanks haar economisch en logistiek karakter biedt het Kanaal tevens mogelijkheden voor watergebonden recreatieve activiteiten. Deze mogelijkheden situeren zich ter hoogte van de Zwaaiikom en de Kop van het Kanaal. Deze zones binnen het Kanaal worden dan ook geselecteerd als een potentieel recreatieve pool. De uitbouw van (één van) deze polen mag echter geen belemmering vormen voor de economische en logistieke functie van het Kanaal.

Tussen de zwaaiikom in Izegem en de Schaapsbrug bevindt zich een snelvaartzone.

De **Zwaaiikom** biedt mogelijkheden voor watersport waarbinnen ondermeer de kajakclub kan gelocaliseerd worden. De mogelijkheden situeren zich vooral op vlak van het opvullen, overbouwen, ... van een deel van de Zwaaiikom.

Gelet de zichtlocatie van de Zwaaiikom langsheen het Kanaal én de ligging op een snijpunt economische-recreatieve structuur (jaagpad, fietspad Krommebeek) kan deze waterpool tevens versterkt worden met een beeldbepalend element dat zowel recreatief- als bedrijfsondersteunende activiteiten (vb. horeca, kantoor) kan huisvesten. Dergelijke functies kunnen het recreatief fiets- en wandelnetwerk te Roeselare ondersteunen (fietspad Krommebeek, FNW Leiestreek, ...).

De **Kop** van het Kanaal biedt eveneens potenties voor recreatief medegebruik. Als scharnier tussen Het Hart en de Kanaalzone en mede bepaald door de identiteit van de plek zelf (grootschalige gebouwen, ruwheid) biedt de Kop mogelijkheden voor de uitbouw van een plezierjachthaven, evenementenplein, eindpunt van recreatieve boottochten, ...).

Het uitwerken van een aantrekkelijke wandelas naar het centrum zou het recreatief gebeuren in haar totaliteit versterken.

De bermen langsheen het Kanaal worden als ecologisch waardevol geselecteerd.

Het oefenvoetbalterrein **De Zoete Pinte** langs het Kanaal (Kaaistraat) wordt gedoogd totdat een bedrijfs-economische invulling zich aanbiedt. Een beperkte infrastructuur is mogelijk.

### 8.4. Zoekzone kleine ring

De uitbouw van de kleine ring situeert zich binnen de algemene gewenste verkeersstructuur waarbij het doorgaand verkeer van op de grote ring (R32/N36) via de invalswegen afgeleid wordt naar het Hart en de centumparkings rondom het kernwinkelgebied.

Onderzoek moet uitwijzen op welk wijze de aantakking Mandellaan-Koning Albert-I-laan dient te gebeuren. Dit gebied wordt aangeduid als 'zoekzone sluiten kleine ring'.

### 8.5. Zoekzone lawaaijerige sporten

Het gebied gelegen langsheen de E403, meer bepaald de bufferzone tussen E403 en het bedrijventerrein Haven Zuid RO en W wordt geselecteerd als zoekzone voor lawaaijerige sporten. Deze zoekzone kan ondermeer een oplossing bieden voor een aantal activiteiten die zich momenteel in de Prairie (Rechterkamer) bevinden en op termijn moeten herlocaliseren.

Deze zone vormt tevens een zoekzone voor windmolens.

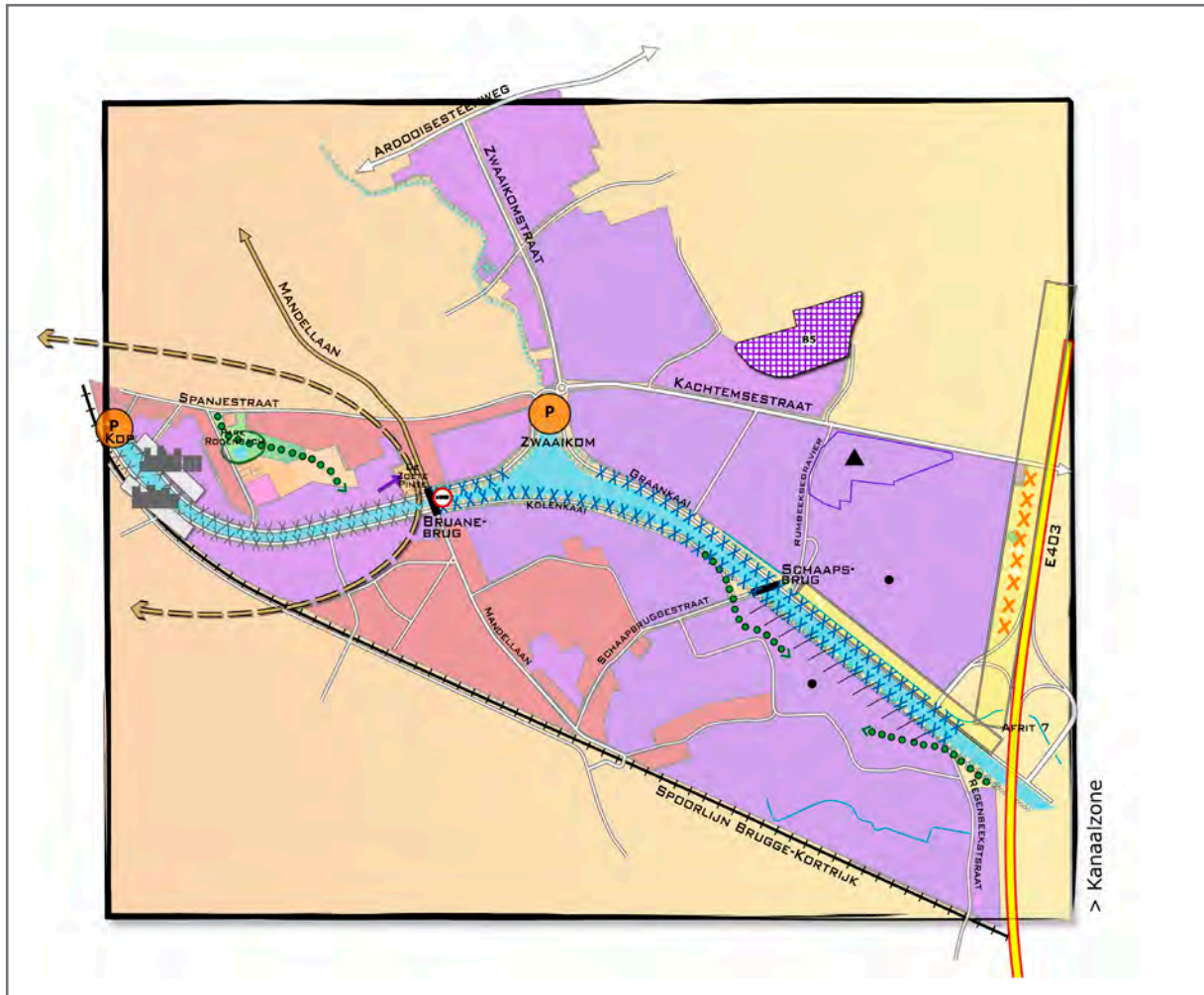
### 8.6. Landbouwgebied met aangetast karakter

Binnen de entiteit bevindt zich een landbouwgebied met aangetast karakter waarbinnen economische activiteiten plaatsvinden. Het betreft het gebied ter hoogte van de Kachtemsestraat.

Het gebied is omgord door bedrijvengebied met milieuvriendelijk karakter, gebied voor watergebonden bedrijven en gebied voor milieubelastende industrie (gewestplan). Ten noorden van de Kachtemsestraat bevindt zich agrarisch gebied en een gemend regionaal bedrijventerrein (gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare).

Mede door haar ligging (i.c. binnen de afbakeningslijn) en het aangetast karakter van het landbouwgebied (omwille van de aanwezige activiteiten) is de landbouwfunctie binnen dit landbouwgebieden met aangetast karakter achterhaald.

Voor zover verenigbaar met de ruimtelijke draagkracht van het gebied, en in het bijzonder met de bestaande en geplande (stedelijke) activiteiten in de omgeving, kunnen binnen deze landbouwgebieden met aangetast karakter de bestaande, behoorlijk vergund (geachte) economische bedrijven/activiteiten zich verder ontwikkelen. Bij stopzetting of herontwikkeling wordt onderzocht in welke mate een andere stedelijke invulling mogelijk is. Indien noodzakelijk wordt hiertoe een planinitiatief genomen.



-  te ontwikkelen bedrijventerrein
-  bijkomend aanbod ARSG
-  zoekzone sluiten kleine ring
-  kleine ring
-  verbod vrachtverkeer
-  omleiding jaagpad
-  potentie recreatieve pool
-  zoekzone lawaaierige sporten
-  multimodale terminal
-  watergebonden functies en potentie niet-watergebonden functies / niet-economische functies
-  watergebonden functies
-  bedrijfstorens als bakken
-  zoekzone grote en middelgrote windmolens
-  landbouwgebieden met aangetast karakter gelegen binnen de afbakeningslijn

## 9. Noordelijke Activiteitenstrip

### 9.1. Beleidsdoelstelling

De Brugsesteenweg is een belangrijke invalsweg tot de stad en dient bijgevolg de nodige beeldkwaliteit uit te stralen zowel wat de gebouwen, de aanleg van de buitenruimte als de inrichting van het openbaar domein betreft.

Bij het versterken van de beeldkwaliteit van de Brugsesteenweg wordt tevens aandacht besteed aan een kwaliteitsvolle afwerking van de achterzijde van deze activiteitenas.

De Brugsesteenweg wordt gekenmerkt door een verweving van wonen, economische activiteiten en handelsactiviteiten. Het streven naar een leefbare werk- en woonomgeving én het creëren van een vlotte verkeersdoorstroming richting Het Hart vormen belangrijke uitdagingen voor de entiteit. Een vlotte verkeersdoorstroming wordt bekomen door een aangepast beleid inzake de verkeersafwikkeling naar de verschillende activiteiten en een aangepast beleid ten aanzien van de toegelaten activiteiten.

Interne ontsluitingslussen voor het bedrijventerrein Wijnendale en de achterliggende gronden van Decathlon (Brugsesteenweg) worden voorzien.

Nieuwe initiatieven (vb. ontwikkeling van stedelijk woongebied Gitsestraat) mogen de verkeersdoorstroming langsheen de Brugsesteenweg niet verzwaren. Ingrepen in het openbaar domein kunnen hiertoe vereist zijn.

### 9.2. Ruimte voor KMO en dienstverlening

De Brugsesteenweg is momenteel een drager van economische activiteiten, waaronder KMO's en groot-schalige handelscomplexen, al dan niet verweven met wonen.

Langsheen de Brugsesteenweg dient het aanbod aan KMO's en dienstverlening te worden versterkt.

Het bestaande winkelaanbod blijft behouden. De overige percelen en panden worden ingevuld voor KMO, met inbegrip van groothandel. Typische buurtwinkels (vb. bakker, krantenwinkel, ...) zijn evenwel mogelijk.

Bijzondere aandacht gaat naar het KMO-gebied gelegen tussen de Rolariusweg en het Hart. Gelet de ligging nabij het Hart wordt dit gebied ontwikkeld als zone voor KMO en wonen. De verdere ontwikkeling als winkelzone is niet gewenst. Enkel de bestaande commerciële ruimten kunnen worden ingevuld voor kleinhandel. De overige percelen en panden kunnen ingevuld worden voor wonen en KMO, met inbegrip van groothandel. De KMO-activiteiten dienen verenigbaar te zijn met het wonen.

Bovenstaande visie werkt versterkend ten aanzien van de bereikbaarheid van de activiteiten langsheen de Brugsesteenweg, een vlotte doorstroming richting Het Hart én de kleinhandel in Het Hart. Hiertoe wordt een planinitiatief genomen.

Een groenbuffer tussen de winkels langsheen de Brugsesteenweg en de woningen en bedrijven langsheen de Gitsestraat dient zowel visueel als geluidswerkend te werken.

### 9.3. Een complementair handelsaanbod

De handelsactiviteiten langsheen de Brugsesteenweg moeten kaderen binnen de strategisch-commerciële visie inzake handel. Aanvragen tot het verkrijgen van een sociaal-economische vergunning voor speciality-goederen<sup>2</sup> worden getoetst op hun complementariteit met het aanwezige assortiment teneinde oververzadiging te vermijden. Handelsactiviteiten die - al dan niet exclusief - shoppinggoederen<sup>3</sup> aanbieden worden geweerd.

### 9.4. Afstemming en integratie met het stedelijk woongebied Gitsestraat

Ten westen van de Brugsesteenweg wordt middels het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' het stedelijk woongebied Gitsestraat aan het woonaanbod toegevoegd. Dit stedelijk woongebied sluit in oostelijke richting aan op de Noordelijke Activiteitenstrip. Gelet de omvang van het gebied betekent dit, gerekend aan 25 w/ha, een bijkomend aanbod aan 776 woningen.

<sup>2</sup> Speciality-goederen voorzien eveneens in de secundaire behoeften van de consumenten en worden ook wel uitzonderlijke goederen genoemd. Dit soort goederen hebben over het algemeen een grote geldwaarde en de aankoop vraagt over het algemeen heel wat tijd. De consument komt er soms ver van de eigen woonplaats voor (bijvoorbeeld meubelen en doe-het-zelf-artikelen).

<sup>3</sup> Shoppinggoederen voorzien in de secundaire behoefte van de consument en worden ook wel meerkeuze goederen genoemd. Het typische aan deze goederen is dat de consument bereid is om meer tijd te besteden bij de aankoop ervan dan bij dagelijkse goederen en hij de goederen sterk wenst te vergelijken voor de aankoop ondanks de slechts gemiddelde geldwaarde (bijvoorbeeld kleren en schoenen).

De inrichting en ontsluiting van dit woongebied wordt dusdanig uitgewerkt dat de verkeersafwikkeling/doorstroming op de Brugsesteenweg niet in het gedrang komt.

Indien de ontsluiting van het woongebied (deels) plaats vindt langsheen de Brugsesteenweg, dient het openbaar domein deze toegang te accentueren (vb. beeldbepalend element, groenstructuur, ... teneinde zoekverkeer langsheen de Brugsesteenweg te vermijden. Een verbreding van de Rolariusweg en de aanleg van een rotonde vormen een mogelijkheid.

