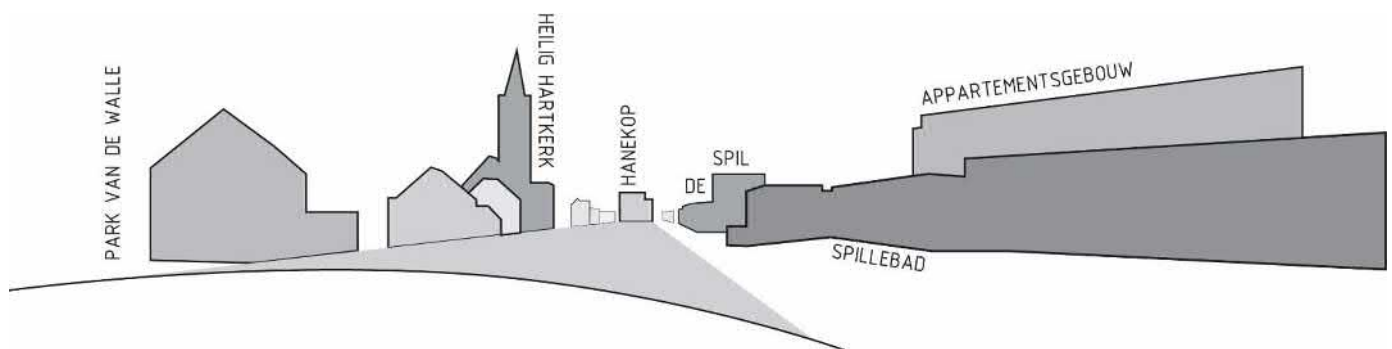

RUP

De Spil

Startnota



Verantwoording

Titel	RUP De Spil
Subtitel	Startnota
Projectnummer	2238
Plan-id	RUP_36015_214_00018_00001
Datum	1 oktober 2018
Auteur(s)	Sil Goossens, Niels De Maesschalck, Jan Persoons
E-mail adres	sil.goossens@swecobelgium.be
Teamverantwoordelijke	Griet van Waes
Paraaf gecontroleerd	✓

Contact



Sweco Belgium NV
Elfjulistraat 43
B-9000 Gent
gent@swecobelgium.be
www.swecobelgium.be

Inhoud

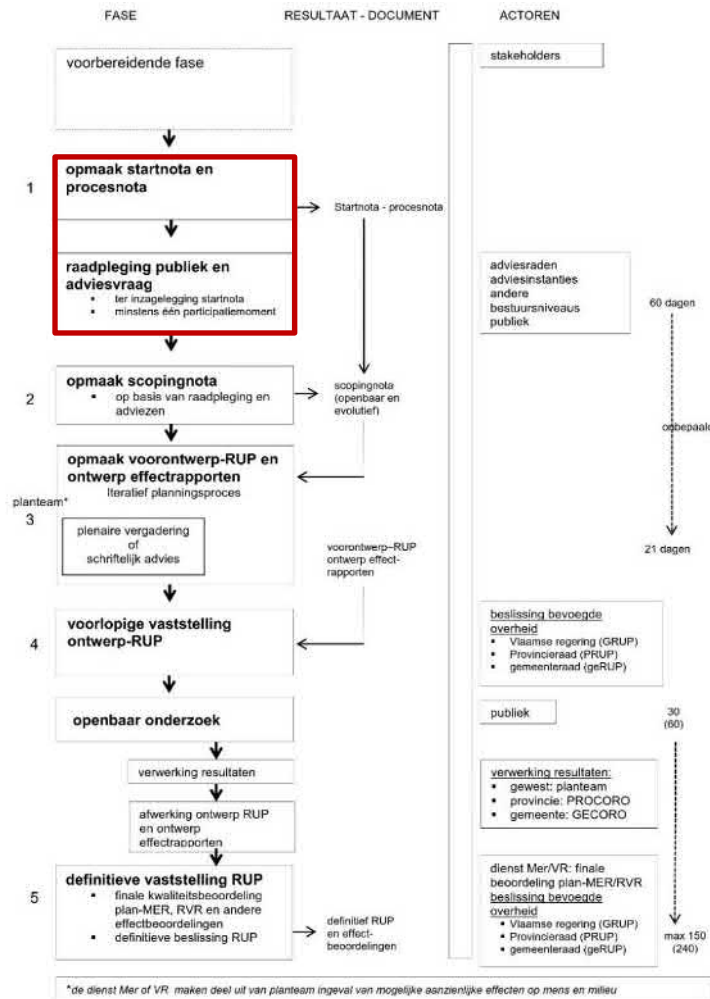
1	INLEIDING	1	3	PLANNINGS- EN BELEIDSCONTEXT	37	
1.1	Opdracht	3		3.1	Beleidscontext	39
	Doelstelling van het RUP	3			Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	39
	Situering van de startnota in het planproces	3			Witboek beleidsplan ruimte vlaanderen	39
1.2	Advisering en participatie	4			Provinciaal ruimtelijke structuurplan	40
	Adviesvraag startnota	4			Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	41
	Opmerking raadpleging bevolking	4			Mobiliteitsplan	48
	Opmerking vanuit verslag participatiemoment	4			Actueel mobiliteitsbeleid kleine ring	53
2	RUIMTELIJKE CONTEXT	7		3.2	Juridische context	55
2.1	Situering en afbakening	9			Bestemmingsplannen	55
	Macro / meso	9			Wegen en water	58
	Micro	9			Landschapsatlas en beschermingen	60
2.2	Historische lezing	10		4	KNELPUNTEN & POTENTIES	63
	Chronologisch	10		4.1	Knelpunten & Potenties vanuit bestaande toestand	64
2.3	Analyse feitelijke toestand	15			Knelpunten	64
	Algemene bestaande toestand	15			Potenties	77
	Ruimtelijke gehelen	17		4.2	Knelpunten & Potenties vanuit bestemming	85
	Bouwblokken	19			Knelpunten	85
	Bouwhoogten	22			Potenties	86
	Parkeren	25		5	VISIE	87
	Voetverkeer	27		5.1	Uitgangspunten	89
	Groen	28			Vanuit GRS	92
	Warmtenet	29			Vanuit historiek	93
2.4	Omgevingskenmerken	31			Vanuit erfgoed	93
	Abiotische kenmerken	31			Vanuit BPA	93
	Biotische kenmerken	34			Vanuit mobiliteitsbeleid	94
	Landschappelijke structuur	35			Vanuit Beleidsplan Vlaanderen	94
				5.2	Ruimtelijk te onderzoeken concepten	95
					Algemene visie op het ruimtelijk geheel	95
					Schema 1 - Adaptatie op het bestaande	97
					Adaptatie op het bestaande - Site de Spil	100

Adaptatie op het bestaande - School- en brandweersite	101	6	M.E.R.-SCREENING	131
Schema 2 – tussenconcept	103	6.1	<i>Inleiding</i>	133
tussenconcept - Site de Spil	106		Opdracht	133
tussenconcept - School- en brandweersite	107		Overwogen, maar verworpen alternatieven	134
Schema 3 – Vanuit suppressie	109	6.2	<i>Onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieueffecten</i>	135
Vanuit suppressie - Site de Spil	112		Omgevingskenmerken	135
Vanuit suppressie - School- en brandweersite	113	6.3	<i>Milieubeoordeling</i>	137
5.3 <i>Ruimtelijk te onderzoeken referentiebeelden</i>	115		Disciplines bodem en water	137
Omgeving De Spil en park Vandewalle	116		Disciplines fauna en flora	139
Herinrichting hoofdweg	117		Disciplines landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	139
Parkeren	118		Disciplines mens	141
Verdwijnen van functies	120		Disciplines mobiliteit	144
	122	7	TECHNISCHE BEPALINGEN	147
	122		Watertoets	148
	122		Ruimtebalans	149
Centrumverbinding	125		Op te heffen voorschriften	149
	126		RVR-Toets	149
Kleinschalige culturele aanvullingen op het wonen	126	8	BIJLAGEN	153
Oversteken van Hippoliet Spilleboudreef	127			
Beleving van de Mandel	128			
5.4 <i>Doorvertaling visie naar structuurschets</i>	129			
Back to Basics	129			
Implementeren van visieaspecten	130			

1 INLEIDING

Voorliggend document is de startnota voor het RUP De Spil. Het doel van deze startnota is om een beschrijving en verduidelijking van de doelstellingen in het voorgenomen RUP mee te geven. Het document bevat een inhoudelijke toelichting en visie van het RUP. Op basis van de startnota zal een participatiemoment en adviesronde gehouden worden.

Inleiding



Figuur 1: situering van de startnota in het planproces

1.1 Opdracht

DOELSTELLING VAN HET RUP

Dit RUP wordt opgemaakt voor de omgeving van de Heilig Hartkerk, het leegstaande gebouw van Spillebad (na verhuis zwembad Sportoase) en De Spil, ook voor de site van de brandweer met een deel van het VABI en een private parktuin, bijkomend zal het RUP ook de inrichtingsvoorschriften van de tussenliggende wooncluster actualiseren.

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van het centrum van Roeselare en volgt de Hippoliet-Spilleboutdreef en de Koning Albert I-Laan.

Het RUP De Spil vervangt het bestaande BPA De Spil (Ministerieel Besluit 27.02.2006), het BPA Zuidlaan (Ministerieel Besluit 27.03.1985) en het BPA uitbreiding

Zuidlaan (Ministerieel Besluit 10.09.1985) tot één plan. Het RUP wordt hierin gezien als een flexibel plan maar ook een juridisch/ planologische instrument dat noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit te garanderen en het plangebied uit te bouwen tot een strategisch gelegen culturele cluster.

Het RUP zal door een sterke ruimtelijke analyse en de resultaten van het participatief traject een visie vormen die voldoende bewegingsruimte en vrijheid voorziet. Van belang is dat het RUP niet onmiddellijk een voorkeurscenario naar voor schuift maar dat het RUP ook naar de toekomst toe nog meerdere scenario's mogelijk maakt.

SITUERING VAN DE STARTNOTA IN HET PLANPROCES

Voorliggend rapport vormt de eerste formele fase binnen het proces voor de opmaak van het RUP De Spil. Deze startnota bevat:

- Een beschrijving en verduidelijking van de doelstellingen van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan;
- Een afbakening van het gebied of de gebieden waarop het plan betrekking heeft;
- Een beknopte beschrijving van de alternatieven voor het ontwerpplan of voor onderdelen ervan, die de initiatiefnemer heeft overwogen, en een beknopte beschrijving van de voor- en nadelen van de verschillende alternatieven;
- Een beschrijving van de reikwijdte en het detailleringsniveau van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan en daaraan gekoppeld de reikwijdte en het detailleringsniveau van de te voeren effectonderzoeken zoals in die fase gekend;
- De relatie met het ruimtelijk structuurplan en, in voorkomend geval, met andere relevante beleidsplannen;
- De beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie, zoals bepaald door de wetgeving van de op te maken effectbeoordelingen en van andere onderzoeken die nodig zijn voor het plan;
- In voorkomend geval, relevante gegevens uit vorige effectbeoordelingen of uit de goedgekeurde rapporten die daaruit zijn voortgekomen;
- In voorkomend geval, de impact of het effect dat het geïntegreerde planningsproces kan hebben op mens of milieu in een ander gewest of land of op de gebieden die onder de federale bevoegdheid vallen;
- Een overzicht van instrumenten die samen met het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan ingezet kunnen worden, als die al bekend zijn in deze fase.

1.2 Advisering en participatie

ADVIESVRAAG STARTNOTA

Wordt aangevuld na de adviesvraag.

OPMERKING RAADPLEGING BEVOLKING

Wordt aangevuld na de adviesvraag.

OPMERKING VANUIT VERSLAG PARTICIPATIE- MOMENT

Wordt aangevuld na de adviesvraag.

2 RUIMTELIJKE CONTEXT

In de analysefase wordt de plangrens bepaald en zal een duidelijk zicht worden gegeven op de structuur binnen en in de onmiddellijke omgeving van het plangebied. Doelstelling is om de elementen aan te reiken die een impact hebben op de toekomstige ontwikkelingen binnen de contouren van het RUP.

We situeren het plangebied kort binnen de relevante planningsinstrumenten op de verschillende beleidsniveaus.

Ruimtelijke context



Figuur: situering op Streetmap



Figuur: situering op luchtfoto

2.1 Situering en afbakening

MACRO / MESO

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van het centrum van Roeselare. Het RUP is gesitueerd langsheen de Hippoliet Spilleboudreef en de Koning Albert I-Laan (N37) die deel uitmaken van de kleine ring. Het verlengde van de Hippoliet Spilleboudreef sluit via de Meiboomlaan aan op de R32, die aantakt op de E403. Ten noorden van het plangebied is de Vaart naar de Leie gelegen en de spoorweg richting Kortrijk.

Aansluitend op de Hippoliet Spilleboudreef en de Koning Albert I-Laan maken ook delen van o.a. de Meiboomlaan, de Westlaan, het Hof van 't Henneken, de Meensesteenweg, de Vijfwegenstraat, de Rumbeeksesteenweg, en de Veldstraat deel uit van het plangebied.

MICRO

Het plangebied heeft twee belangrijke zones. Enerzijds de zone in het zuidwesten van het plangebied met het Park Vandewalle en de Villa Vandewalle, de rotonde, het leegstaande gebouw Spillebad, het appartementsgebouw, de voormalige Sint-Vedastusschool, de Heilig Hartkerk en De Spil. Anderzijds de zone in het noorden met de brandweer van Roeselare, het VTI van Roeselare, een deel van het VABI met sportveld, Finse piste en de fiets- en voetgangersbrug. Tussen deze twee zones is een tussenzone gelegen die voornamelijk

ingevuld is met woonfuncties waarbij achterzijden van woningen gericht zijn naar de Koning Albert I-Laan, er ondiepe bouwblokken aanwezig zijn en een variatie aan bouwhoogtes werd toegepast. De Vredewijk behoort ook tot het plangebied.

Het plangebied wordt diagonaal doorsneden door de Hippoliet Spilleboudreef en de Koning Albert I-Laan die een barrière vormen tussen het noordwestelijke en het zuidoostelijke deel van het plangebied.

2.2 Historische lezing

CHRONOLOGISCH

1771-1854

De historische lezing geeft aan dat ten tijde van de Ferrariskaart (1771-1778), de buurtwegenkaart (1841) en de Vandermaelenkaart (1846-1854) geen sprake is van een ringweg zoals we die nu kennen.

Wel zijn er enkele belangrijke invalswegen te herkennen richting het centrum van Roeselare (op de Ferrariskaart benoemd als Russelaere/Roulers). Zo is de Rumbeksesteenweg richting Rumbekke duidelijk herkenbaar, maar ook de Meensesteenweg die momenteel aansluit op de rotonde van het plangebied. Op de Vandermaelenkaart is er reeds een spoorweg, met station in Roeselare, aanwezig.

De Mandel vormt een belangrijke historische waterloop door Roeselare en zorgt duidelijk ook historisch voor een groene verbinding doorheen de kern.

1854-1873

Op de topografische kaart van 1873 is er ruimtelijk veel veranderd. Het kanaal Roeselare – Leie werd uitgegraven en een spoorweg werd aangelegd tussen Roeselare en Ieper, die aansluit op de spoorweg tussen Kortrijk en Turnhout. Verder breidt de stad uit door toevoeging van woningen langsheen de wegen.

1873-1969

Tussen 1873 en 1939 worden extra wegen gebouwd in de buurt van het station en langs de spoorweg om woningen bereikbaar te maken. De Mandel wordt in het noordwesten van de stad verbreed. De kleine ring begint zich te vormen vanaf 1969 in het westen van Roeselare. In het centrum werd de Mandel ingebuisd. De Heilig Hartkerk werd gebouwd en woonkavels ontstaan. Wegen beginnen zich te vormen langsheen of in de buurt van de spoorweg Roeselare/Ieper.

1971-1990

Vanaf 1981 is de Hippoliet Spilleboudreef en de Koning Albert I-Laan herkenbaar, samen met de rotonde die ingetekend is. De spoorweg Roeselare/Ieper werd volledig afgebroken en deels vervangen door de Hippoliet Spilleboudreef en de Koning Albert I-Laan. De weg richting het station werd vervolledigd. De grote ring (R32) werd aangelegd

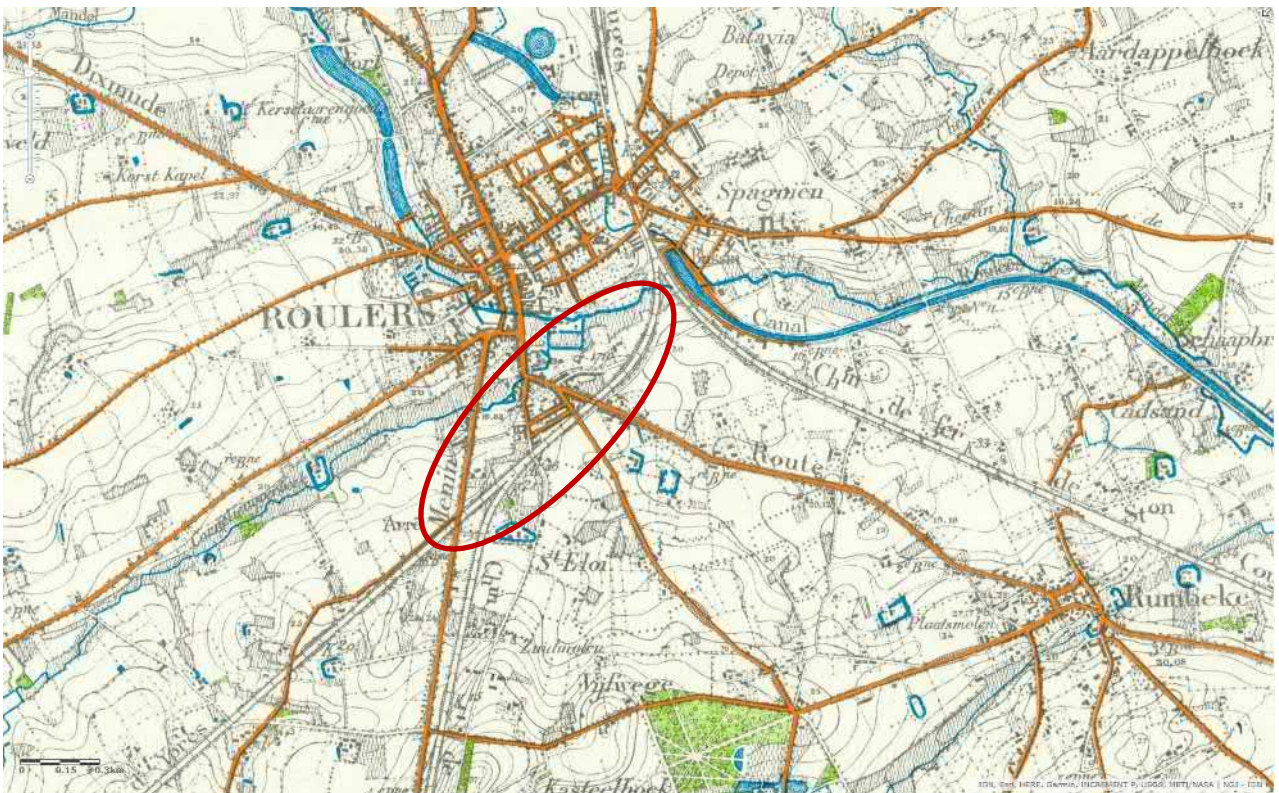
De ingezoomde orthofoto's van 1971 en 1979-1990 geven duidelijk de snelle evolutie voor omgeving de Spille: de bouw van het momenteel leegstaande Spillebad, het appartementsblok en iets later de bouw van De Spil, maar ook de nieuwe woonwijken rondom.



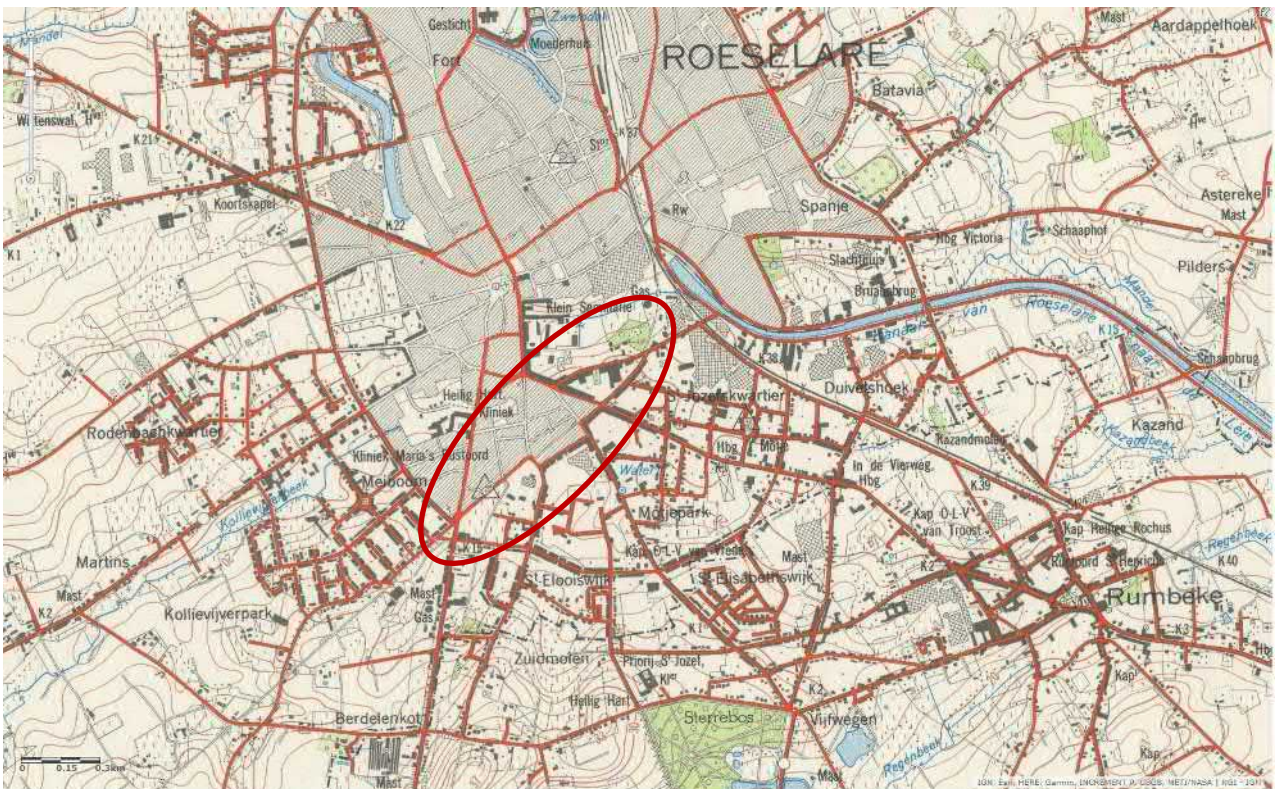
Figuur; Ferrariskaart (1771-1778) met aanduiding van de Meensesteenweg en de Rumbeksesteenweg



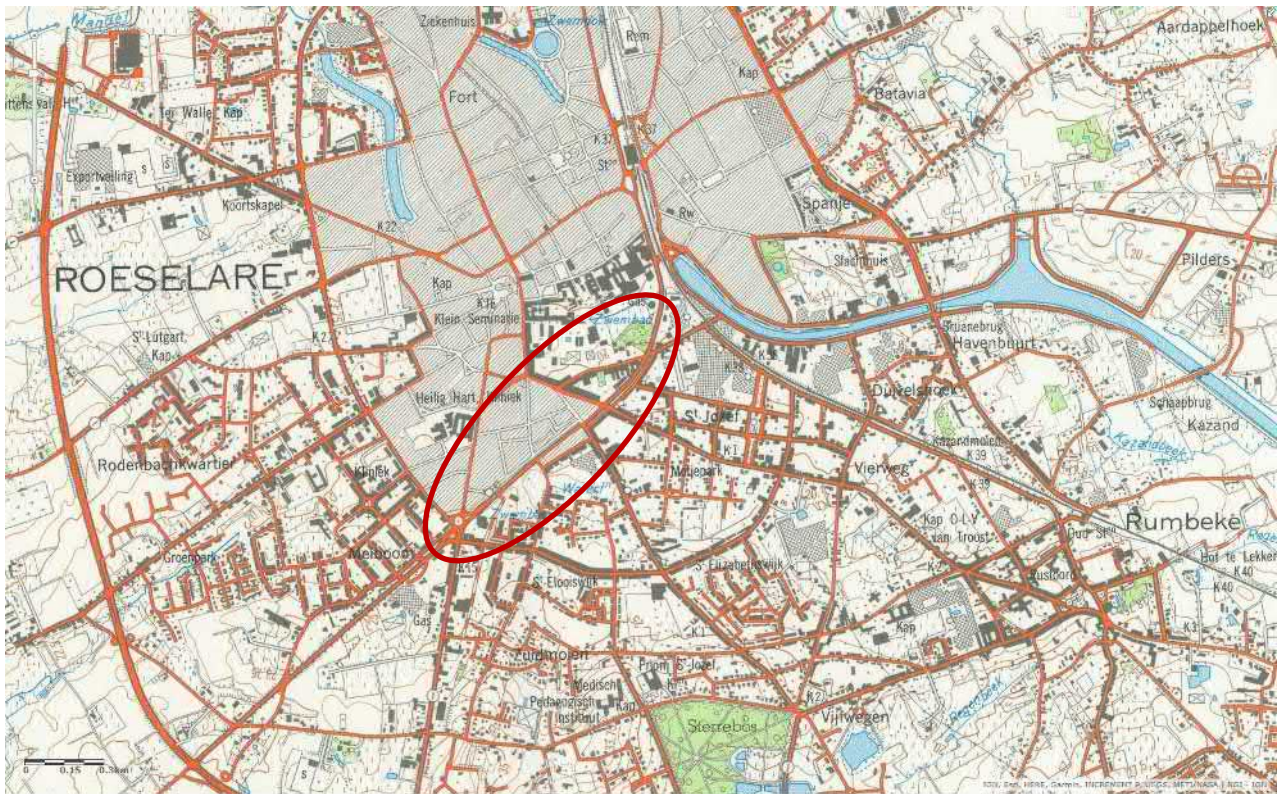
Figuur: Vandermaelenkaart (1846-1854) met aanduiding van de Meensesteenweg en de Rumbeksesteenweg



Figuur: topografische kaart 1939



Figuur: topografische kaart 1969



Figuur: topografische kaart 1981-1989



Figuur: luchtfoto zoom Spil 1971



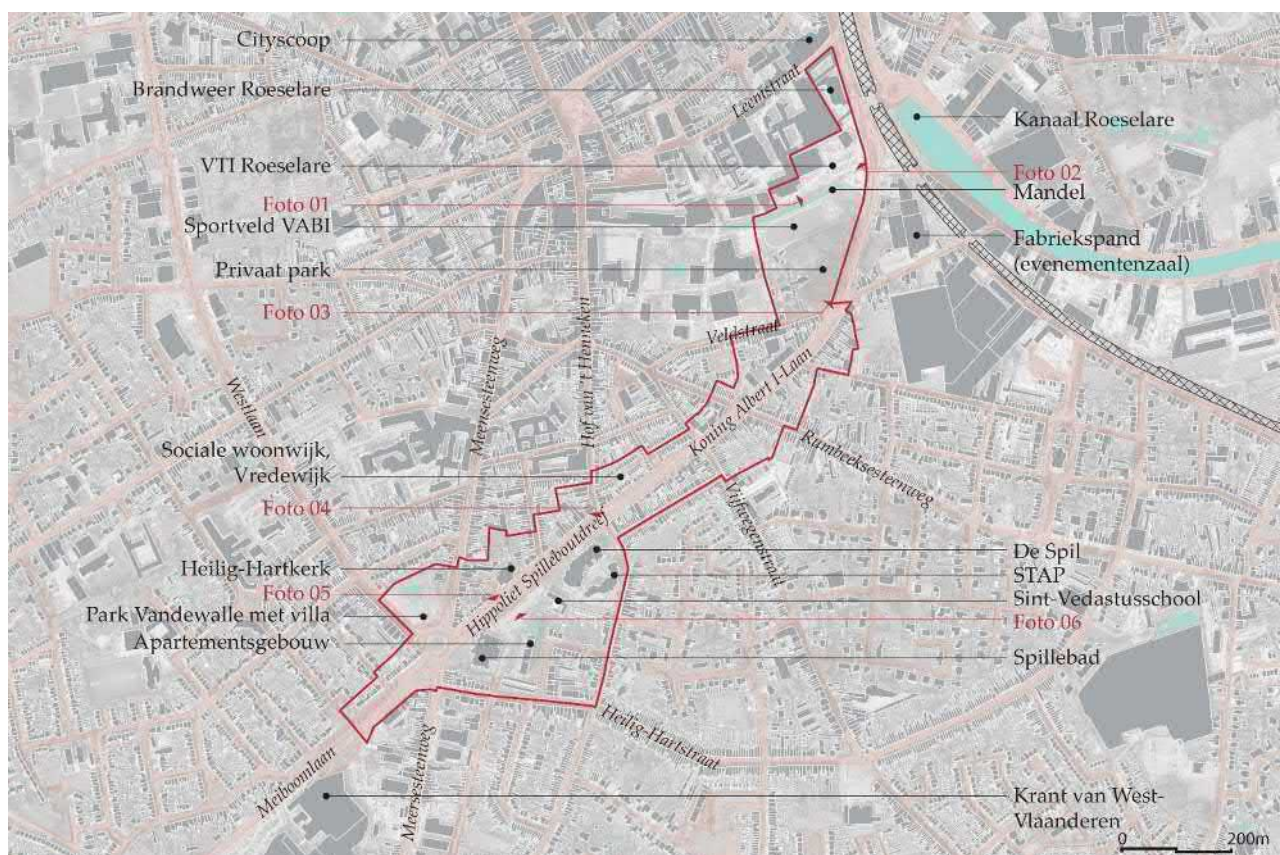
Figuur: luchtfoto zoom Spil 1979-1990

2.3 Analyse feitelijke toestand

ALGEMENE BESTAANDE TOESTAND

De contouren van het RUP De Spil worden in wijzerszin gevormd door de brandweer in het noorden, een deel van de Koning Albert I-Laan, de site van De Spil en het STAP (Stedelijke Academie voor Podiumkunsten), het voormalige Sint-Vedastusschool, het appartementsgebouw met wachtgevel en het momenteel leegstaande Spillebad, het park Vandewalle met villa, de Heilig Hartkerk en omgeving,

de sociale woonwijk of Vredewijk, het privaat park met villa Campagne (bouwkundig erfgoed ID35302), en een deel van het VTI Roeselare/ VABI. Op onderstaande figuur wordt de feitelijke toestand met bebouwing, straatnamen, belangrijkste functies,... weergegeven. Foto's die het gebied kenmerken worden op het plan in rood aangeduid en getoond op de volgende bladzijde.



Figuur: feitelijke toestand op plan



Foto 01: voet- en fietsweg tussen Leenstraat en de fietsersbrug over de Koning Albert I-Laan. De fietsweg vormt een belangrijke weg richting centrum en de VABI.



Foto 02: zicht op de brandweer Roeselare (toren) en parking van het VTI Roeselare vanop de fietsersbrug.



Foto 03: aan de linkerzijde Villa Campagne met private groen-voorziening en de fabriek Hanekop die buiten het plangebied gelegen is, maar wel zichtbaar is vanuit de omgeving.



Foto 04: het cultureel centrum De Spil met daarachter het STAP. Foto genomen vanuit het Hof van 't Henneken.



Foto 05: Het leegstaande Spillebad, aan de rechterzijde met opschrift 'mijn stad, mijn trots' en appartementsblok aan linkerzijde.



Foto 06: Toren van de Heilig-Hartkerk vanuit de parking van De Spil, het STAP en het leegstaande Spillebad.