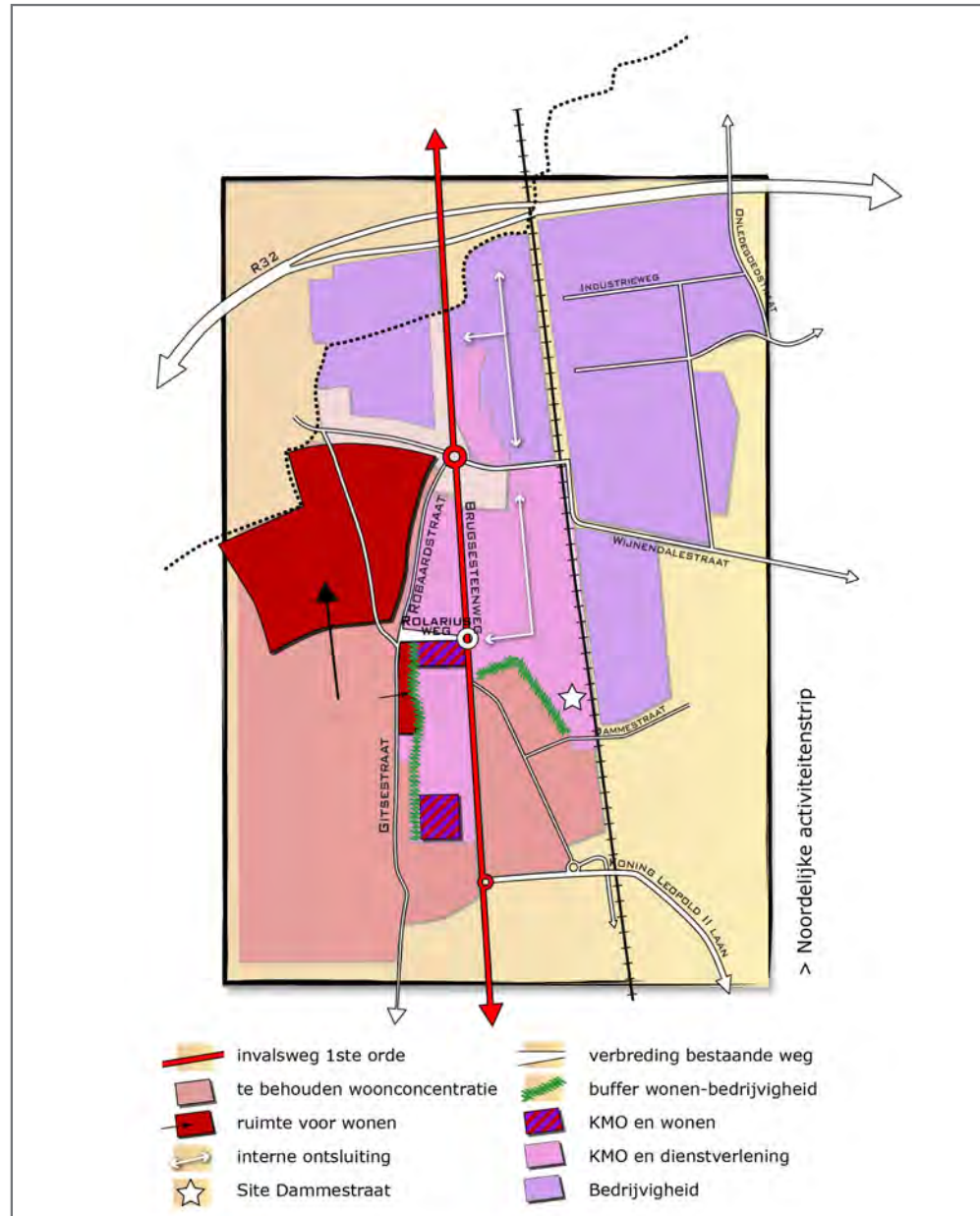
### 9.5. Site Dammestraat

Tussen de spoorlijn en de Dammestraat bevindt zich de voormalige site van het bedrijf Parts & Components. Deze site raakt zowel in westelijke als in zuidelijke richting aan de residentiële verkavelingen langsheen de Dammestraat en Ten Hove.

De ontsluiting van de site gebeurt via de Dammestraat. Dit betekent dat het vracht- en bedrijfsverkeer doorheen de woonwijk plaats vindt.

Gelet op de perceelsconfiguratie en de huidige context (rakend aan bestaande woonomgeving - bereikbaarheid) opteert de stad om binnen deze site geen 'zware' industrie meer toe te laten. Er wordt een planinitiatief genomen om een herbestemming naar wonen met mogelijkheid voor lokale bedrijvigheid door te voeren (dubbele bestemming).<sup>4</sup>

Een buffer tussen de bedrijven achterliggend aan de Brugsesteenweg en het wonen aan de Rotsestraat-Dammestraat kan worden opgenomen.



<sup>4</sup> Samen met herziening BPA Rotsestraat



## 10. Open ruimte

### 10.1. Beleidsdoelstellingen

De ruimtelijke structuur van de open ruimte wordt gekenmerkt door een verweving van landbouwactiviteiten, wonen en bedrijvigheid; de radiaal gelegen (in-val)wegen doorkruisen de entiteit.

De **landbouw** is van oudsher belangrijk voor de stad Roeselare; ze blijft de belangrijkste gebruiker binnen de open ruimte en dient zich hiertoe verder te kunnen ontwikkelen. Een verdere inname van grote, aaneengesloten landbouwgronden in functie van bosuitbreiding is niet wenselijk, tenzij dit gebeurt op vrijwillige basis.

Binnen de open ruimte wordt gestreefd naar een **verhoogde beeldkwaliteit**, dit zowel ten aanzien van de bebouwing als ten aanzien van het landschap.

Er wordt gestreefd naar kwalitatief afgewerkte randen, zowel ten aanzien van solitaire gebouwen, woonconcentraties en bedrijventerreinen.

De selectie van lokale open ruimteverbindingen werkt structurerend voor het landschap.

In samenspraak met de landbouw wordt gestreefd naar het versterken van de ecologische dragers. Deze dragers worden gevormd door de beekvalleien, landbouwgebieden met potenties voor natuur en/of landschap, oude spoorwegbeddingen, KLE, waterpartijen, het aan te leggen stadsbos ter hoogte van de Kleiputten en het natuurreservaat nabij de Kleiputten (overlappend met deelentiteit Radiale Uitbreidingen).

Het recreatief medegebruik van deze ecologische dragers verhoogt de belevingswaarde van de open ruimte.

Inzake de bebouwde omgeving staat het bieden van **rechtszekerheid** centraal. Dit uit zich in een gebiedsgericht beleid ten aanzien van de behoorlijk vergund (geachte) zonevreemde woningen en bedrijven.

Teneinde de nodige ruimte en ontwikkelingsmogelijkheden ten aanzien van de landbouw te behouden en te zelfdertijd de natuurlijke waarden en de beeldkwaliteit van de open ruimte te versterken wordt een **gedifferentieerd ruimtelijk beleid** gevoerd. Er wordt een onderscheid gemaakt in enerzijds gebieden waar de land- en tuinbouw - en in beperkte mate andere activiteiten - zich (ten volle) kunnen ontwikkelen en anderzijds gebieden waar een restrictief beleid ten aanzien van bijkomende bebouwing wordt gevoerd in functie van het behoud en versterken van natuurlijke en landschappelijke waarden.

### 10.2. Een gedifferentieerd landbouwbeleid

Teneinde een gedifferentieerd landbouwbeleid te kunnen voeren, wordt een onderscheid gemaakt tussen het **dynamisch landbouwgebied (L1)** en **landbouwgebied met beperkte mogelijkheden inzake bebouwing (L2)**. De L2-gebieden bestaan uit de landbouwgebieden met potenties voor natuur en/of landschap (zie 10.3.) en de beschermingszones aan weerszijden van de geselecteerde beekvalleien (zie 10.4).

Binnen het dynamisch landbouwgebied (L1-gebieden) kan de land-en tuinbouw zich ten volle ontwikkelen. Het gebied is bestemd voor grondgebonden én grond-

loze land- en tuinbouwbedrijven. Schaalvergroting, intensivering en specialisatie worden ondersteund. Nevenactiviteiten in kader van productverbreding zijn mogelijk.

Binnen de L2-gebieden ligt de focus op grondgebonden land-en tuinbouw en landschappelijke inkleding van de bebouwing. In deze gebieden wordt een meer terughoudende houding ten aanzien van grootschalige en sterk dynamische ontwikkelingen nagestreefd.

Voor de specifieke ontwikkelingsmogelijkheden binnen L1 en L2 wordt verwezen naar de gewenste agrarische structuur, zie respectievelijk 2.3.1 en 2.3.2).

Het dynamisch landbouwgebied omvat een aantal gebieden die middels het APA bestemd werden als open ruimtegebied met aangetast karakter.

Deze gebieden worden herbevestigd en behouden de mogelijkheden zoals voorzien in het APA. Aan land- en tuinbouw verwante bedrijven (zie gewenste agrarische structuur, 2.3.1. voor definitie) worden toegelaten.

(Delen van) landbouwgebieden met aangetast karakter die uitsluitend een woonfunctie opnemen kunnen onder bepaalde voorwaarden geselecteerd worden als een nieuwe woonconcentratie (zie verder).

### 10.3. Landbouwgebieden met potenties voor natuur en/of landschap

Landbouwgebieden met potenties voor natuur en/of landschap vertonen restanten van het bulkenlandschap of coulissenlandschap. De selectie van deze gebieden is gebaseerd op de in het APA bestemde onaangetaste open ruimtegebieden. De exacte afbakening gebeurt middels de opmaak van een GRUP waarbij de bestaande toestand als vertrekbasis fun-



geert. Gebieden die in die mate door bebouwing zijn aangetast, worden niet geselecteerd als landbouwgebied met potenties voor natuur en/of landbouw.

Binnen deze gebieden worden een beleid gevoerd gericht op het behoud en herstel van het landschap en de natuur. Hiertoe worden beperkende maatregelen genomen ten aanzien van de bebouwing. Bijzondere aandacht gaat de landschappelijke integratie.

Voor de specifieke ontwikkelingsmogelijkheden binnen de landbouwgebieden met potenties voor natuur en/of landschap wordt verwezen naar de gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur, zie 1.4.

#### **10.4. Beekvalleien als (boven)lokale ecologische dragers**

De Duivelsbeek, Collievijverbeek, Krommebeek, Onledebeek, Uitenhovebeek, Lakkaartsbeek, Sint-Godelievebeek, Babilliebeek en de Mandelvallei vormen belangrijke aders zowel op ecologisch als op recreatief vlak. Een aangepast beleid ten aanzien van deze beken en hun valleien (beschermingszone ~~van 10-15 m~~ aan weerszijden van de beek) is bijgevolg vereist.

Het afbakenen van de beschermingszone langsheen de geselecteerde beken zal gebeuren middels de opmaak van een gemeentelijk RUP. Hierbij worden de diverse functies/potenties (ecologische drager, potentie voor zachte recreatie, ...) binnen de beschermingszone afgetoetst. Indien zou blijken dat delen van geselecteerde beekvalleien over geen enkele ecologische waarde beschikken, kan de beschermingszone langs weerszijden van de beek beperkt worden.

Bijzondere maatregelen ten aanzien van de bebouwing, ontwikkelingsmogelijkheden voor de zonevreemde woningen en bedrijvigheid en de landschappelijke integratie van de gebouwen/site dienen deze ecologische dragers te versterken.

Stimulerende maatregelen ten aanzien van natuurontwikkeling (vb. aanplant KLE's) zijn gewenst.

Het is belangrijk dat deze aders, indien mogelijk, betrokken worden tot in het stedelijk weefsel.

Voor de specifieke ontwikkelingsmogelijkheden binnen de beschermingszones aan weerszijden van de geselecteerde beekvalleien wordt verwezen naar de gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur, zie 1.3.1.

#### **10.5. Lokale open ruimteverbindingen**

In de open ruimte worden volgende lokale open ruimteverbindingen geselecteerd:

- Ten westen van Kapelhoek: zicht Heihoek/Gitsberg (a)
- Omgeving Heirweg/Onledemolenstraat/R32 (b)
- Tussen Oekene en het stadsbos Sterrebos-Kleiputten (c)
- Omgeving Zilverbergstraat/oude spoorwegbedding Roeselare-leper (d) + (e)
- Omgeving Waterstraat/Kleine Moorsleedsesteenweg (f)
- Dwarsing Krommebeek-R32 (g)
- Dwarsing Duivelsbeek-R32 (h)
- Gebied Collievijverbeek-oude spoorwegbedding-R32 (i)
- Gebied gelegen tussen stadsbos-Oekene-R32 (j)

Ter vrijwaring van deze lokale open ruimte verbindingen kunnen binnen deze verbindingen bouwvrije zones worden afgebakend. Het afbakenen van bouwvrije zones gebeurt in overleg met de betrokken landbouwers.

Voor de specifieke ontwikkelingsmogelijkheden binnen de lokale open ruimteverbindingen L1 en L2 wordt verwezen naar de gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur, zie 1.5.

#### **10.6. Ruimte voor wonen**

Binnen de open ruimte wordt een gedifferentieerd beleid gevoerd ten aanzien van de woonfunctie. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden en te behouden woonconcentraties waarbij eerstgenoemde categorie ruimere mogelijkheden heeft dan laatstgenoemde.

In functie van een logische afwerking van de woonconcentratie kunnen, onder bepaalde voorwaarden, grenscorrecties doorgevoerd worden (zie gewenste woonstructuur, 3.3.2.).

Ongeacht de aard van de woonconcentratie worden, in functie van de rechtszekerheid, de bestaande activiteiten behouden voor zover verenigbaar met de leefbaarheid binnen de woonconcentratie.

Er wordt gestreeft naar een kwaliteitsvolle afwerking van de omliggende open ruimte.