RUIMTELIJKE GEHELEN

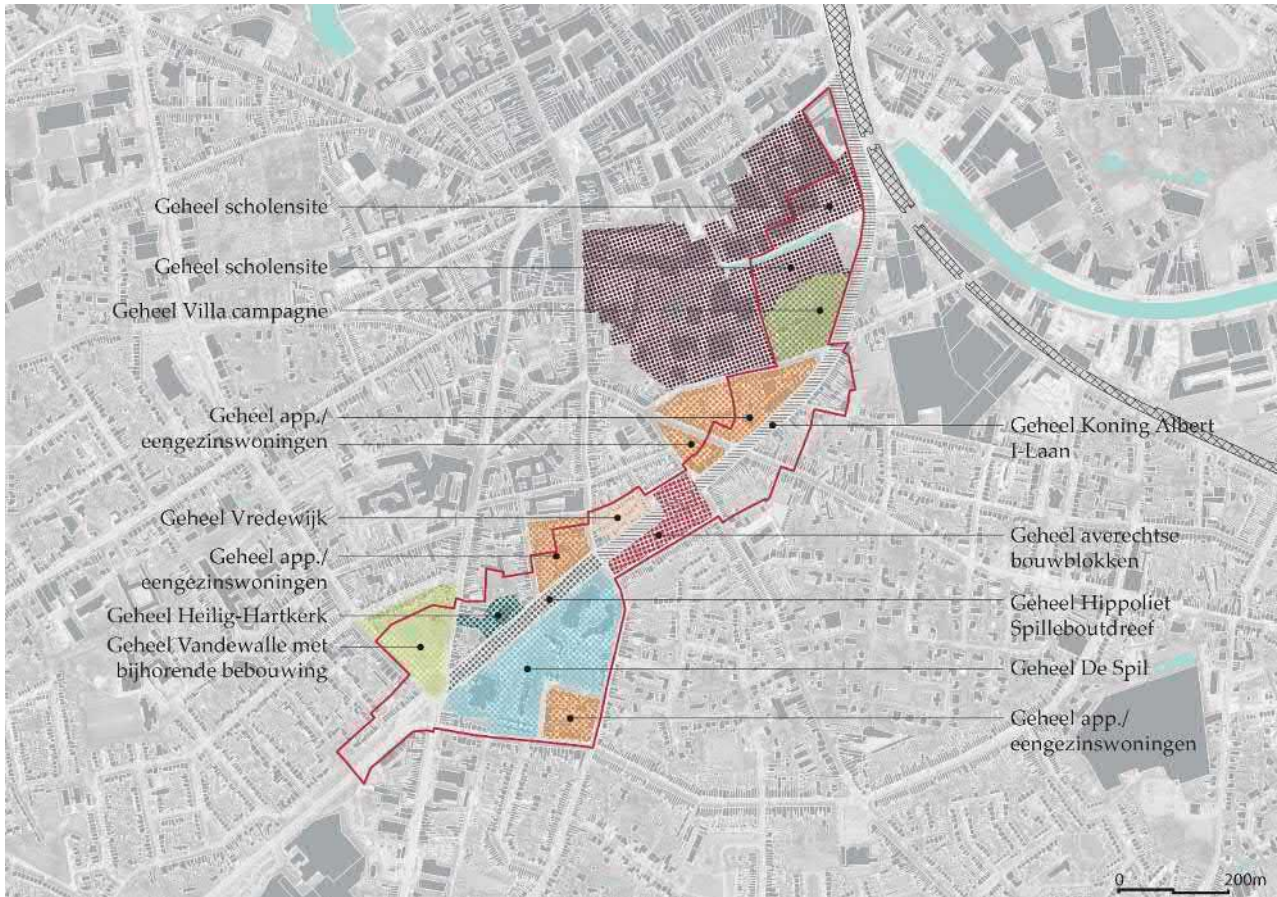
Ruimtelijke gehelen hebben een eigen samenhangende identiteit maar hebben toch een connectie met de omgeving en/of andere gehelen doordat sommige gehelen aan elkaar aansluiten of in elkaar overvloeien. Ruimtelijke gehelen zijn gebieden die telkens een andere aanpak nodig hebben en afzonderlijk kunnen/dienen bekeken te worden.

In en rond het plangebied zijn er een 9-tal ruimtelijke gehelen die benoemd worden van zuidwest naar noordoost:

- Het geheel Vandewalle met bijhorende bebouwing: het geheel is gekenmerkt door een groene parkomgeving met oude bomen (voornamelijk lindes) waar men onderdoor kan kijken. Het rondpunt is aangeplant met vaste planten en siergrassen. Vlakbij het rondpunt staat een kleine kiosk, die uitkijkt over het rondpunt. In het park zelf staat er in de noordelijke hoek een villa, die vastgesteld is als bouwkundig erfgoed (ID32534). Aansluitend aan de noordelijke rand staan achterkanten van rijwoningen.
- Het geheel Heilig Hartkerk: De Heilig Hartkerk en de aanliggende Pastorie langsheen de Kleine Kerkstraat zijn beiden vastgesteld als bouwkundig erfgoed (ID 28289 en 76173). De eerste steenlegging gebeurde omstreeks 1932, gevolgd door een restauratie in 1983 en een torenrestauratie in 1998. De toren van de kerk is in de omgeving goed zichtbaar en vormt een belangrijk aspect van de zichtlocatie als poort van de stad. De omgeving van het kerkgebouw wordt voornamelijk gebruikt als parking.
- De gehelen appartementen/ eengezinswoningen: Deze gehelen zijn op vier plaatsen in het plangebied gelegen. De aangeduide bouwblokken bestaan voornamelijk uit een mengeling van eengezinswoningen en recente appartementsbebouwing die uit 3 tot 6 bouwlagen bestaan.
- Het geheel Vredewijk: De wijk ligt in het BPA Zuidlaan en het BPA uitbreiding Zuidlaan. De sociale woonwijk Vredewijk of ook Hof van 't Henneke genoemd, bestaat uit een 70-tal arbeiderswoning die gerealiseerd zijn tussen 1922 en 1925. De wijk is vastgesteld als bouwkundig erfgoed met ID 120737. Erfgoedelementen die hiertoe bijdragen zijn homogeniteit, schaal en materialiteit. Door beschadigingen en verkrotting werd het tuinwijkconcept met bijhorende groenaanleg en gemeenschapsideaal ingeruild voor een zo economisch mogelijke bouwwijze bestaande uit gesloten bouwblokken en arbeiderswoningen.
- Het geheel Villa campagne: Het geheel bestaat uit twee villa's, de villa Campagne zelf en een villa van 1910 naar ontwerp van V. Duyvewaardt. De villa's met bijhorend park zijn momenteel in privé-bezit. Het omliggend groen is niet publiek toegankelijk omwille van de tuinmuren. De villa's zelf zijn beiden vastgesteld als bouwkundig erfgoed (ID 35302 en ID 73750) en bestaat uit verschillende bouwvolumes in cottagestijl.
- Geheel scholensite: De scholensite is het grootste geheel in de directe omgeving van het plangebied. Enkel het sportterrein met Finse loop piste en een deel van het VTI Roeselare is gelegen in het plangebied. Het sportterrein is uitsluitend toegankelijk voor studenten en werknemers van de school en is volledig omgeven door groenstructuren waardoor het nauwelijks zichtbaar is vanuit de omgeving. Ook de Mandel, die parallel ligt aan het sportterrein en het voet- en fietspad is nauwelijks merkbaar door zijn diepe ligging en de omgeven groenstructuren.
- Geheel Koning Albert I-Laan: Dit langgerekt geheel heeft een wegprofiel dat over de volledige lengte in het plangebied een breedte van ongeveer 27m aanhoudt. De weg heeft op sommige plaatsen een parallelweg voor ontsluiting van woningen en langsparkeren, busstroken, afslagstroken en versnipperde goed onderhouden groenstroken.
- Geheel averechtse bouwblokken: De achterkanten van deze bouwblokken zijn langsheen de Koning Albert I-Laan gelegen. Het geheel Koning Albert I-Laan doorsnijdt dit geheel. De achterkanten bevatten voornamelijk toegangspoorten naar garages maar ook houten en bakstenen tuinafsluitingen, zijn sindsdien nooit meer gekeerd.
- Geheel Hippoliet Spilleboudreef: Dit ruimtelijk geheel sluit aan op en is gelijkaardig aan het geheel Koning Albert I-Laan. Het geheel vergt echter een andere aanpak vanwege de breedte van het straatprofiel (ongeveer 38m) en de aanliggende gehelen, zoals Heilig Hartkerk en De Spil, die voor een andere identiteit en beleving zorgen dan de Koning Albert I-Laan.
- Geheel De Spil: Het geheel omvat voornamelijk een cultureel geheel met appartementsbebouwing. Het zwembad Spillebad, dat zuidwestelijk van het geheel ligt, staat inmiddels leeg, sinds de opening van Sportoase op de site Schiervelde, waardoor een nieuwe ruimte voor een nieuwe invulling is vrijgekomen. Ten oosten van het Spillebad is het

appartementengebouw. Het appartementengebouw heeft op de noordelijke gevel een wachtgevel. Aansluitend op de wachtgevel is een verwilderde groenzone gesitueerd waar een bouwput gelegen is. Noordoostelijk ligt De Spil en STAP. De Spil or-

ganiseert theater-, dans-, muziek-, comedy-, circus-, familie-, en filmvoorstellingen. Het STAP (Stedelijke Academie voor Podiumkunsten verzorgt opleidingen voor muziek (klassiek, pop & jazz), woon en dans voor zowel kleuters, kinderen, jongeren als volwassenen.



Figuur: ruimtelijke gehelen in en rond het plangebied

BOUWBLOKKEN

Het onderzoek naar bouwblokken toont ons dat aan de noordwestelijke zijde, dicht tegen het stadscentrum, voornamelijk gesloten bouwblokken aanwezig zijn met invulling van enkele solitaire bouwblokken.

Solitaire bouwblokken zijn ruimtelijk te onderscheiden door hun vrijstaande bebouwing die grotere proporties aannemen in vergelijking met andere bebouwing. Zuid-oostelijk vormen zich meer open bouwblokken en half-open bouwblokken met private tuinen waarbij bij half-open bouwblokken de gevels vaak gesloten zijn langs de straatzijden. Op onderstaande kaart werden enkele zones aangeduid als een gesloten straatgevel. Dit betekent dat de straatgevel volledig bebouwd is en dat er zich geen enkele opening manifesteert langs de straat. Achter de straatgevel zijn er voornamelijk tuinen met een open karakter. De gesloten straatgevels maken deel uit van een bouwblok, en zijn geen apart gegeven waardoor ze niet opgenomen worden in de groepering van de bouwblokken (zie verder). Langs de Hippoliet Spilleboudreef en de Koning Albert-I Laan zijn er

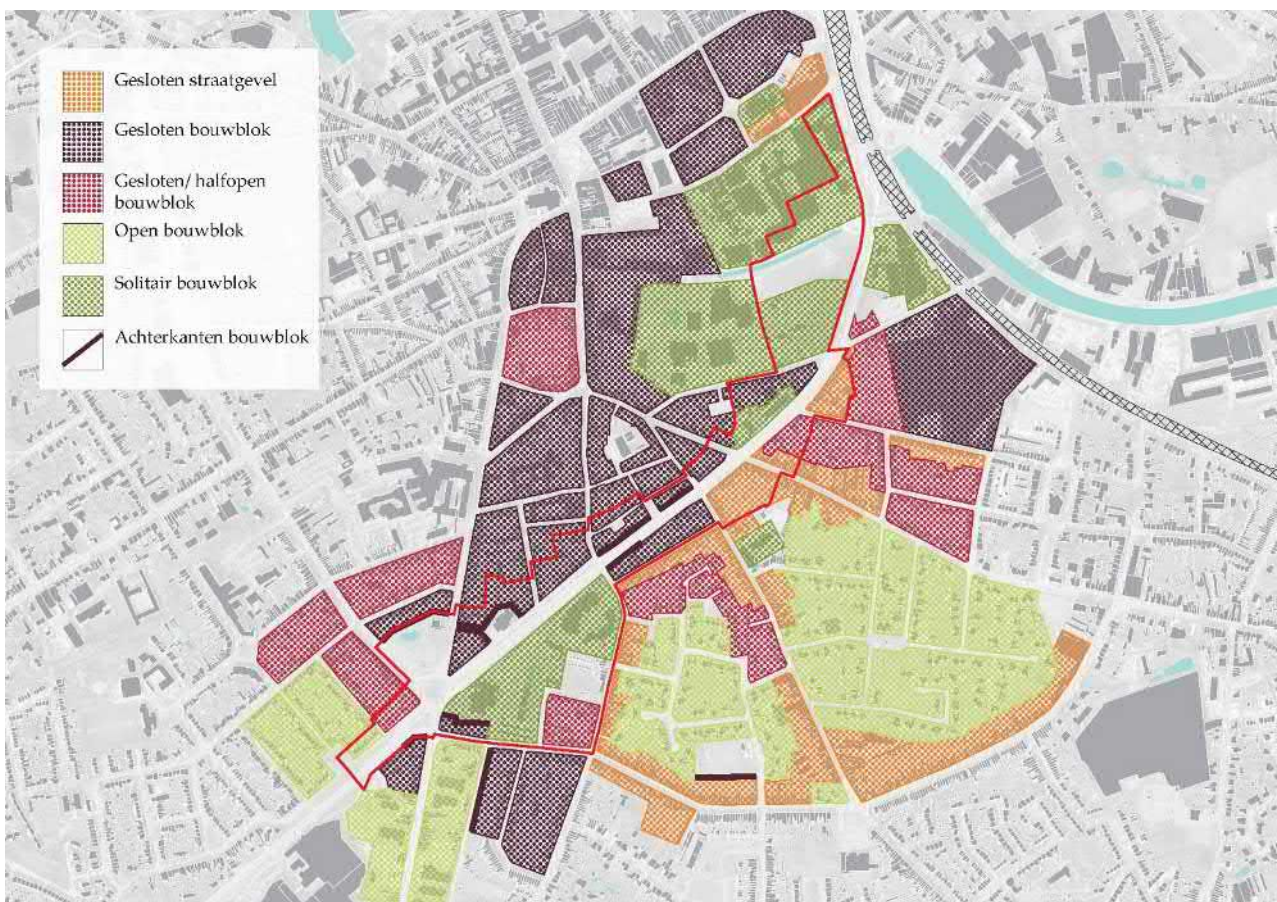
enkele bouwblokken met hun achterkant gericht naar de straat (Figuur: achterkanten van bouwblokken langs de Koning Albert I-Laan).

De achterkanten van de bouwblokken zijn gericht naar de huidige weg omwille van historische redenen.

Voor 1873 werd een spoorweg gebouwd waardoor de bebouwing eerder gericht werd naar de parallelle straten zoals de Vredestraat en de Kregelstraat en de achterkanten richting spoorweg. De spoorweg is verdwenen, maar de achterkanten zijn nog duidelijk herkenbaar onder de vorm van de vele garagepoorten, houten en bakstenen schuttingen en toegangspoortjes naar de achtertuinen.

Het BPA zorgde voor een tegengewicht door hogere bebouwing toe te laten, er is momenteel echter een vreemde confrontatie ontstaan tussen de lage achterkanten en nieuwe hogere appartementsbebouwing.

Beperkte aandacht dient ook te gaan naar sociale woonwijk Vredewijk, omwille van zijn historisch erfgoedkarakter als geheel.



Figuur: aanduiding van soorten bouwblokken in en rond het plangebied

Ruimtelijke context



Figuur: achterkanten van bouwblokken langsheen de Koning Albert I-Laan



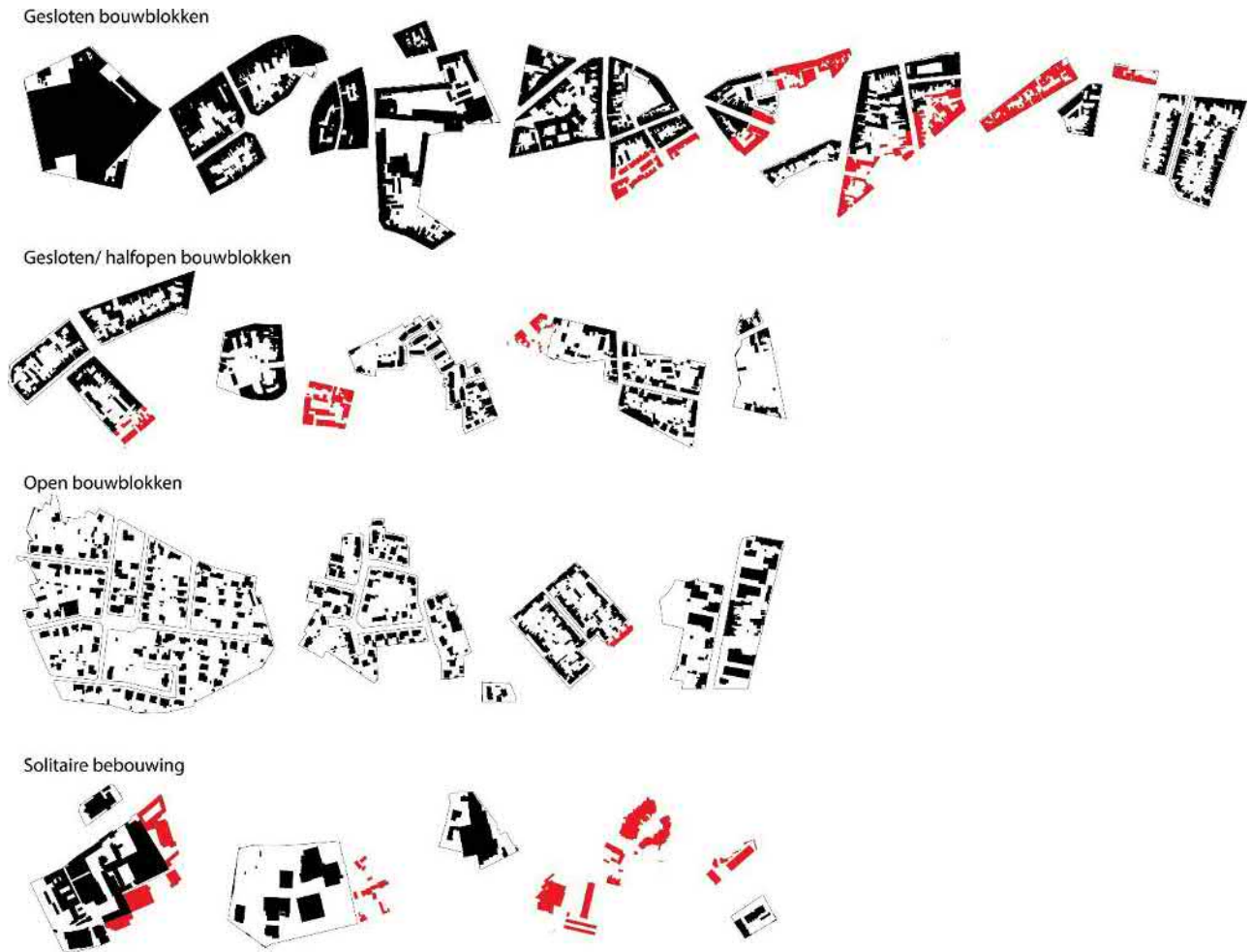
Figuur: confrontatie schalen



Figuur: specifieke inrichting Vredewijk

Bij het groeperen van de bouwblokken in en in de nabije omgeving van het plangebied, wordt duidelijk dat het aandeel gesloten bouwblokken het grootste is. Gesloten bouwblokken worden gezien als bouwblokken die volledig zijn bebouwd of zo goed als volledig omsloten zijn langsheen de omliggende wegen. Het aandeel of aantal halfopen bouwblokken, open bouwblokken en solitaire bouwblokken in en rond het plangebied zijn ongeveer

gelijkaardig. De halfopen bouwblokken stellen zich meer open naar de straatzijde toe met enkele openingen om bijvoorbeeld het binnengebied te bereiken, waardoor het bebouwingspercentage lager ligt dan de gesloten bouwblokken. De open bouwblokken zijn voornamelijk gekenmerkt door open bebouwing en verschillen met de solitaire bouwblokken doordat de gebouwen kleiner in oppervlakte zijn en groter in aantal zijn.

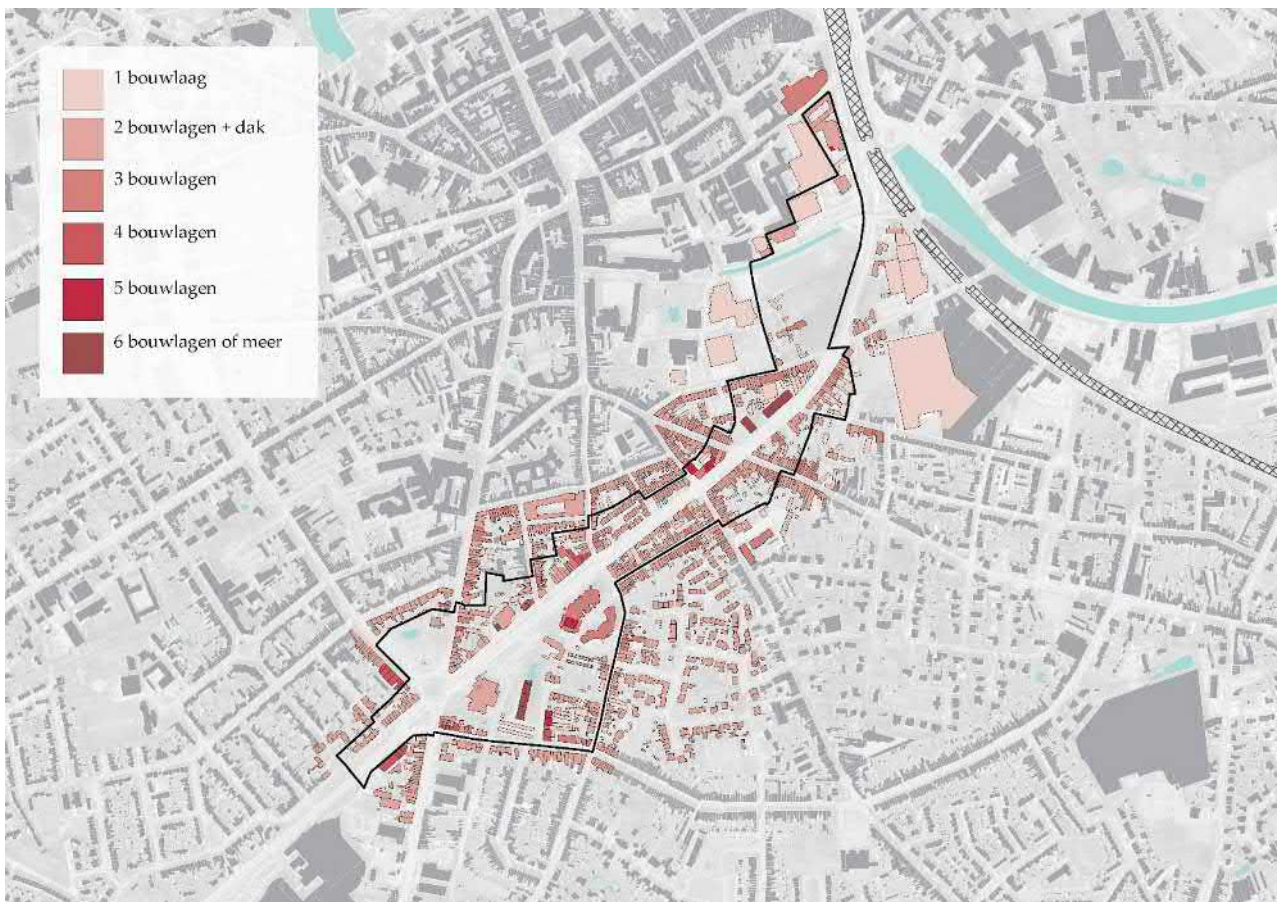


Figuur: groepering van de bouwblokken in en rond het plangebied. Van boven naar onder: gesloten bouwblokken, gesloten/ halfopen bouwblokken, open bouwblokken en solitaire bouwblokken. De rood gemarkeerd gebouwen liggen binnen het plangebied.

BOUWHOOGTEN

In het zuidwesten van het plangebied zijn er enkele opmerkelijke bouwhoogten die door hun hoogte deel uitmaken van de zichtlocatie, of de poort naar de stad. Op de noordwestelijke zijde van de Hippoliet Spilleboutdreef staat de Heilig- Hartkerk met een opmerkelijke hoogte. De zuidoostelijke zijde is bebouwd met de een appartementsgebouw (9 bouwlagen) en De Spil met als hoogste punt 5 bouwlagen. In noordelijke richting vallen voornamelijk de appartementsgebouwen op aan de linkerkzijde van de Koning Albert I-Laan met 5 tot 6 of

meer bouwlagen. Ten noorden van het plangebied situeert zich voornamelijk lagere bebouwing met 1 tot 3 bouwlagen, gestrekt over grote volumes. Uitzonderlijk is de toren van de brandweersite die boven de lagere bebouwing uitsteekt. Verder omvat het gebied voornamelijk eengezinswoning met twee bouwlagen en in meerdere gevallen een zadeldak. Op de volgende bladzijde wordt fotomateriaal getoond van de bebouwing rond de zichtlocatie, de appartementsgebouwen en andere kenmerkende bouwhoogten.



Figuur: bouwhoogtes in het plangebied

Zichtlocatie



Figuur: Heilig-Hartkerk



Figuur: appartementsgebouw met wachtgevel



Figuur: cultuurcentrum De Spil

Appartementsbebouwing Koning Albert I-Laan



Figuur: appartementsgebouw van 5 bouwlagen + 2 bouwlagen in mansardedak



Figuur: appartementsgebouw met 6 bouwlagen en teruggetrokken daklaag



Figuur: recente appartementsbebouwing van 4 bouwlagen en teruggetrokken daklaag

Noordelijke locatie



Figuur: toren van het brandweergebouw Roeselare



Figuur: omliggende bebouwing van het VTI Roeselare



Figuur: hoekgebouw VTI Roeselare, twee bouwlagen hoog

Kenmerkende bouwhoogten



Figuur: kenmerkende bouwhoogten van twee bouwlagen en zadeldak langsheen de Koning Albert I-Laan

PARKEREN

Het parkeren maakt momenteel een belangrijk deel uit van de ruimte in het plangebied. Voornamelijk de site van het VTI is een belangrijke parkeercluster, voornamelijk in functie van leerkrachten, directie en scholieren. Zoals de kaart hieronder aangeeft, is het parkeren enerzijds versnipperd en aanwezig, maar is er ook sprake van een sterke concentratie ter hoogte van De Spil en het voormalige Spillebad.

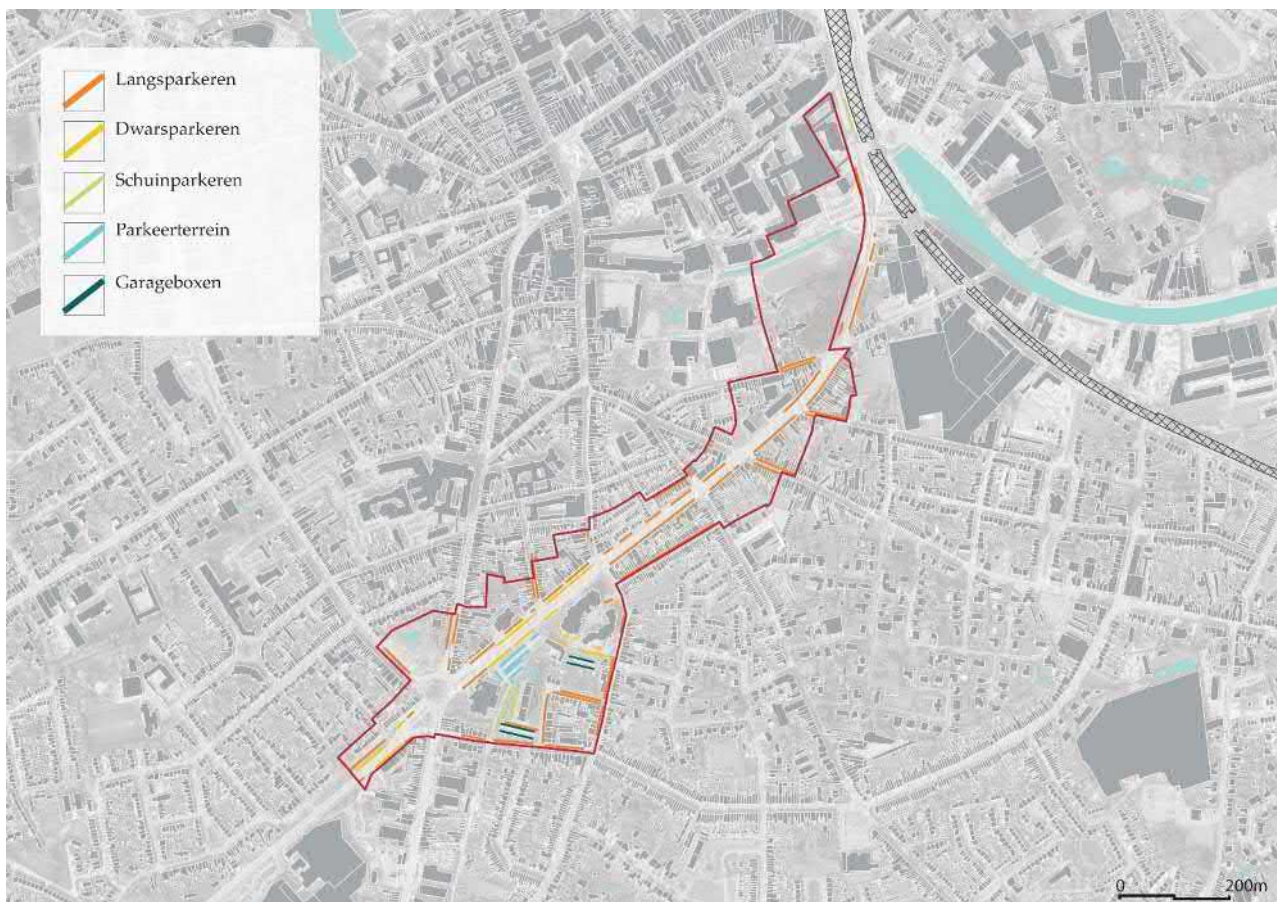
Het valt op dat het parkeren langs de Hippoliet Spilleboudreef (met uitzondering van parking aan Spillebad) voornamelijk is georganiseerd vanuit langspaarkeerplaatsen en dwarsparkeerplaatsen rechtstreeks op de weg en minder vanuit de inrichting van parkeervelden. Ook langs de Koning Albert I-Laan zijn voornamelijk langspaarkeerplaatsen gelegen.

De inrichting van deze wegen, waarbij gekozen is voor een opsplitsing van doorgaand verkeer op de hoofdweg en lokaal verkeer via een ventweg zorgt voor deze

manier van parkeren, maar zorgt er tegelijk ook voor dat er heel veel ruimte naar circulatie gaat.

Er kan worden vastgesteld dat de langspaarkeerplaatsen in het Hof van 't Henneken (de straat vanuit het plangebied naar het centrum) en de parkeerplaatsen rondom De Spil en het Spillebad vandaag de dag al gebruikt worden als randparking op drukke centrumdagen. Dit gebeurt echter gering en enkel op dagen waarbij een groot deel van het centrum afgesloten is. Deze parkings worden ook vaak gebruikt voor de scholen (Viso en Sint-Lutgart) en in functie van de zorg (woonzorgcentrum, ziekenhuis).

We merken op dat daar waar het wonen geclusterd werd (groepswoonbouw of meergezinswoningen,...), er in het verleden veelal gekozen is voor de inrichting van ruimtelijk laagwaardige parkeerinrichtingen, zoals volledig verharde clusters met parkeergarages. Deze zijn door hun hoeveelheid en grootte zeer aanwezig in het straatbeeld.

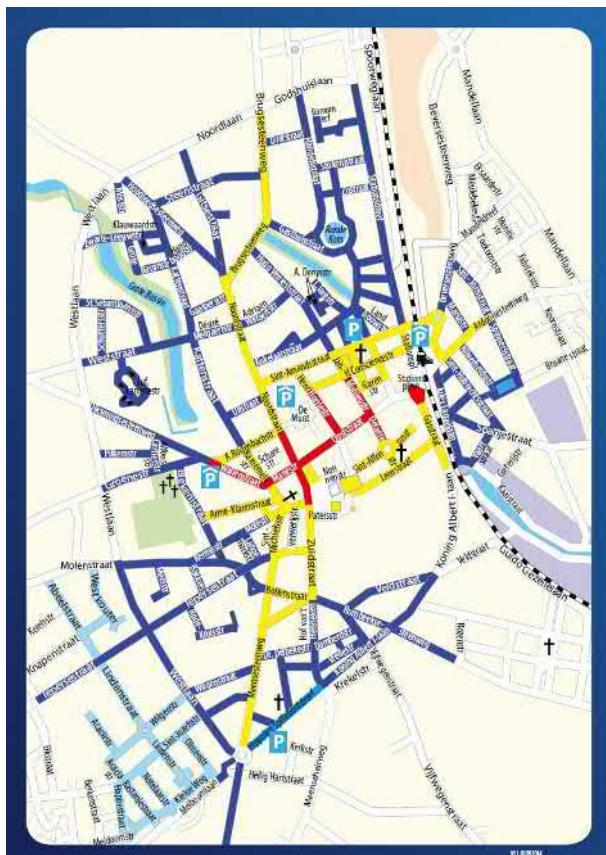


Figuur: types parkeren in het plangebied. De garageboxen en de parking aan De Spil (voorbehouden voor privé).

Hieronder geven we een berekening weer van het aantal parkeerplaatsen in het plangebied.