Binnen de open ruimte ligt de nadruk op de leefbaarheid, kwaliteit en het behoud van de identiteit. Het juridisch aanbod wordt verder ingevuld. Om het landelijk karakter te bewaren, wordt het heersende gabariet als richtlijn gehanteerd.

### 10.6.1. Woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden

Oekene, Zilverberg, Beitem en Kapelhoek worden geselecteerd als **woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden**. Voor Oekene, Zilverberg en Beitem suggereert de stad om, bij herziening van het PRS West-Vlaanderen, deze te selecteren als kern in het buitengebied (scenario 2) (zie ook gewenste woonstructuur, 3.3.2, woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden).

De woonfunctie wordt, in afwachting tot selectie als kern in het buitengebied, voornamelijk versterkt door het invullen van onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen of in goedgekeurde verkavelingen (scenario 1) (zie ook gewenste woonstructuur, 3.3.2, woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden).

Er wordt gestreefd naar een goede bereikbaarheid tussen de woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden en de stedelijke voorzieningen, dit zowel voor het gemotoriseerd verkeer als ten aanzien van de zwakke weggebruiker. Bijzondere aandacht gaat naar een aangepast openbaar vervoer.

De verkeersleefbaarheid en verblijfskwaliteit kan verbeterd worden door bv. heraanleg openbaar domein om doortocht af te remmen.

De woonconcentraties beschikken over voldoende groen in of in hun nabijheid (vb. groenzones waar de recreatieve functie primeert op de ecologische functie).

Gezien deze woonconcentraties niet geselecteerd werden binnen het PRS kan momenteel enkel het juridisch aanbod benut worden. Het betreft onbebouwde

percelen en - naar omvang beperkte - inbreidings- en reconversieprojecten.

Binnen de woonconcentratie met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden wordt een onderscheid gemaakt tussen het centrum en haar, weliswaar in omvang beperkte, uitbreidingen.

De afbakening van het centrum is gebaseerd op het volgens het APA bestemd perifeer kerngebied, voor zover van toepassing en behoudens grenscorrecties. De uitbreidingen zijn gebaseerd op de volgens het APA bestemd algemeen woongebied en delen van aanpalende woonkorrels/gehuchten.

Voor de specifieke ontwikkelingsmogelijkheden binnen de woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden wordt verwezen naar de gewenste woonstructuur, zie 3.3.2.

### 10.6.2. Te behouden woonconcentraties

De volgens het APA bestemde woongehuchten/woonkorrels die geen deel uitmaken van de woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden worden geselecteerd als **te behouden woonconcentratie**.

Te behouden woonconcentraties zijn gebieden die prioritair bestemd zijn voor wonen.

Binnen de te behouden woonconcentraties kan het juridisch aanbod worden ingevuld.

Voor de specifieke ontwikkelingsmogelijkheden binnen de te behouden woonconcentraties wordt verwezen naar de gewenste woonstructuur, zie 3.3.2.

### 10.6.3. Nieuwe woonconcentraties

(Delen van) landbouwgebieden met aangetast karakter die, conform de mogelijkheden binnen het APA, uitsluitend bestaan uit woongelegenheden, kunnen onder bepaalde voorwaarden geselecteerd worden als een nieuwe woonconcentratie (zie gewenste woonstructuur, 3.3.2.).

### 10.6.4. Zonevreemde woningen

Voor **zonevreemde woningen** wordt gestreefd naar rechtszekerheid voor zover hoofdzakelijk vergund (geacht) en niet verkrot. Hiertoe wordt een gebiedsgericht beleid uitgewerkt in functie van de ontwikkelingsmogelijkheden (zie gewenste woonstructuur, 3.6).

### 10.7. Ruimte voor bedrijvigheid

In de open ruimte bevinden zich 15 bedrijventerreinen in functie van een individueel bedrijf. Hiervan wordt één bedrijventerrein middels het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' bestemd als gebied voor wonen en voor landbouw, één als woongebied en twee als GRB-zone (gemengd regionaal bedrijventerrein). Voor de ontwikkelingsperspectieven voor overige 11 bedrijventerreinen wordt verwezen naar de gewenste economische structuur, zie 4.5.2.

Voor behoorlijk vergund geachte zonevreemde bedrijven wordt een lange termijn oplossing uitgewerkt via een gebiedsgerichte aanpak (zie gewenste economische structuur 4.5.2.).

## 10.8. Ruimte hernieuwbare energie

Zonnepanelen worden toegelaten op (bedrijfs)daken.

Binnen de agrarische structuur<sup>5</sup> kan elk landbouwbedrijf een mestverwerkingsinstallatie plaatsen, weliswaar gedifferentieerd:

- Langs lokale weg I en hoger: tot 25.000 ton - ook voor verschillende bedrijven en gebonden aan één van deze in L1-gebied
- Langs lokale weg II en hoger: tot 20.000 ton - ook voor verschillende bedrijven en gebonden aan één van deze in L1-gebied
- Langs lokale weg III: tot 15.000 ton:
  - in L1-gebied gelegen buiten de grote ring: voor verschillende bedrijven en gebonden aan één bedrijf
  - in L1-gebied binnen de grote ring met name de landbouwgronden ten noorden van Beveren en de agrarische gebieden van het GRUP ARSG in het oosten: voor mestverwerkingsinstallaties gekoppeld aan één bedrijf
  - in L2- gebied: voor mestverwerkingsinstallaties gebonden aan één bedrijf

In alle gevallen wordt een ruimtelijke toets uitgevoerd met als algemeen principe dat de uitbating geen hinder mag veroorzaken naar de buurt.

## 10.9. Ontginningsgebied grens Ledegem

Het **ontginningsgebied** ter hoogte van de Moorseelsesteenweg, Penemolenstraat, Rennevoordestraat (grens Ledegem) maakt deel uit van het dynamisch landbouwgebied.

Conform de bepalingen in het APA wordt na stopzetting van de ontginningen het gebied omgevormd tot agrarisch gebied. Na stopzetting is saneren, storten met inerte stoffen, teelaarde aanbrengen, ... mogelijk zodat de site zich kan ontwikkelen volgens de in het APA aangegeven ontwikkelingsperspectieven.

Na stopzetting van de activiteiten suggereert de stad naar de hogere overheid om voor de bedrijfsgebouwen volgende ontwikkelingsmogelijkheden te voorzien:

- Bedrijfsgebouwen bestemmen als bedrijvzone
- Omschakeling naar agro-industriële bedrijvigheid.

## 10.10. Ruimte voor afvalbeheer

Het recyclagepark ter hoogte van de Koolzaadstraat blijft behouden. Er wordt gestreefd naar een optimale invulling.

De toegang tot het recyclagepark wordt verbeterd door de bestaande toegangsweg te verruimen naar een dubbel rijvak, en dit over een lengte van minimum 250 meter.

## 10.11. Te behouden sportsite

De voetbalterreinen gelegen langs de Iepersestraat en tussen de Ieperseardeweg en de Waterstraat worden geselecteerd als een lokaal recreatief knooppunt. Deze sportsite wordt behouden met de nodige infrastructuur.

Het uitwerken van assen voor de zwakke weggebruiker werkt versterkend ten aanzien van deze site.

De voetbalsite gelegen tussen de Ieperseardeweg en de Waterstraat ligt deels zonevreemd. Middels een planinitiatief wordt de zonevreemdheid van het betrokken voetbalterrein opgeheven; kleine infrastructuurwerken zoals verlichtingspalen zijn mogelijk (zie ook gewenste toeristisch-recreatieve structuur, 5.4. en 5.7).

## 10.12. Educatief Centrum voor Natuur en landbouw

Langs de Wagenstraat wordt een Educatief Centrum voor Natuur en Landbouw uitgebouwd. Dit centrum beoogt het draagvlak bij de burger voor milieu, natuur en landbouw te vergroten.

<sup>5</sup> Voor zover niet gelegen in de beschermingszones aan weerszijden van de geselecteerde beekvalleien

### 10.13. Versterken ecologische dragers

De oude spoorwegbedding Roeselare-leper wordt geselecteerd als lokaal lineaire groenelement.

De stad suggereert naar de hogere overheid om de bovenlokaal geselecteerde oude spoorwegbedding Roeselare-Menen, naast een noord-zuidelijke verbinding, eveneens een west-oostelijke relatie te laten aangaan met de uit te bouwen recreatieve groenpool Sterrebos-Kleiputten.

Deze oude spoorwegbeddingen vervullen eveneens een recreatieve functie als assen voor langzaam verkeer.

Het deel van de Koekuitbosjes gelegen op het grondgebied van Roeselare wordt geselecteerd als vlak groenelement. Het overgrote deel van de Koekuitbosjes is gelegen op het grondgebied van Moorslede.

De Koekuitbosjes kunnen versterkt worden voor zover bijkomende aanplant gebeurt op vrijwillige basis. Dit geldt als een suggestie naar de hogere overheid.

De vijver langsheen de Iepsestraat (De Ruiter) wordt geselecteerd als lokale waterpartij.

Ten aanzien van de beschermingszones aan weerszijden van de geselecteerde beekvalleien wordt een terughoudend beleid gevoerd inzake bebouwing.

Beschermingszones aan weerszijden van de geselecteerde beekvalleien gelegen in of nabij lokale open ruimtecorridors werken versterkend ten aanzien van de open ruimte. In de entiteit Open ruimte is dit het geval voor de Babilliebeek, de Collievijverbeek, de Duivelsbeek, de Onledegoedbeek en de Krommebeek.

### 10.14. De Kleiputten als zone voor natuurontwikkeling

Het natuurreserveaat De Kleiputten wordt geselecteerd als zone voor natuurontwikkeling. Recreatief medegebruik is mogelijk maar is ondergeschikt aan de natuur en het natuurlijk milieu.

Het natuurreserveaat is gelegen binnen de uit te bouwen recreatieve groenpool Sterrebos-Kleiputten.

### 10.15. Gaaf zicht vanaf Bergmolens

De omgeving Zilverberg/Bergmolens wordt geselecteerd als een landschappelijk structurerende reliëfcomponent. Om de hoogte van de heuvel Bergmolen te accentueren worden de flanken gevrijwaard om mooie doorkijken en panoramische zichten te creëren en elementen te accentueren, zoals bv. vb. zicht op de villa Eksternest op de heuvel vanaf de grote ring, een zicht op de stad vanop de heuvel, zicht op de kerk van Zilverberg.

### 10.16. Omgeving INAGRO

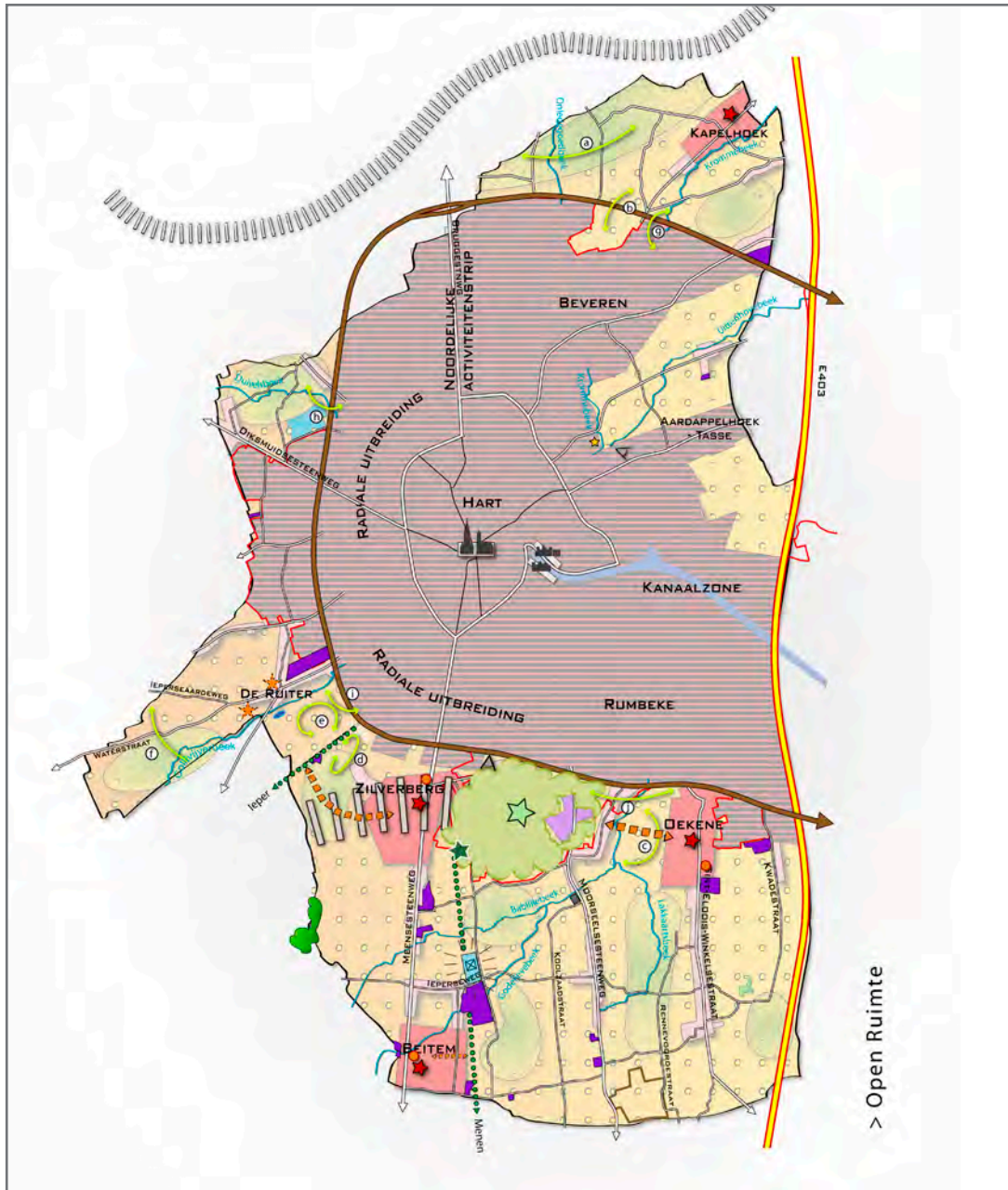
De zone omgeving INAGRO wordt geselecteerd om activiteiten die innoverend en ondersteunend zijn voor de landbouw (vb. productverbreding, productinnovatie) en mogelijks landbouwgronden voor hun werking nodig hebben te faciliteren. Hiermee wil de stad de rol die ze speelt in de agro-sector ook naar toekomst veilig stellen/versterken.