Straat of parkeerterrein	Aantal parkeerplaatsen*
Meiboomlaan	40
Heilig-Hartstraat	53
Meenseheirweg	37
Westlaan en Meensesteenweg	55
Hippoliet Spilleboudreef	129
Parkeerterrein tussen Spillebad en De Spil	205
Omgeving De Spil	44
Koning Albert I-Laan	65
Krekelstraat	51
Parkeerterrein site VTI Roeselare	78 (privaat)
Totaal	+/- 757

*De aantallen zijn een aanname op basis van tellingen



Figuur: parkeerplan Stad Roeselare

Tarieven en zones voor betalend parkeren in Roeselare

Parkeerzone	Parkeertarief	Uren voor betalend parkeren	Maximale parkeerduur
In alle zones	15 minuten met gratis parkeerticket		max. 15 minuten
Rode zone	€ 1,30/uur	elke dag van 9u00 tot 12u30 en van 13u30 tot 18u00 (behalve zon- en feestdagen en 11 juli)	max. 1 uur
Gele zone (incl. de Botermarkt, het Polenplein, het Coninckplein en de Grote Markt)	1ste uur: € 1,30 2de uur: € 1,70	elke dag van 9u00 tot 12u30 en van 13u30 tot 18u00 (behalve zon- en feestdagen en 11 juli)	max. 2 uur
Alle zones wanneer niet betaald of betaalde parkeerduur overschreden	€ 20		
Parking De Munt, Wallenparking	eerste uur gratis, daarna € 1,25/uur van 19u00 tot 7u00 max. € 4	24 uur per dag	24 uur per dag

Gele en rode zone is betalend, blauw geïllustreerde straten zijn blauwe zone

Figuur: parkeertarieven Stad Roeselare (bron: retributiereglement 2017)

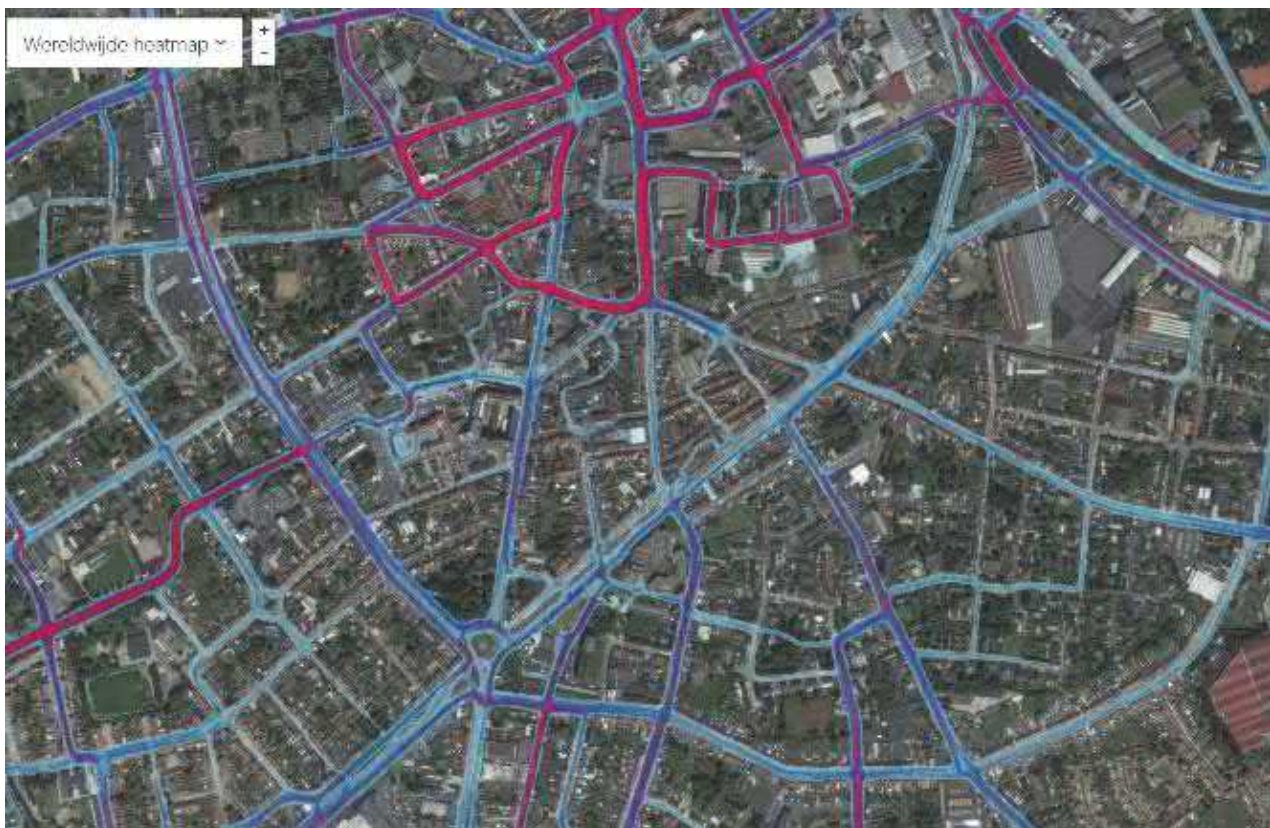
VOETVERKEER

Een analysekaart met de belangrijkste looplijnen van voetgangers binnen het plangebied, in relatie tot de belangrijkste attractiepolen biedt ons de mogelijkheid enkele belangrijke zaken af te lezen.

- We kunnen hierbij aflezen tot waar de invloedssfeer van een bepaalde attractiepool reikt i.f.v. voetgangers naar de onmiddellijke omgeving.
- De afstand tussen de verschillende attractiepolen in het plangebied en het centrum is relatief beperkt, waardoor ze vlot bereikbaar zijn te voet. Soms zijn er echter ruimtelijke aspecten die de mentale afstand tussen verschillende gebieden vergroot, waardoor zij door de gebruikers niet zo worden aanvaard. Het is nuttig te bekijken of de kortste routes tussen deze verschillende attractiepolen ook gebruikt worden.

Onderstaande analysekaart (vanuit Strava) geeft ons een eerste zicht op de bestaande looplijnen, hoe roder de invulling, hoe meer ze wordt gebruikt door voetgangers. Deze analysekaart geeft volgende bevindingen:

- De kaart geeft een duidelijke weergave van het centrumgebied.
- Bij de verbindingen tussen het centrum en de kleine ring rondom, zien we enkele duidelijke verschillen:
 - Daar waar de verbindingen naar oosten en westen vlot gebruikt worden, zijn er veel minder bewegingen op te merken richting zuiden
 - Het valt hierbij duidelijk op dat voornamelijk Hof van het Henneken onderbenut blijft als verbinding voor voetgangers.
- De verbindingen van site de Spil naar de zuidelijk gelegen woonwijken worden duidelijk vlot gebruikt, hierbij is er een gelijke verdelingen onder de N-Z verbindingen.
- Het kanaal is een sterke as gebruikt door voetverkeer.
- Deze sterke as loopt door via de voet- en fietsbrug, met gekoppeld hieraan de voet- en fietsverbinding richting centrum



(bron: Strava)

GROEN

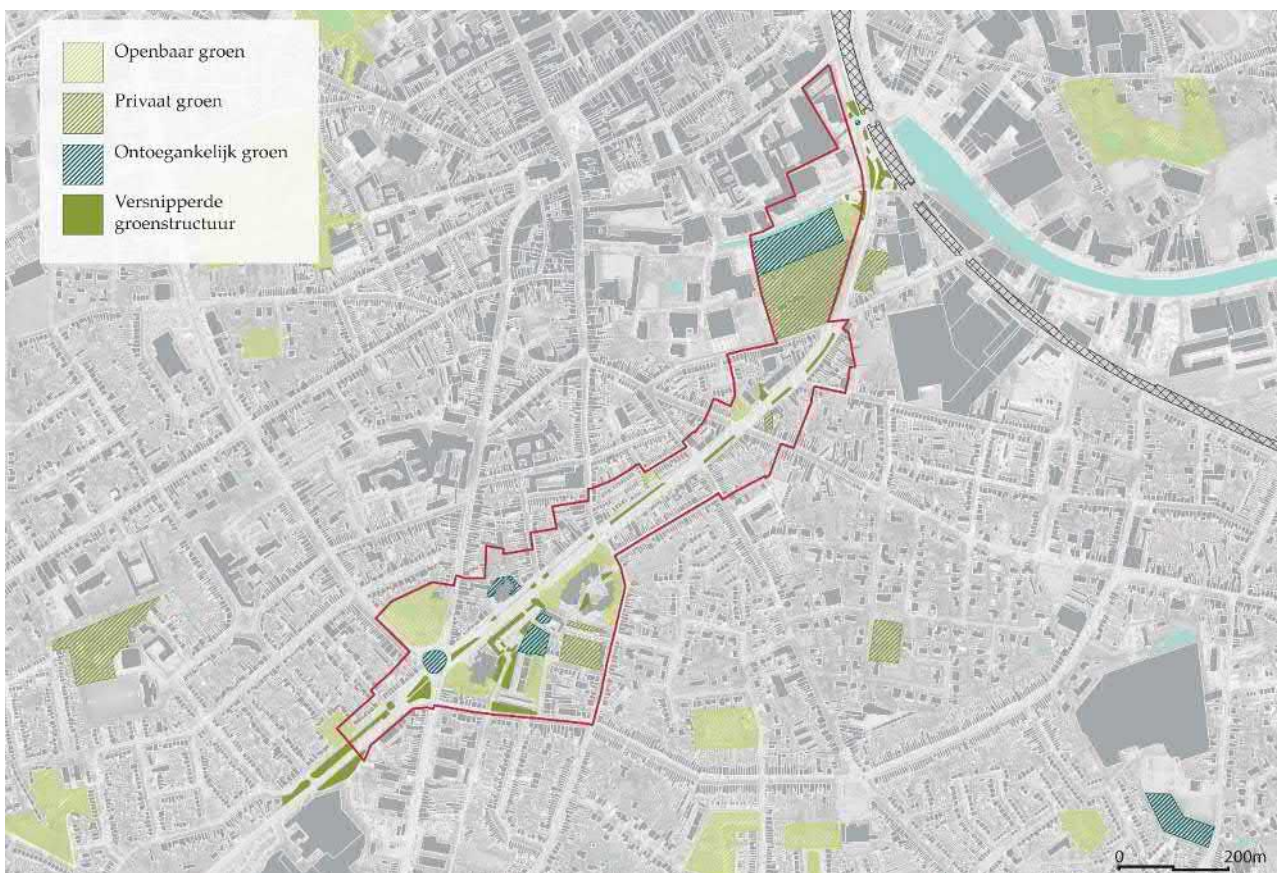
Zone Spil

De rotonde, waar de Hippoliet Spilleboutdreef, de meensesteenweg, de Westlaan, de Meiboomlaan en de Meensesteenweg op samenkomen, werd aangeplant met vaste plantenborders en is door zijn grootte en de specifieke locatie zichtbaar aanwezig in het straatbeeld. Aansluitend aan de rotonde, ligt het Park Vandewalle, een oorspronkelijk private parktuin bij Villa Vandewalle. Het park is een groenstructuur met hoogstammige bomen en de vaste planten/ grasvegetatie waardoor het park in het straatbeeld een heel open structuur heeft. Het betreft een van de belangrijkste publiek toegankelijke groenstructuren in de nabije omgeving. Zowel het Spillebad, De Spil als het STAP zijn omgeven door openbaar, maar minder toegankelijk groen. De groene ruimte wordt vormgegeven door hoogstammige bomen, heesters, hagen, bodembedekkers en grasvegetatie, zij het versnipperd over het gebied. De tussenliggende parkeerzone geeft een relatief groene indruk door de bomen tussen de parking en de Hippoliet Spilleboutdreef. Ten noorden van het opvallende appartementsgebouw ligt een groter geheel ontoegankelijk en verwilderd groen, omgeven met een afraste-

ring, met voornamelijk wilgenvegetatie. Deze groenzone is ontstaan uit het uitgraven van een bouwput, waar geen verder gevolg aan gegeven kon worden. De bouwput zelf vormt momenteel een waterpoel. Langs de Koning Albert I-Laan situeert zich voornamelijk versnipperd en smal, langgerekt straatgroen in de vorm van hoogstammige bomen en lage bodembedekking. Op sommige plaatsen beperken de hoge bomen het zicht naar bijvoorbeeld de Heilig-Hartkerk of De Spil, voornamelijk vanuit het parkeerterrein aan het Spillebad.

Zone brandweer

In het noordelijk deel van het plangebied situeert zich een privaat park aansluitend aan de villa Campagne. Hoge bomen en een dichte haagstructuur beperken de inijk in het park vanuit de Koning Albert I-Laan, een tuinmuur beperkt de inijk van uit de Veldstraat. Ook het sportterrein is nauwelijks zichtbaar vanop de Koning Albert I-Laan door omliggende groenstructuren. Langs de Mandel vormt laag en hoog groen voor de begeleiding van de waterloop en één zijde van het fietspad. Algemeen is het groen waardevol en goed onderhouden in dit deel van het plangebied.



Figuur: aanduiding van het groen in het plangebied

WARMTENET

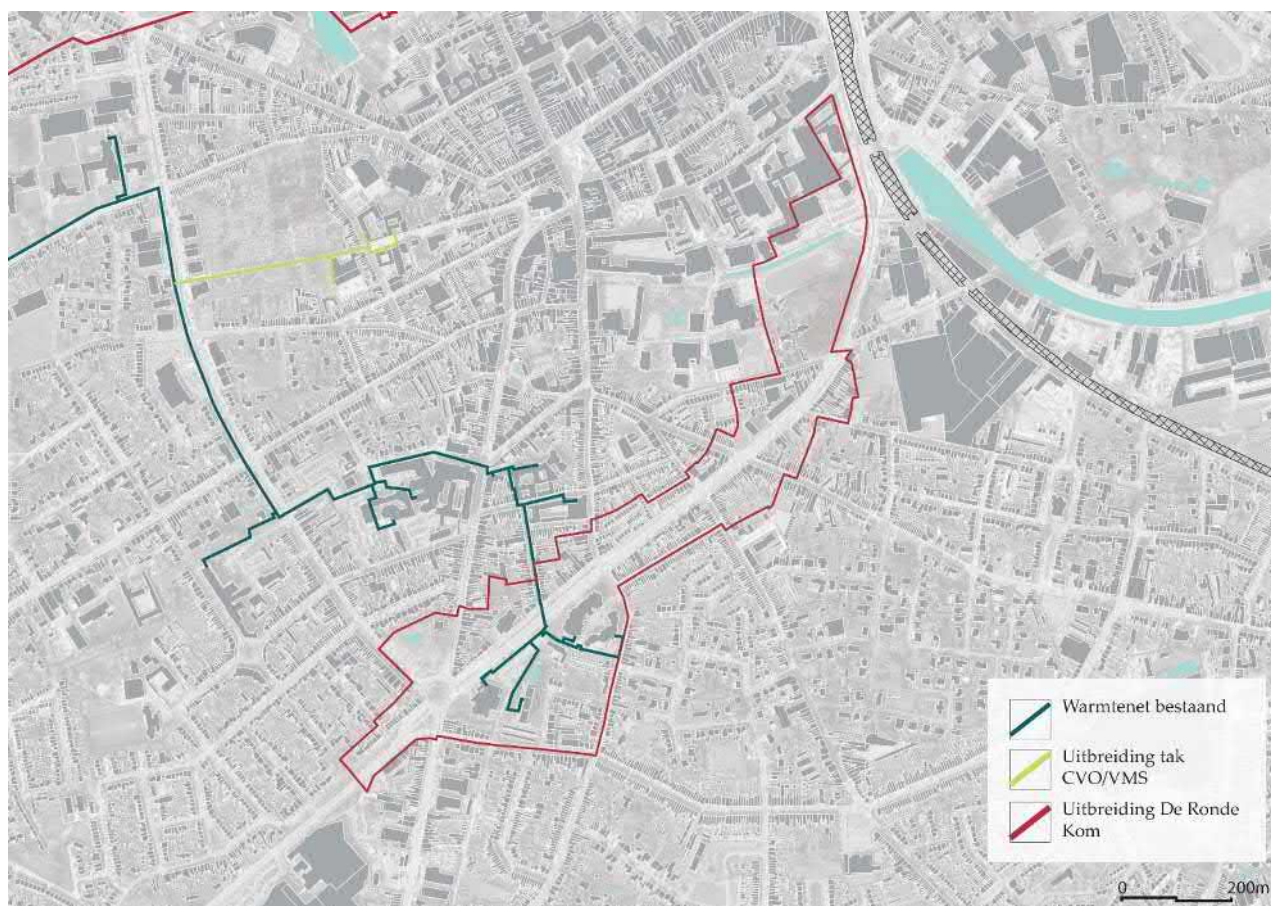
Het warmtenet is een belangrijke onzichtbare structuur in het RUP De Spil en is al 30 jaar in gebruik, dit deel van het warmtenet kan gezien worden als één van de eerste die in Roeselare werden aangelegd. Momenteel zijn in het plangebied De Spil, het STAP, een appartementsgebouw en het voormalige Spillebad geconnecteerd aan het warmtenet. Het warmtenet wordt gevoed door de verbranding van restafval in de verbrandingsoven van MIROM Roeselare. In de zomer wordt de warmte gebruikt om elektriciteit te maken. In de winterperiode gaat de warmte rechtstreeks naar de instanties die aangesloten zijn op het warmtenet.

Er is op vandaag nog capaciteit over om meer warmte te verdelen, uitbreidingen zijn dan ook actueel, maar momenteel nog niet op deze locatie. Het bestaande net

wordt op verschillende plaatsen uitgebreid waaronder een nieuwe vertakking door het centrum en naar een woongebied met 1.000-tal woningen.

Er dient in het RUP wel rekening gehouden te worden met een eventuele uitbreidingsmogelijkheid langsheen de Koning Albert I-Laan richting brandweer.

Er zal ook rekening gehouden moeten worden met de voorwaarden voor de zone rondom het warmtenet. Zo kunnen er bijvoorbeeld geen bomen voorzien worden binnen de zone. Deze voorwaarden worden doorvertaald in samenspraak met MIROM en andere nutsmaatschappijen en het RUP zal het bestaande warmtenet op de bestaande toestand aangeven



Figuur: ligging van het warmtenet in Roeselare

2.4 Omgevingskenmerken

ABIOTISCHE KENMERKEN

Topografie

Het plangebied maakt deel uit van de kern van Roeselare. Het plangebied zelf is vrij vlak. Van zuid naar noord is er een verschil op te merken van een 3-tal meter, over het gehele plangebied heen. Het noordelijk deel is lager gelegen tegenover het zuidelijke deel en gaat van 19,8m naar 23,2 meter (3,4m) over een afstand van ongeveer 1,6km.

De historische ligging van een belangrijke spoorlijn binnen het plangebied is nog steeds aanwezig onder de vorm van de Hippoliet Spilleboutdreef en de Koning Albert-I-laan. Bepaalde bouwblokken zijn nog steeds met hun achterzijde gericht naar deze wegen.



Figuur: digitaal hoogtemodel Vlaanderen (digitaal terreinmodel 1m)

Geologische kenmerken

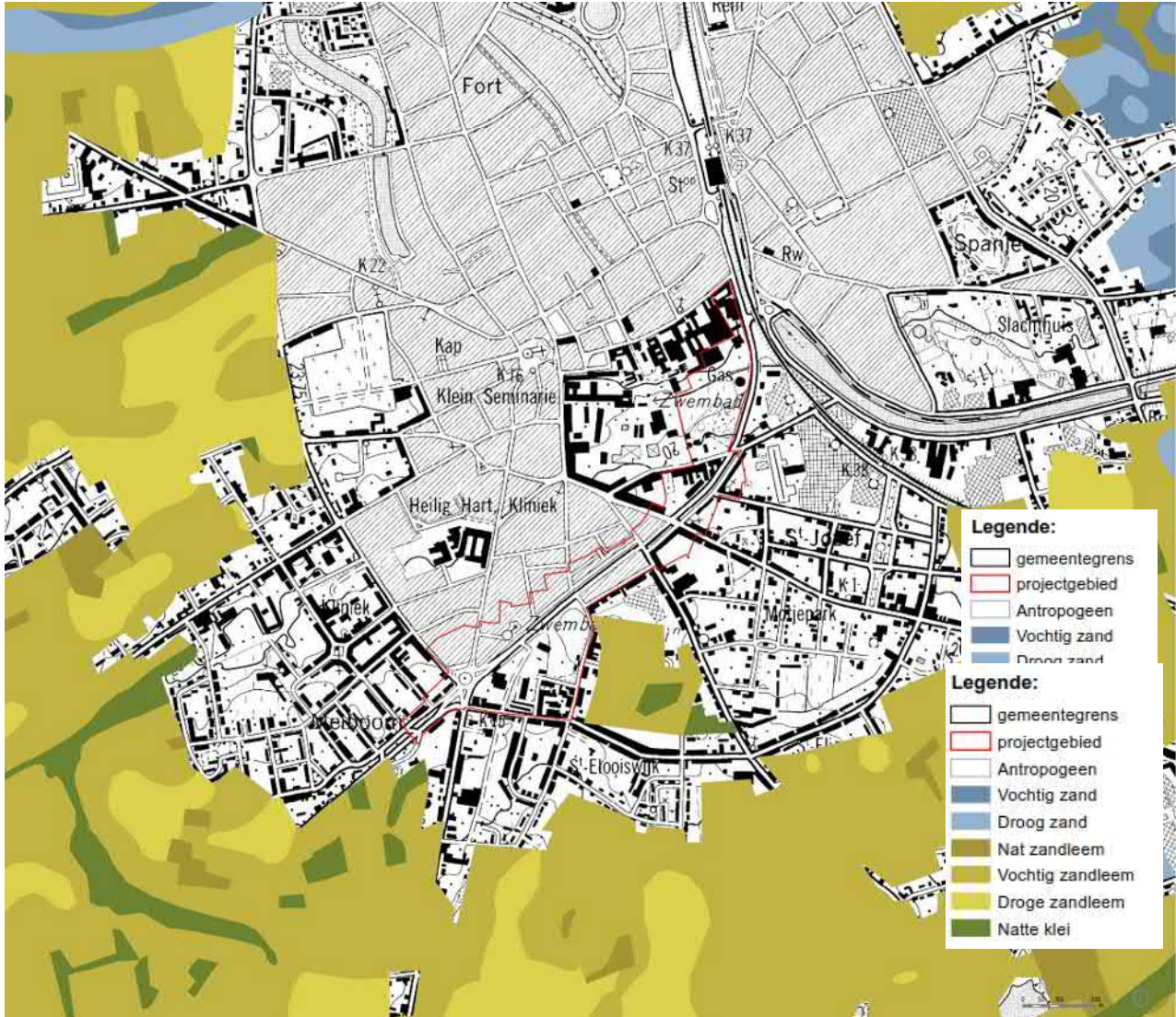
Het geologische voorkomensgebied van de tertiaire formatie van dit plangebied is de Formatie van Hantut.

Deze formatie bestaat uit mariene klei en silt met zandige lagen, met daarbovenop kalksteen, siltsteen en zandsteen.

Bodemkenmerken

De gronden binnen het plangebied zijn door de ligging in de kern van Roeselare verregaand verstedelijkt. Aan de zuidelijke rand van Roeselare zien we op de bodemkaart voornamelijk zandleemgronden, matig droog tot

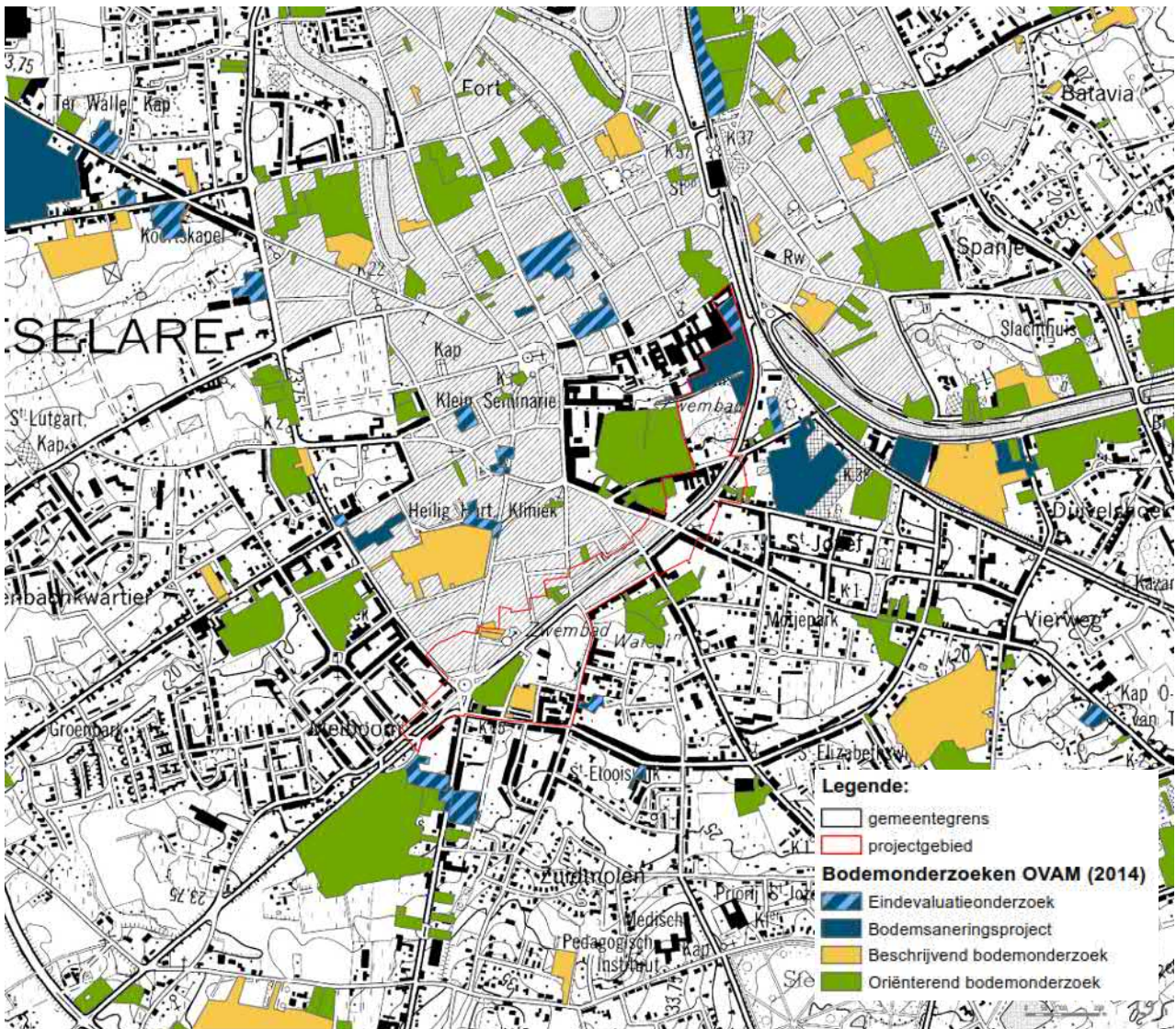
droog, maar af en toe verstoord met kleiige delen. Zoals alle lichte zandleemgronden is de waterhuishouding beperkt gunstig, afhankelijk van de hoeveelheid klei er in de bodem aanwezig is, daar is wateroverlast mogelijk.



Figuur: bodemkaart

Er zijn enkele boringen gedaan in het plangebied die deze bevindingen uit de bodemkaart bevestigen. Overwegend zandleemgrond, maar ook in het plangebied is er heel wat klei aanwezig, zoals bijvoorbeeld ter hoogte van zone Spil. Er zijn enkele bodemonderzoeken uitgevoerd in het plangebied en in de onmiddellijke omgeving van het plangebied, voornamelijk beperkt tot oriënterende bodemonderzoeken. Er zijn wel twee bodemsaneringsprojecten voltooid in en in de onmiddellijke omgeving:

- Net ten noorden van de Heilig Hartkerk is wel een bodemsaneringsproject voltooid in 2014 (dossier-nummer van het gebied 33534).
- Op de scholensite/brandweersite ten noorden van de Mandel werd een bodemsaneringsproject gerapporteerd in 2011 (dossier-nummer van het gebied 18946).



Figuur: kaart bodemonderzoeken

Hydrografische kenmerken

In het noorden van het plangebied is de Mandel gelegen, een geklasseerde onbevaarbare waterloop van tweede categorie, die zeer plaatselijk effectief overstromingsgevoelig is. Ter hoogte van het plangebied is de Mandel een open waterloop, net buiten het plangebied, net voor het centrum van Roeselare wordt de Mandel ingebuisd. Langs de Oostzijde van het plangebied vloeit de Mandel gedeeltelijk in Kanaal - Roeselare Leie.

Een aftakking van deze Mandel, de Collevijverbeek, loopt over aanzienlijke afstand van het plangebied langs het centrum richting zuidwesten verder.

Het gebied is overwegend matig gevoelig voor grondwaterstroming en bijgevolg ook infiltratiegevoelig. In een straal rondom de waterlopen is het gebied wel gevoelig voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig.

Voor de kaarten en extra info wordt verwezen naar de watertoets die in bijlage zijn vervat.

In kader van de invulling van het gebied kan volgend bijkomend onderzoek omtrent de grondwaterstand interessant zijn.

3 PLANNINGS- EN BELEIDSCONTEXT

In dit hoofdstuk worden de relevante elementen uit bestaande beleidsdocumenten en plannen beschreven. We spitsen ons toe op het plangebied en geven dus geen allesomvattend kader.

3.1 Beleidscontext

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Als uitvoering van de bindende bepalingen van het RSV bakent het Vlaams Gewest Regionaalstedelijke gebieden af in nauw overleg met de provincie en de betrokken gemeenten. Door middel van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Afbakening Regionaal stedelijk Gebied Roeselare werden delen van de gemeenten Roeselare, Izegem en Ingelmunster als stedelijk gebied afgebakend.

Voor stedelijke gebieden worden volgende doelstellingen vooropgesteld:

- het stimuleren en concentreren van activiteiten;
- het vernieuwen van de stedelijke woon- en werkstructuur door strategische stedelijke projecten;
- het ontwikkelen van nieuwe woningtypologieën en kwalitatieve woonomgevingen;
- het leefbaar en bereikbaar houden door andere vormen van stedelijke mobiliteit en door een locatiebeleid;
- het verminderen van het ongeordend uitzwermen van functies.

De regionaalstedelijke gebieden nemen omwille van hun voorzieningenniveau, hun stedelijke voorzieningen en hun

economische structuur een belangrijke plaats in in de ruimtelijke structuur van Vlaanderen. Zij hebben in kwantitatief en kwalitatief opzicht grote potenties om een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen.

Binnen dit stedelijk gebied wordt een aanbodbeleid gevoerd inzake ruimte voor bijkomende woongelegenheden en dit op schaalniveau van het stedelijk gebied. In dit stedelijk gebied bestaat een ruimtelijk, culturele en socio-economische samenhang en verweving tussen de verschillende menselijke activiteiten (wonen, werken, recreëren,...). In deze gebieden wordt een stedelijk-gebiedbeleid gevoerd waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, maar steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Dit betekent een beleid gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen, ...) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit.

WITBOEK BELEIDSPLAN RUIMTE VLAANDEREN

De Vlaamse Regering keurde op 30 november 2016 het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. Dit is een belangrijke nieuwe formele stap op weg naar het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zal vervangen. De Vlaamse Regering formuleert in het Witboek doelstellingen, ruimtelijke ontwikkelingsprincipes en werven die de basis zullen vormen om samen aan de slag te gaan en de ruimte van Vlaanderen te transformeren.

Het uiteindelijke Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zal bestaan uit een strategische visie en een operationaliseringsprogramma in de vorm van een set beleidskaders. Het zal de strategische krachtlijnen schetsen voor de ruimtelijke ontwikkeling voor de komende decennia en de basis vormen voor operationele maatregelen zoals het opmaken en bijsturen van regelgeving, instrumentarium, beleidskaders of ontwikkelingsprogramma's.

De Vlaamse Regering wil een ambitieus veranderings-traject op gang trekken om het bestaand ruimtebeslag beter en intensiever te gebruiken en zo de druk op de open ruimte te verminderen. Het doel is het gemiddeld bijkomend ruimtebeslag terug te dringen van 6 hectare per dag vandaag naar 3 hectare per dag in 2025. De inname van nieuwe ruimte moet tegen 2040 volledig gestopt zijn.

De ontwikkeling van nieuwe woningen, werkplekken en voorzieningen zal dus meer en meer moeten gebeuren op goed gelegen locaties in onze steden en dorpen. In de meeste gevallen kan dat met beperkte ingrepen zoals het opsplitsen van grote woningen of kavels. Op een beperkt aantal plaatsen kan dat betekenen dat er voor hoogbouw gekozen wordt om een sterke verdichting te realiseren.

PROVINCIAAL RUIMTELIJKE STRUCTUURPLAN

Algemeen

Het PRS West-Vlaanderen, goedgekeurd op 26/03/2002 werd reeds in herziening gesteld in 2010 en beschikt over een addendum sinds 2014. Dit structuurplan bevat de structuurbepalende elementen van provinciaal niveau en focust op de problemen van bovenlokaal belang. Tevens wordt aangeduid welke taken door provincie en gemeente uitgevoerd moeten worden. Op vlak van gewenste woonstructuur behoort Roeselare tot het 'stedelijk netwerk regio Kortrijk'. De stad Roeselare behoort samen met Tielt en Torhout volgens de gebiedsgerichte benadering in het PRS tot de 'Middenruimte' met volgende beleidsaspecten:

- Dynamische activiteiten concentreren in de stedelijke gebieden
- Versterken van de stedelijke gebieden met extra aandacht voor openluchtrecreatieve groene domeinen
- Vermijden van bebouwing op structurerende reliëfcomponenten
- Uitbouwen van een multifunctioneel kanaal
- Aanhaken van de R 32
- Verlaten spoorwegbermen en beekvalleien laten fungeren als 'natuurlijke aders

Relevante beleidsdoelstelling: Reconversies binnen de bebouwde ruimte stimuleren

Reconversies worden binnen de bebouwde ruimte gestimuleerd omdat hierdoor de ruimtelijke kwaliteit van bepaalde sites en van de omgeving kan worden opgevoerd. Met de bebouwde ruimte worden de stedelijke gebieden, de geselecteerde kernen en de overige woonconcentraties bedoeld. Het gaat dus ook om de gehuchten en de niet geselecteerde kernen maar niet om de geïsoleerde bedrijfssites. Deze doelstelling geeft uitvoering aan het principe van duurzaam ruimtegebruik. Bij een reconversie dient in de eerste plaats te worden onderzocht of de benutte gronden niet opnieuw kunnen worden ingezet voor de huidige bestemming. Indien dit niet meer wenselijk is, is het van belang deze gebieden opnieuw in te zetten voor andere ruimtevragen. Dit kan gaan om zowel wonen, bedrijvigheid, recreatie, gemeenschapsvoorzieningen,...

Het gaat om alle kerngebonden functies. Op die manier wordt op termijn meer open ruimte gevrijwaard omdat er minder nieuwe gebieden voor het opvangen van deze ruimtevragen moeten aangesneden. Hiervoor dienen geen behoeftestudies te worden opgemaakt. Bij latere behoeftestudies zal het bijkomend aanbod gecreëerd door het reconversieproject verrekend worden. Dit heeft dan ook gevolgen voor de ruimtebalans.

“Reconversie is de herinvulling/herbestemming van een gebied waar vroeger benutte gebouwen met daarbijkomende gronden in onbruik zijn geraakt omdat er geen belangstelling meer voor bestaat of omdat het niet meer wenselijk is om ze voor de functie waarvoor ze bestemd zijn te behouden.”

Ruimtelijke principes voor reconversies

Opvangen van de noden binnen de gemeente

Bij reconversies dient een afweging te worden gemaakt van alle noden binnen de gemeente (lokale bedrijvigheid, gemeenschapsvoorzieningen, recreatie, lokale handelsfuncties, wonen voor diverse doelgroepen, groenvoorzieningen,...). Hierbij dient te worden onderzocht welke van deze noden er in het betreffende gebied kunnen worden opgevangen. De bestaande behoefteberekeningen kunnen hierbij een hulp zijn. Er dienen geen nieuwe behoeftestudies opgemaakt te worden.

ook van toepassing. Indien binnen het GRS geen opties geformuleerd staan betreffende het reconversieproject dan is dit beleidskader van toepassing en is er hiervoor geen herziening van het GRS nodig.

Funcities maximaal verweven

De potenties van het gebied dienen maximaal benut te worden voor het realiseren van een verwevenheid aan functies. Van belang hierbij is om rekening te houden met het bereikbaarheidsprofiel van het gebied, de reeds aanwezige functies in de omgeving en de schaal van de stad, de kern of de overige woonconcentratie.

In relatie met de visie binnen het GRS

De gekozen opties kaderen hierbij wel binnen de visie van het GRS. Indien in het GRS voor het gebied visies worden geformuleerd betreffende functies, dichtheden, erfgoed, stapelbouw,..., dan zijn deze visie-elementen

Kwalitatieve invulling staat centraal

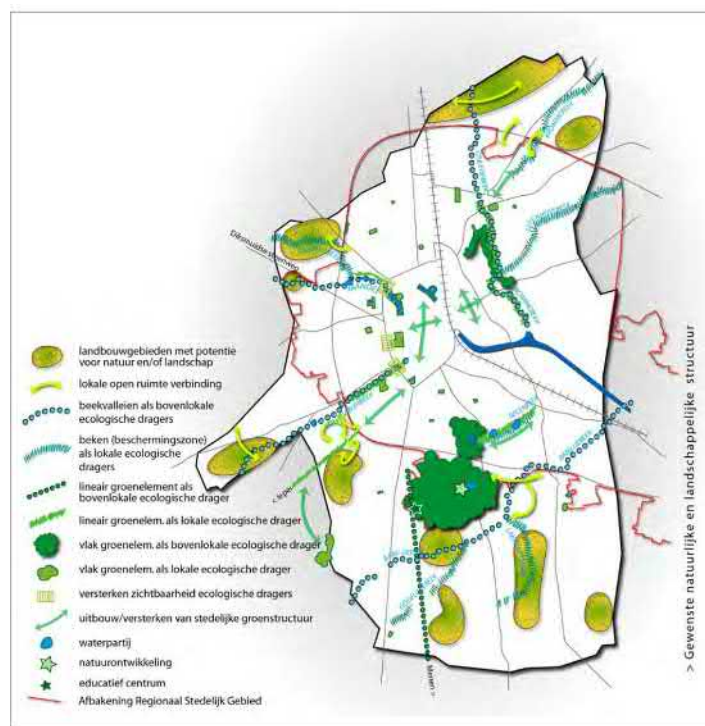
De invulling van het reconversiegebied voldoet aan een aantal kwalitatieve randvoorwaarden. - De reconversie is kwalitatief en duurzaam. Het project is functioneel en ruimtelijk een meerwaarde voor de omgeving en heeft een beperkte ecologische impact (alternatieve vervoerswijzen, waterbeheer, energieverbruik, ruimtegebruik,...). - De eigenheid en de schaal van de bebouwingconcentratie dient bij de inrichting van het reconversiegebied gerespecteerd te worden door de bebouwingstypologie, de dichtheid en inrichting van de publieke ruimte erop af te stemmen. - De bebouwing

en/of bebouwingstypologie dient maximaal ingepast te worden in de omgeving, met respect voor het aanwezige onroerend erfgoed. Positief contrasterende architectuur behoort tot de mogelijkheden. - Het is noodzakelijk om zowel voldoende publieke ruimte als kwalitatieve publieke ruimte te realiseren in het reconversiegebied onder de vorm van groenelementen, wijkgroen, een speelruimte, een plein,... - Fiets- en wandelpaden dienen het gebied te integreren in het langzaam verkeersnetwerk. - De ontsluiting takt aan en bouwt verder op de ontsluitingsstructuur van de kern.

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de stad werd door de gemeenteraad van 7 mei 2012 definitief vastgesteld en door de deputatie gedeeltelijk goedgekeurd op 2 augustus 2012. We geven hieronder enkel de relevante delen weer uit het GRS.

Gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur



Figuur: Gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur

Park Vande Walle is in het GRS opgenomen als lokaal vlak groenelement en ook zijn waterpartij wordt opgenomen als lokale ecologische drager. Lineaire ecologische elementen van water en groen, zoals de Mandel worden gezien als (lokale) dragers van natuurlijke en landschappelijke structuur. Structurerende elementen

(open ruimteverbindingen en visueel waarneembare objecten in het landschap) van lokaal niveau moeten uitgewerkt worden in een GRUP. Daarnaast biedt het GRS de mogelijkheid om bijkomende groenelementen te creëren.

Gewenste woonstructuur

Algemeen

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 inspelt 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 volgende 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. Een tijdelijke woonmarkt is ook een belangrijk punt. Het betreft hier (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). Tijdelijke woongelegen worden bij voorkeur uitgebouwd in Het Hart en indien mogelijk nabij het bestaand aanbod.

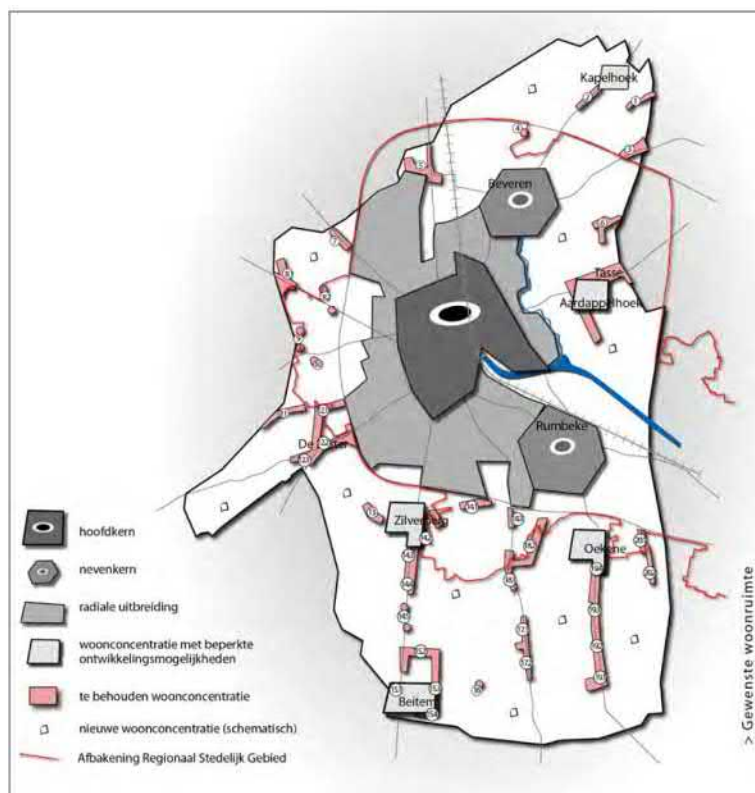
Kwaliteitsvolle woonprojecten

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 gabaritenplan (bouwhoogte, dakvorm, bouwdiepte, bezettingsgraad) /beeldkwaliteitsplan (inrichting openbaar domein) opgemaakt worden. De opmaak van dergelijk plan voor de invalswegen wordt als noodzaak aangevoeld.
- In welke mate wordt rekening gehouden met de gewenste verhouding naar woontype
- Heeft het woonproject aandacht voor het tweezijdig bouwen? Zowel voor- als achterkant moeten de nodige kwaliteiten uitstralen.
- Respecteert 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 (parkeeren 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 wijkspiegelpleinen 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/functionaliteiten 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 tezelfdertijd fungeren als assen voor traag verkeer.



Figuur: Gewenste woonruimte (bron GRS)

Differentiatie dichtheden

De stad beschikt binnen haar stedelijk weefsel over potenties om de stedelijke dichtheden op te trekken, doch wenst dit gedifferentieerd te benaderen. 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. Het GRS schrijft tevens voor dat in functie van het voeren van een gedifferentieerd dichthedenbeleid een dichthedenplan wordt opgemaakt, bijzonder aandacht moet besteed worden aan het aspect erfgoed.

Acties en maatregelen

Opmaak van RUP waarbij woonconcentraties met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden en te behouden

woonconcentraties worden afgebakend met aanduiding van de ontwikkelingsmogelijkheden. Er kunnen GRUP's opgemaakt worden in functie van reconversieprojecten

Overige

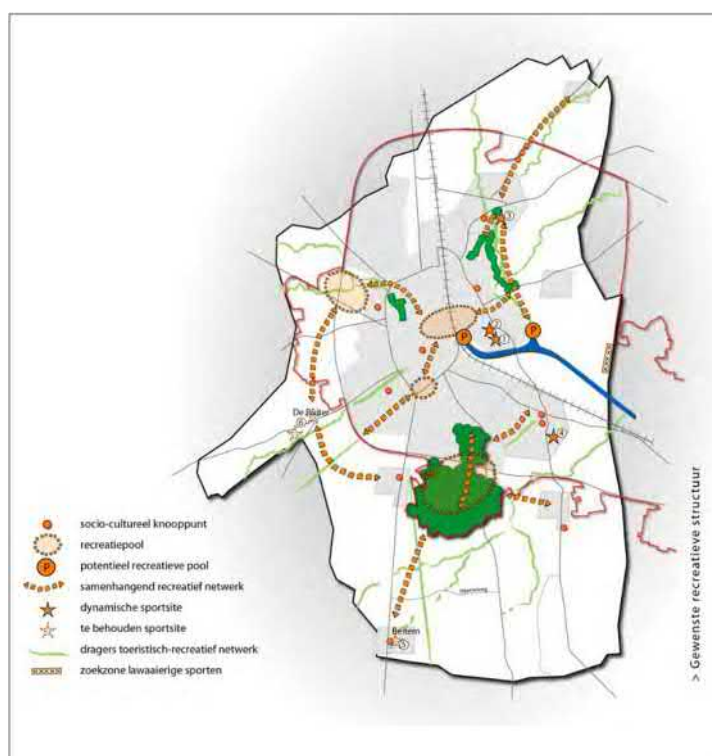
De stad Roeselare herbergt een groot aantal lagere, middelbare en in mindere mate hoge scholen. Om het kwalitatief en kwantitatief aanbod op peil te houden, dienen ruimtevragen een passend antwoord te krijgen. Onderwijsinstellingen die al dan niet op eigen terrein wensen uit te breiden, kunnen hiertoe mogelijkheden bekomen voor zover de geplande uitbreiding de draagkracht van de omgeving niet schaadt. Dit kan leiden tot het nemen van een planinitiatief.

Gewenste toeristisch recreatieve structuur

Algemeen

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.



Figuur: gewenste recreatieve structuur (bron: GRS)

Omgeving de spil als lokaal recreatieve pool

De omgeving van het cultureel centrum De Spil en het vroegere 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 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, uitbrei-

dingsmogelijkheden 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 wordt de pool De Spil verbonden met de socio-culturele en educatieve pool in het centrum.

Acties en maatregelen

Onderzoek naar de nood aan pendel- en carpoolparkings

Gewenste verkeersstructuur

Volgende wegen komen voor in het plangebied en krijgen volgende categorie:

- Menensesteenweg: secundair II
- Hippoliet Spilleboudreef en Koning Albert-I laan vallen nu onder secundaire weg III, maar kunnen gedowngrade worden naar lokale III.
- Rumbeksesteenweg ten oosten (lokaal II) en ten westen (lokaal II b)
- Vijfwegenstraat en Meiboomlaan: lokaal II b

De H. Spilleboudreef en Koning Albert-I-laan maken deel uit van **de kleine ring**. De wijze waarop de aantakking tussen de Koning Albert-I laan - Mandellaan zal gebeuren, vereist nog bijkomend onderzoek.

De Menense- en Rumbeksesteenweg **zijn radiaal gelegen invalswegen** van respectievelijk 1^e orde en 2^e orde waarbij er wordt gestreefd naar een vlotte en verkeersveilige inrichting en kwaliteitsvolle openbare ruimte. Het uitbouwen van een **alternatief vervoersnetwerk** streeft naar een performant fietsnetwerk met centrumboulevard voor zowel woon-werk als recreatieve doeleinden. De heraanleg van de stationsomgeving vormt

Gewenste deelelementen

Het hart

Het Hart is gelegen binnen de kleine ring en omvat de deelruimten Linkerkamer en Rechterkamer. 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. Er moet rekening gehouden worden met de zoekzone Mandellaan – Koning Albert I-laan waar de verbinding voor de kleine ring zal volmaakt worden.

Enkele belangrijke gewenste kenmerken, relevant voor voorliggend RUP:

- 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

een belangrijke schakel binnen de openbare vervoerscorridor. Een optimaal functionerend openbaar vervoer vereist een vlotte doorstroming.

Het alternatief fiets- en wandelroutenetwerk kan versterkt worden door de **oude spoorwegbedding Roeselare-Ieper** als trage as uit te werken waarbij de Meiboomlaan hier een belangrijke rol in speelt. Hippoliet Spilleboudreef en Koning Albert-I laan vallen onder het bestaand toeristisch-recreatief netwerk.

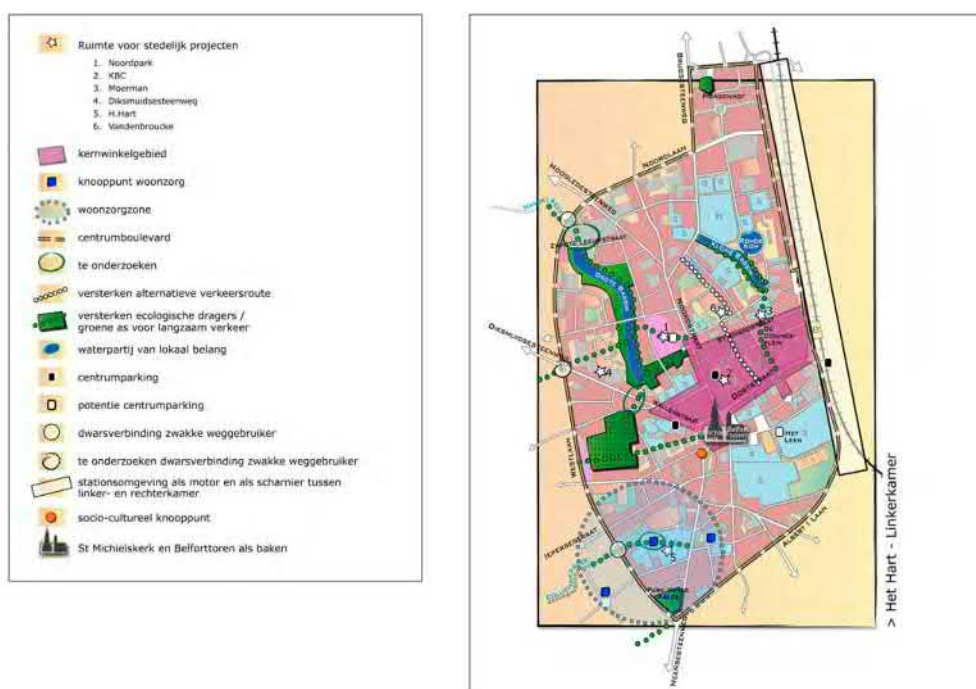
Vrachtverkeer gebeurt via de ring en tangentiële assen. Langsheen de as Hippoliet Spilleboudreef en Koning Albert-I laan is geen gewenste vrachtverkeerstructuur.

Selectief aanbod van parkeermogelijkheden

In functie van een toekomstige noodzaak aan bijkomende parkeergelegenheid of bij wijziging van het parkeerbeleid zal verder onderzocht worden waar potentiële centumparkings mogelijk en wenselijk zijn (oa. site Het leen, omgeving De Spil, Site Noordpark,...).

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. Volgende parkeergelegenheid maakt het centrum aantrekkelijk om er te komen wonen.

- Het Hart dient te beschikken over een evenwichtig aanbod aan stedelijke functies.
- De publieke ruimte is belangrijk voor Het Hart; ze werkt structurend ten aanzien van de ontsluiting van de woonomgeving en de stedelijke functies en draagt bij tot een aangename woon- en werkomgeving.
- 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.
- Lineaire ecologische elementen van water en groen, zoals de Mandel worden gezien als (lokale) dragers van natuurlijke en landschappelijke structuur.



Figuur: gewenste structuur deelelementen Het Hart en Linkerkamer (bron: GRS)

Linkerkamer

- Veilige dwarsverbindingen worden voorzien ter hoogte van het fiets- en wandelpad langs de Collievijverbeek en de Mandelbeek
- Het park Vande Walle, gelegen aan de rotonde tussen de Westlaan, Meensesteenweg en H. Spilleboudreef kan aantrekkelijker én zichtbaarder worden gemaakt voor het publiek. Gezien de ligging (invalsweg vanuit richting Mene) werkt het park eveneens structurerend voor de stad. Een trilogie en wisselwerking tussen Park Vande Walle, recreatieve pool De Spil en de tussenliggende rotonde kan het geheel versterken. Onderzoek

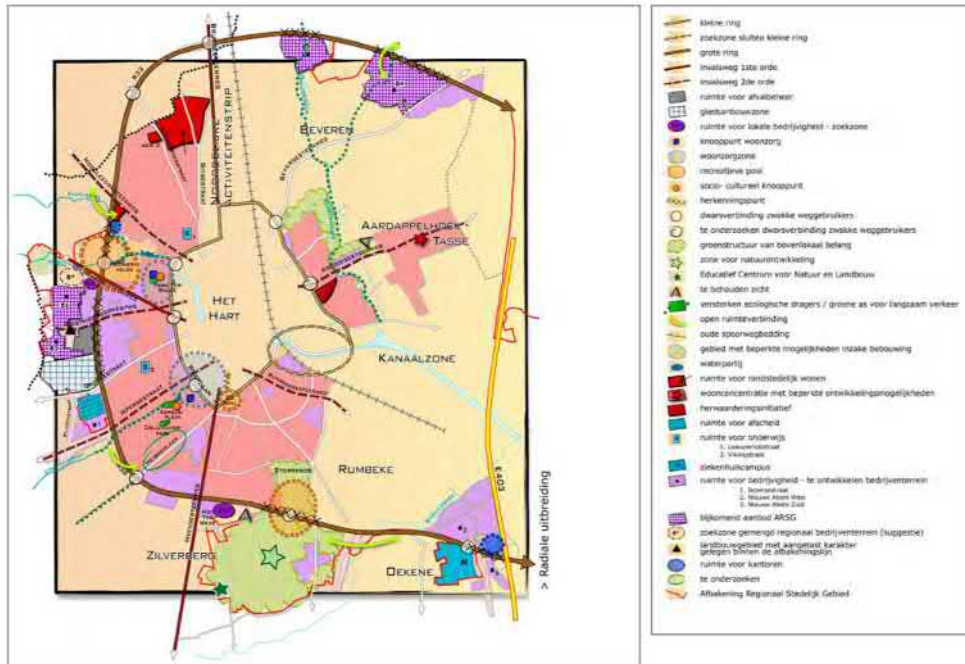
moet uitwijzen in welke mate het park via de Meiboomlaan kan aantakken op de oude spoorwegbedding ten zuiden van de R32. Het park Vande Walle kan versterkend werken ten aanzien van de uit te bouwen woonzorgzone.

- Weloverwogen centrumparkings. 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

Radiale uitbreidingen

De Spil als recreatieve pool.

De omgeving van CC De Spil en het voormalige 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. Er moet rekening gehouden worden met de zoekzone Mandellaan – Koning Albert I-laan waar de verbinding voor de kleine ring zal volmaakt worden.



Figuur: Radiale uitbreiding (bron: GRS)

MOBILITEITSPLAN

Met 'ruimte voor mobiliteit' als slogan werd het gemeentelijk mobiliteitsplan Roeselare in de gemeenteraad van 27/06/2017 goedgekeurd. Het mobiliteitsplan vormt hierbij een belangrijk visieplan naar de toekomst, met een groot deel mogelijke oplossingen naar de toekomst toe, waarbij wordt gesteld dat 'de circulatie in de stad niet onmiddellijk zal veranderen'. Vanuit het beleid zijn er enkele belangrijke uitgangspunten

voor de opbouw van de toekomstvisie voor de mobiliteit in en rond de stad beschreven:

- Voetgangers: stad(scentrum) voetgangersvriendelijker maken
- Fietsers: Fiets tot maatgevend voertuig maken
- Openbaar vervoer: verhogen concurrentiekracht
- Personenwagens: weren doorgaand verkeer
- Parkeren impact beperken

Hieronder worden enkele voor het RUP relevante delen uit het mobiliteitsplan weergegeven.

Wegenselectie

De Diksmuidsesteenweg en Meensesteenweg zijn geselecteerd als secundaire weg type II.

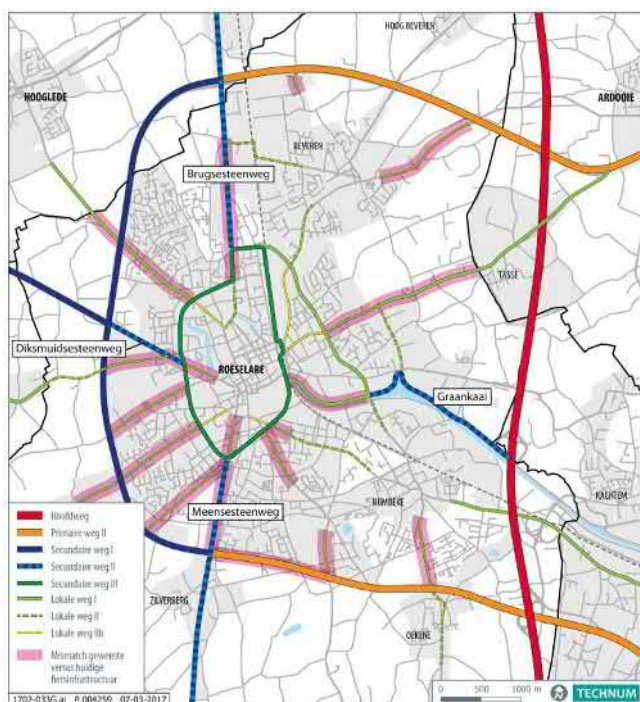
De K. Albert I-laan – H. Spillebouldreef (Koning Albert I-laan-Hippoliet Spillebouldreef) is geselecteerd als secundaire weg type III. De hoofdfunctie van deze wegen is verbinden voor het openbaar vervoer en het fietsverkeer. In tegenstelling tot de vorige categorieën wordt hier wel een specifieke prioriteit aan bepaalde vervoersmodi toegekend. Dit wegtype kan slechts supplementair een verbindende en verzamelende rol spelen voor het autoverkeer.

Aan te pakken fietsassen

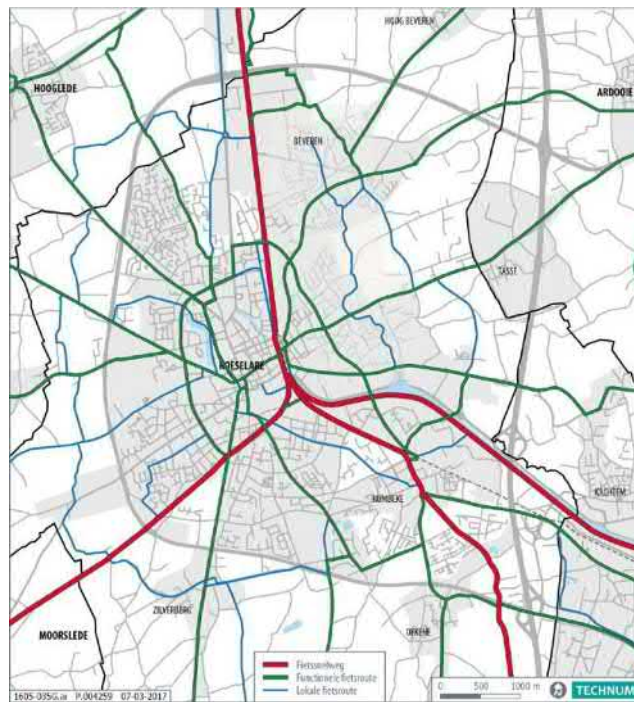
Het aantal assen, dat dient te worden aangepast, is van die aard dat het een werk van lange adem betreft. In het actieplan is het verbeteren van de fietsinfrastructuur op de verkeersassen dan ook opgenomen onder

de korte, de middellange en de lange termijn. Er wordt een verdere uitbouw van de fietssnelweg F37 fietssnelweg F37 (Ieper – Deinze) langs de as K. Albert I-laan - H. Spillebouldreef – Meiboomlaan vooropgesteld. Het is van belang voor de opmaak van het RUP dat er rekening moet gehouden worden met de ruimtelijke impact hiervan, gezien de uitgangspunten van dergelijke fietssnelweg:

- Een minimumbreedte van 3 meter voor dubbelrichtingsfietspaden, bij voorkeur 4 meter. Enkelrichtingsfietspaden zijn minimum 1,75 meter breed.
- Aandacht voor de belevingswaarde, zoals lawaai en luchtkwaliteit.
- Verlichting in bewoond gebied: continu, tijdens bepaalde uren of met sensoren.
- Conflicten op kruispunten moeten zoveel mogelijk opgelost worden. Op drukke verkeerswegen kan een tunnel of een fietsbrug een oplossing bieden.



Figuur: wegencategorisering + mismatch gewenste versus huidige fietsinfrastructuur (bron: mobiliteitsplan)



Figuur: fietsnetwerk (bron: mobiliteitsplan)

Gemengd/flexibel gebruik wegen

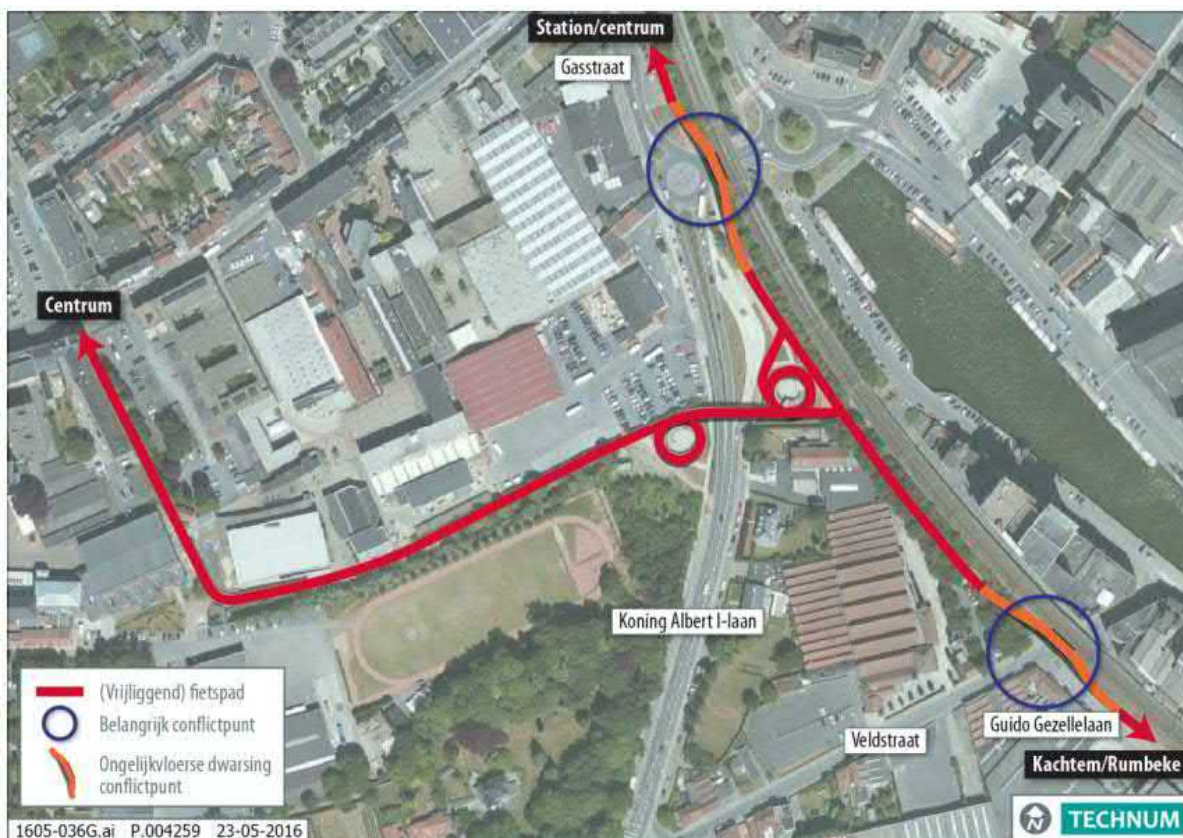
Straten hebben vaak, en dit geldt in het bijzonder voor straten in een centrum, meerdere functies. De Ooststraat bijvoorbeeld is enerzijds de belangrijkste winkelstraat van Roeselare, maar wordt ook gebruikt om van west naar oost doorheen het centrum te rijden. De Leenstraat wordt door een deel van de leerlingen van het VTI gebruikt om van/naar school te gaan, maar wordt ook gebruikt om van het centrum naar de kleine

ring te rijden. Het samengaan van meerdere functies kan door bepaalde straten goed worden ondervangen. Evengoed zijn er straten waar dit moeilijk verloopt. Om het voorkomen van verschillende functies op een bepaalde as op een kwalitatieve manier te combineren én om maximaal gebruik te maken van de aanwezige infrastructuur, wordt gekozen voor het meer flexibel inzetten van straten doorheen de tijd.

Spiraalbrug versus fietsroutenetwerk

Net op de locatie waar drie belangrijke routes samenkomen, functioneert het fietsroutenetwerk suboptimaal. Deze kruising heeft invloed op het RUP. De dubbelrotonde t.h.v. de kop van de vaart wordt als onveilig ervaren, net als de dwarsing van de Veldstraat (zie bespreking gevaarlijke punten onder 6.2.2.2.7). Doordat de spiraalbrug tussen deze twee gevaarlijke punten is gelegen schiet ze haar doel, i.e. het realiseren van een

veilige fietslink richting het VTI en het centrum, deels voorbij. Om de verschillende fietsroutes als effectief snelle en veilige fietsverbindingen te laten functioneren en om de spiraalbrug zijn functie volwaardig te laten uitoefenen, dienen de verschillende onderdelen te worden geïntegreerd tot één veilig en aaneensluitend geheel waarbij conflictpunten worden vermeden.