Het INAGRO speelt hier uiteraard een belangrijke rol maar ook andere bedrijven kunnen zich hier vestigen, voor zover de activiteiten stroken met de hierboven gestelde doelstelling.

De mogelijkheden zoals voorzien in de L1-gebieden blijven van toepassing en worden verruimd ten aan-

zien van activiteiten die innoverend en ondersteunend zijn voor de landbouw.

De exacte afbakening van omgeving INAGRO zal vastgelegd worden middels de opmaak van een GRUP innovatieve cluster voor de land- en tuinbouw.



> Open Ruimte





## 11. Oekene

### 11.1. Beleidsdoelstellingen

Te Oekene ligt de nadruk op het behoud van de leefbaarheid en het landelijk karakter. De nadruk ligt op een kwalitatieve verbetering van de bestaande structuur, een kwaliteitsvolle randafwerking naar de omliggende open ruimte, een vlotte en veilige verbinding met de stedelijke voorzieningen en het uitwerken van maatregelen en suggesties in functie van de geplande ontwikkelingen in de omgeving van Oekene.

De omgeving van Oekene zal in de toekomst de nodige evoluties ondergaan (bouw ziekenhuis-campus, aanleg stadsbos, bedrijventerrein Nieuwe Abele Zuid). Evoluties/ontwikkelingen dienen dusdanig uitgebouwd te worden dat ze geen bijkomende (verkeers)hinder veroorzaken naar de inwoners van Oekene.

Oekene wordt geselecteerd als een woonconcentratie met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden. Onderzoek moet uitwijzen in welke mate (delen van) het aanpalend, volgens het APA bestemd woonkorrel/woongehucht St. Eloois Winkelsestraat-Kortrijksestraat deel uitmaakt van de woonconcentratie.

De Provincie West-Vlaanderen nam het initiatief om een masterplan voor het dorp Oekene op te maken. Dit masterplan heeft als doel om de leefbaarheid van dit dorp zo goed mogelijk af te stemmen op de toekomstige ontwikkelingen in de omgeving: bouw ziekenhuis, realisatie van de bedrijventerreinen en kantoorcomplexen aan de overkant van de ring, ... De bewoners van dit dorp werden aan de hand van een participatieproject bij de opmaak van dit masterplan

betrokken door een keuze te maken tussen enkele voorgestelde ontwikkelingsscenario's. Vanuit dit participatieproject kon niet zomaar een conclusie worden getrokken ten voordele van een bepaald scenario. Wel was er een duidelijke tendens waar te nemen voor het behoud van de authenticiteit van het dorp waarbij de bestaande dorps sfeer maximaal kan worden behouden en versterkt. Aan de hand van deze scenario's en de resultaten werden er een aantal aanbevelingen gedaan. Het masterplan schetst een streefbeeld voor Oekene en beschrijft een ontwikkelingstrategie met concrete tussenstappen. Het definiëren van de hefboomfuncties en strategische projecten op korte, middenlange en lange termijn worden nog geconcretiseerd en verder onderzocht.

### 11.2. Behoud en versterken van het landelijk karakter en de leefbaarheid

Een groene zone tussen Oekene en de ziekenhuis-campus dient te worden voorzien. Deze zone kan op verschillende manieren uitgebouwd worden. Concrete acties zullen uit het masterplan volgen.

Dergelijke overgang/verwevingszone kan een passief recreatieve meerwaarde betekenen zowel voor de bezoekers/patiënten van het ziekenhuis als voor de inwoners van Oekene. Deze zone staat ten dienste van de zwakke weggebruiker. Het is legio dat de nadruk ligt op stille recreatie, dit zowel uit respect voor de patiënten van het ziekenhuis als voor de begraafplaats en de inwoners van Oekene.

Ten westen van Oekene wordt tussen Oekene en het uit te bouwen stadsbos een lokale open ruimteverbinding geselecteerd.

Een leefbaar Oekene betekent dat doorgaand zwaar verkeer of sluisverkeer uit Oekene geweerd wordt. Voldoende aandacht gaat uit naar de verblijfsgerichte inrichting van het openbaar domein.

Om de (verkeers)leefbaarheid van Oekene te bewaken dient de ziekenhuissite te beschikken over voldoende parkeergelegenheid zodat parkeren op eigen terrein gebeurt. De Sint Martinusstraat wordt afgesloten voor doorgaand verkeer; deze wordt wel, bij calamiteiten, gebruikt als nooduitgang voor de spoeddiensten.

Om de eigenheid en landelijk karakter van Oekene te verzekeren wordt het heersende gabarriet aangehouden. Beperkte verticale verdichting kan binnen strikte

voorwaarden toegelaten worden in de omgeving van de Plaats.

De activiteiten binnen de bestaande (ten noorden) en nog uit te bouwen (ten westen) KMO-zones gelegen langsheen de grote ring (N36) worden dusdanig ontwikkeld dat de leefbaarheid van Oekene behouden blijft (parkeerdruk, geluidsoverlast, ...).

### **11.3. Ecologische dragers versterken**

De rust- en bezinningsplaats aansluitend bij het kerkhof en de boomgaard vormen een lokaal vlak groenelement; de vijver wordt geselecteerd als een lokale waterpartij. De aanleg van een groene zone (zie hierboven) kan deze ecologische dragers versterken. De nadruk ligt op een stille en passieve beleving.

### **11.4. Assen voor langzaam verkeer**

Onderzoek moet uitwijzen in welke mate Oekene in westelijke richting via een as voor langzaam verkeer kan aantakken op de recreatieve pool Sterrebos-Kleiputten en via de (nog aan te leggen) verbinding ter hoogte van de N36 kan aansluiten op de entiteit Radiale Uitbreidingen en Het Hart.

In oostelijke richting kan de as voor langzaam verkeer doorheen de overgangszone aantakken op de verkeertechnische ingrepen ter hoogte van N36/E403.

### **11.5. Ruimte voor wonen**

De woonfunctie kan voornamelijk worden versterkt door het invullen van onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen of in goedgekeurde verkavelingen.

Tegemoet komend aan demografische evoluties wordt nagegaan in welke mate de voorzieningen binnen de ziekenhuiscampus ten dienste kunnen staan van ondermeer de senioren van Oekene site (vb. warme maaltijden, zorgvragen, ...)

De stad suggereert naar de hogere overheid om Oekene, bij herziening van het PRS, te selecteren als kern in het buitengebied (scenario 2) (zie ook gewenste woonstructuur, 3.3.2, woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden). Het uitgesproken karakter en het zelfstandig functioneren van Oekene motiveren deze keuze.

Indien Oekene, bij de herziening van het PRS, zou geselecteerd worden als kern in het buitengebied, wordt het gebied ten zuiden van Oekene, meer bepaald het gebied gelegen tussen de Kortrijksestraat, Sint Elooïse Winkelsestraat, Toveressestraat/Oude Kantinestraat aangeduid als zoekzone.

De uitbreiding is ruimtelijk verantwoord en beperkt in omvang.

De woonfunctie wordt, in afwachting tot selectie als kern in het buitengebied, voornamelijk versterkt door het invullen van onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen of in goedgekeurde verkavelingen (scenario 1) (zie ook gewenste woonstructuur, 3.3.2, woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden).

Bijzondere aandacht gaat naar een kwalitatieve afwerking van de woonconcentratie ten aanzien van de omliggende open ruimte.

### **11.6. Ruimte voor sport/ontspanning**

Zowel vanuit de lokale bevolking als de plaatselijk school is vraag naar sport- en ontspanningsinfrastructuur (voetbalveld, polyvalente zaal/sporthal, ...). In

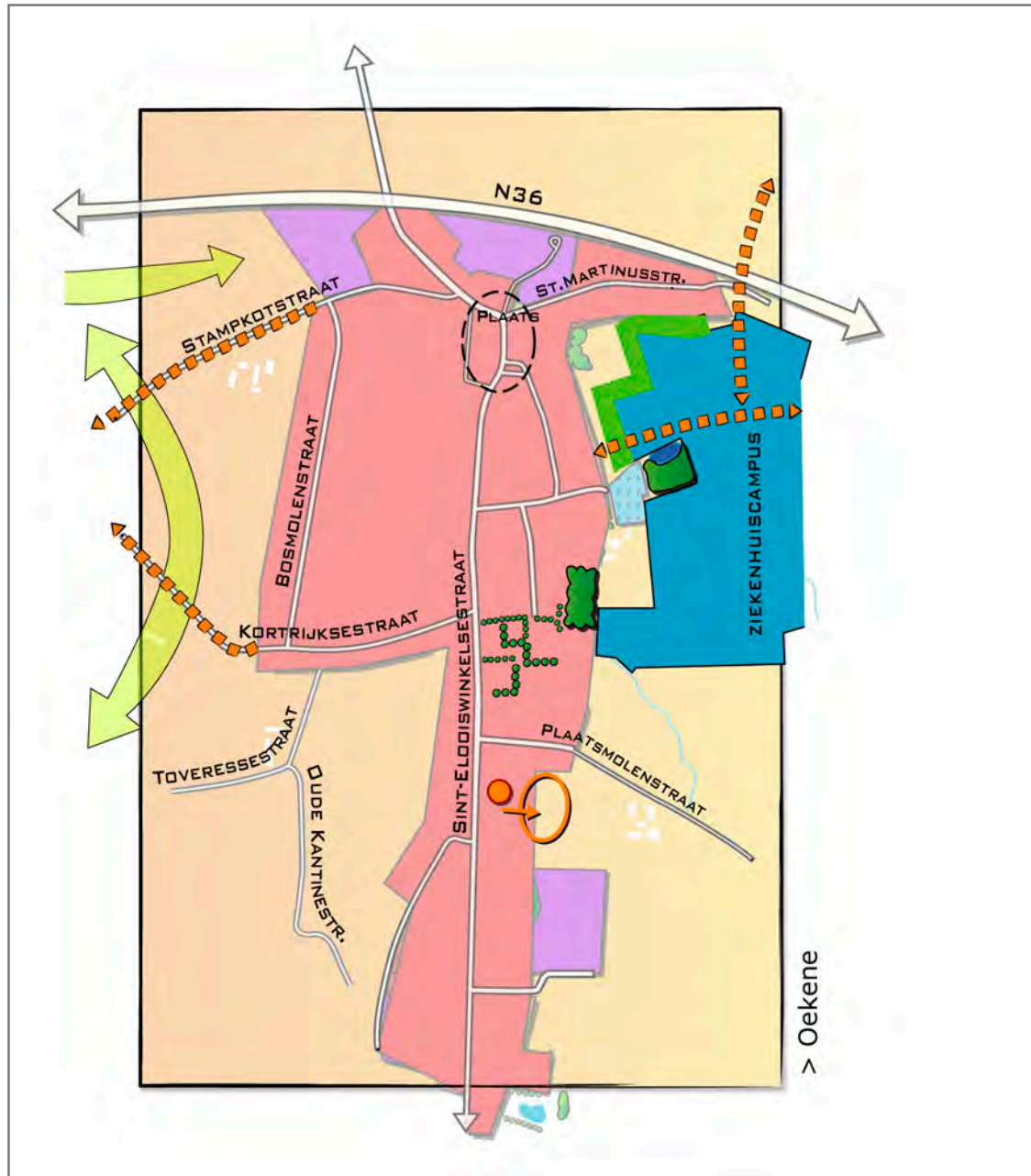
functie van het kwalitatief versterken van de voorzieningstructuur te Oekene bieden de terreinen aansluitend met de school van Oekene mogelijkheden voor het invullen van deze vraag; een kwalitatieve afwerking naar de achterliggende open ruimte is hierbij vereist.

### **11.7. Socio-cultureel knooppunt De Regenboog**

Het centrum De Regenboog langsheen de St. Elooïse winkelsestraat wordt geselecteerd als lokaal sociaal-cultureel knooppunt.

Uitbreidingsmogelijkheden worden per site onderzocht in functie van de draagkracht van het gebied en de gewenste ontwikkeling.

Belangrijk is het uitwerken van assen voor de zwakke weggebruiker naar dit lokaal recreatief knooppunt.



## 12. Zilverberg

Te Zilverberg ligt de nadruk op het behoud van de leefbaarheid en het landelijk karakter. De nadruk ligt op een kwalitatieve verbetering van de bestaande structuur, een kwaliteitsvolle randafwerking naar de omliggende open ruimte, een vlotte en veilige verbinding met de stedelijke voorzieningen en het uitwerken van maatregelen en suggesties in functie van de Meensesteenweg.

Zilverberg wordt geselecteerd als een woonconcentratie met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden. Onderzoek moet uitwijzen in welke mate (delen van) de aanpalende, volgens het APA bestemd woonkorrel/woongehuchten Meensesteenweg-Oude Zilverbergstraat en Meensesteenweg-Gentstraat deel uitmaken van de woonconcentratie.

### 12.1. Behoud van leefbaarheid

De leefbaarheid van Zilverberg wordt grotendeels bepaald door de (autohandels)activiteiten langsheen de Meensesteenweg (N32).

Op provinciaal niveau werd initiatief genomen tot het opmaken van een ruimtelijk beleidsplan voor de autohandel en de inrichting van de N32 van Roeselare tot Menen.

Belangrijke invalshoeken vormen de beeldkwaliteit van deze activiteiten en het mobiliteitsaspect. Het 'uitstallen' van auto's in de open lucht langsheen de Meensesteenweg, en dus zichtbaar van op de openbare weg, is niet wenselijk.

De gebouwen en terreinen dienen de nodige kwaliteit uit te stralen. Hierbij wordt gedacht aan duurzame en kwaliteitsvolle materialen, groeninkleding, integratie van reclamepanelen, ...

Inzake mobiliteit gaat de nodige aandacht naar gecombineerde op- en afritten en dient, in functie van de verkeersleefbaarheid, het lossen en laden te gebeuren op eigen terrein.