Figuur: integratie spiraalbrug in bovenlokale fietsroutenetwerk (bron: mobiliteitsplan)

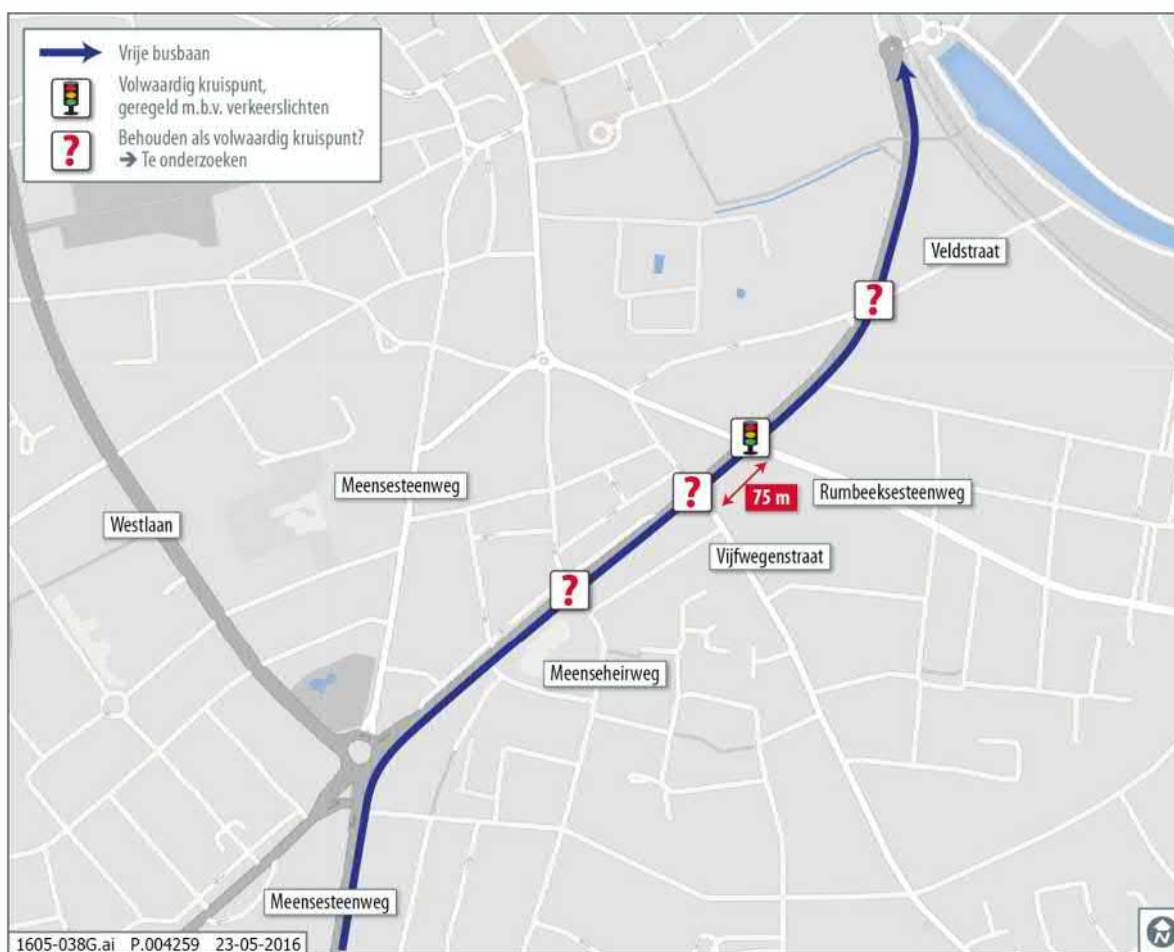
Bovenstaande kan worden gerealiseerd op dezelfde wijze als dat conflicten tussen het trein- en het overige verkeer worden vermeden: het realiseren van ongelijkvloerse kruisingen. Door het fietspad langsheen de Guido Gezellelaan op dezelfde hoogte te brengen als

Doorstromingsmaatregelen openbaar vervoer

Om de doorstroming te verbeteren dient in de eerste plaats het aantal kruispunten (sterk) te worden vermindert. In navolging van de uitwerking van de West- en Noordlaan, die beide dezelfde categorisering hebben als de as Hippoliet Spilleboudreef - Koning Albert I-laan, dient voor het gemotoriseerd verkeer het aantal volwaardige kruispunten (sterk) te worden gereduceerd. Voor fietsers dient het aantal verbindingen maximaal te worden gevrijwaard. Tevens wordt gekozen voor één vrije busbaan, die begint op de Meensesteenweg (t.h.v. de Bornstraat) en doorloopt tot aan

de spoorweg kunnen zowel de Veldstraat als de dubbelrotonde ongelijkvloerse worden gedwarst. Door dit verhoogd fietspad aan te sluiten op de spiraalbrug wordt deze laatste optimaler geïntegreerd in de bovenlokale fietsroutes.

de Gasstraat, in plaats van verschillende korte busbanen. Deze vrije busbaan loopt over de verschillende kruispunten door; enkel verkeer dat een straat wenst in te rijden kan hiervoor gebruik maken van de busbaan. Een specifiek aandachtspunt betreft het kruispunt van de Meensesteenweg met de Hippoliet Spilleboudreef. De herinrichting van dit kruispunt (zie supra) dient zodanig te zijn dat niet enkel de veiligheid wordt verbeterd maar dat tevens de doorstroming van het openbaar vervoer wordt gegarandeerd.



Figuur: Optimalisatie doorstroming openbaar vervoer (bron: mobiliteitsplan)

Verknopen buiten het centrum

In het beleidsscenario wordt gekozen om mensen te stimuleren om buiten het centrum te parkeren. Hierbij is van belang dat ze op een vlotte en comfortabele wijze naar het centrum geraken. Hiervoor zijn er verschillende mogelijkheden: reguliere buslijnen, deelfietsen, shuttlesystemen, et cetera.

In het actieprogramma is, opgenomen dat op middellange termijn een shuttlesysteem wordt voorzien tussen een/de randparking(s) en het centrum bij evenementen en op marktdagen. Op lange termijn krijgt dit shuttlesysteem een meer permanent karakter.

Toekomstvisie parkeren

Algemeen

Een verdere optimalisatie van het parkeren werkt ondersteunend bij de optimalisatie van de verkeersstructuur en ondersteunend voor het gebruik van het openbaar vervoer. De optimalisatie bestaat uit drie deelaspecten die onderling samenhangen:

- Kwalitatief parkeren buiten het centrum
- Parkeren in het centrum optimaliseren
- Parkeerplaatsen op een intelligente wijze van functie wijzigen

Hoge relevantie voor het RUP bij 'Kwalitatief parkeren buiten het centrum':

Door een deel van de werknemers / bezoekers / ... buiten het centrum te laten parkeren kunnen de parkeerdruk en de verkeersintensiteiten in het centrum worden verlaagd. Dit parkeren buiten het centrum dient heel ruim te worden aanzien; het betreft evengoed het systeem waarbij ouders hun leerlingen afzetten aan een randparking (bv. parking De Spil) en waarbij een shuttledienst voor het vervoer zorgt tussen de parking en de scholen.

A Ligging randparkings

Voor een optimale ligging van een randparking kunnen de volgende criteria worden gehanteerd:

- Buiten de kleine ring (en binnen de grote ring)
- Langsheen één van de vier hoofdinvalswegen of langsheen de kleine ring
- Goed ontsloten door een buslijn

B. Link met het centrum

De verbinding tussen de randparking en het centrum vormt een cruciaal onderdeel van het parkeren buiten het centrum. De gebruikers van deze randparking(s) moeten op een kwalitatieve manier naar het centrum kunnen gaan, bij voorkeur via verschillende modi. De relevante modi betreffen:

- Te voet
- Met de fiets
- Met het openbaar vervoer

C. Uitwerking

Naast een goede ontsluiting is ook een goede uitwerking van de parking van belang; hierbij dient te worden gedacht aan een kwalitatieve ruimtelijke inrichting, de eventuele combinatie met andere functies (bv. een ophaalpunt), gratis parkeren op de randparking, eventueel gratis openbaar vervoer, et cetera.

D. Evaluatie mogelijke locaties

Drie mogelijke locaties worden geëvalueerd op basis van hun ontsluiting: Schiervelde, De Spil en het op- en afrittencomplex Rumbeke. De verschillende parkings hebben elk hun eigen voor- en nadelen. Globaal scoort De Spil het hoogst. Wel is de parking relatief dicht bij het centrum gelegen om nog echt als randparking te kunnen worden beschouwd. Door deze ligging is de koppeling met een carpoolparking niet mogelijk. Ook de toekomstige ontwikkeling van de site betreft een aandachtspunt. De Spil kan met andere woorden op korte termijn voor een verlichting van de verkeersintensiteiten in het centrum zorgen, terwijl de ontsluiting van de verder afgelegen parkings wordt geoptimaliseerd.

ACTUEEL MOBILITEITSBELEID KLEINE RING

Vanuit het mobiliteitsbeleid dat in Roeselare wordt gevoerd, staan in de toekomst de heraanleg van de Hippoliet Spilleboudtreet en de Koning Albert I-laan voorop. Ook in het mobiliteitsplan wordt dit beleid doorvertaald naar o.a. de doorstroming van het openbaar vervoer op deze ring.

De heraanleg vormt één stap in de gehele heraanleg van de kleine ring, met als basis een continue doorstroming voor de gehele ring, er wordt dan ook uitgegaan van het reduceren van het aantal kruispunten. De manier waarop deze doortocht wordt ingericht wordt ook afgestemd over de gehele ring, zodoende de doorstroming vlot op elkaar te kunnen aansluiten. Bijkomend gegeven voor de heraanleg van de Hippoliet Spilleboudtreet en de Koning Albert-I-Laan is de aparte busbaan die vooropgesteld wordt (zie ook bespreking mobiliteitsplan in vorige paragraaf).

Bijkomende inrichtings initiatieven naar aanleiding van het onderzoek in het RUP zijn mogelijk, zolang de doorstroming van het verkeer voldoet aan de voorwaarden van de diensten mobiliteit.

Hieronder wordt de inrichting zoals zij is uitgevoerd in de Westlaan weergegeven:

- Voetpad
- Fietspad
- Veiligheidsstrook
- Langsparkeren waar mogelijk
- Rijloper in enkele richting
- Middenberm met bomenaanplant
- Rijloper in andere richting
- Veiligheidsstrook
- Fietspad
- Voetpad



GROENPLAN

De stad heeft recent een groenplan opgemaakt. Dit plan is nog onder voorbehoud van goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen. De inhoud van het groenplan zal na goedkeuring meegenomen worden in de opmaak van de studie.

3.2 Juridische context

De tabel geeft een duidelijke samenvattend beeld van de juridische context. Hieronder iets meer uitleg over de betreffende juridische structuren. Voor de kaarten wordt verwezen naar het plan juridische toestand en watertoets.

BESTEMMINGSPLANNEN

Type plan	In het plangebied	Aangrenzend
Gewestplannen	Het plangebied maakt deel uit van het gewestplan Roeselare – Tielt (KB17/12/1979)	
APA	APA Roeselare (29 april 1991)	
APA/BPA	BPA De Spil (27/02/2006) BPA nr. 18/2 Zuidlaan BPA nr. 30 Uitbreiding Zuidlaan	BPA nr. 17 Vijfwegenstraat-menenheirweg BPA nr. 7 Meiboom (17/09/2003)
RUP's	Afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied Roeselare – geen deelplan	Afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied Roeselare – deelplan 2
Verkavelingen	Zie plan juridische toestand	Nvt.
Ruilverkavelingen	Geen	Nvt.

Gewestplan/APA

Het Algemeen Plan van Aanleg (of kortweg APA) werd opgemaakt voor het volledige grondgebied van de stad. N.a.v. het APA werden tal van beleidsplannen opgemaakt voor delen van de stad. Hierin werden de bouw mogelijkheden vastgelegd. BPA De Spil is een

verdere verfijning van dit APA. Net als op het gewestplan wordt het gehele gebied bestemd als woonzone, met uitzondering van twee groene park(tuin)en bij Villa Vandewalle en Villa Campagne.



Figuur: Uittreksel APA Roeselare

BPA's

BPA De Spil (27/02/2006)

BPA de spil benoemd een ruime zone voor openbaar nut zowel ter hoogte van de Spil in het zuiden als ter hoogte van de scholen en de brandweer in het noorden, rondom deze zones ook twee belangrijke parkzo-

nes. Tussen deze twee clusters werd een woonzone bestemd, waarbij de toegelaten bouwvoorschriften werd verruimd. De bestemmingszones, zoals ook de zone voor openbare wegen is heel klassiek opgebouwd.

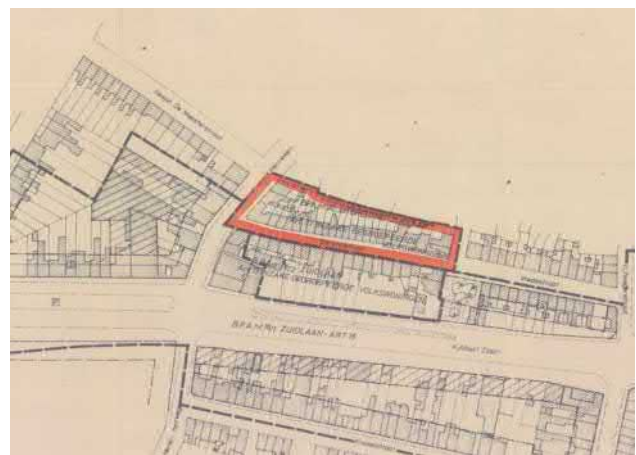
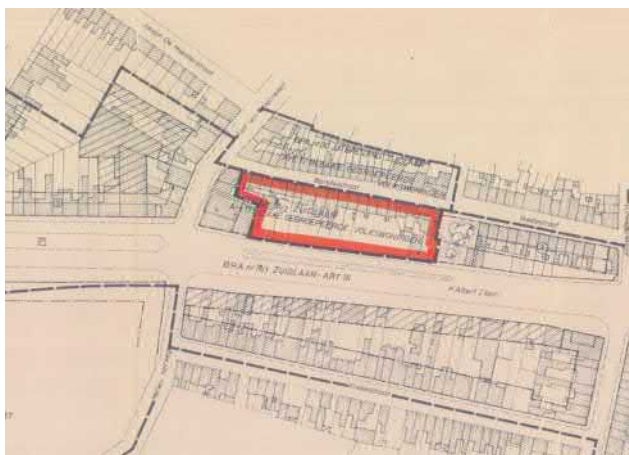
BPA nr. 18/2 Zuidlaan en BPA nr. 30 Uitbreiding Zuidlaan

Beide BPA's beperken zich tot opname van bestemming overeenkomstig art. 17 inzake gegroepeerde volkswoningen.



	Gemengde zone	1
	Zone voor appartementsbouw	2
	Zone voor Wonen	3
	Zone voor openbaar nut	4
	Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut - Kerkdomein	4 K
	Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut - Diensten	4 D
	Zone voor park	5
	Zone voor Omgevingsgroen	6
	Zone voor openbare Wegen	7
	Wegenis met variabel tracé	8
	Asterisk	
	Overvulde waterloop	
	Collector	

Figuur: Uittreksel grafisch plan BPA De Spil

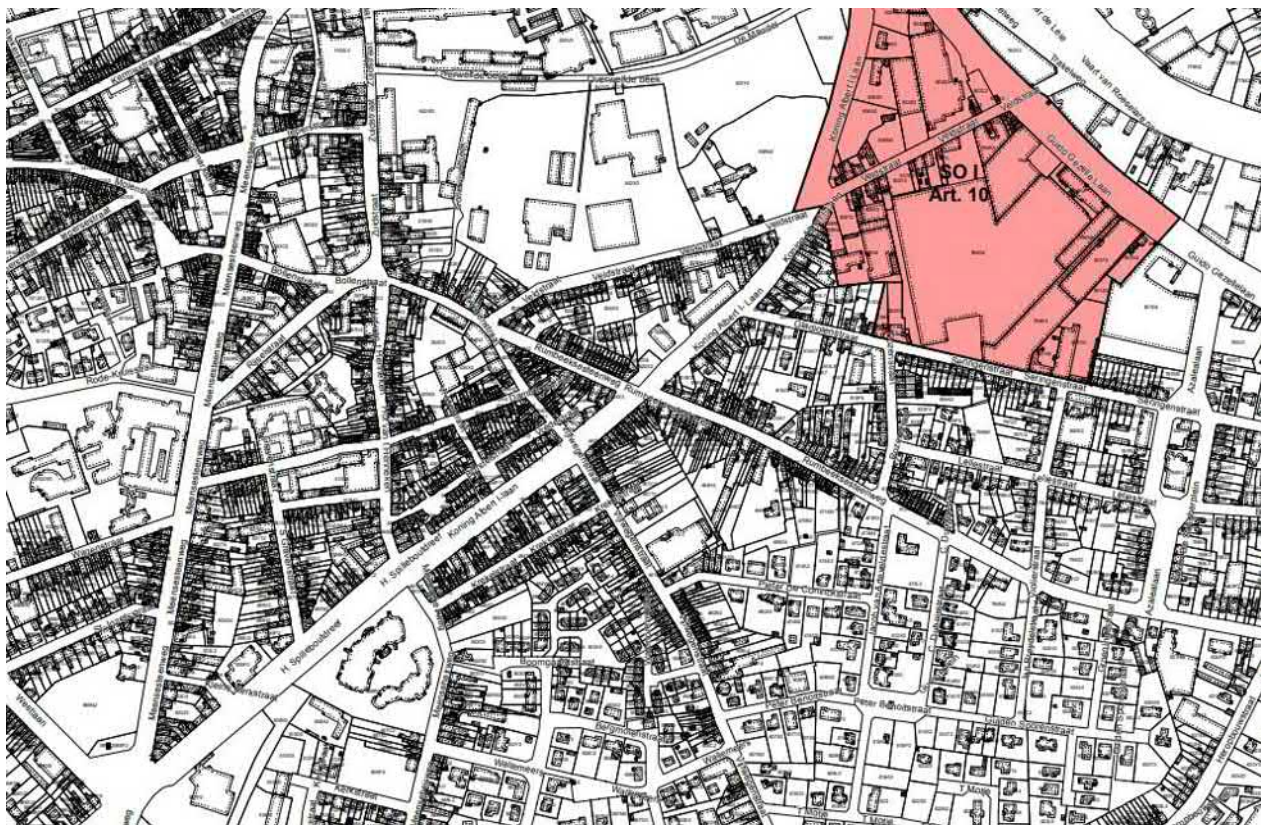


Figuur: Uittreksels grafisch plan BPA's

Afbakingslijn regionaalstedelijk gebied Roeselare

Het plangebied ligt binnen de afbakingslijn regionaalstedelijk gebied Roeselare. Er ligt geen deelplan binnen het plangebied, deelgebied 5 grenst wel aan het plangebied, gezien dit deelplan gedeeltelijk BPA De

Spil inneemt. Artikel 10 betreft een gemengd gebied voor personeelsintensieve en bezoekersintensieve activiteiten, ambachtelijke en industriële activiteiten, stedelijk wonen en bijhorende groen en wegenisdelen.



Figuur: Uittreksel grafisch plan Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare.

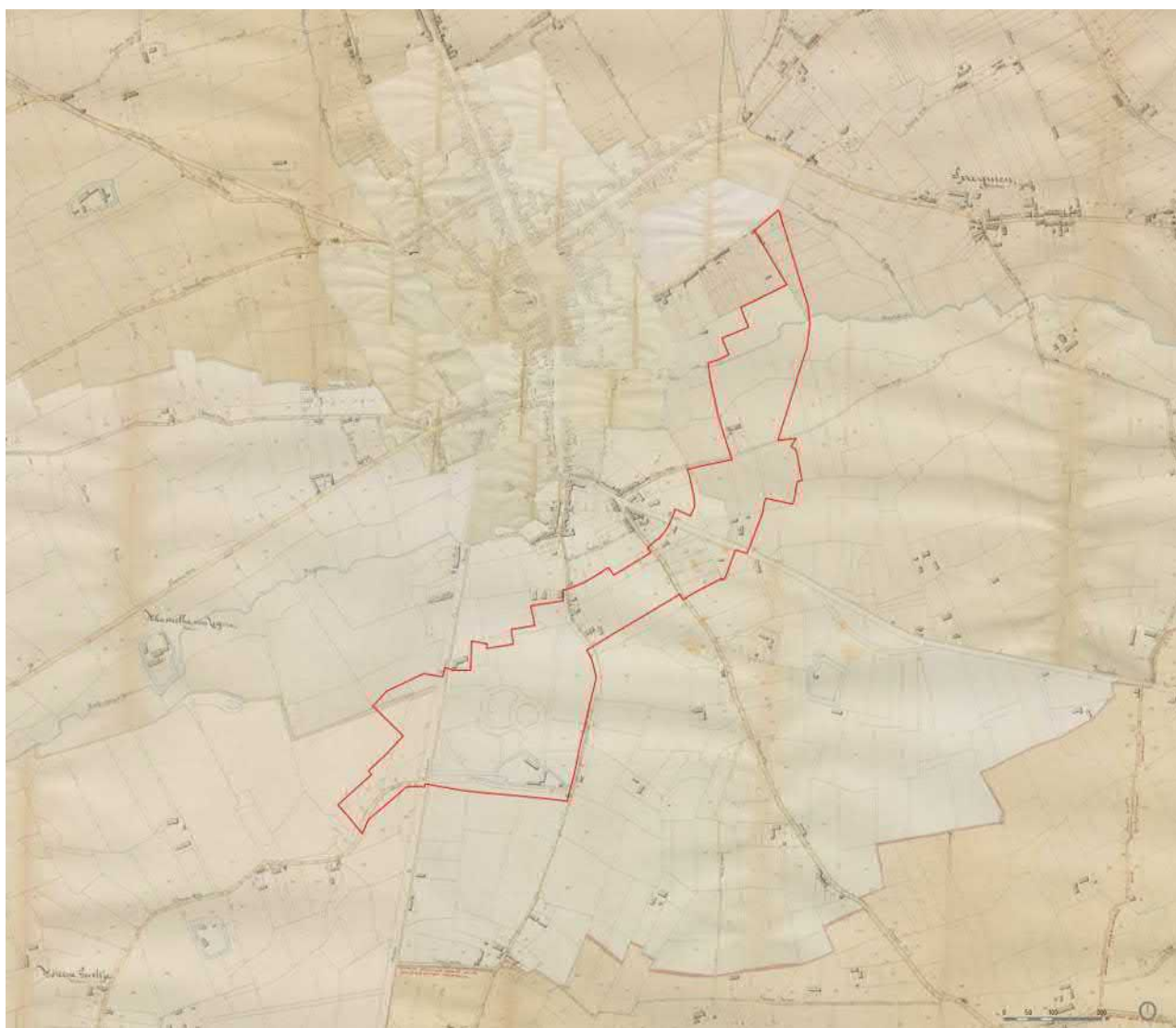
WEGEN EN WATER

Type plan	In het plangebied	Aangrenzend
Gewestwegen	Geen	Geen
Buurtwegen/voetwegen	Buurtwegen nrs. 1,2,4,32 Voetwegen nrs. 40, 44, 45	Nvt.
Bevaarbare waterlopen	Geen	Kanaal Roeselare Leie in de omgeving
Onbevaarbare waterlopen	Mandel 2 ^e Cat.	Geen
Overstromingsgevoelige gebieden	Effectief overstromingsgevoelig punten t.h.v. Mandel Mogelijks overstromingsgevoelig gebied t.h.v. villa Campagne	
Recent overstroomde gebieden	Geen	
Signaalgebieden	Geen	Geen
Beschermde monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten	Geen	Nvt.

Buurtwegen/voetwegen (dd. 1841)

De hoofdweg waarlangs het plangebied zich heeft gevormd (Hippoliet Spilleboudreef en Koning Albert I-Laan) werden nog niet als weg in gebruik genomen ten zijde van de opmaak van de buurtwegenkaart. Volgende buurtwegen/voetwegen liggen wel gedeeltelijk binnen de grenzen van het plangebied.

- De Rumbeeksesteenweg = Route de Rumbeke
- Veldstraat = Voetweg nr. 57
- Vijfwegenstraat = Buurtweg nr. 9
- Meenseheirweg en Hof van t'Henneken = Voetweg nr. 58
- Meensesteenweg = Route De Menin
- Leenstraat = buurtweg nr. 28



Figuur: Atlas der buurtwegen met aanduiding van het plangebied (1841)

Water

De Mandel is een historische waterloop (zie kaart buurtwegen) van 2^e categorie. Langs de Oostzijde vloeit de Mandel gedeeltelijk in Kanaal - Roeselare Leie.

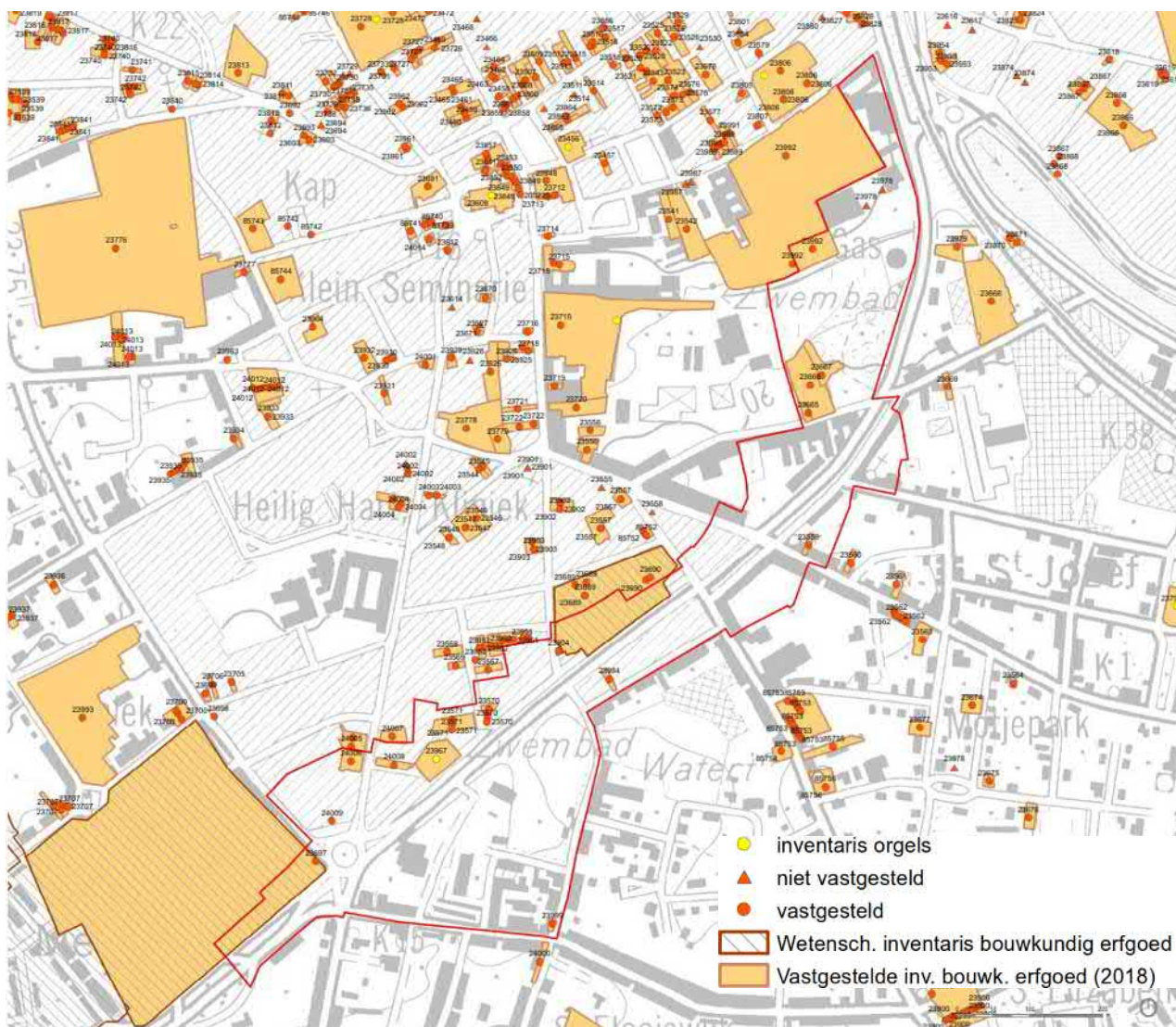
Ter hoogte van de Mandel zijn er enkele punten als effectief overstromingsgevoelig aangeduid. Het gebied

ter hoogte van villa Campagna is mogelijk overstromingsgevoelig.

Zie watertoets en bijhorende kaarten die in bijlage veroort zitten.

LANDSCHAPSATLAS EN BESCHERMINGEN

Type plan	In het plangebied	Aangrenzend
Inventaris bouwkundig erfgoed/landschapsatlas	<p>Er zijn geen beschermingen aanwezig binnen het plangebied. Wel zijn er een heel aantal percelen/gebouwen vastgesteld in de inventaris. De belangrijkste hierbij zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Heilig Hart kerk en pastorie • Sociale woonwijk Vredewijk • Villa Campagne en villa's op naastliggend percelen • Tuinwijk Meiboomkwartier • Villa Vandewalle • ... <p>Bijkomend zijn er nog een aantal panden opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed die niet zijn vastgesteld, zoals de gasfabriek en de kapel in park Vandewalle.</p>	
SBZ/Ramsar	Geen	Geen
Herbevestigd agrarisch gebied	Geen	Geen



Figuur: kaart erfgoed inventarissen

Vastgesteld bouwkundig erfgoed

Heilig Hart kerk

- ID 76183
- Hippoliet Spilleboutdreef 13, Roeselare
- Parochiekerk H. Hart Georiënteerde zaalkerk met vierkante W.-toren. Bedehuis, met art-deco-inslag en gestileerde "traditionele elementen" met interessante ruimtewerking n.o.v. A. Van Coillie (Roeselare). Eerste steenlegging in 1932, inwijding in 1933 voor de parochie van het H. Hart ontstaan in 1930 uit de St.-Michielsparochie, n.a.v. van de naoorlogse Z.-stadsuitleg o.m. het Meiboomkwart.

Pastorie Heilig Hartkerk

- ID 28289
- Meensesteenweg 171, Roeselare
- Nr. 171. Pastorie van de H. Hartkerk n.o.v. R. Doom (Roeselare) van 1930. Hoofdvolume onder schilddak (leipannen); puntgevel met dakvenster in de deurtrav. en afgesnuite, doorgetrokken hoektrav. onder plat dak; aansluitende omheiningsmuur. Gediversifieerde geel-oranje baksteenbouw verlevendigd d.m.v. arduin. Hoek geaccentueerd d.m.v. drielicht in arduinen omlijsting waarboven reliëf met Christus.

Sociale woonwijk Vredewijk

- ID 56784
- (gedeeltelijke) vaststelling van Sociale huisvesting Vredewijk, Borstelstraat 1-21, 2-30, Damberdstraat 1-51, Vijfwegenstraat 32-42, Vredestraat 4-40, 11-57 (Roeselare) Arbeiderswijk met 70-tal woningen, tussen 1922 en 1925 gerealiseerd door de sociale huisvestingsmaatschappij De Mandel naar ontwerp van Cyriel Myttenaere en René Doom. Vanaf eind jaren tachtig grotendeels vervangingsbouw vanuit sociale stadsvernieuwing naar ontwerp van Willy Reuse.
- Omvattende vaststelling van Stadswoningen naar ontwerp van A. Vos, Damberdstraat 37-43 en Vredestraat 14-16, Roeselare.

Villa Campagne

- ID 35302
- Veldstraat 29, Roeselare
- Z.g. "campagne" in cottagestijl n.o.v. A. Callebert van 1900. Combinatie van verschillende volumes onder uitkragende daken (leien); hoofdblok onder tentdak, aanleunende volu-

mes onder wollven- of zadeldak op fraai uitgewerkte dakspant. Geschilderde gecemen-teerde gevel met schijnvoegen, pseudo-vakwerk in de puntgevel. Aan O.-zijde, recentere uitbouw ter vervanging van houten veranda's. Het interieur kon niet worden bezocht doch is naar verluidt oorspronkelijk

Villa 1910 naar ontwerp van V. Duyvewaardt

- ID 73750
- Veldstraat 27, Roeselare
- Villa van één bouwvl. en zes trav. in cottage-stijl. R.deel van vijf trav. gebouwd in 1910 n.o.v. V. Duyvewaardt. In 1955 afbraak van W.-gedeelte getypeerd door fraai uitgewerkte dakspanten n.o.v. A. Callebert van 1900, waarna symmetrische uitbouw van woonhuis n.o.v. A. Decan (Roeselare). Recente verplaatsing van voordeur van r. naar l. In zijn huidige vorm, uitkragend mansardedak en dwars

Villa met bijgebouwen

- ID 22750
- Veldstraat 25, Roeselare
- Oorspronkelijk twee haakse volumes (nr. 27) aangeduid op Vander Maelen (ca. 1850). Vanaf eeuwwisseling uitgebreid bouwprogramma opgestart i.o.v. C. De Brouckère, zaakvoerder van gelijknamige spinnerij; 1899: eerstesteenlegging van z.g. "campagne" i.e. nr. 29 n.o.v. A. Callebert van 1900; 1900: vernieuwen van kap met versiering van hovenierswoning d.i. voormalig woonhuis nr. 27 en bouw van serre (nr. 27) beide n.o.v. A. Callebert, tevens bouw van een remise (nr. 27) en afsluitingsmuur aan de straatzijde; 1910: bouw van villa op plaats van e.g. woonhuis (nr. 27) n.o.v. V. Duyvewaardt en bouw van een nieuw hoveniershuis n.o.v. A. Callebert d.i. nr. 25 met heden vernieuwd parement van 1938 n.o.v. J. De Coninck; 1932: bouw van een woonhuis i.e. nr. 29 a.

Tuinwijk Meiboomkwartier

- ID 65029
- Lindenstraat 1-27, 2-50, Meiboomlaan 2-64, Notelaarstraat 1-29, 2-26, Olmenstraat 1-27, 2-30, Sint-Jozefsstraat 35-99, 50-136, Westlaan 1-73, Wilgenstraat 71-111B

- Tuinwijk met 140 arbeiderswoningen tot stand gekomen tussen 1922-1924 door maatschappij "De Meiboom"

Villa Vandewalle

- Villa naar ontwerp van J. De Bruycker
- ID 32534
- Meensesteenweg 156, Roeselare
- Villa n.o.v. J. De Bruycker (Roeselare) van 1935. Voormalige apothekerswoning, heden stadseigendom, gebruikt door O.C.M.W. in kader van project voor begeleid wonen voor jongeren.

Burgerhuis met trapgevel

- ID 83977
- Rumbeeksesteenweg 121, 8800 Roeselare

Burgerhuizen naar ontwerp van J. De Coninck

- ID 22958
- 's Gravenstraat 46-52, Roeselare

Stadswoning van 1888

- ID 67566
- Meensesteenweg 159, Roeselare

Eenheidsbebouwing naar ontwerp van L. Aerts en Stroobants

- ID 58760
- 's Gravenstraat 29-37, Roeselare

Burgerhuis in art-decostijl

- ID 26233
- Krekelstraat 50, Roeselare

Niet- vastgesteld bouwkundig erfgoed

Bijkomend zijn er nog een aantal panden opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed die niet zijn vastgesteld.

4 KNELPUNTEN & POTENTIES

Uit de gedane ruimtelijke analyse kunnen duidelijke knelpunten en ruimtelijke potenties worden gehaald die als basis kunnen gebruikt worden voor het vormen van de visie.

4.1 Knelpunten & Potenties vanuit bestaande toestand

We benoemen enkele knelpunten die voortkomen uit de verfijnde analyse van de bestaande toestand binnen het plangebied. Deze knelpunten en ruimtelijke potenties zullen nadien hun vertaling krijgen in een duidelijke visie. De knelpunten en potenties die worden vernoemd, staan niet in een willekeurige volgorde.