Bovenstaande elementen gelden als een suggestie naar de hogere overheid. De stad suggereert eveneens om de focus van het beleidskader niet te beperken tot de autohandel maar het kleinhandelslint in haar totaliteit te herstructureren.

Verkeersveilige dwarsverbinding(en) ter hoogte van de Meensesteenweg zijn noodzakelijk om Zilverberg in haar totaliteit te versterken.

De verkeersveiligheid in de omgeving van de school gelegen langsheen de Meensesteenweg wordt verhoogd door de herinrichting van de doortocht. De procedure hiertoe werd reeds opgestart.

### 12.2. Assen voor langzaam verkeer

Onderzoek moet uitwijzen in welke mate Zilverberg in westelijke richting via een as voor langzaam verkeer kan aantakken op oude spoorwegbedding Roeselare-leper en zo kan aansluiten op de entiteit Radiale Uitbreidingen en Het Hart.

In noord-zuidelijke richting kan de as voor langzaam verkeer langsheen de oude spoorwegbedding Roeselare-Menen aantakken op de aan te leggen groenpool Sterrebos-Kleiputten en via de (eveneens nog aan te leggen) verbinding ter hoogte van de N36 aansluiten op de entiteit Radiale Uitbreidingen en Het Hart.

### 12.3. Ruimte voor wonen

De woonfunctie kan voornamelijk worden versterkt door het invullen van onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen of in goedgekeurde verkavelingen.

De stad suggereert naar de hogere overheid om Zilverberg, bij herziening van het PRS, te selecteren als kern in het buitengebied (scenario 2) (zie ook gewenste woonstructuur, 3.3.2, woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden). Het zelfstandig functioneren van Zilverberg motiveren deze keuze.

Indien Zilverberg, bij de herziening van het PRS, zou geselecteerd worden als kern in het buitengebied, worden het gebied ten zuiden van de Zilvermolenstraat en het gebied ten westen van de Knokuilstraat aangeduid als zoekzone.

De uitbreiding is ruimtelijk verantwoord en beperkt in omvang.

De woonfunctie wordt, in afwachting tot selectie als kern in het buitengebied, voornamelijk versterkt door het invullen van onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen of in goedgekeurde verkavelingen (scenario 1) (zie ook gewenste woonstructuur, 3.3.2, woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden).

Bijzondere aandacht gaat naar een kwalitatieve afwerking van de woonconcentratie ten aanzien van de omliggende open ruimte en de potenties om via een as voor langzaam verkeer aan te takken op de oude spoorwegbedding Roeselare-leper.

Ter hoogte van de Knokuilstraat werden recent een rusthuis (OCMW) en aanleunwoningen (sociale bouwmaatschappij De Mandel) gebouwd.

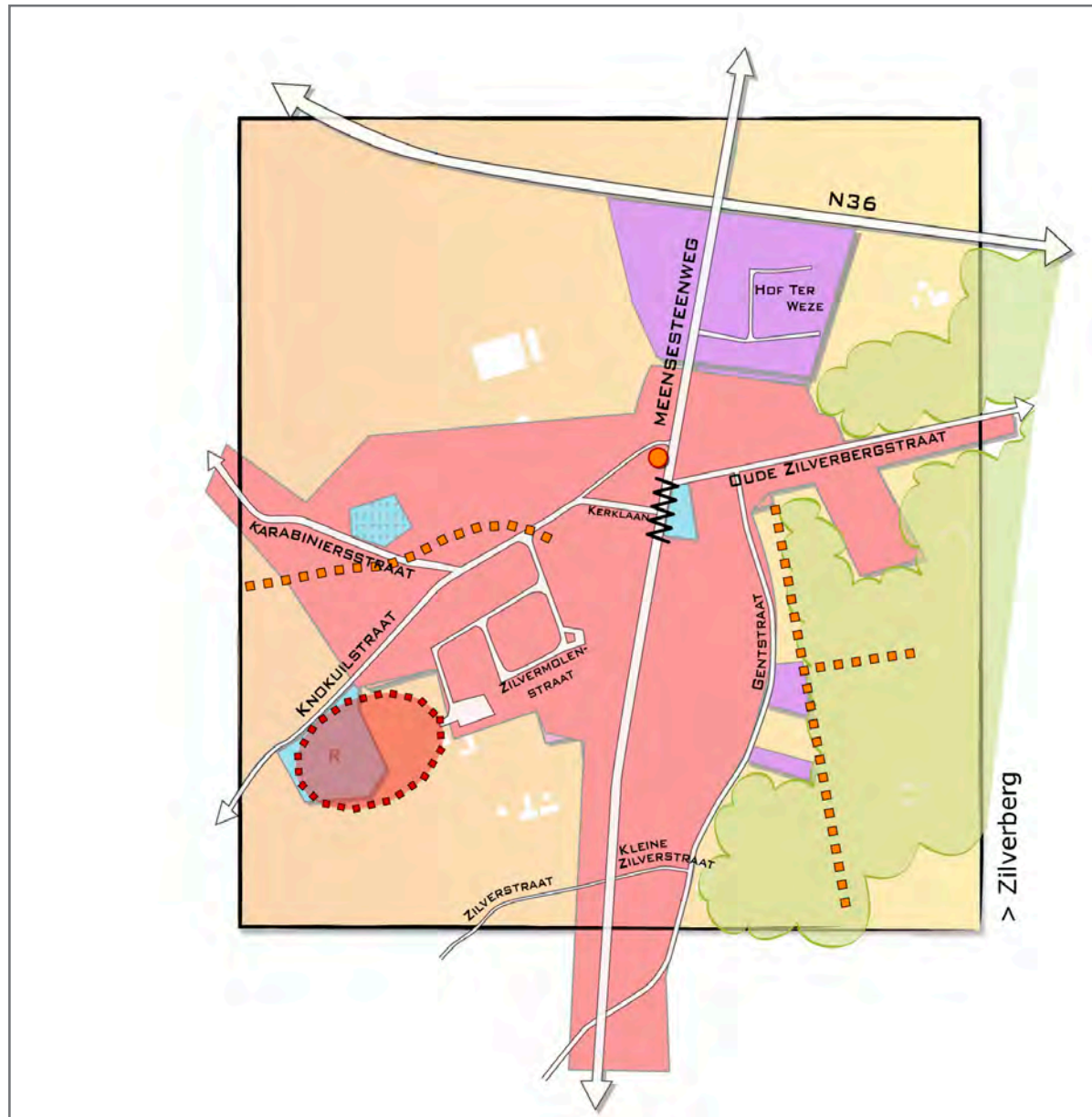
De bouw van het rusthuis biedt mogelijkheden om ondersteunend te werken ten aanzien van de (oudere) bevolking van Zilverberg (vb. warme maaltijden, zorgdiensten, ...).

#### 12.4. Socio-cultureel knooppunt De Zilverlink

Het ontmoetingscentrum De Zilverlink langsheen de Meensesteenweg wordt geselecteerd als lokaal sociaal-cultureel knooppunt.

Uitbreidingsmogelijkheden worden per site onderzocht in functie van de draagkracht van het gebied en de gewenste ontwikkeling.

Belangrijk is het uitwerken van assen voor de zwakke weggebruiker naar dit lokaal recreatief knooppunt.





## 13. Beitem

### 13.1. Beleidsdoelstellingen

Te Beitem ligt de nadruk op het behoud van de leefbaarheid en het landelijk karakter. De nadruk ligt op een kwalitatieve verbetering van de bestaande structuur, een kwaliteitsvolle randafwerking naar de omliggende open ruimte, een vlotte en veilige verbinding met de stedelijke voorzieningen en het uitwerken van maatregelen en suggesties in functie van de Meensesteenweg.

De verkeersveiligheid in de omgeving van de school gelegen langsheen de Meensesteenweg wordt verhoogd door de herinrichting van de doortocht. De procedure hiertoe werd reeds opgestart.

Beitem wordt geselecteerd als een woonconcentratie met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden. Onderzoek moet uitwijzen in welke mate (delen van) de aanpalende, volgens het APA bestemd woonkorrel/woongehuchten Kortewagenstraat-Mrg. Catrystraat, Meensesteenweg-Galgestraat en Kortewagenstraat deel uitmaken van de woonconcentratie.

### 13.2. Assen voor langzaam verkeer

In noord-zuidelijke richting kan Beitem via een as voor langzaam verkeer langsheen de oude spoorwegbedding Roeselare-Menen aantakken op Zilverberg en de aan te leggen groenpool Sterrebos-Kleiputten om vervolgens via een (nog aan te leggen) verbinding ter hoogte van de N36 kan Beitem aan te sluiten op de entiteit Radiale Uitbreidingen en Het Hart.

### 13.3. Ruimte voor wonen

De woonfunctie kan voornamelijk worden versterkt door het invullen van onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen of in goedgekeurde verkavelingen. Daarnaast kan de woonfunctie nog versterkt worden in de potentiële binnengebieden langsheen de Mrg. Catrystraat en de Landmansstraat.

De stad suggereert naar de hogere overheid om Beitem, bij herziening van het PRS, te selecteren als kern in het buitengebied (scenario 2) (zie ook gewenste woonstructuur, 3.3.2, woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden). Het uitgesproken karakter en het zelfstandig functioneren van Beitem motiveert deze keuze.

Indien Beitem, bij de herziening van het PRS, zou geselecteerd worden als kern in het buitengebied, wordt het gebied gelegen binnen de Ieperseweg en de Koolbrandersstraat/Landmansstraat/Sint-Godelievestraat aangeduid als zoekzone.

De uitbreiding is ruimtelijk verantwoord en beperkt in omvang.

De woonfunctie wordt, in afwachting tot selectie als kern in het buitengebied, voornamelijk versterkt door het invullen van onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen of in goedgekeurde verkavelingen (scenario 1) (zie ook gewenste woonstructuur, 3.3.2, woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden).

Bijzondere aandacht gaat naar de integratie van de Godelievebeek (lokaal ecologische drager) en beekbegeleidend groen.

### 13.4. Socio-cultureel knooppunt De Schakel

Het centrum De Schakel langsheen de Meensesteenweg wordt geselecteerd als lokaal sociaal-cultureel knooppunt.

Uitbreidingsmogelijkheden worden per site onderzocht in functie van de draagkracht van het gebied en de gewenste ontwikkeling.

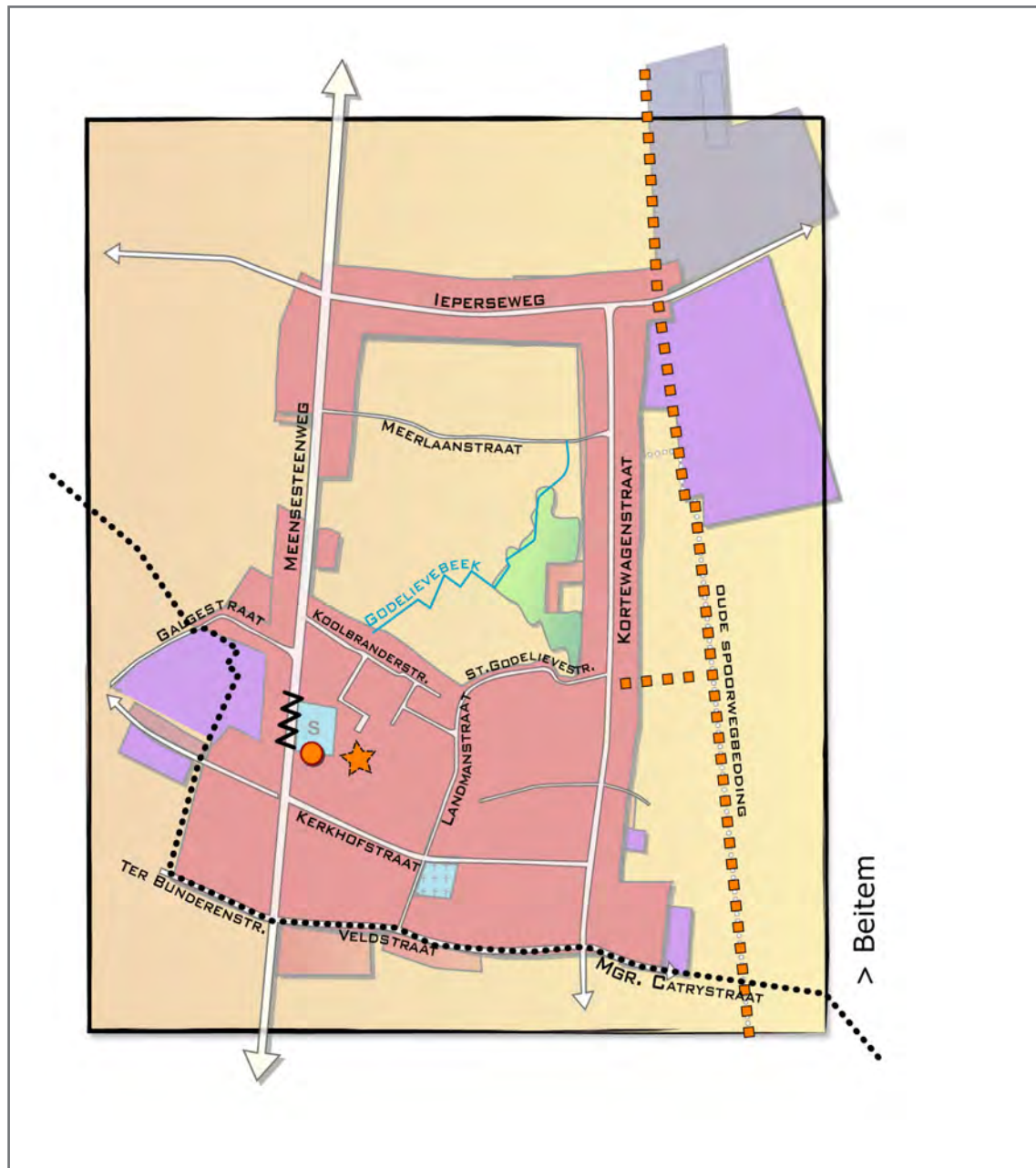
Belangrijk is het uitwerken van assen voor de zwakke weggebruiker naar deze lokale recreatieve knooppunten.

### 13.5. Te behouden sportsite

De krachtbalvelden ten oosten van de kerk wordt geselecteerd als een lokaal recreatief knooppunt. Deze zone-eigen sportsite wordt behouden met de nodige infrastructuur.

Het uitwerken van assen voor de zwakke weggebruiker werkt versterkend ten aanzien van deze site.





## 14. Overzichtstabel - Vereenvoudigd model

De tabel op de volgende bladzijden geeft per deelgebied een overzicht van de (niet) toegelaten activiteiten. Deze tabel is eveneens van toepassing op gebieden die middels het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' herbestemd werden, voor zover niet strijdig ermee.

De overzichtstabel is een vereenvoudigd model. Dit betekent dat de tabel tezamen moet gelezen worden met de teksten in de desbetreffende gewenste deelstructuur.

+	Toegelaten
-	Niet toegelaten
NVT	Niet van toepassing

Bij wijze van illustratie.

Aard activiteit				Woonconcentraties				Agrarisch gebied - open ruimte			
				Beperkte ontwikkelingsmogelijkheden		Te behouden	Nieuw	L1 (excl. lbggebied met aangetast karakter gebied)	Lbgebied met aangetast karakter gebied (deel L1)	L2	Lokale open ruimteverbinding
				Centrum	Uitbreiding						
Woningen	Zonevreed	behoorlijk vergund	Behoud	NVT				+	NVT	+	+
			Uitbreiden					tot 1.200 m <sup>3</sup>	+	tot 1.000 m <sup>3</sup>	tot 1.000 m <sup>3</sup>
			Nieuw					-	NVT	-	-

+	In L2- gebieden blijven behoorlijk vergunde zonevreedde woningen behouden
tot 1.200 m <sup>2</sup>	In L2-gebieden kunnen behoorlijk vergunde zonevreedde woningen uitbreiden tot 1.000 m <sup>3</sup>
-	In L2-gebieden zijn nieuwe zonevreedde woningen niet toegelaten
NVT	Niet van toepassing gezien woningen toegelaten zijn in woonconcentraties (en dus niet zonevreedd kunnen zijn)

Aard activiteit				Woonconcentraties				Agrarisch gebied - open ruimte				
				Beperkte ontwikkelingsmogelijkheden		Te behouden	Nieuw	L1 (excl. lbggebied met aangetast karakter gebied)	Lbgebied met aangetast karakter gebied (deel L1)	L2	Lokale open ruimteverbinding	
				Centrum	Uitbreiding							
Woningen	Zone-eigen		Behoud/uitbreiden	+			NVT	+	NVT	NVT		
			Nieuw	+		- (behoudens 40 m regel APA)	-	40 m-regel APA	-	-		
	Zonevreemd	behoorlijk vergund		Behoud					+	NVT	+	+
				Uitbreiden	NVT				tot 1.200 m <sup>3</sup>	+	tot 1.000 m <sup>3</sup>	tot 1.000 m <sup>3</sup>
				Nieuw					-	NVT	-	-
niet behoorlijk vergund		Behoud/Uitbreiden/Nieuw	NVT				-	NVT	-	-		
Bedrijven	Zone-eigen		Behoud/Uitbreiden	+		NVT	NVT					
			Zonevreemde uitbreiding	NVT				max 100 %	max 100 %	-	-	
			Nieuw	+	lokale II of hoger	lokale II of hoger	-	-				
	Zonevreemd	behoorlijk vergund	Op datum APA	Behoud					+	+	+	+
				Uitbreiden	NVT				max 100 %	max 100 %	-	-
				Nieuw					NVT			
		Na datum APA	Behoud/Uitbreiden	NVT				zie p. 196				
			Nieuw					-				
		niet behoorlijk vergund		Behoud/Uitbreiden/Nieuw	NVT				-			
	Handel			Behoud/Uitbreiden	+		NVT	NVT				
Nieuw				+	in nevenbestemming	in nevenbestemming lokale II of hoger	-	Conform vigerende wetgeving/beleidskaders en latere wijzigingen				
Toeristische activiteiten			Behoud/Uitbreiden	NVT	NVT	+	NVT	Conform vigerende wetgeving/beleidskaders en latere wijzigingen				
			Nieuw	+	-							
Verblijfsrecreatie			Behoud/Uitbreiden	+		NVT		Conform vigerende wetgeving/beleidskaders en latere wijzigingen				
			Nieuw	+	-							
Kantoren en dienstverlening			Behoud/Uitbreiden	+		NVT	Conform vigerende wetgeving/beleidskaders en latere wijzigingen					
			Nieuw	+	in nevenbestemming		-					

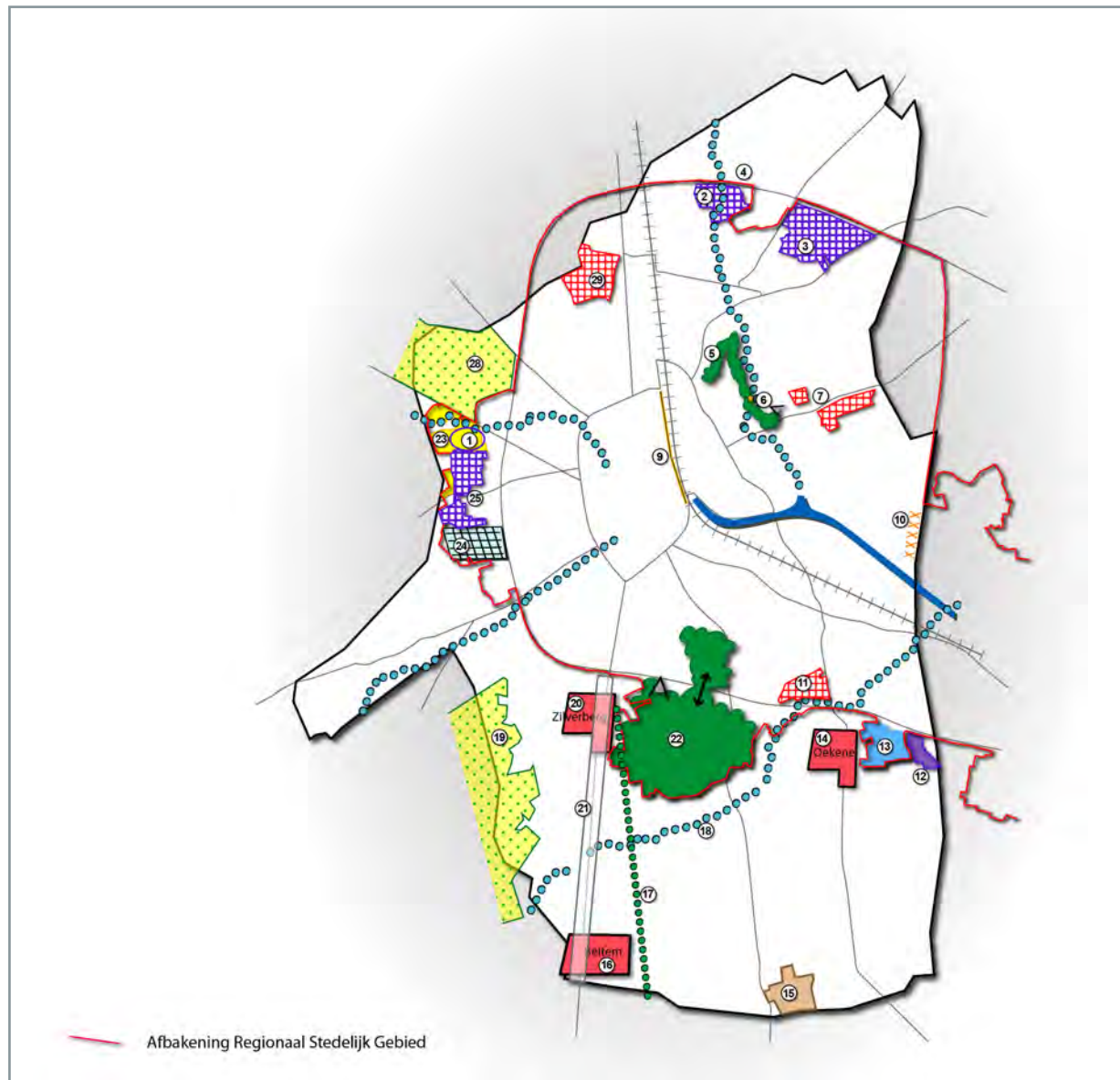
Aard activiteit		Agrarisch gebied - open ruimte				
		L1 (excl. lbgebied met aangetast karakter)	Lbgebied met aangetast karakter (deel van L1)	L2 (= beschermingszone beek + lbgebied met potenties N&/of L)	Lokale open ruimteverbinding	
Grondgebonden agrarische activiteiten	Behoud	+				
	Uitbreiden	+	+	binnen perimeter (in lbgebied met potenties N&/of L) - (in beschermingszone beek)	binnen perimeter	
	Nieuw	+	+	+ (in lbgebied met potenties N&/of L) (voor zover nabij weg) - (in beschermingszone beek)	-	
Grondloze agrarische bedrijven (inclusief serres)	Behoud	+	+	+ (voor zover bestaand datum APA)	+ (in L1) + (in L2: voor zover bestaand datum APA)	
	Uitbreiden	+	+	binnen perimeter (in lbouwgebied met potenties N&/of L) - (in beschermingszone beek)	binnen perimeter	
	Nieuw	+	+	-	-	
Para-agrarische bedrijven	Behoud	+ (voor zover bestaand datum APA)	+	+ (voor zover bestaand datum APA)		
	Uitbreiden	max 100 %	+	binnen perimeter (in lbgebied met potenties N&/of L) - (in beschermingszone beek)	binnen perimeter	
	Nieuw	-	+	-	-	
Voor land- en tuinbouw innovatieve en ondersteunende activiteiten		Nieuw	omgeving INAGRO	omgeving INAGRO	omgeving INAGRO	-
Agro-industrie		Nieuw	-	-	-	-
Mestverwerking	Gebonden aan 1 bedrijf	Nieuw	+	+	+ (behoudens in beschermingszone beek)	+
	Meerdere bedrijven en gebonden aan 1 van deze	Nieuw	+ (gedifferentieerd)	+ (gedifferentieerd)	-	- (in L2) + (gedifferentieerd)



## Suggestiekaart hogere overheid

Naaststaande kaart bevat een overzicht van de suggesties naar de hogere overheid, voor zover cartografisch weer te geven.

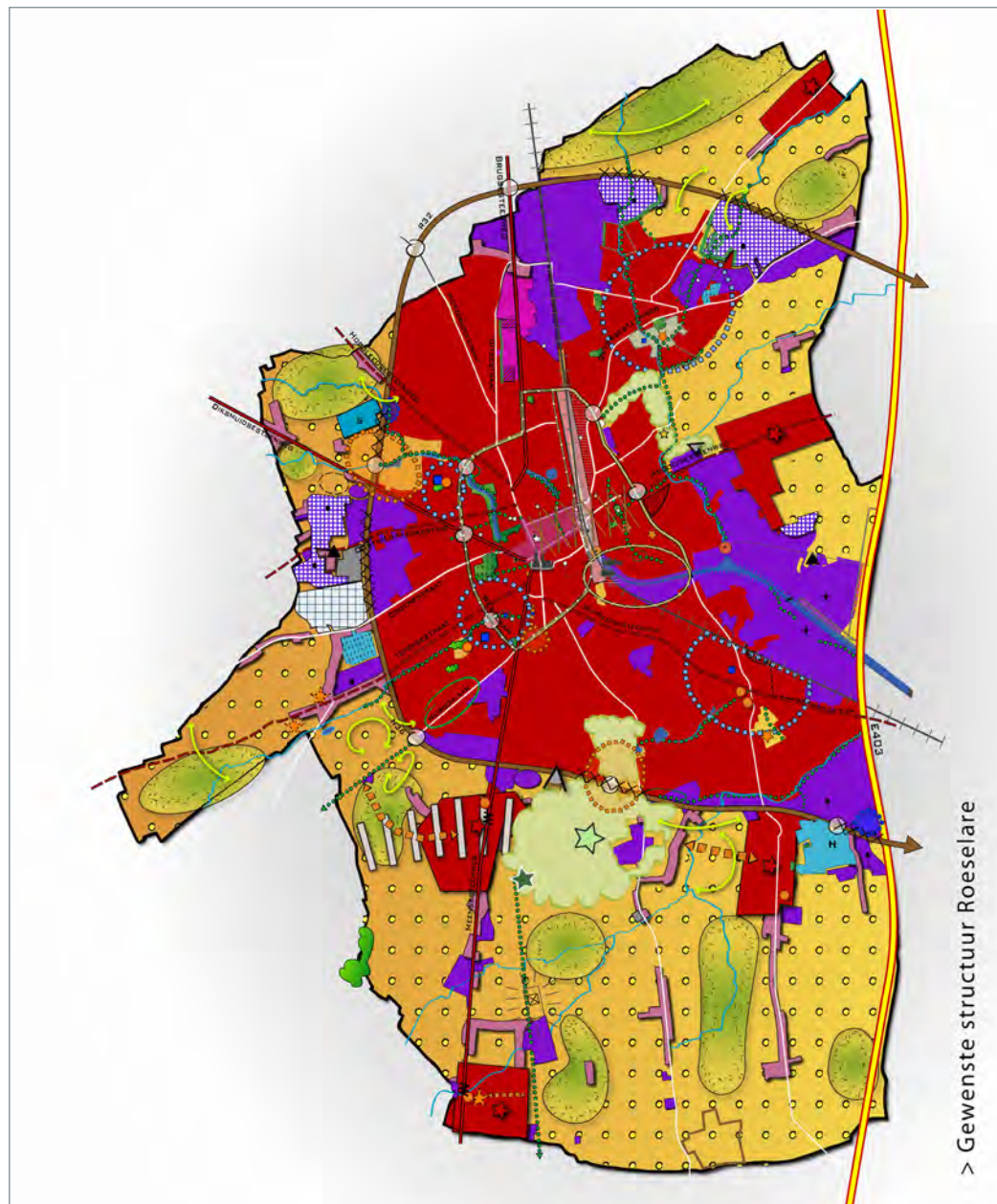
De legende wordt op de volgende pagina weergegeven.