KNELPUNTEN

Versnipperd groen



Figuur: versnipperd groen in het plangebied

Het bestaande groen in omgeving de Spil is, zoals aangehaald in de analyse, grotendeels versnipperd, privaat en/ of ontoegankelijk. Het versnipperd groen situeert zich voornamelijk langsheen de Hippoliet Spilleboudreef en de Koning Albert I-laan. De groenstructuren komen voor als smalle en langgerekte groenstroken die de hoofdweg van de parallelweg scheiden of groenvakken op het einde/ begin van een parkeerstrook. Het gaat om zichtgroen dat verder geen waardevolle functie heeft en geen geheel vormt met elkaar en dus versnipperd in kleine smalle structuren over het asfalt van de hoofdweg verdeeld werd.

Ontoegankelijk en onzichtbaar groen

Behalve het versnipperd karakter van het groen in omgeving de Spil en langs de hoofdwegen, is het aanwezig groen op enkele locaties privaat, weinig zichtbaar en niet toegankelijk. Voornamelijk de villa Campagne in het noorden van het plangebied heeft een waardevolle groenstructuur die weinig zichtbaar vanop openbaar domein. Met een oppervlakte van 1,6 hectare maakt het een belangrijk deel uit van het groen in het plangebied. Het groen is volledig omgeven door een dicht groenmassief of een muur wat het privaat karakter versterkt en het groen gedeeltelijk onzichtbaar maakt. Ook in de buurt van het appartementsgebouw aan het voormalige Spillebad is een gedeelte afgebakend groen aanwezig. Een niet ingevulde bouwput heeft zich door zijn braakliggend karakter ontwikkeld als poel omgeven met groenstructuren.



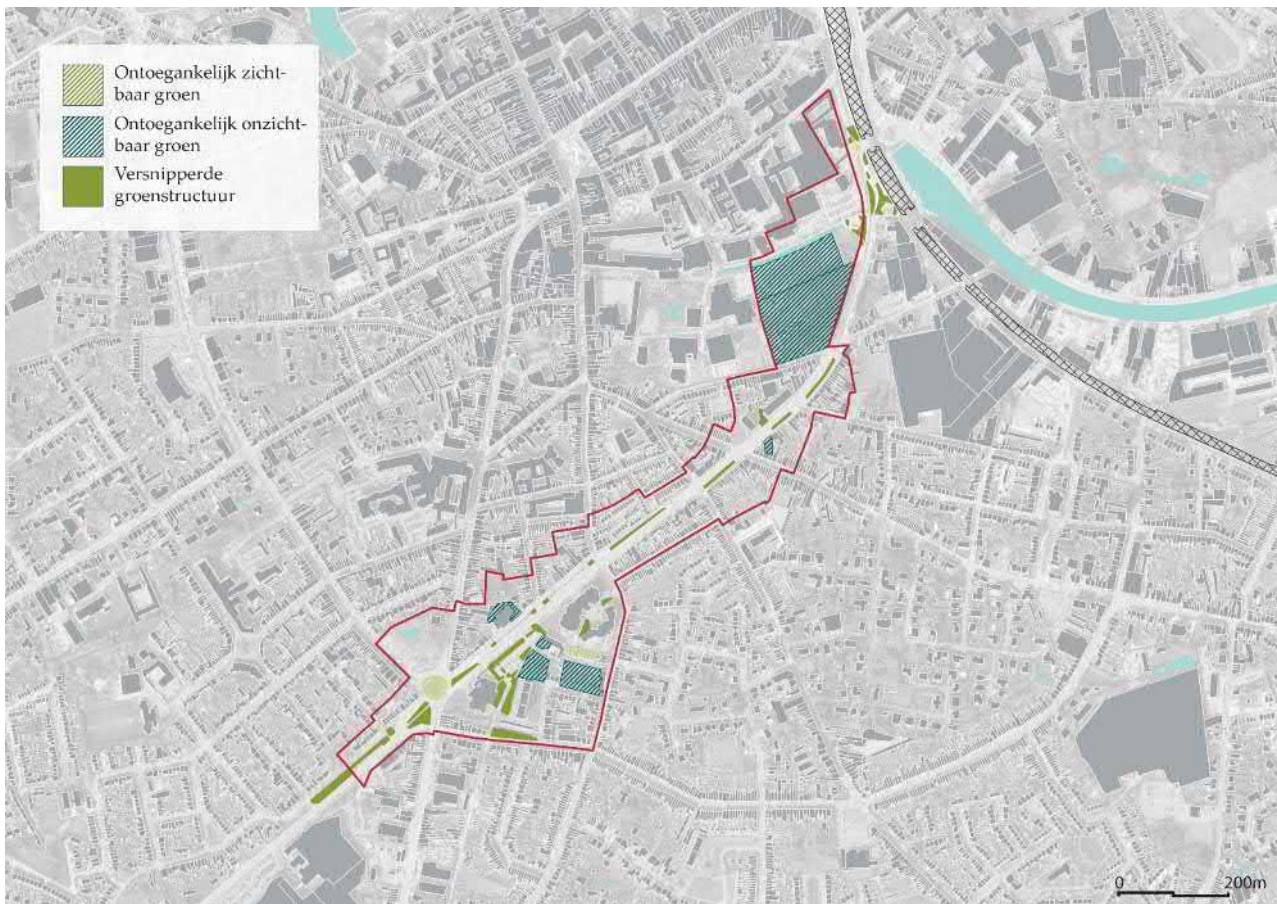
Figuur: privaat groen van villa Campagne

Ontoegankelijk zichtbaar groen

Ontoegankelijk is niet altijd onzichtbaar. Groene delen op openbaar domein die zijn omgeven door weginfrastructuur, zoals de grote rotonde in het zuidwesten van het plangebied, vormen ook ontoegankelijk en daarom onderbenutte groenstructuren.



Figuur: de rotonde als ontoegankelijk groen



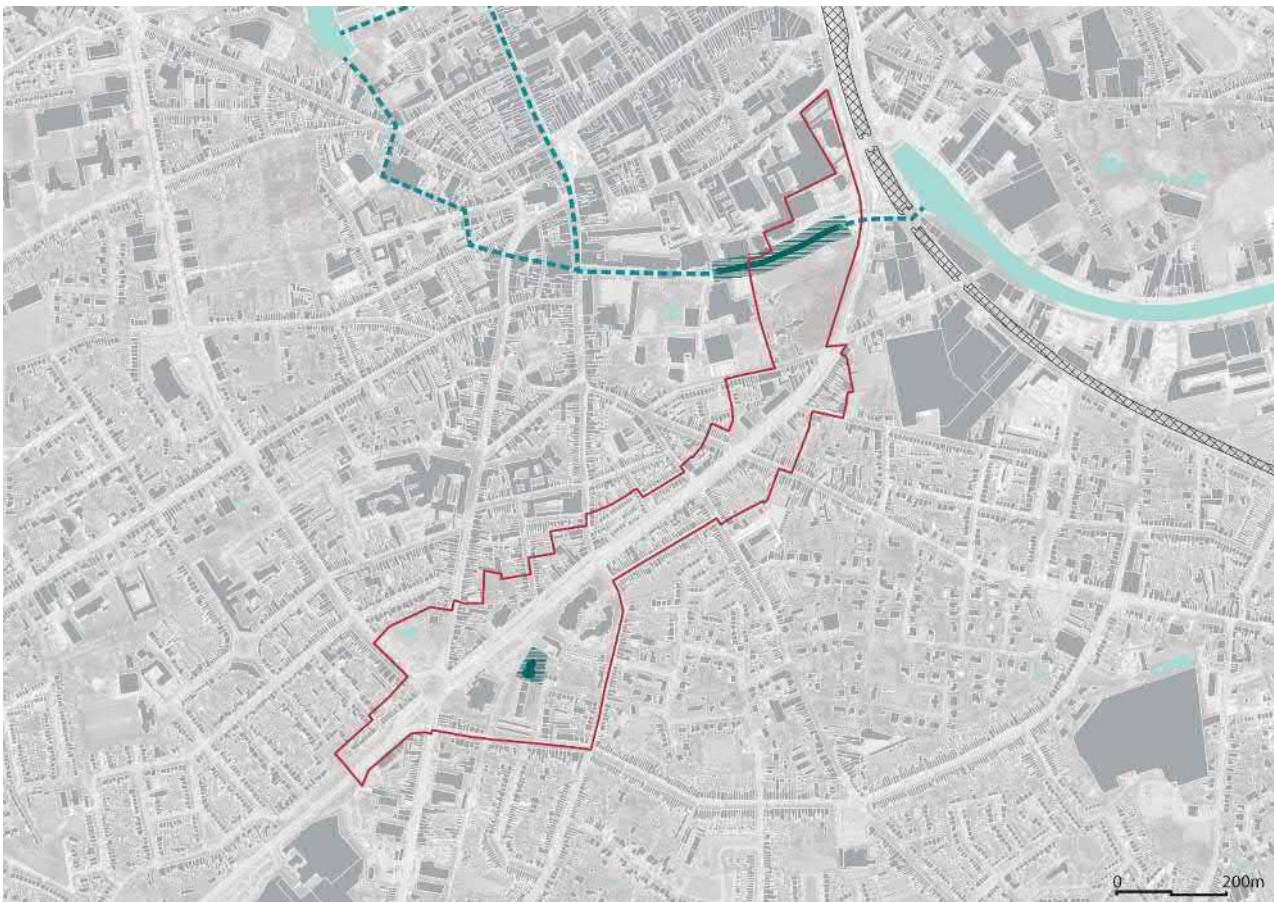
Figuur: aanduiding van ontoegankelijk zichtbaar groen, ontoegankelijk onzichtbaar groen en versnipperde groenstructuren

Ontbreken van 'water' als deel van het plangebied.

Voor een stad die ontstaan is uit de ligging langs de Mandel, maar ook een belangrijke economisch imago heeft opgebouwd door de ligging langs het kanaal, is de huidige inrichting van het gebied weinig verbonden met het aspect 'water'. De aanwezige waterpoelen (bouwput de Spil) en waterloop (de Mandel) zijn bijna onzichtbaar (gemaakt).



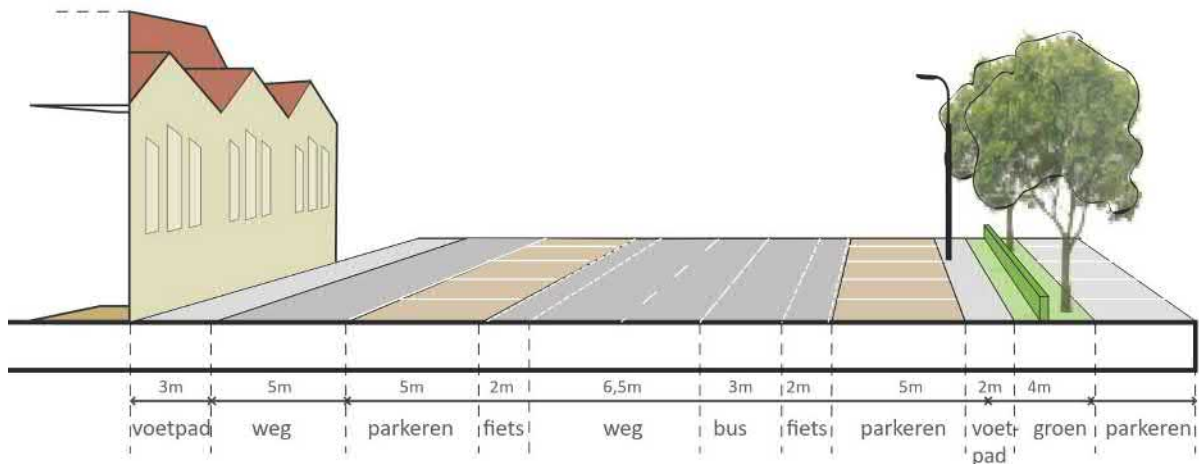
Figuur: de bijna onzichtbare en afgesloten Mandel



Figuur: ontbreken van 'waterstructuur'

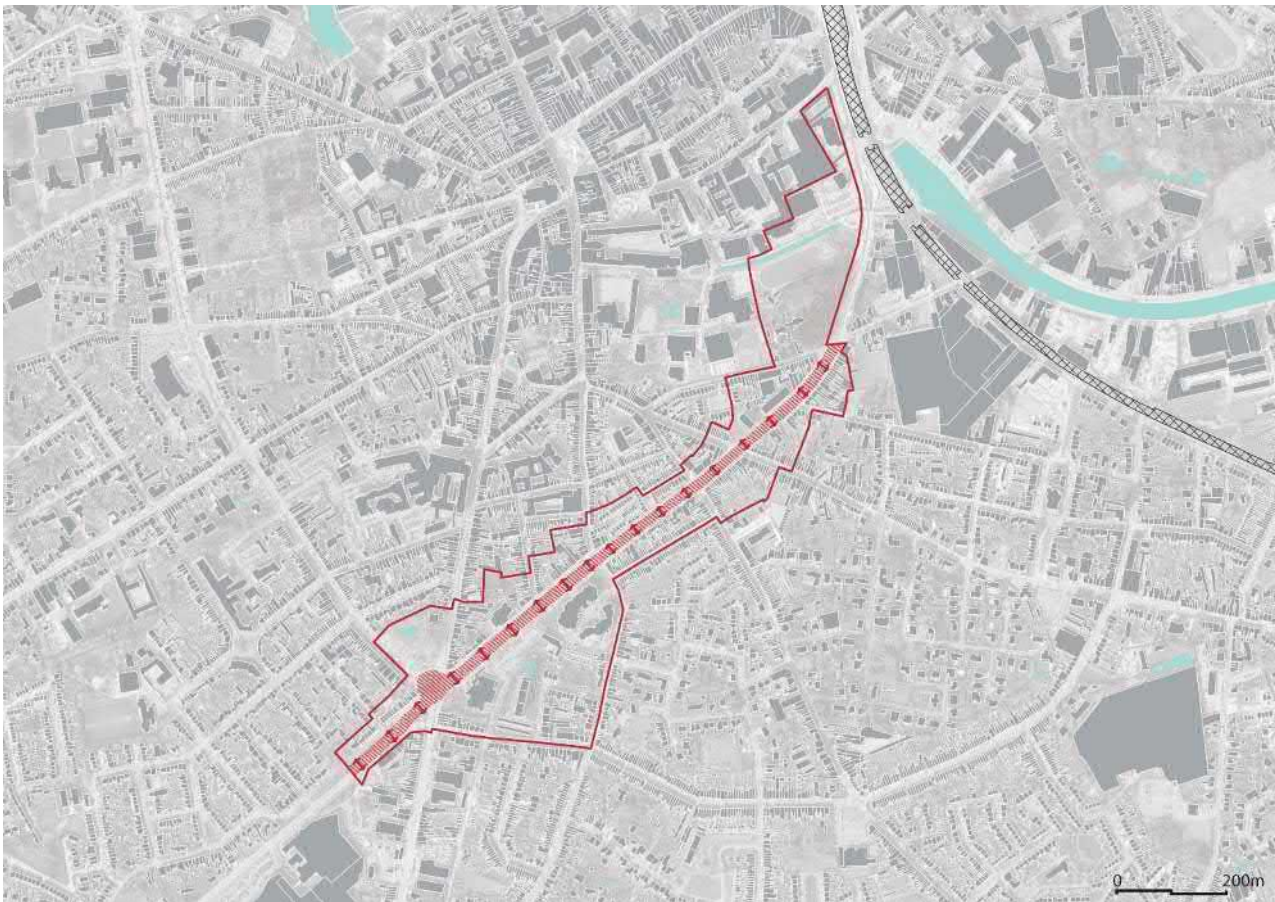
Beperkte oversteeikbaarheid kleine ring

De Hippoliet Spilleboutdreef, en in mindere mate de Koning Albert I-Laan zijn momenteel een ruimtelijke en gevoelsmatige barrière voor de zachte weggebruiker. Op het breedste punt heeft de Hippoliet Spilleboutdreef een totale breedte van 38m. Het breedste punt situeert zich in de buurt van De Spil en de Heilig Hartkerk. Het wegprofiel is op dat punt ingedeeld als een voetpad, een parallelweg met aansluitend dwarsparkeren, een fietspad, 1 rijloper in beide richtingen, een busstrook in 1 richting, een fietspad, dwarsparkeren en een voetpad. Langsheen de weg zijn enkele zebrapaden gelegen met een lengte van meer dan 30m zonder wachtstroken, wat onveilige situaties teweeg brengt voor de voetgangers. Voornamelijk voor minder mobiele mensen en kinderen vormt de breedte van de weg een probleem. Ook voor fietsers vormt de oversteeikbaarheid een probleem.



Figuur: profiel Koning Albert I-Laan

Langsheen de Koning Albert I-Laan werden de dwarsparkeerplaatsen vervangen door langsparkeerplaatsen, waardoor de breedte van het gehele wegprofiel verminderd naar ongeveer 30 m, maar ook hier vormt de weg een barrière tussen de verschillende woonhuizen en appartementen.



Figuur: beperkte oversteekbaarheid in het plangebied

Beperkte doorwaadbaarheid niet-gemotoriseerd verkeer site De Spil en omgeving

Ondanks hun bestemming als zone voor gemeenschapsvoorzieningen zijn zowel de zone ter hoogte van De Spil als de zone ter hoogte van de Brandweer onvoldoende doorwaadbaar voor voetgangers en fietsers. Ter hoogte van de zone de Spil zijn er wel doorgangen, maar zijn deze niet specifiek ingericht of gestructureerd i.f.v. een optimale doorgang voor voetgangers en fietsers. Dit wordt versterkt door de versnipperde aanwezigheid van de parkeerplaatsen (zie hieronder).

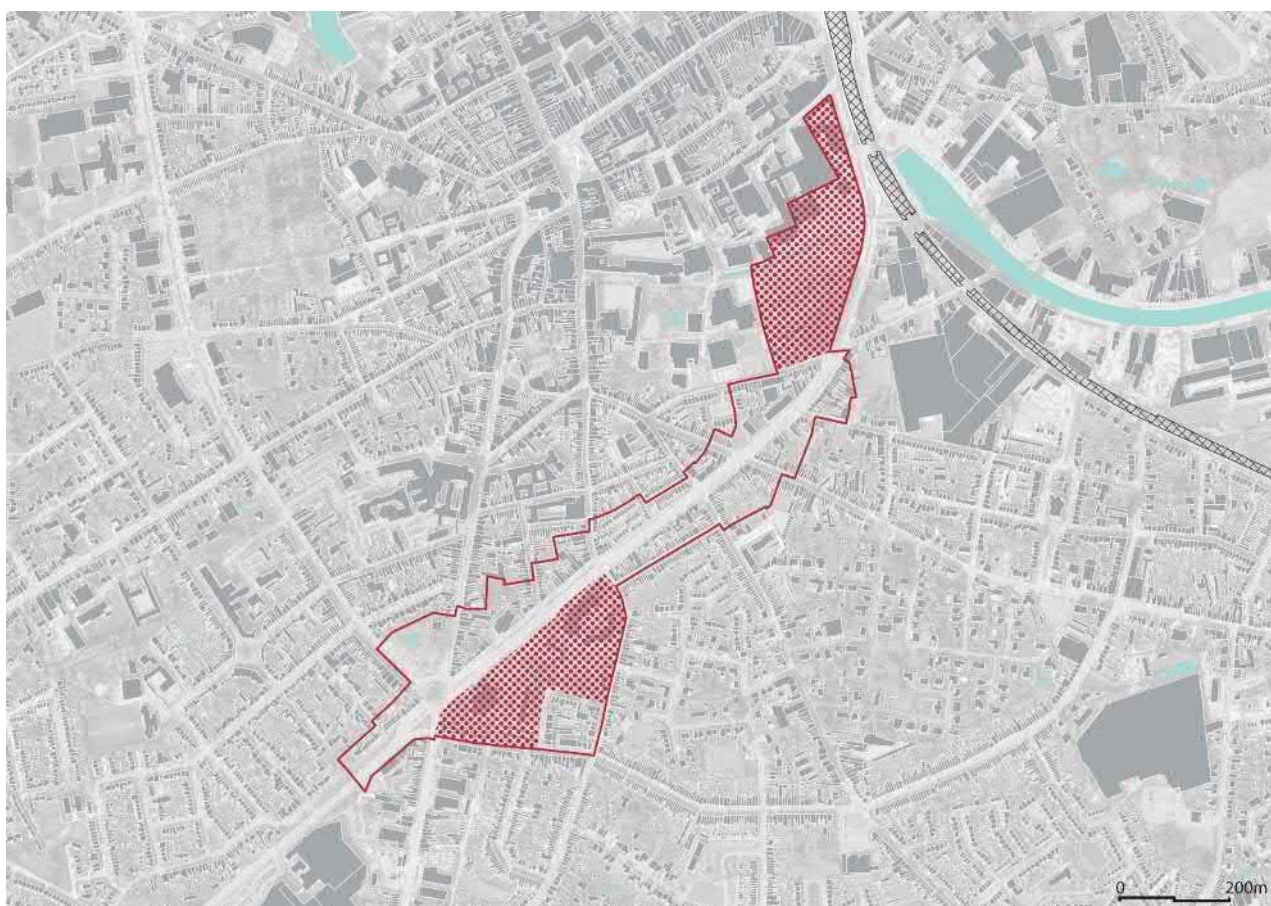


Figuur: beelden ter hoogte van de Spil

Ter hoogte van het VTI en de brandweersite, is er een strikte scheiding ingericht tussen schooldomein en publieke weg, terwijl de site veel meer potenties naar doorwaadbaarheid heeft. Ook hier ligt de inrichting van het parkeergebeuren voor een groot deel aan de basis.



Figuur: beelden ter hoogte van de school en brandweer



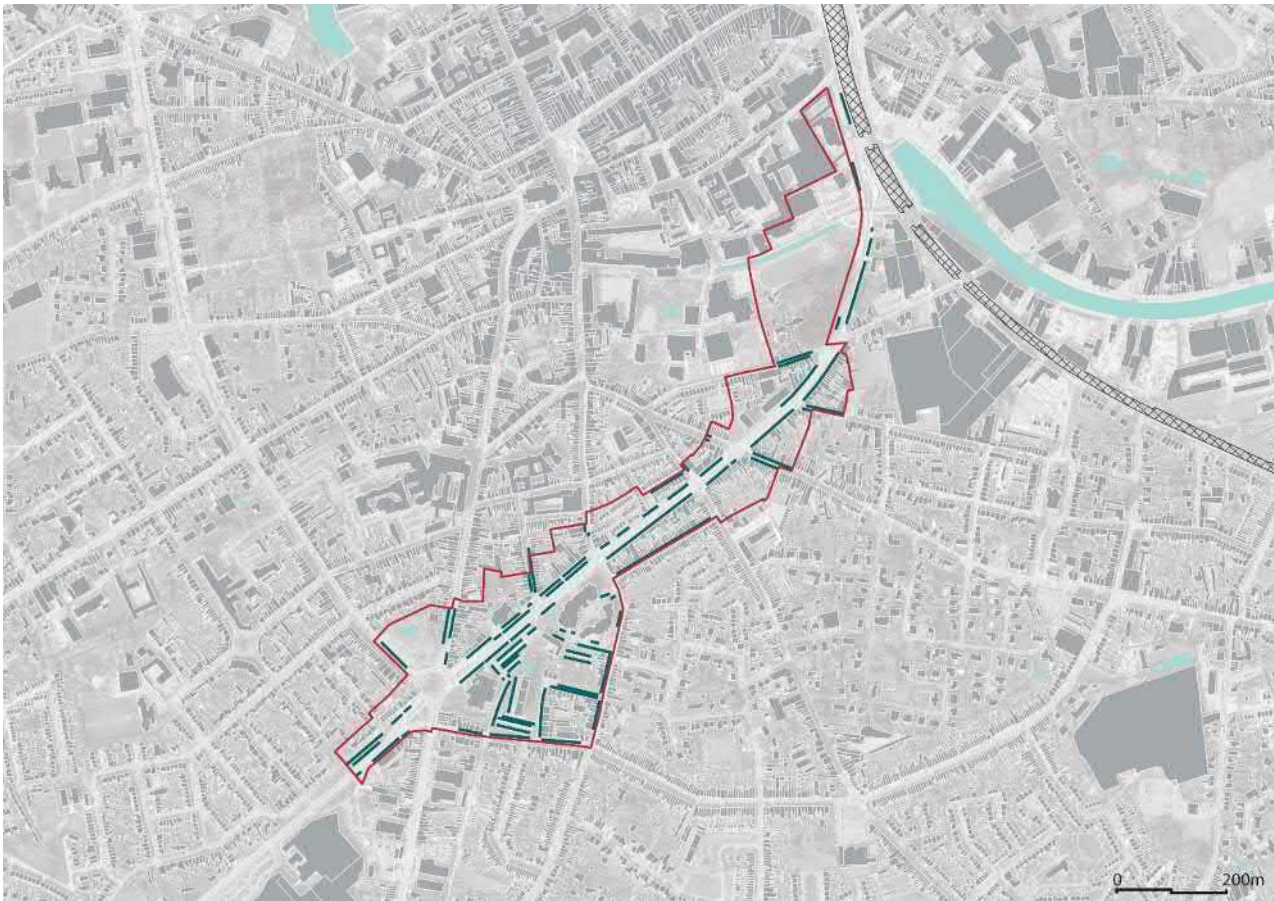
Figuur: aanduiding van beperkt doorwaadbare gebieden

Versnipperd en beeldbepalend parkeren

Door middel van een kaart werd in de analyse aangegeven dat het parkeren momenteel zeer verspreid, beeldbepalend en aanwezig is en een groot ruimtebeslag legt op de totale ruimte in het plangebied. In het gehele plangebied kunnen ongeveer 757 auto geparkeerd worden. Het parkeren heeft in het plangebied een ruimtebeslag van ongeveer 1,1 ha ($6\text{m} \times 2,5\text{m} = 15\text{m}^2 \times 757 = 11\,355\text{m}^2$). Hieronder geeft een korte fotoreportage weer dat het parkeren van voertuigen duidelijk opvallend aanwezig is in het straatbeeld van het plangebied.



Figuur: verspreid en beeldbepalend parkeren in het plangebied



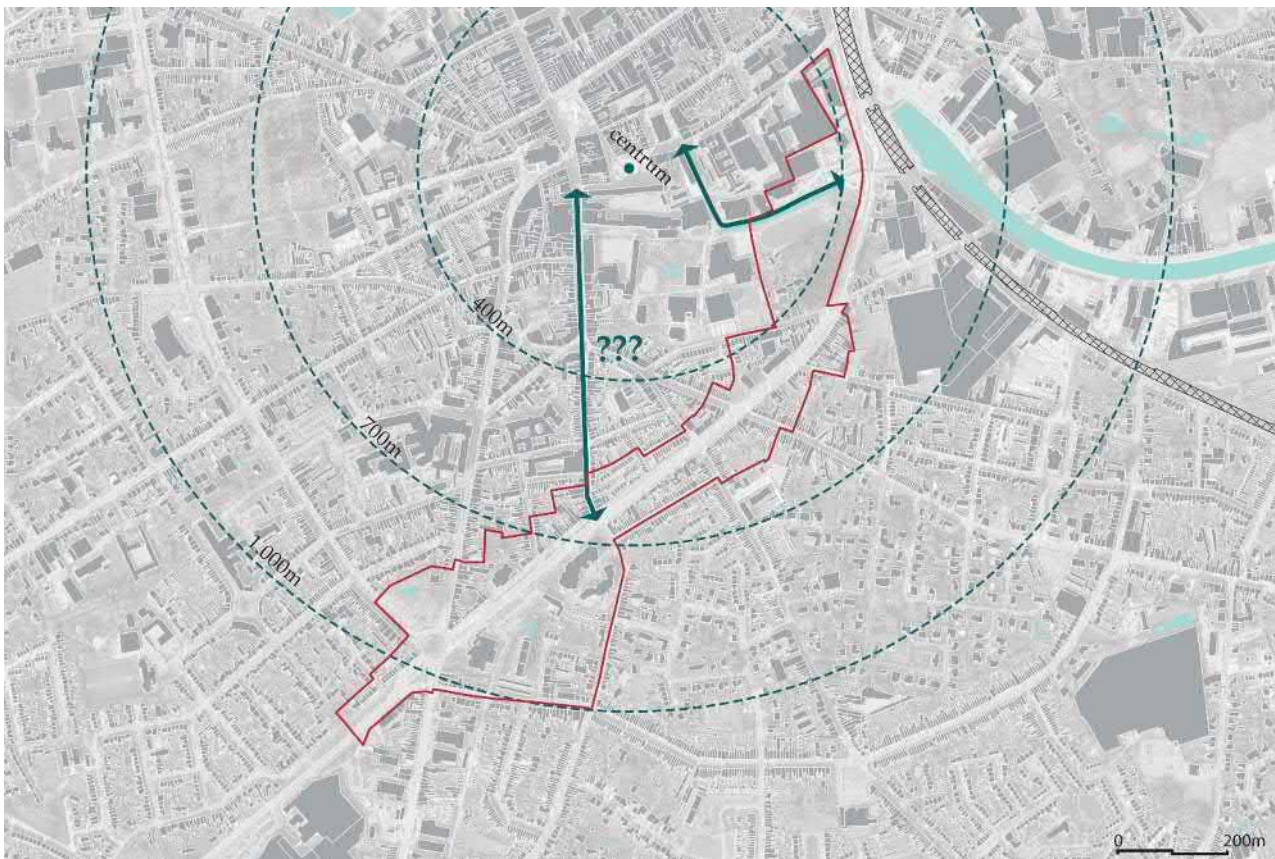
Figuur: kaart met aanduiding van de bestaande parkeerplaatsen

Ontbreken duidelijk verbinding naar het centrum.

Het GRS stelt een flexibel gebruik van de wegen naar het centrum voorop. Voor de zachte weggebruiker zijn er momenteel twee mogelijk routes. In het noorden van het plangebied is langs de Mandel al een belangrijke voet- en fietsverbinding aanwezig die richting centrum gaat en hierbij heel belangrijk is voor de bereikbaarheid van de scholen in de omgeving. In vogelvlucht is de afstand tot het centrum slechts 450 meter. In het zuiden van het plangebied is tussen de site van de Spil en het centrum ook een dergelijke verbinding. Wel is deze niet goed zichtbaar/uitnodigend. De straat Hof van 't Henneke is momenteel eerder onaantrekkelijk en vooral niet uitnodigend om als voetganger door te wandelen tot aan het centrum. De afstand hier is in vogelvlucht 700m.



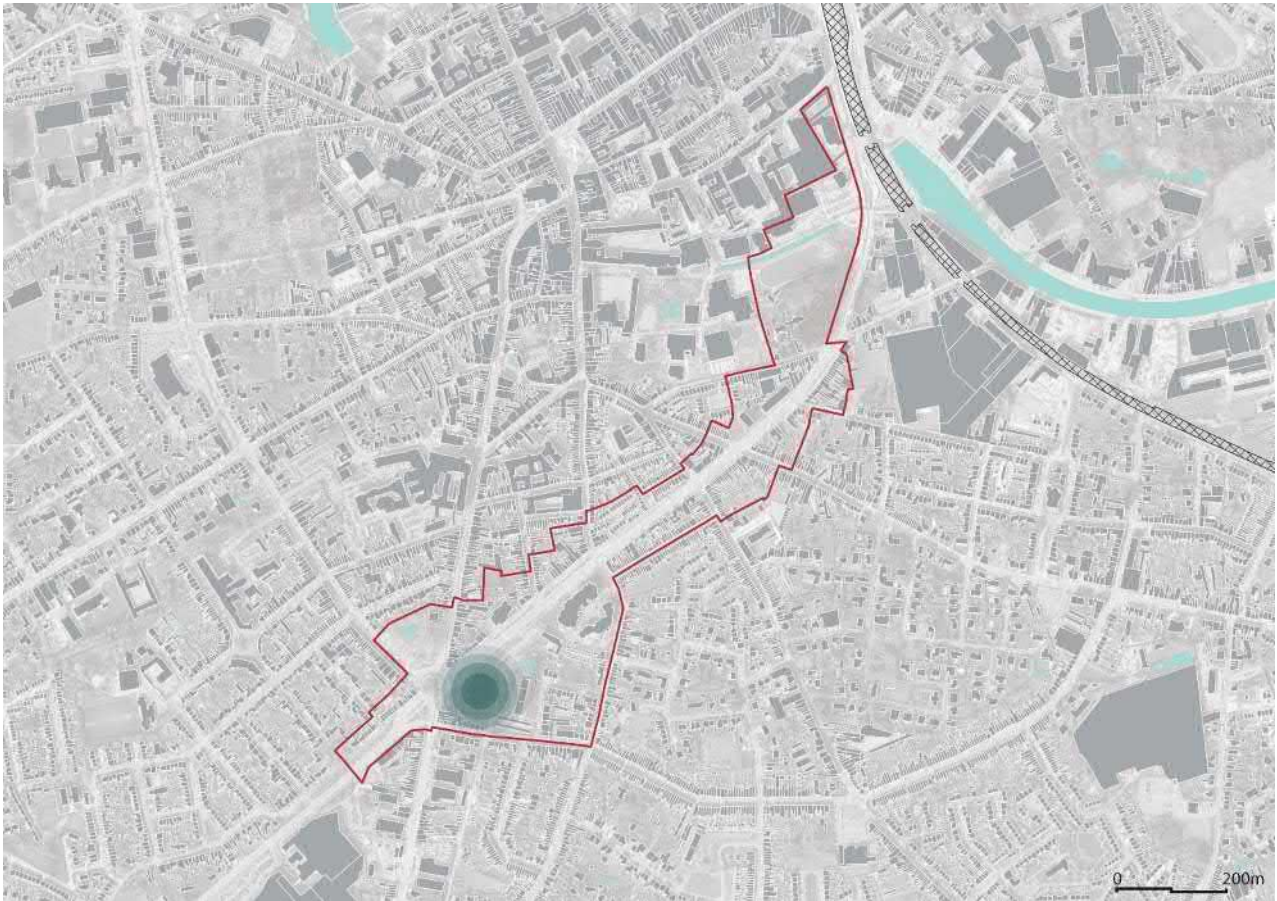
Figuur: Hof van 't Henneke



Figuur: ontbreken van een verbinding tussen het centrum en site De Spil

Herlocatie zwembad

Op site Schiervelde is het nieuwe zwembad Sportoase geopend. Daardoor staat het gebouw van het voormalige Spillebad momenteel leeg. Zolang er geen beslissing is omtrent de mogelijke nabestemming, vormt de leegstand van het gebouw een leegte in de omgeving en een onderbenutting van deze strategisch belangrijke locatie.