Nr.	Suggestie naar hogere overheid
1	Zoekzone voor een gemengd regionaal bedrijventerrein (ter compensatie)
2-3	Geen mestverwerking
4	Geen windmolens
5	Doortrekken van recreatief/functioneel wandel- en fietspad langsheen te Onledebeek/Krommebeek Uitbouw as voor de zwakke weggebruiker Aandacht overgang Mandellaan
6	Te behouden zicht
7	Rekening houden met de algemene en specifieke aandachtspunten De stad uit haar bezorgdheid omtrent de stedelijke woondichtheden
9	Downgraden van secundaire III naar lokale weg
10	Zoekzone voor lawaaiërige sporten
11-29	Rekening houden met de algemene en specifieke aandachtspunten
12	Opnemen binnen het regionaalstedelijk gebied Roeselare teneinde naast regionale bedrijvigheid ook andere activiteiten van regionaal belang op te nemen
13	Aandacht voor de uitbouw van een landschappelijke doorgangzone voor de zwakke weggebruiker tussen Oekene en de zorgsite, een aangepaste inrichting van de N36/E403 en een afgestemd openbaar vervoer
14-16-20	Selectie als kern in het buitengebied bij de herziening van PRS
15	Bedrijfsgebouwen na stopzetting bestemmen als bedrijvzone Omschakeling naar agro-industriële bedrijvigheid
17	Een west-oostelijke relatie te laten met de uit te bouwen stedelijke groenpool Sterrebos-Kleiputten
18	Beschermingszone van 10-15m aan weerszijden van (bovenlokale) beken aanhouden
19-28	Agrarisch gebied met bosaanplant op vrijwillige basis (voor zover van toepassing)
21	Het beleidskader dient zich te focussen op het te herstructureren kleinhandelslint in haar totaliteit, niet enkel op de autohandel Bestemde KMO-gronden Hof ter Weze en ten westen van de Meensesteenweg komen niet in aanmerking voor de herlocalisatie van autohandelszaken Bijzondere aandacht voor beeldkwaliteit (na-streven showroomaspect) en mobiliteit
22	Opmaak masterplan Te behouden zicht Zilverberg Verbinding met Sterrebos wordt dusdanig ontworpen dat ze structurerend werkt voor de grote ring
23	Bouwvrije zones af te bakenen op gemeentelijk niveau
24	Exclusief bestemd voor glastuinbouw
25	Locaties waarbinnen een substantieel aanbodbeleid voor lokale bedrijvigheid moet gevoerd worden

## Synthese van de gewenste ruimtelijke structuur

Naaststaande kaart geeft de gewenste structuur voor de stad Roeselare weer.



## LEGENDE Gewenste structuur Roeselare

	grote ring		dynamisch landbouwgebied		knooppunt woonzorg
	invalsweg 1ste orde		gebieden met beperkte mogelijkheden inzake bebouwing		woonzorgzone
	invalsweg 2de orde		ecologische drager - beek (beschermingszone)		ruimte voor afscheid
	kleine ring		groenstructuur van bovenlokaal belang		ziekenhuiscampus
	centrumboulevard		versterken ecologische dragers/groene as voor langzaam verkeer		ruimte voor onderwijs
	zoekzone sluiten kleine ring		groene overgangszone		bedrijventerrein
	versterken alternatieve verkeersroute		zone voor natuurontwikkeling		te ontwikkelen bedrijventerrein
	herkenningspunt		educatief centrum voor natuur en landbouw		bijkomen aanbod ARSG
	dwarsverbinding zwakke weggebruikers		te behouden zicht		KMO en wonen
	te onderzoeken dwarsverbinding zwakke weggebruikers		waterpartij		multimodale terminal
	herinrichting doortocht		lokale open ruimteverbinding		watergebonden functies en potentie niet-watergebonden functies / niet-economische functies
	stationsomgeving als motor en als scharnier tussen linker- en rechterkamer		structurend reliëfcomponent		watergebonden functies
	interne ontsluiting		buffer wonen - bedrijvigheid		ontginningsgebied grens Ledegem
	potentie doorgaand verkeer		te onderzoeken		zoekzone grote en middelgrote windmolens
	centrumparking		socio-culturele en educatieve pool		ruimte voor afvalbeheer
	potentie centrumparking		recreatieve pool		glastuinbouwzone
	as voor langzaam verkeer		potentie recreatieve pool		ruimte voor lokale bedrijvigheid - zoekzone
	stedelijk woonweefsel		zoekzone lawaaierige sporten		zoekzone gemengd regionaal bedrijventerrein (suggestie)
	woonconcentratie met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden		dynamische sportsite		omgeving INAGRO
	te behouden woonconcentratie		te behouden sportsite		ruimte voor kantoren
	herwaarderingsinitiatief		hoeve Blauwe Toren		landbouwgebied met aangetast karakter gelegen binnen de afbakeningslijn
	kernwinkelgebied				
	behoud uitgesproken residentieel karakter				
	zoekzone wonen				
	gemengd stedelijk ontwikkelingsgebied (ARSG)				
	ruimte voor stedelijke projecten				
	bakens				
	projectzone				



## Begrippenlijst

Onderstaande lijst verduidelijkt een aantal begrippen en afkortingen.

- **Aan landbouw verwante bedrijven:** bedrijven in de para-agrarische sfeer zoals bepaald in het APA.
- **Activiteiten die innoverend en ondersteunend zijn voor de landbouw:** vb. (research) activiteiten in functie van productverbreding en/of productinnovatie.
- **Agro-industriële bedrijvigheid:** bedrijvigheid gericht op toelevering van landbouwstoffen noodzakelijk voor de landbouw (vb. veevoederfabriek) of bedrijvigheid gericht op de verwerking van landbouwproducten (vb. diepvriesgroentebedrijf) afkomstig van beroeps-landbouwactiviteiten in de regio. Uit deze definitie wordt afgeleid dat het gaat over bedrijvigheid waarbij de bedrijfsgebouwen dominant aanwezig zijn in het landschap. Een agro-industrieel bedrijf heeft bijgevolg een grotere invloedssfeer dan een aan landbouw verwant bedrijf.
- **APA:** Algemeen Plan van Aanleg, goedgekeurd bij B.V.E van 29 april 1991 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 20 juni 1991
- **Bedrijfsverzamelgebouw:** geschikt voor bedrijven die een beperkte oppervlakte vereisen (150-500m<sup>2</sup>). Deze bedrijven hebben vaak enkel nood aan een stapelruimte en een beperkte kantoorfunctie (vb. schilder, loodgieter).
- **Bedrijvigheid in de para-agrarische sfeer** (APA-bepaling)
  - Niet grondgebonden para-agrarische gebieden met milieuvriendelijk karakter zoals :
    - Wormenbedrijf
    - Viskwekerij
    - Siervissen
    - Vogelkwekerij
    - Hondenkwekerijen en/of kennels
    - Veehandelaars
    - Dieren- en veeartspraktijken voor huisdieren en/of kleinere erfdieren en dergelijke inplantingen
  - In ruimte beperkte bedrijven met verwerkende inslag en toeleveringsbedrijven :
    - Veevoeder
    - Loonwerkbedrijf
    - Herstelwerkplaats voor landbouwmachines
  - Gebieden met niet-grondgebonden activiteiten :
    - Manège en stoeterijen
  - Kleinschalige bedrijven voor intensieve veeteelt
- **Bouwvrije zones:** gebieden van de agrarische structuur waar geen bijkomende bebouwing wordt toegestaan om de ontwikkelingsmogelijkheden van de grondgebonden agrarische functies te garanderen.
- **Doorgangsgebouw:** voor bedrijven in opstart die gedurende een bepaalde periode een unit huren.
- **Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen** zijn voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste staan van de gemeenschap. Hierbij is het irrelevant of deze voorzieningen worden opgericht en uitgebraat door een overheid dan wel door een privé-instelling of -persoon. Het is evenmin relevant of er sprake is van het al dan niet aanwezig zijn van enig winstoogmerk.
- **Gezondheids corridor:** cluster rond gezondheidsactiviteiten, met name activiteiten die in verband worden gebracht met gezondheid en medische zorg voor mensen.
- **Grondgebonden agrarisch bedrijf:** een agrarisch bedrijf dat zijn landbouwproductie (plantaardig/dierlijk) geheel of gedeeltelijk voortbrengt via eigen uitbating van landbouwgronden. Bedrijven die een grondloze en een grondgebonden activiteit combineren, behoren eveneens tot de categorie grondgebonden bedrijven.
- **Grondloos agrarisch bedrijf:** een grondloos agrarisch bedrijf is een agrarisch bedrijf dat zijn landbouwproductie (plantaardig/dierlijk) uitsluitend in bedrijfsgebouwen voortbrengt. Deze bedrijven hebben slechts behoefte aan een bouwplaats voor de oprichting van hun bedrijf. Grondloze bedrijven met een beperkte grondgebonden activiteit zijn eveneens grondloze bedrijven.
- **GRB:** Gemengd Regionaal Bedrijventerrein (typevoorschrift voor gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen)
- **GRS:** Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
- **GRUP ARSG:** Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Roeselare
- **HAG:** Herbevestigd Agrarisch Gebied. Op 24 oktober 2008 besliste de Vlaamse regering om de landbouwgebieden waar de bestemming van het gewestplan behouden blijft, te herbevestigen.



- **Levenslange woongelegenheden:** woongelegenheden die dusdanig flexibel en aanpasbaar zijn dat ze kunnen meegroeien met de veranderende behoeften van de individuele bewoner gedurende zijn levensloop.
- **Lokale open ruimteverbinding:** weinig of niet bebouwde ruimten in de nabijheid van het stedelijk weefsel van de stad Roeselare.
- **Merkwaardige gebouw:** gebouw die niet volgens het decreet beschermd is maar die een cultuurhistorische en sociaal-economische waarde voor het gebied heeft.
- **Onmiddellijke omgeving:** Onder onmiddellijke omgeving dient te worden verstaan de ruimte die onmiddellijk aansluit bij het bedoelde gebouw terwijl de afstand tussen het nieuwe en bestaande gebouw maximaal 30 meter mag bedragen.
- **PLECTRUM:** afkorting van de studie 'Plattelandseconomie in de regio Roeselare-Tielt', die de impact van de nieuwe dynamiek op de ruimtelijke kwaliteit op het platteland inventariseert. Deze studie kwam in 2008 tot stand door een initiatief van de WVI, de Provincie West-Vlaanderen en de Resoc Roeselare-Tielt.
- **PRS:** Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan
- **Reca:** Restaurant/tearoom/café
- **Reconversieproject:** Binnen het stedelijk weefsel bevinden zich tal van bedrijven, zowel kleinschalige als grootschalige, vaak historisch gegroeide bedrijven. Bij stopzetting bieden deze sites mogelijkheden om over te schakelen naar wonen, al dan niet gecombineerd met andere stedelijke functies zoals handel, diensten, horeca, wijkgroen, ...).
- **Restpercelen:** In volgende gevallen wordt gesproken over restpercelen:
  - De confrontatie van het GRUP ARSG, waar de bestemmingen op perceelsniveau werden ingekleurd, en het APA, waar de bestemmingen niet op perceelsniveau werden ingekleurd én voor interpretatie vatbaar, schept restpercelen
  - Percelen die bij de herbevestiging van de agrarische gebieden niet werden opgenomen binnen het HAG. Dit betekent dat deze bij herbesteding niet moeten worden gecompenseerd. Dit gaat slechts over een aantal percelen in het zuiden.
- **ROP:** Register onbebouwde percelen. In het ROP lijst een gemeente op welke onbebouwde percelen nog in aanmerking komen voor bebouwing en waar deze zich in de gemeente situeren.
- **RSV:** Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
- **Trekker:** een winkel die een lokfunctie vervult (vb. Fnac).
- **WZ:** Woonzorgzone. Een woonzorgzone is een ruimtelijke entiteit waarbinnen wonen en zorg op elkaar afgestemd zijn. Naast een aangepast woonpatrimonium en aan zorg gerelateerde diensten wordt tevens aandacht besteed aan een aangepast openbaar domein (assen traag verkeer, rustpunten, verlaagde oversteken, ...).



**Bindend deel**



## Inleiding<sup>1</sup>

De bindende bepalingen vormen, als onderdeel van het structuurplan, de spil tussen gewenste ruimtelijke structuur en de effectieve realisatie ervan op het terrein.

De bindende bepalingen bevatten:

- de selectie van structurerende elementen, waar een specifiek (ruimtelijk) beleid zal gevoerd worden
- een aantal maatregelen en acties die zullen uitgevoerd worden tijdens de planperiode<sup>2</sup>

De inhoud van de acties en maatregelen werd reeds omschreven in het richtinggevend gedeelte. In dit bindend gedeelte worden ze enkel opgesomd.

<sup>1</sup> Voorliggend hoofdstuk omvat een bundeling van selecties, acties en maatregelen zoals uitgewerkt in het richtinggevend deel. De keuzes hieromtrent worden in een volgende fase uitgewerkt.

<sup>2</sup> Het structuurplan wordt in principe goedgekeurd voor een periode van 5 jaar, maar blijft van kracht zolang het niet vervangen wordt door een nieuw goedgekeurd gemeentelijk structuurplan. De bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan mogen echter niet afwijken van de bindende bepalingen van de hogere structuurplannen (provinciaal en Vlaams niveau). Indien een nieuw Vlaams of provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt goedgekeurd, zullen hierin de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan die afwijken van de nieuwe bindende bepalingen in het hogere plan, worden opgesomd, en daarmee ook van rechtswege opgeheven zijn.

## bindende bepalingen inzake deelstructuren

### 1. natuurlijke en landschappelijke structuur

#### 1.1. selecties

- Lokaal ecologische dragers:
  - Beekvallei: Duivelsbeek, Sint Godelievebeek, Lakkaartsbeek, (niet bovenlokaal deel van) Krommebeek, Uittenhovebeek en Regenbeek
  - Waterpartijen: Grote Bassin, Kleine Bassin, Ronde Kom, waterpartij bij begraafplaats te Oekene, waterpartij in park Terwalle, waterpartij in park Vande Walle, waterpartij bij De Ruiter, waterpartijen langsheen/nabij Regenbeek, waterpartijen nabij Sterrebos en waterpartijen langsheen De Mandel nabij Schiervelde
  - Lineaire groenelementen: oude spoorwegbedding Roeselare-leper, lineair groenelement langsheen De Mandel, lineair groenelement langsheen de Kleine Bassin, lineair groenelement langsheen de (deels overdekte) Collienvijverbeek/Kerelsplein, lineair groenelement langsheen de Onledebeek-Krommebeek, lineair groenelement langsheen de Regenbeek, KLE' langsheen de geselecteerde beken, KLE's in landbouwgebieden met potenties voor natuur en/of landschap
  - Vlakke groenelementen: Stadspark, Park Vande Walle, Pastoorbos, Oude stedelijke begraafplaats, Prinsenhof, Kerelsplein, Collienvijverpark, park Terwalle, Meershofwijk, Koekuitbosjes, Boomgaard/speelbosje te Oekene en park nabij begraafplaats te Oekene

- Ecologisch waardevolle berm: bermen langsheen kanaal (Schaapsbrug-grens Izegem)
- Lokaal landschappelijk structurerende elementen:
  - Beekvalleien
  - Zilverberg/Bergmolens
  - Gaaf zicht Bergmolens/hoeve Blauwe Toren/Heihoek-Gitsberg
  - Open ruimte verbindingen ten westen van Kapelhoek, omgeving Heirweg/Onledemolenstraat/R32, tussen Oekene en het stadsbos, omgeving Zilverbergstraat/oude spoorwegbedding Roeselare-leper en omgeving Waterstraat/Kleine Moorsleedsesteenweg/Duivelsbeek-R32/Krommebeek-R32/R32-oude spoorwegbedding leper/R32-stadsbos-Oekene
  - Natuurontwikkelingsprojectzone: natuurreservaat De Kleiputten

#### 1.2. te nemen maatregelen en acties

- Ondersteunende maatregelen en acties<sup>3</sup>
  - Een aangepast subsidiebeleid moet de particulieren, (landbouw)bedrijven en/of verenigingen motiveren om op vrijwillige basis mee te werken aan het onderhouden en herstellen van de KLE's (promoten autochtoon plantmateriaal). Bijzondere aandacht gaat naar de ecologische dragers en landschappelijk structurerende elementen. De stad zal dit niet individueel aanpakken, maar onder vorm van een samenwerkingsverband met de negen gemeenten binnen het stad-land-schap "t West-Vlaamse hart". Binnen dit samenwerkingsverband zal een globaal reglement en globale visie worden uitgewerkt voor deze negen gemeenten.

<sup>3</sup> Resultaten kunnen leiden tot een planinitiatief.



- Accentueren van ecologische dragers ter hoogte van de Westlaan/Noordlaan middels groenaanplant:
  - kruising Collievijverbeek
  - kruising Mandel
  - kruising oude stedelijke begraafplaats
- Stadsbos-Sterrebos: opmaak masterplan/plan van uitvoering in samenwerking met de hogere overheid met ondermeer aandacht voor de open ruimtegebieden, vista's en doorzichten vanuit en naar het landelijke gebied en voor effectief te bebossen percelen.

## 2. agrarische structuur

### 2.1. selecties

- L1: dynamisch landbouwgebied
- L2: landbouwgebied met beperkte mogelijkheden inzake bebouwing
- Glastuinbouwzone

### 2.2. te nemen maatregelen en acties

- Maatregelen en acties op te nemen in GRUP's
  - Binnen gebiedsgerichte of sectorale RUP's zullen de ontwikkelingsperspectieven voor de land- en tuinbouwbedrijven, aan landbouw verwante activiteiten, mestverwerking, agro-industriële bedrijvigheid, mogelijkheden voor functiewijzigingen, ... worden behandeld conform de in het richtinggevend deel weergegeven principes. Volgende elementen komen ondermeer aan bod: bebouwingsmogelijkheden, aanduiding van bouwvrije zones, voorschriften inzake landschappelijke integratie, ...
  - Opmaak GRUP bouwvrije zones conform de criteria zoals beschreven in de gewenste deelstructuur, zie 2.10.
  - GRUP ter versterking van Omgeving INAGRO

## 3. woonstructuur

### 3.1. selecties

- Woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden:
  - Oekene
  - Beitem
  - Zilverberg
  - Aardappelhoek-Tasse
  - Kapelhoek
- Te behouden woonconcentraties:
  - Brabantstraat (1)
  - Heirweg (2)
  - Beversesteenweg-Duivelsstraat (3)
  - Onledemolenstraat-Wagenbrugstraat (4)
  - Brugsesteenweg-Oude Diksmuidsestraat (5)
  - Hooistraat-Tasscheweg (6)
  - Hoogleedsesteenweg-Ter Bets (7)
  - Diksmuidsesteenweg/Hellestraat (8.1)
  - Diksmuidsesteenweg-De Ziltten (8.2)
  - Bietstraat (9)
  - Oostnieuwkerksesteenweg-Veldbosstraat (10)
  - Groenestraat (11)
  - Groenestraat-Piljoenstraat (12.1) (noordelijk)
  - Iepersesstraat-Piljoenstraat (12.2) (zuidelijk)
  - Iepersesaardeweg-Iepersesstraat (12.3)
  - Kleine weg/Zilverbergstraat (13.1)
  - Oude Zilverbergstraat (14.1)
  - Meensesteenweg-Koekuitstraat (14.4)
  - Meensesteenweg-Vinkeniersstraat (14.5)
  - Meensesteenweg-Kortewagenstraat (15.2)
  - Gabriëlstraat (16)
  - Moorseelesteenweg-Vlietputstraat (17.1)
  - Moorseelesteenweg-Iepersesweg (17.2)

- Moorseelsesteenweg-Koestraat (18.1) (zuidelijk)
- Moorseelsesteenweg-Koestraat (18.2) (centraal)
- Moorseelsesteenweg-Koestraat (18.3) (noordelijk)
- Sint-Eloois-Winkelsestraat-Oude Kantinestraat (19.1)
- Sint-Eloois-Winkelsestraat- Ieperseweg (19.2)
- Sint-Eloois-Winkelsestraat-Jakenshof (19.3)
- Rijksweg-Kwadestraat (20.1)
- Kwadestraat (20.2)
- Potentie: (delen van) aangetaste open ruimtegebieden die uitsluitend een woonfunctie opnemen
- Te behouden woonconcentraties die mogelijks deel uitmaken van een woonconcentratie met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden:
  - Sint-Eloois-Winkelsestraat-Kortrijksestraat (Oekene) (19.4.)
  - Meensesteenweg-Oude Zilverbergstraat (Zilverberg) (14.2)
  - Meensesteenweg-Gentstraat (Zilverberg) (14.3.)
  - Korte Wagenstraat-Mrg. Catrystraat (Beitem) (15.4.)
  - Meensesteenweg-Galgestraat (15.1)
  - Korte Wagenstraat (15.3)
- Woonzorgzone
  - WZ 1: omgeving Verzonken kasteel (Beveren)
  - WZ 2: omgeving Schiervelde (radiale uitbreiding)
  - WZ 3: omgeving H. Hartsite (Linkerkamer)
  - WZ 4: omgeving St. Henricus (Rumbeke)

### 3.2. te nemen maatregelen en acties

- Maatregelen en acties op te nemen in GRUP's
  - GRUP's in functie van het uitbouwen van een gedifferentieerd woonaanbod
  - Opmaak GRUP voor begraafplaats langsheen de Groenestraat in functie van grenscorrecties en een bijkomende toegang ter hoogte van de Piljoenstraat
  - Opmaak GRUP's in functie van ontwikkelingsmogelijkheden voor onderwijsinstellingen.
- Ondersteunende maatregelen en acties<sup>4</sup>
  - Opmaak inrichtingsplan voor de stedelijke woongebieden Maria's Linde en Gitsestraat waarbij rekening gehouden wordt met de algemene en specifieke aandachtspunten en de principes van de kwaliteitstoets
  - Opmaak van een dichthedenplan voor het ganse grondgebied
  - Opmaak van een gabarietenplan/beeldkwaliteitsplan (voor de invalswegen). Dit plan werkt sturend ten aanzien van het dichthedenplan.
  - Opmaak gemeentelijke inventaris van het onroerend erfgoed middels de IOED
  - Periodieke monitoring van de woonstudie en/of woonprogramma

## 4. economische structuur

### 4.1. selecties

- Zoekzone lokale bedrijvigheid:
  - ZL2: Hoogleedsesteenweg Schiervelde
  - ZL3: R32 - aansluitend Hof ter Weze
- Kanaal Roeselare-Leie
  - Economische en logistieke as
  - Tussen Bruanebrug en E403: economische activiteiten verbonden met de infrastructuur
- Ruimte voor kantoor(complexen)
  - Ruime stationsomgeving
  - Knooppunt N36/E403 (Accent)
  - Omgeving Clintonpark
- Kernwinkelgebied: Noordstraat, Manestraat, St. Michielsplein, Grote Markt, Oostraat, Poststraat, Delaerestraat (tot aan Alfons Blommeplein), Stationsplein, St. Amandsstraat, en alle straten gelegen binnen de 'rechthoek' die gevormd wordt door de Ooststraat, Stationsplein, St. Amandsstraat en Noordstraat (tot aan de doorsteek naar stadspark).
- Zoekzone Windmolens
  - Langsheen Kanaal tussen Zwaaiikom en E403
  - Langsheen E403 tussen grens Izegem (Kacht-em) en Kanaal
- Ruimte afvalverwerking/beheer:
  - Oostnieuwkerksesteenweg
  - Koolzaadstraat

<sup>4</sup> Resultaten kunnen leiden tot een planinitiatief.

#### 4.2. te nemen maatregelen en acties

- Maatregelen en acties op te nemen in GRUP's
  - GRUP lokaal bedrijventerrein indien de behoefte kan worden aangetoond
  - GRUP lokaal bedrijventerrein in ZL3 waarbij herbevestigd agrarisch gebied wordt herbestemd naar zone voor bedrijvigheid (bij aantoonbare behoefte)
  - BLP/GRUP in functie van de herstructurering van de Brugsesteenweg waarbij ondermeer de principes voor KMO en wonen vertaald worden
  - GRUP Nieuwe Abele West
  - GRUP's in functie van ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven
  - GRUP Zonevremde bedrijven/activiteiten
- Ondersteunende acties en maatregelen<sup>5</sup>
  - Opmaak inrichtingsplan voor de GRB-zone waarbij rekening wordt gehouden met de principes voor kwalitatieve bedrijventerreinen en met de specifieke aandachtspunten
  - Onderzoek naar de behoefte aan kantoren
  - Periodieke monitoring van het beschikbare aanbod aan bedrijventerreinen
  - Uitwerken kader/verordening inzake de productie van alternatieve energie

#### 5. toeristisch-recreatieve structuur

##### 5.1. selecties

- Lokaal recreatieve pool
  - Omgeving Schiervelde
  - Omgeving De Spil
  - As centrum-station-Krottegem
  - Zwaaiikom en kop van Kanaal als potentieel toekomstige pool
- Lokaal recreatief knooppunt
  - Stedelijke, dynamische sportsites:
    - Stedelijk sportstadion
    - Rodenbachstadion
    - Sportcentrum Beveren
    - Sportpark Rumbeke
  - Te behouden sportsites:
    - Voetbalterreinen De Ruiter
    - Krachtbalvelden te Beitem
  - Sociaal-culturele knooppunten in stedelijk weefsel
    - Ontmoetingscentrum Alexander Rodenbach en parochiaal centrum te Rumbeke
    - Kerelsplein
    - Dienstencentrum Schiervelde
    - Dienstencentrum Ten Elsberge
    - Parochiaal centrum te Beveren
    - Jeugdhuis JOC Dieze
  - Sociaal-culturele knooppunten in buitengebied:
    - Parochiaal centrum te Oekene
    - Parochiaal centrum De Schakel te Beitem
    - Ontmoetingscentrum te Zilverberg
- Draggers van toeristisch-recreatief netwerk
  - Beekvalleien en lineaire groenelementen

#### 5.2. te nemen maatregelen en acties

- Maatregelen en acties op te nemen in GRUP's:
  - GRUP's in functie van de ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevremde recreatieve infrastructuur
  - GRUP omgeving Schiervelde, gebaseerd op de uitgewerkte structuurschets
  - GRUP Zwaaiikom
- Ondersteunende acties en maatregelen<sup>6</sup>:
  - Onderzoek naar de recreatieve potenties van de Zwaaiikom (ondermeer voor kajakclub) en Kop van Kanaal
  - Onderzoek naar de optimalisatie van de economische functie van de Expo-hallen (Schiervelde) en de nood aan indoor sportaccommodatie
  - Onderzoek naar de mogelijkheid voor het gebruik van bestaande voetwegen in kader van het uitbouwen van een wandel- en fietsroutenetwerk

<sup>5</sup> Resultaten kunnen leiden tot een planinitiatief.

<sup>6</sup> Resultaten kunnen leiden tot een planinitiatief.

## 6. verkeersstructuur

### 6.1. te nemen maatregelen en acties

- Ondersteunende acties en maatregelen<sup>7</sup>
  - Onderzoek naar veilige dwarsverbindingen ten aanzien van de grote en de kleine ring
  - Uitwerken oplossing voor doortochten
  - Onderzoek moet uitwijzen of een interne ontsluitingsweg voor bedrijventerrein Wijnendale haalbaar is (zie ook gewenste structuur Noordelijke Activiteitenstrip, 9.1.)
  - Onderzoek moet uitwijzen of een interne ontsluitingsweg voor de achterliggende gronden van Decathlon (Brugsesteenweg) haalbaar is (zie ook gewenste structuur Noordelijke Activiteitenstrip, 9.1.)
  - Mobiliteitsonderzoek Oekene (actieplan Masterplan Oekene)

---

<sup>7</sup> Resultaten kunnen leiden tot een planinitiatief.