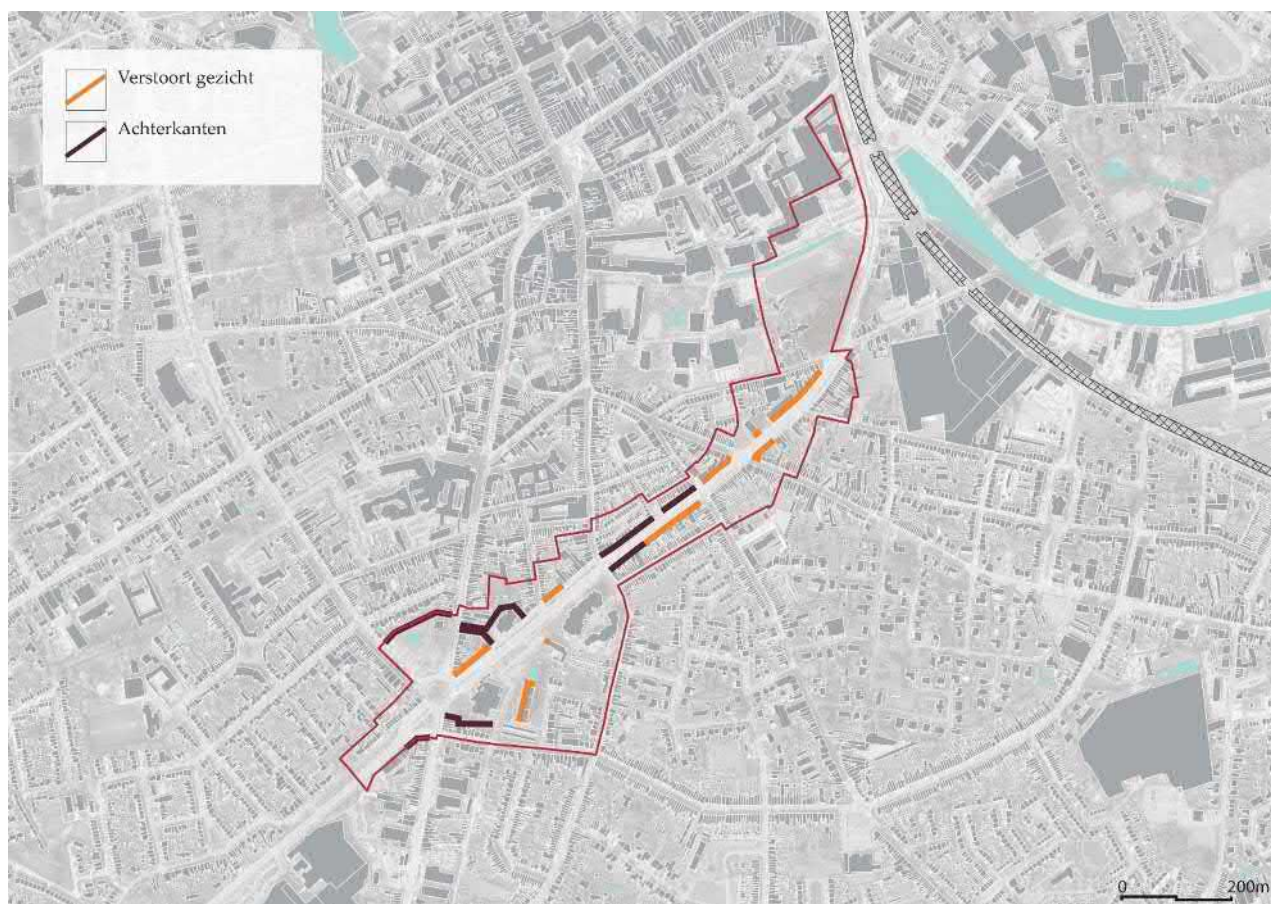
Figuur: locatie van het voormalige Spillebad

Verstoring van het gezicht van de straat

Het gezicht langsheen de Koning Albert I-Laan en de Hippoliet Spilleboudreef is verstoord, een identiteit langsheen deze wegen ontbreekt. Enerzijds is dit te wijten aan het toelaten van hoge bouwhoogtes zoals aangehaald in de analyse. Ten noorden van de Koning Albert I-Laan zijn twee buitensporige appartementsgebouwen opgebouwd. Het ene met 5 bouwlagen met daarbovenop twee bouwlagen in mansardedak, het andere met zes bouwlagen en één teruggetrokken bouwlaag daarbovenop. Ten oosten van het voormalige zwembad staat een typisch woonblok/appartementsgebouw van 9 bouwlagen hoog, 60-70m lengte en 15m diepte, met plat dak en buitenterrassen.

De onmiddellijke omgeving van deze appartementsgebouwen is grotendeels gekenmerkt door eengezinswoningen met twee bouwlagen onder een zadeldak. De bouwhoogte van de appartementsbebouwing is niet in harmonie met de omgeving en veroorzaakt een schaalbreuk.

Anderzijds is het ontbreken van een gezicht ontstaan door een ingreep in het verleden. Rond 1868 werd de spoorlijn 64, tussen Ieper en Roeselare gebouwd. Daarlangs werden verschillende huizen gebouwd die niet gericht werden naar de spoorlijn toe. De spoorlijn werd rond 1953 gesloten en een weg, de Hippoliet Spilleboudreef en Koning Albert I-Laan werd aangelegd. De bouwblokken werden nooit gekeerd en de achterkanten bleven vervolgens staan tot op de dag van vandaag. De achterkanten van deze bouwblokken hebben geen identiteit en verstoren het straatbeeld.



Figuur: plaatsen die het gezicht van de straat verstoren

Minder kwalitatieve inrichtingen op opvallende locaties.

Enkele structuren zorgen voor een minwaarde naar hun omgeving toe en hun aanwezigheid kan daarom in vraag gesteld worden:

- Blinde gevels van appartementsgebouw van 9 verdiepen ter hoogte van het voormalige Spillebad.
- Confrontatie bijbouw/oorspronkelijk gebouw Spillebad
- Hoekgebouwen op beeldbepalende locaties.
- Niet bebouwde zones bij de school- en brandweersite



school- en brandweersite.



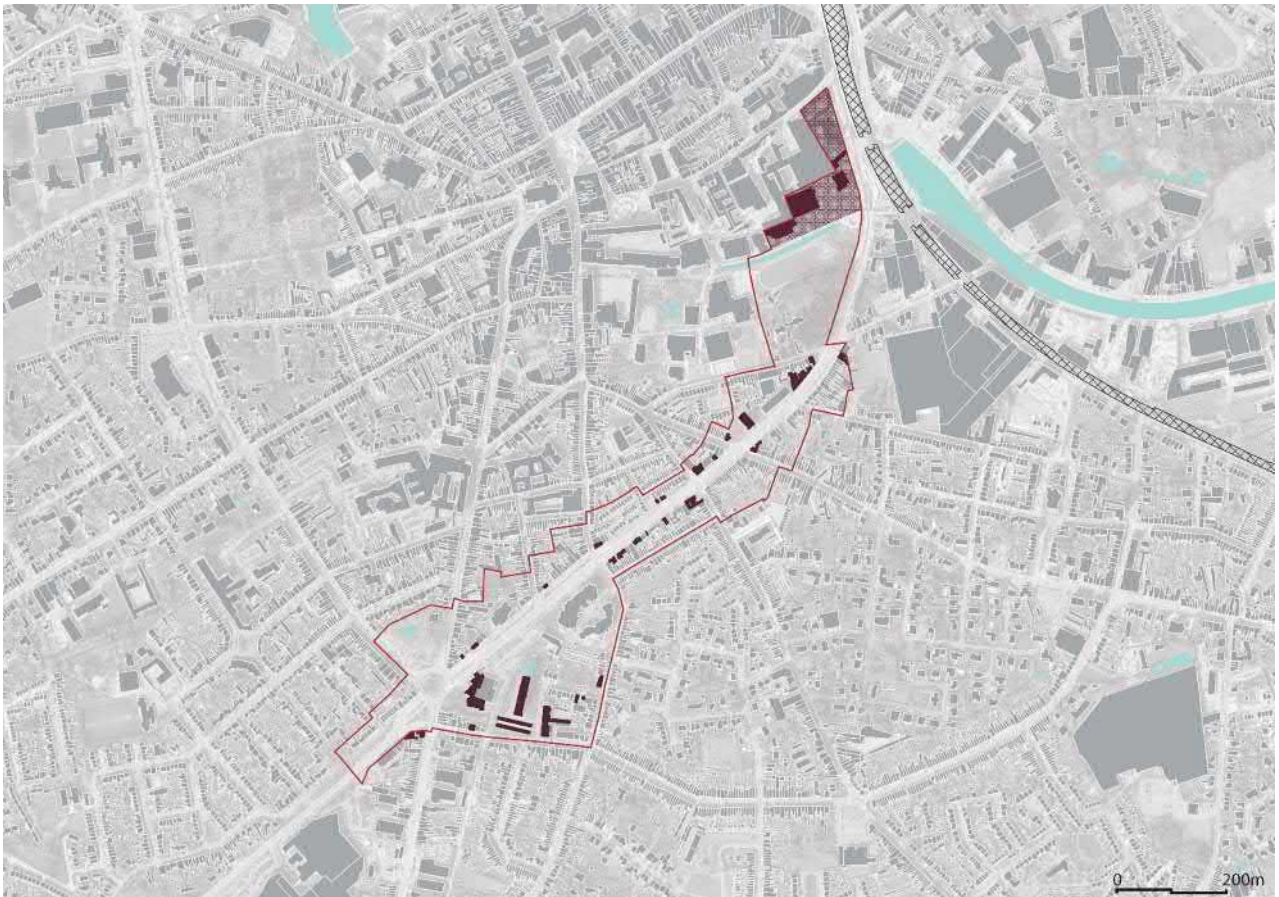
- Gevels van de bebouwing bij de



Figuur: schoolsite

Figuur: appartementsgebouw met blinde gevel

Figuur: voormalig Spillebad



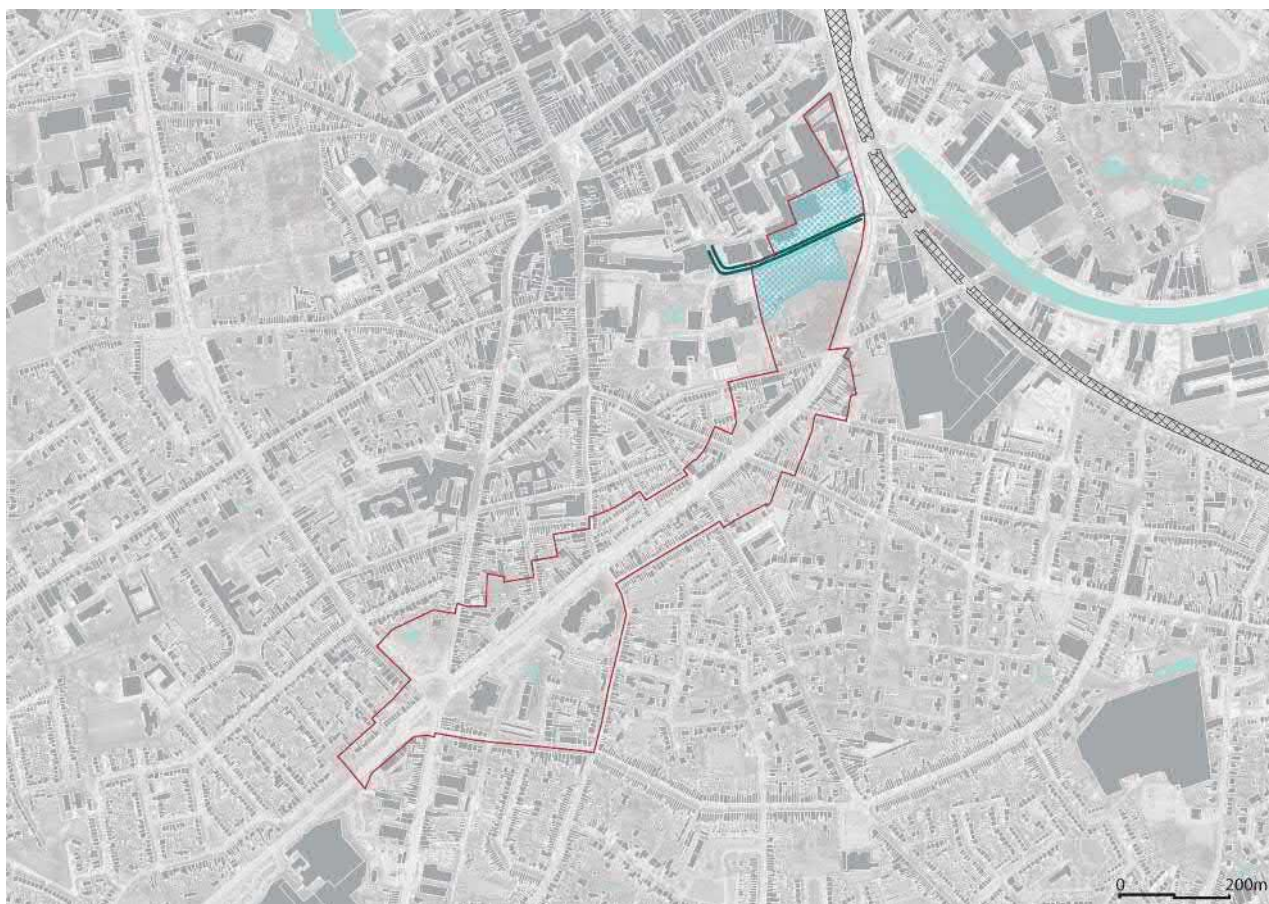
Figuur: aanduiding van minder kwalitatieve inrichtingen in het plangebied

Gebrek aan open karakter op de school- en brandweersite

Het feit dat fietswegel omgeven is door twee draadafsluitingen zorgt voor een monotoon, benauwd en oninteressant gevoel. Dit terwijl aan de overzijde van deze draadafsluiting een functie van openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen is gelegen.



Figuren: Dichte draadafsluitingen naar fietspad



Figuur: aanduiding van gebrek aan open karakter

POTENTIES

Herinrichting van de kleine ring

Vanuit het mobiliteitsbeleid dat in Roeselare wordt gevoerd, staan in de toekomst de heraanleg van de Hippoliet Spilleboudreef en de Koning-Albert I-laan voorop. Bij deze heraanleg wordt een doortrekking van de inrichting zoals uitgevoerd in de West-en Noordlaan vooropgesteld, zij het met bijkomend ook een aparte busbaan. Hierbij wordt een reductie van het aantal kruispunten en een smaller straatprofiel vooropgesteld.

Het gegeven dat een herinrichting van deze wegen wordt vooropgesteld, vormt een belangrijke potentie voor het RUP, gezien de omvorming van het huidige bredere profiel toelaat de overige ruimte anders te verdelen i.f.v. een opwaardering van de nabije omgeving.

De hoofdwegenis, waaronder De Hippoliet Spilleboudreef en de complexe samenkomst van verkeersstromen ter hoogte van de rotonde, vormt vandaag een van de belangrijkste barrières tussen het aanwezige groen. Het versmallen van het wegprofiel vormt een belangrijke basis om het karakter van de kleine ring als barrière te doorbreken:

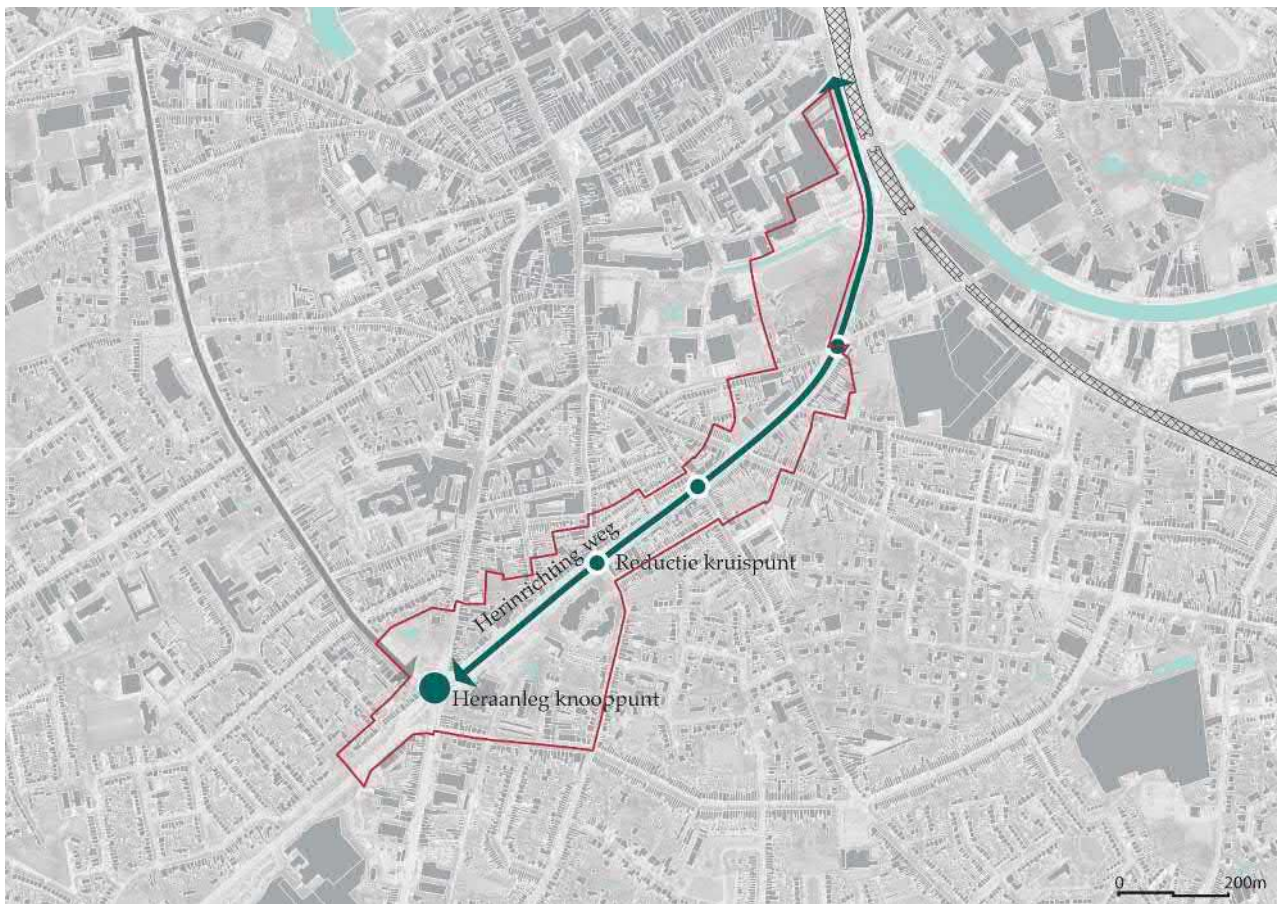
- Meer mogelijkheden i.f.v. oversteekbaarheid niet-gemotoriseerd verkeer
- Mogelijkheid tot groenverbinding tussen Park Vandewalle en site De Spil
- Toegankelijk maken groen in weginfrastructuur (rond punt).
- Relatie tussen site Spil en het centrum verhogen.
- Vergroten van relatie tussen zones met openbare functie (kerk en zone de Spil)

Het versmallen van het wegprofiel vormt een belangrijke basis om de omgeving aan te pakken. De ruimte die vrijkomt kan een andere invulling krijgen gelinkt aan zijn onmiddellijke omgeving.

- Opvangen van extra geclusterde parkeerplaatsen/parkeervelden/randparking naar centrum
- Inrichting buitenfuncties gelinkt aan de culturele functie van de Spil
- Mogelijkheid tot bijkomende groeninvullingen
- Een smaller wegprofiel biedt mogelijkheden voor bebouwing (in harmonie met groen)
- Fietssnelweg kan geïmplementeerd worden met een ideale breedte van 4 meter.

De ruimtelijke visie voor het doorbreken van deze barrière kan op verschillende (gecombineerde) manieren worden opgebouwd:

- Door het creëren van dwarse gelijkvloerse structuren
- Door delen ondergronds te brengen.
- Door de rooilijn te herbekijken.



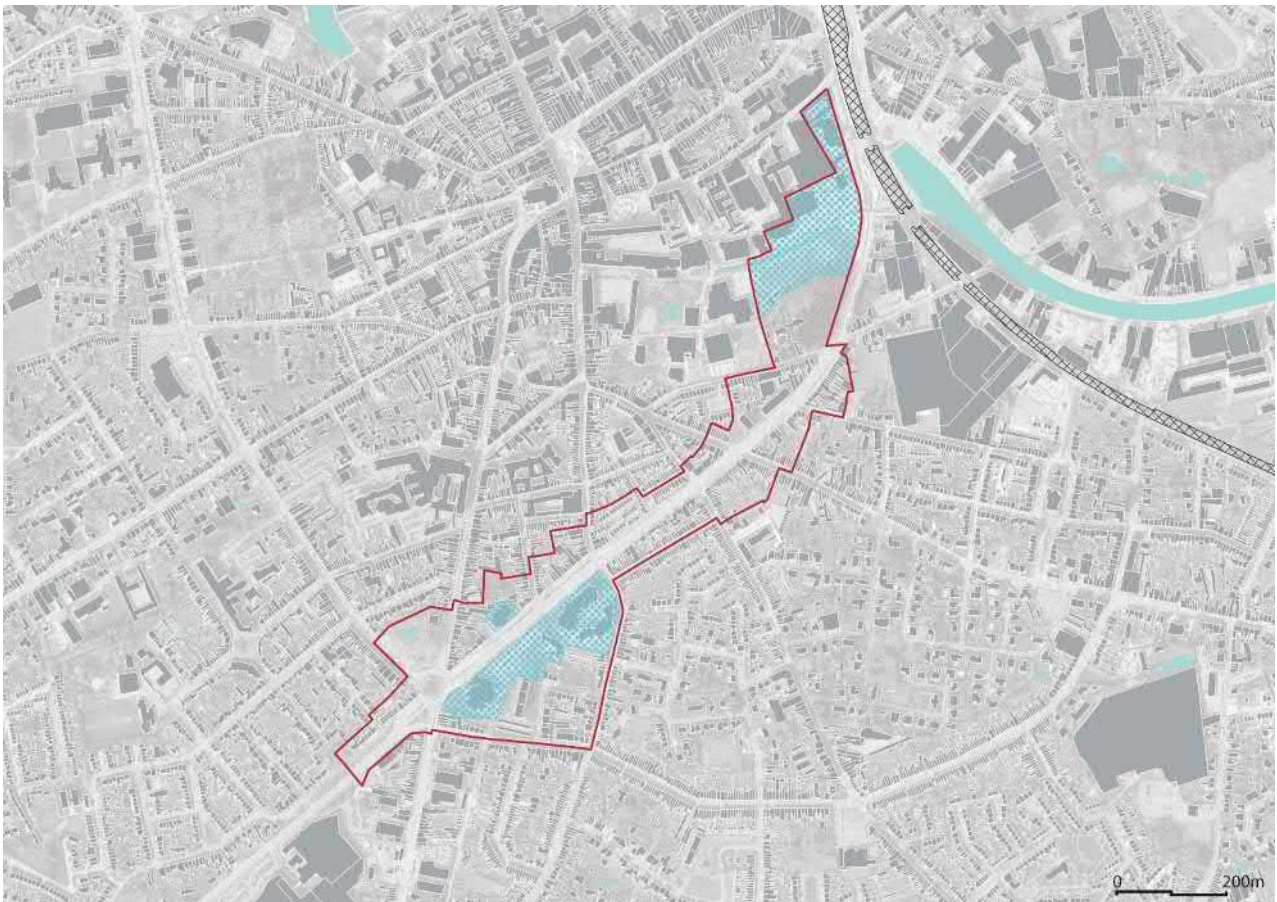
Figuur: herinrichting van de kleine ring met reductie van kruispunten en heraanleg van het knooppunt

Aanwezige clusters met openbare functies

Een heel hoog percentage van het plangebied is ingevuld met functies met openbaar karakter of gemeenschapsvoorzieningen. We merken twee grote zones op; een zone rond de Spil en een zone ter hoogte van de brandweer.

Het feit dat deze zones niet in private handen zijn, vormt een enorme potentie naar de toekomst.

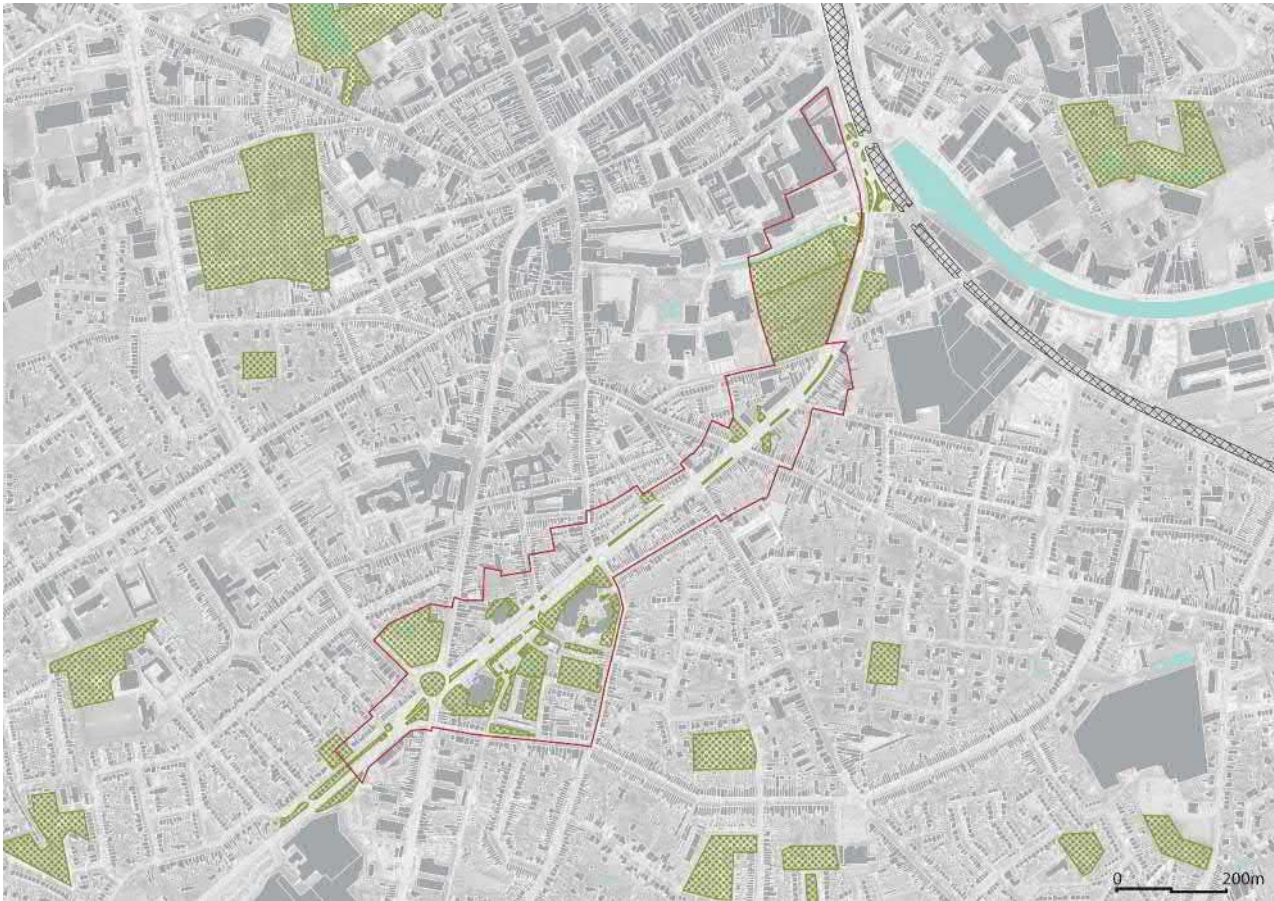
- Een geïntegreerde inrichting en visie rekening houdend met een visie over het gehele gebied is mogelijk
- Een geïntegreerde groenvisie is mogelijk.
- De grondpositie laat onderhandelingsmogelijkheden toe met de onmiddellijke aansluitende percelen om de cluster eventueel uit te breiden.
- Er kunnen voet- en fietsverbindingen geïntegreerd worden.



Figuur: aanduiding zone voor openbaar nut en zone voor gemeenschapsvoorzieningen (diensten en kerkdomein)

Hoeveelheid groen

Het groen is vaak versnipperd, niet toegankelijk en/of niet zichtbaar, maar we kunnen wel stellen dat er een groot aantal groen aanwezig is in het plangebied. Het versnipperd publiek groen biedt grote potenties indien ze verbonden wordt.



Figuur: aanduiding van het groen in het plangebied

'Zichtbaar' maken van privaat groen

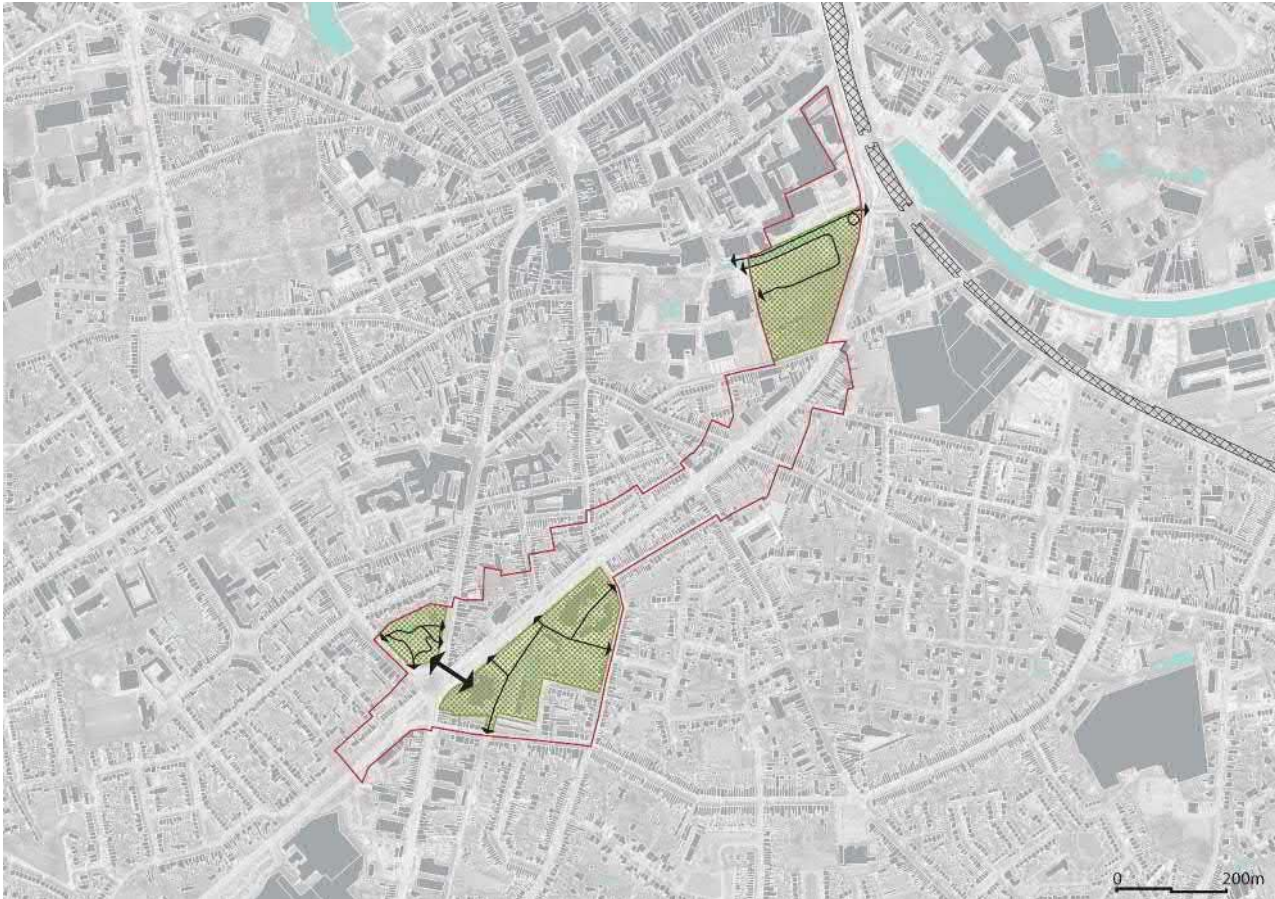
Door private gebieden nieuwe inrichtings- en functiemogelijkheden te geven kan afgedwongen worden dat enkele barrières tussen publiek en privaat domein moeten worden doorbroken. Het doorbreken van deze barrière vormt namelijk de basis tot het zichtbaar maken of toegankelijk maken van het verstopte groen en vormt daarmee een grote opwaardering voor het openbaar domein.



Figuur: ontoegankelijk en privaat groen in het plangebied

Combineren groenverbinding / fietsverbinding

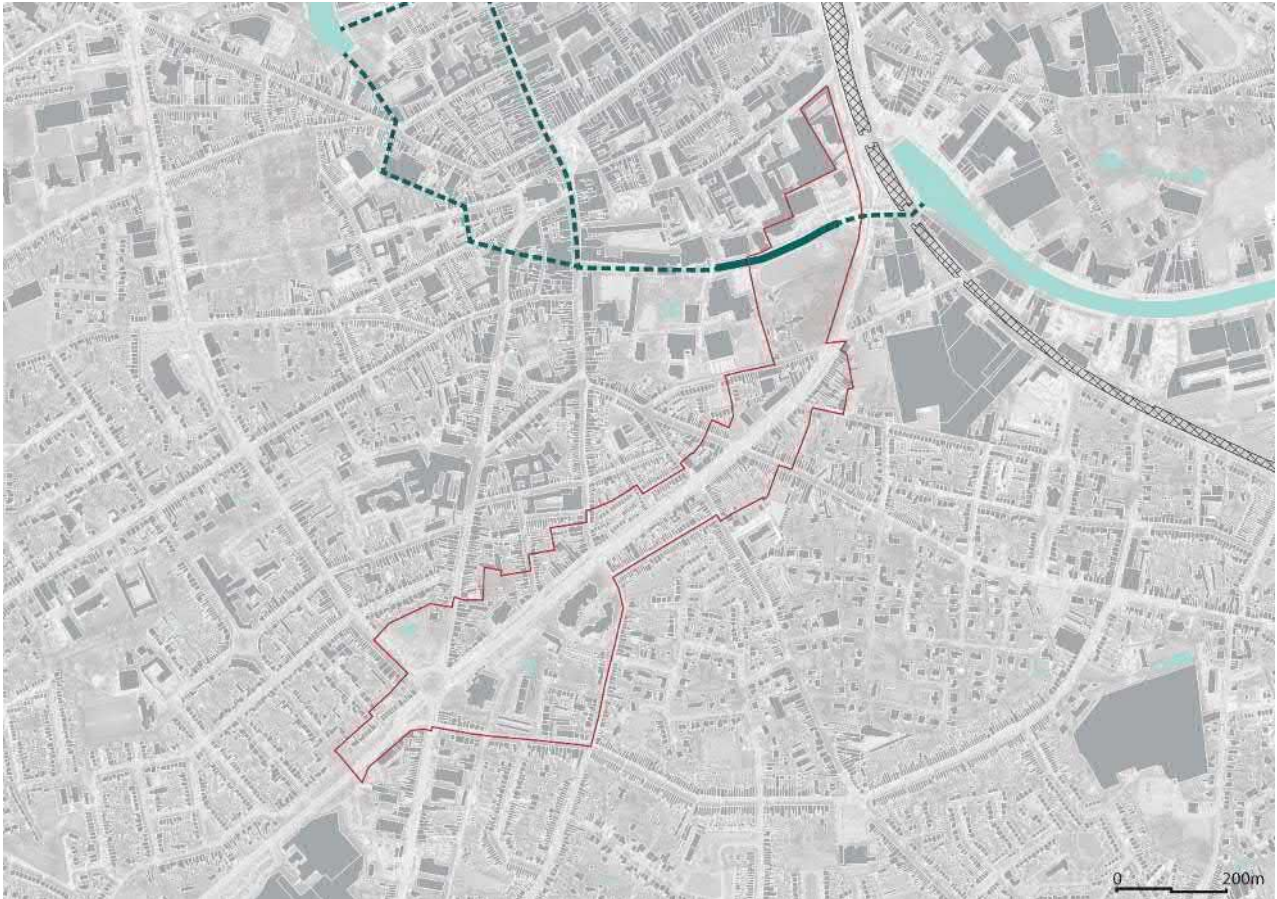
De vraag naar een geïntegreerd groenverhaal met nieuwe groenverbindingen in combinatie met de vraag naar grotere doorwaadbaarheid en duidelijke structuur voor voetgangers en fietser biedt de potentie om beide te combineren. De zones zijn hiervoor ook voldoende ruim.



Figuur: grote groenstructuren met aanwezige en beperkte doorwaadbaarheid

De aanwezigheid van de Mandel

De Mandel vormt een belangrijke natuurlijke structuur, ook vanuit historisch oogpunt en vormt een sterke basisstructuur om groen te integreren in de omgeving. Een potentie die tot op vandaag veel te weinig benut is.



Figuur: aanduiding van de Mandel als belangrijke structuur

Aanwezigheid van enkele markante gebouwen

Het aanwezige historisch erfgoed is in goede staat, meer nog, het heeft een markante plaats en functie in de omgeving gekregen, een eigenschap die een grote potentiële meerwaarde kan vormen bij nieuwe invullingen.

We denken in de eerste plaats aan de kerk, de pastorie en de kasteelwoningen.

Er zijn nog een aantal markante opvallende gebouwen aanwezig in het plangebied. Ook het appartementsgebouw ter hoogte van het voormalige Spillebad heeft zijn waarde voor de omgeving.

De architectuur van dit gebouw is misschien niet hoogstaand, noch aantrekkelijk, de locatie van dit gebouw in zijn omgeving zorgt voor herkenning.



Figuur: enkele markante gebouwen in het plangebied

4.2 Knelpunten & Potenties vanuit bestemming

We benoemen enkele knelpunten en potenties vanuit de huidige bestemming, vanuit de huidige mogelijkheden en beperkingen in het BPA De Spil. Deze analyse zal belangrijk zijn voor het bepalen van de uitgangspunten voor de visievorming, maar ook voor de verdere doorvertaling van het ontwerp onderzoek in de structuurschets en voor-schriften.

KNELPUNTEN

Beperking toegelaten bestemmingen

Het BPA laat weinig mogelijkheden toe tot het voorzien van een stedelijke mix. Er werd voorzien in ruime zones met gemeenschapsvoorzieningen, waarin geen andere stedelijke functies toegelaten zijn.

Er worden ook geen mogelijke invullingen gegeven, behalve deze die er momenteel reeds aanwezig zijn, hetgeen niet stimulerend werkt om naar gemengde clusters toe te werken.

Beperking zone voor wegenis

Alle wegenis wordt ook effectief als wegenis bestemd. Indien een wegenisprofiel wordt aangepast, zijn de mogelijkheden naar invulling voor de zones die niet langer nodig zijn zeer beperkt.

Behoudensgezinde bestemmingen

Enkele zones vormen op het grafisch plan een bijna letterlijke bestending van de bestaande toestand. Bij een eventuele afbraak of het verdwijnen van de functie binnen de bebouwing, maakt deze strikte intekening het bijna onmogelijk om nieuwe kwalitatieve projecten in te richten zonder opmaak van een herbestemmingsplan.

Het BPA laat daarbij ook weinig mogelijkheden naar tijdelijke invullingen toe, hetgeen leegstand in de hand werkt.

Weinig nuance binnen bestemmingszone

Op zich laten de bestemmingszones ruime mogelijkheden toe, er zijn echter geen nuances naar de manier waarop deze zones kwalitatief kunnen worden ingevuld. De randvoorwaarden zijn te beperkt.

Weinig koppeling naar kwalitatief ruimtegebruik

Er zijn nauwelijks randvoorwaarden, dus ook geen koppeling naar noodzakelijk kwalitatief ruimtegebruik. We doelen hier vooral op een noodzakelijke sturing van de mogelijke intensivering van de ruimte. Bij de opmaak van voorliggend RUP kunnen nieuwe kwalitatieve randvoorwaarden (afstand tot waterloop, groeninrichtingen,...) gekoppeld worden aan het toelaten van intensievere ruimte-inname op andere plaatsen.

Geen overgangsmaatregelen tussen bestaande en maximale mogelijkheden

Het BPA liet plots een (veel) hoger gabarit toe voor de woongebouwen langs de ring, in een poging om de huidige achterkanten een nieuwe voorkant te geven. Er worden in het BPA echter nauwelijks tot geen voorwaarden gesteld bij dit nieuwe gabarit. Gevolg is een moeilijke confrontatie tussen de bestaande eengezinswoningen of garagegebouwen en de nieuwe volgens het BPA gebouwde appartementen.

POTENTIES

Duidelijke opdeling in drie zones

Het BPA geeft een duidelijke opdeling van het plangebied in drie zones. Twee ruime clusters voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut in het noorden en het zuiden, met een woonzone centraal in het plangebied. Het BPA voorziet langs de Mandel een wegnis met variabel tracé wat een ontsluiting van de parking Leenstraat richting Koning Albert I mogelijk maakt. Deze basisopdeling past volledig in de filosofie van het GRS en hogere beleidsplannen en heeft duidelijk een positieve weerslag op het terrein. Het behoud van deze basisfilosofie blijft een grote potentie ook naar de toekomst.

Bestendiging private parktuin

Tegelijk met de opdeling in drie zones, beschermd het BPA ook het weinige geclusterde groen aanwezig binnen het plangebied. Zowel het publieke park Vandewalle (ooit een private parktuin) als de private parktuin bij de erfgoedwoning Villa Campagne zijn beschermd via huidig bestemmingsplan en zijn daardoor ook nu nog ingericht als zeer waardevol groen.

Ruime zones voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

Een heel hoog percentage van het plangebied is ingevuld met functies als openbare wegnis en/of als gemeenschapsvoorzieningen. We merken twee ruime zones op; een zone rond de Spil en een zone ter hoogte van de brandweer.

Het feit dat deze zones in het verleden altijd zo zijn bestemd, vormt een enorme potentie naar de toekomst.

- De zones stonden tot op dit ogenblik onder beperkte druk, waardoor er nog veel mogelijkheden zijn.
- Een geïntegreerde inrichting rekening houdend met een visie over het gehele gebied is mogelijk
- Een geïntegreerde visie is niet afhankelijk van vele private eigenaars.
- Een geïntegreerde groenvisie is mogelijk.
- De grondpositie laat onderhandelingsmogelijkheden toe met de onmiddellijke aansluitende percelen.
- Er kunnen gemakkelijker voet- en fietsverbindingen geïntegreerd worden.

Ruime mogelijkheden naar intensivering ruimtegebruik

Het BPA laat ruime mogelijkheden toe naar bijkomende intensivering van het ruimtegebruik. Een nuancering en sturing hiervan lijkt noodzakelijk, maar het feit dat deze mogelijkheden reeds op het bestemmingsplan aanwezig zijn, geeft een grotere vrijheid naar doorvertaling in het RUP.

5 VISIE

De visie wordt in een eerste luik gevormd vanuit enkele belangrijk uitgangspunten, voortkomend uit de gedane analyse.

In een tweede luik worden de uitgangspunten en de potenties doorvertaald naar enkele algemene ruimtelijke te onderzoeken concepten.

Tegelijk wordt via benchmarking gezocht naar referentievoorbeelden die mogelijks hun doorvertaling kunnen krijgen naar het plangebied.

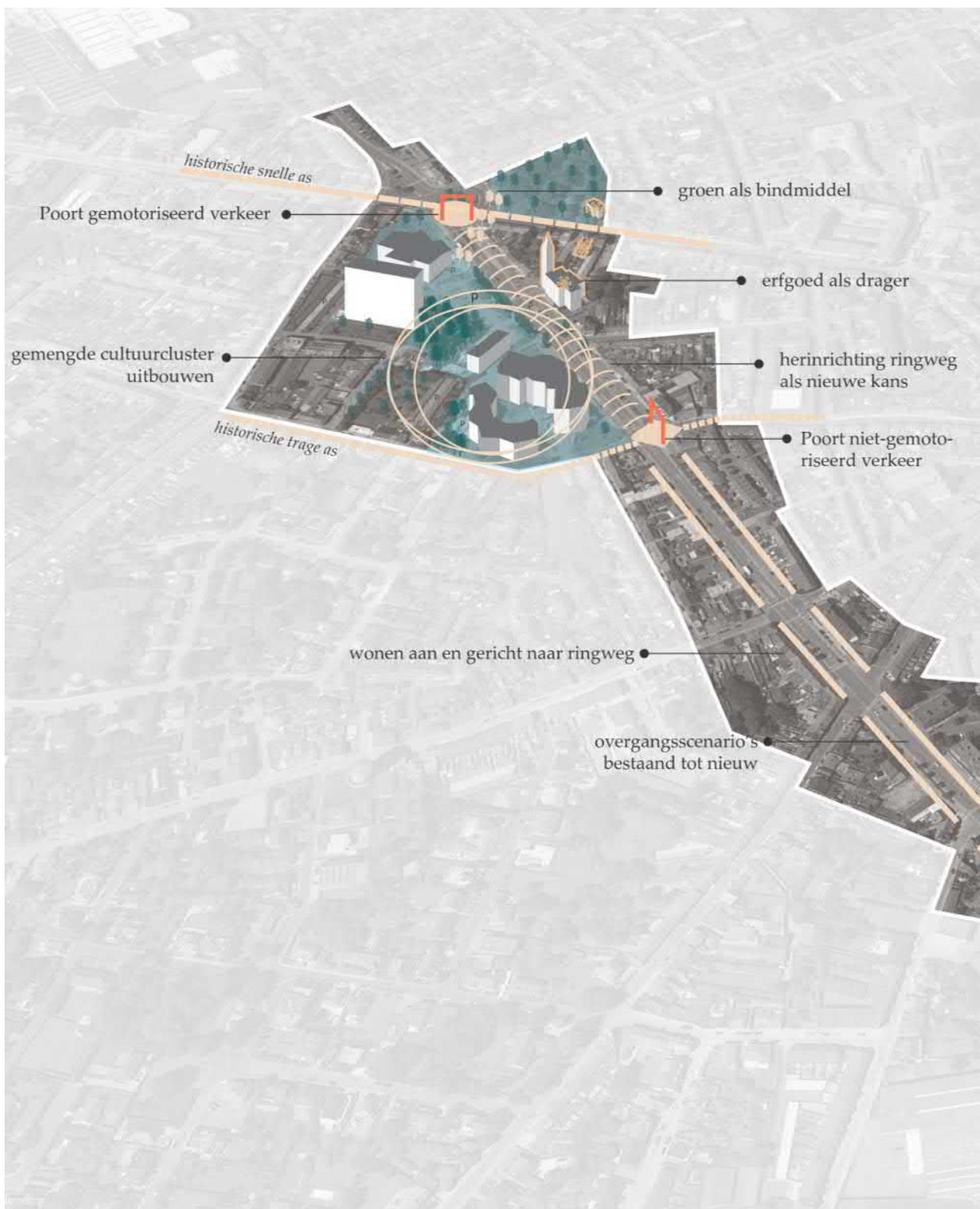
Het ontwerpend onderzoek zal worden gevoerd vanuit deze concepten en referentievoorbeelden.

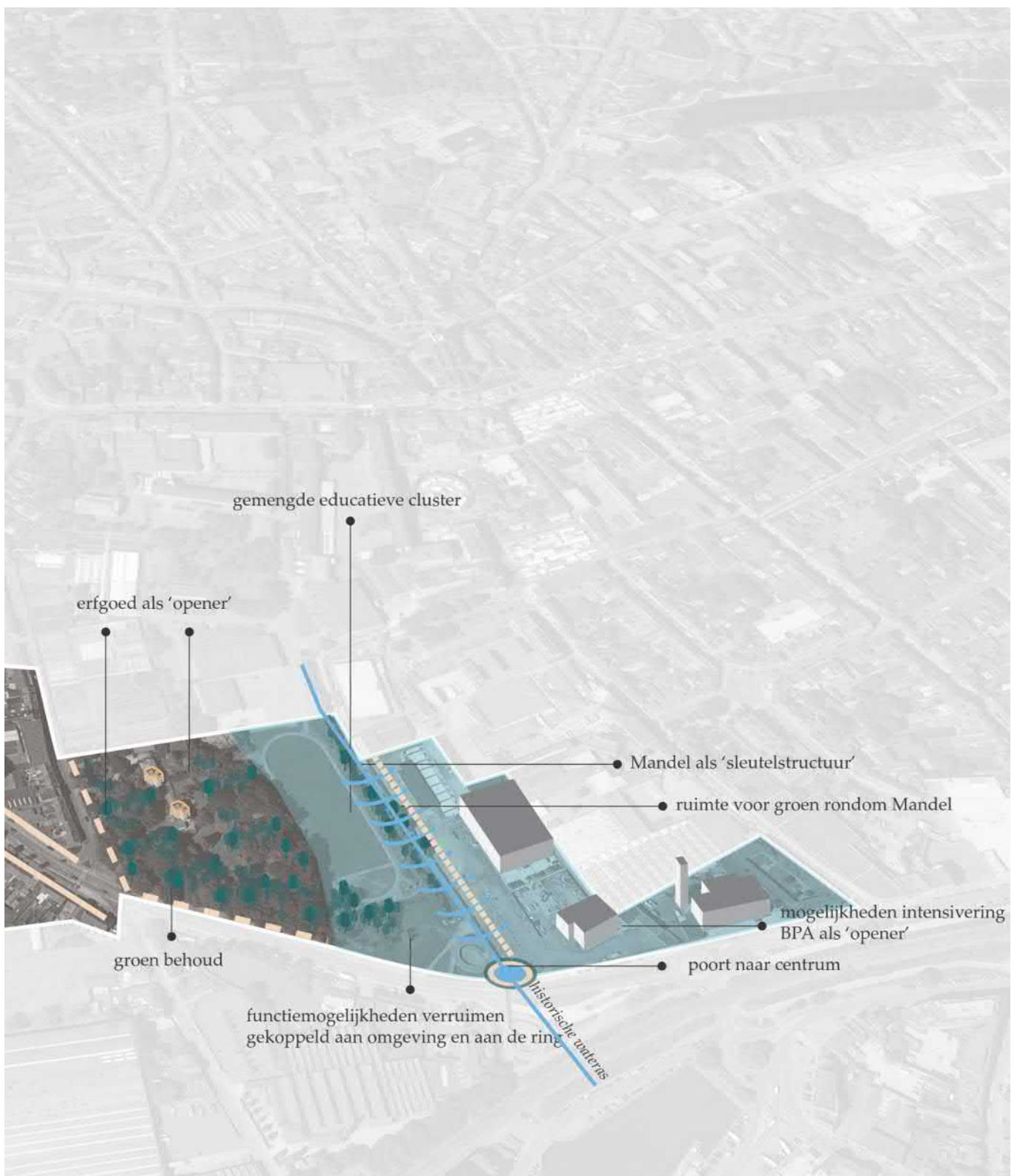
Een derde luik binnen deze visie vertrekt vanuit de mogelijke doorvertaling van deze concepten en ontwerpend denken naar logische bestemmingen en randvoorwaarden. De structuurschets en randvoorwaarden zullen voldoende flexibiliteit moeten hebben, opdat zowel de bestaande toestand als een breed aantal toekomstmogelijkheden mogelijk zijn.

Deze structuurschets met aanzet tot voorschriften vormen later de insteek voor de latere doorvertaling naar het grafisch plan en de voorschriften.

5.1 Uitgangspunten

In dit eerste luik gaan we vanuit de gedane analyse op zoek naar de belangrijkste algemene uitgangspunten voor het gebied. We bakenen met andere woorden enkele parameters af waarbinnen we ons bij het vormen van de visie zullen (moeten) bewegen.





VANUIT GRS

Het GRS geeft de duidelijke beleidsvisie weer van Roeselare om duidelijke functionele clusters in en rond zijn kern te benoemen. Het GRS spreekt hierbij van een kernwinkelgebied, een groen-blauw netwerk en een woonzorgcluster. In het GRS wordt binnen de kern ook de scholencluster vernoemd ter hoogte van de school- en brandweersite. Het aanzien als scholencluster in zijn nauwe vorm zorgt echter niet voor een meerwaarde naar de omgeving. De omgeving van de spil wordt als recreatiecluster enkel benoemd bij de bespreking van de functies aan de rand van de kern, gezien zijn ligging net buiten de ring. Een verdere uitbouw van deze cluster is de enige mogelijkheid om ze meer als kernversterkend te aanschouwen.

Belangrijke uitgangspunten van het RUP zijn dan ook:

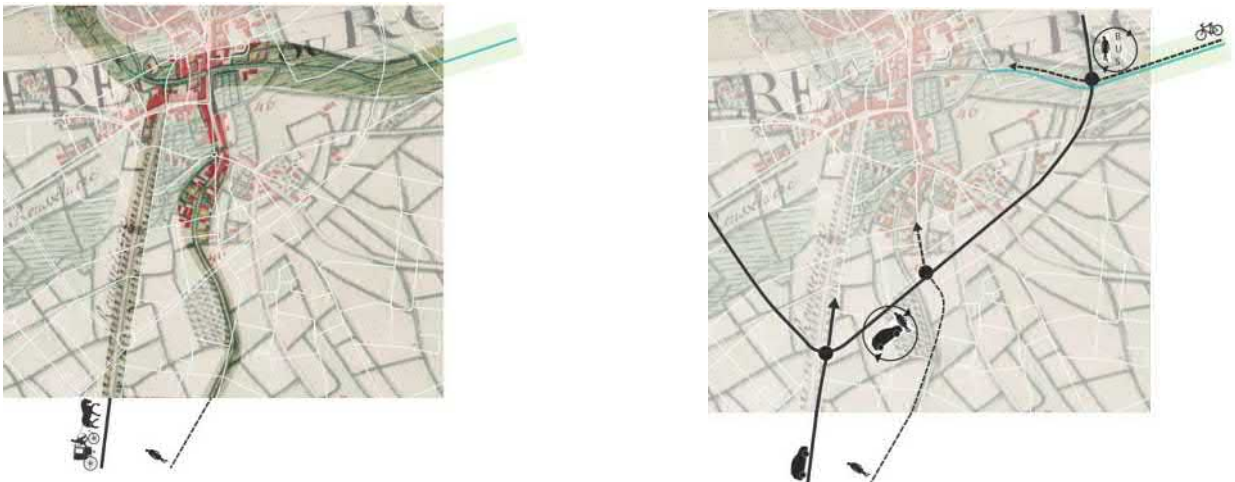
- Het benoemen en uitbouwen van site de Spil tot kernversterkende gemengde cultuurcluster.
- Het benoemen en uitbouwen van de school- en brandweersite tot gemengd educatieve cluster.
- Het creëren van bijkomende vlakke groenelementen wordt mogelijk maakt



VANUIT HISTORIEK

Op de historische kaarten is de ringweg nog niet aanwezig. We zien echter wel enkele belangrijke toegangswegen naar het centrum van Roeselare telkens terug komen. De Ferrariskaart laat enige nuancering van enkele van deze wegen toe, zo zien we drie toegangswegen met elk een apart karakter:

- Snelle route / Steenweg
- Trage route, een aangename route waarlangs de eerste uitbreidingen van de kern zichtbaar zijn
- Een waterloop met groen waterbekken waarlangs de kern zich heeft gevestigd.



Figuren: Schema toegangswegen ten tijde van Ferrariskaart en schema met doorvertaling naar een actuele tijd

We merken op dat deze opdeling nog steeds (gedeeltelijk aanwezig is in het plangebied). We wensen als uitgangspunt voor de visie:

- het karakter van deze toegangen tot Roeselare te behouden, versterken en zichtbaar te maken in het ontwerpend denken.
- Site de Spil en de school- en brandweersite uitbouwen als schakelpunten/omschakelpunten binnen deze toegangsroutes. We kunnen spreken van een 'poortfunctie' naar het centrum met een sleutelfunctie voor een kwalitatieve metamorfose van hun omgeving.

VANUIT ERFGOED

Het aanwezige historisch erfgoed is in goede staat, meer nog, het heeft een markante plaats en functie in de omgeving gekregen, een eigenschap die een grote potentiële meerwaarde kan vormen bij nieuwe invullingen. Volgende aspecten worden als uitgangspunten voor de visie aanzien:

- De Heilig Hartkerk-Pastorie en Villa Vandewalle zijn al drager van hun directe omgeving en kunnen nog meer visueel drager van de link tussen het park en de site De Spil worden.
- Door de functionele mogelijkheden uit te breiden binnen dit erfgoed zullen zij nog sterker verbonden kunnen worden aan de uit te bouwen clusters in de omgeving:
 - Aanvullende functies in de kerk i.f.v. het uitbouwen van een cultuurcluster
 - Aanvullende functies in de private Villa gekoppeld aan het openstellen van de tuin naar de onmiddellijke omgeving.

VANUIT BPA

Vanuit het BPA zijn ruime inrichtingsmogelijkheden voor de zones voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut aanwezig, maar zijn wel de bestemmingsvoorschriften beperkt tot gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. In de situatie waarin de gemeente zich momenteel bevindt, zijn de herbestemmingsmogelijkheden voor het gebouw Spillebad en later ook bij eventuele herlocatie van andere functies, zeer beperkt. Bovendien zal het noodzakelijk zijn i.f.v. het uitbouwen van een thematische cluster een gemengd project na te streven.

De bestemming in het RUP dient dus meer flexibiliteit te geven.

We doorbreken dus de beperking van de bestemming in ruil voor een structurering van de intensiveringsmogelijkheden die zijn bepaald in het BPA:

- Hogere bebouwing toegelaten langs de ring ter hoogte van de school- en brandweersite op voorwaarde dat de Mandel de nodige ruimte krijgt en dat de 'gesloten' invullingen worden opengewerkt naar de omgeving.

VANUIT MOBILITEITSBELEID

De herinrichting van de Hippoliet Spilleboudreef en de Albert I-laan i.f.v. ringweg zal vooral ter hoogte van site de Spil enorme potenties bieden.

Als uitgangspunt voor het RUP geldt dan ook:

- dat de wegeniszone ter hoogte van de Spil wordt opgevat als deel van de nieuwe gemengde cultuurcluster.
- dat ook de overzijde van de Hippoliet Spilleboudreef bij uitbreiding dient overwogen te worden als deel van de cultuurcluster.

VANUIT BELEIDSPLAN VLAANDEREN

De uitgangspunten van het beleidsplan Vlaanderen zijn ook de uitgangspunten voor dit RUP. We vertalen volgende aspecten door naar uitgangspunten voor het RUP:

- Intensiever gebruik bestaand stedelijk ruimtebeslag
 - het uitbouwen van de clusters dient te gebeuren vanuit een intensifiëring van de bebouwde ruimte eerder dan een afbouwen van deze ruimte, ook functioneel. Een combinatie van functies zal stimulerend werken i.f.v. intensifiëring.
 - om zo weinig mogelijk bebouwd ruimte ongebruikt te laten worden tijdelijke invullingen toegelaten.
- Herontwikkelingskansen voor bestaande stedelijke ruimtebeslag
 - Nieuwe invullingen bij verlaten sites dienen te vertrekken vanuit een intensifiëring van de bebouwde ruimte en een grotere flexibiliteit van de functies.
- Terugdringen van de verharde ruimte
 - Bestaande verhardingsgraad = maximale verhardingsgraad
 - Bestaande groenpercentage = minimaal groenpercentage
- Behoud en versterken van kleine stedelijke open ruimte
 - Bestaand geclusterd groen wordt zoveel als mogelijk behouden, tenzij in een ruimer kader het opheffen van het bestaand geclusterd groen een grotere meerwaarde biedt aan de groene ruimte in het gebied.
- Verwevenheid van functies

5.2 Ruimtelijk te onderzoeken concepten

Het is dan belangrijk dat het ontwerpend onderzoek, die later in het proces zal gebeuren, niet start vanuit verschillende losstaande ideeën en aspecten, maar start altijd vanuit een samenhangende conceptuele visie op het gebied. We geven enkele ruimtelijk te onderzoeken concepten weer startend vanuit een visie op het ruimtelijk geheel waar zij mee samenhangen.

ALGEMENE VISIE OP HET RUIMTELIJK GEHEEL

We geven hierna drie schema's waarin een duidelijke samenhangende conceptuele visie op het gebied wordt weergegeven, die als basis zal dienen voor het ontwerpend onderzoek later in het proces. We onderscheiden 3 delen in het plangebied, waarvoor telkens een samenhangende conceptuele visie kan worden opgebouwd:

- Voor site de Spil worden drie schema's opgemaakt, gaande van
 - een toekomstvisie die adapteert op het bestaand, een minder ambitieuze visie, maar tegelijk een realistische visie voor de korte termijn.
 - een toekomstvisie die uitgaat van een verregaande suppressie van de huidige invulling en dus bij het ontwerpend denken als basisvraag zal hebben tot waar de metamorfose kan gaan en hoe de samenhang met de onmiddellijke omgeving dan zal zijn.
 - Een tussenfase of overgangsfase tussen beide.

Elke van deze algemene concepten zullen specifieke onderzoeksvragen naar voor brengen i.f.v. het ontwerpend onderzoek.

- Voor de school- en brandweersite is deze symboliek adaptatie en suppressie minder sterk aanwezig, maar worden drie visies opgenomen met een vergelijkbare gradatie naar impact.
- Voor de tussenzone 'wonen' kan algemeen aangenomen worden dat de algemene conceptuele visie de samenhang tussen de bestaande feitelijke en bestemmingstoestand is.
- De mogelijkheid tot realisatie van een fietsverbinding, eventueel fietssnelweg (richting Stroroute en richting Ieper), overstijgt de zonering en dient ten allen tijde te blijven bestaan.

Er kan algemeen ook gesteld worden dat geen van de drie zones bedoeld is als commerciële handelslocatie/handelslint. Detailhandel hoort op een andere locatie.

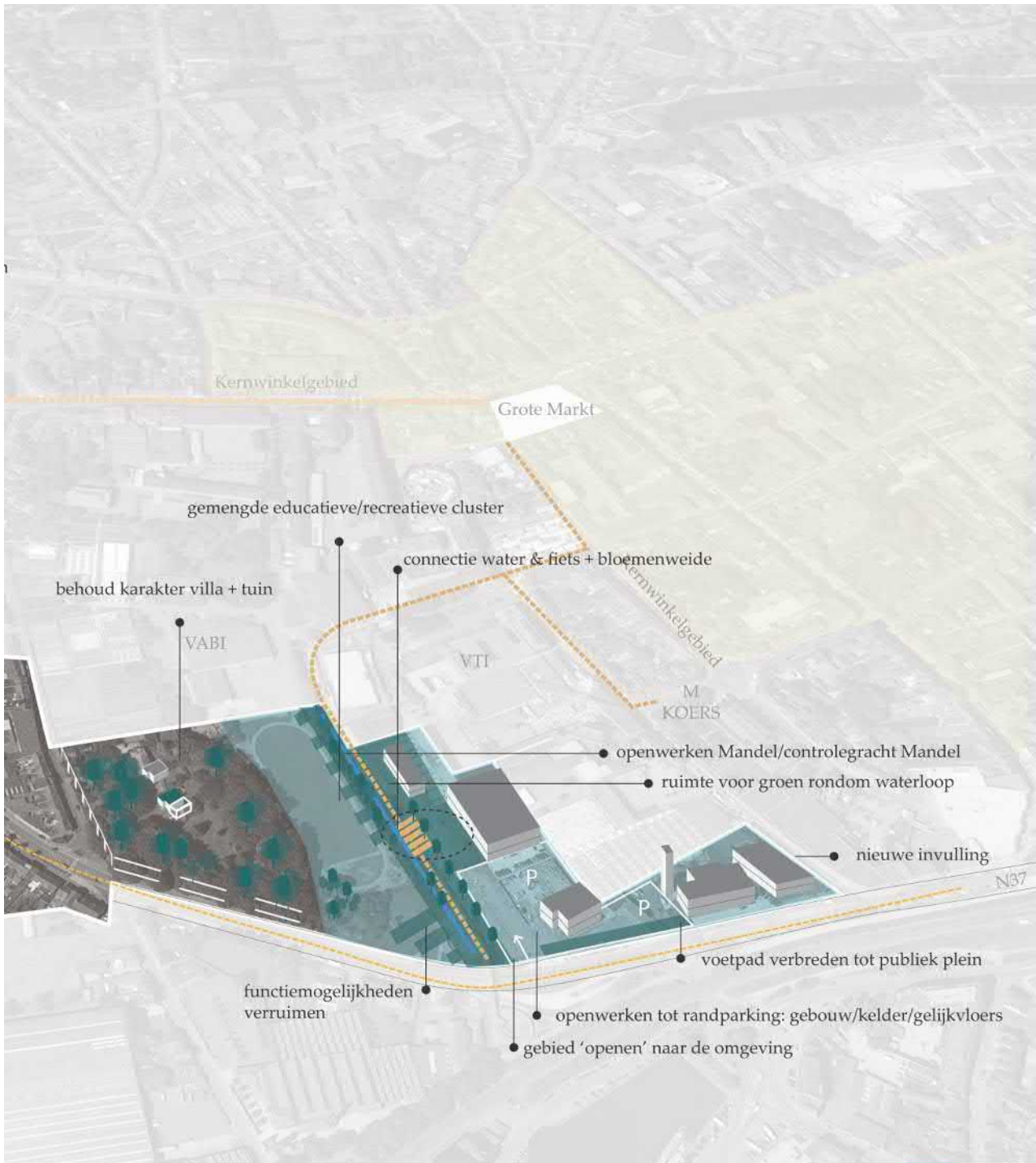
Bij het opbouwen van de verschillende concepten wordt telkens rekening gehouden met volgende belangrijke aspecten binnen de ruimtelijke ordening, de maatregelen die worden genomen zullen echter meer zichtbaar zijn in het ontwerpend onderzoek en de opmaak van de voorschriften:

- Streven naar een verhoging van de waterdoorlatendheid en hittebestendigheid:
 - Minder verharding
 - Meer groendaken
 - Meer ruimte voor bestaande waterlopen
- Streven naar een verhoging van de energieneutraliteit
 - Integratie van warmtenet
 - Toelaten en stimuleren van energieopwekkende inrichtingen.

SCHEMA 1 - ADAPTATIE OP HET BESTAANDE

Een eerste algemene toekomstvisie start vanuit een adaptatie op de bestaande belangrijke structuren.





ADAPTATIE OP HET BESTAANDE - SITE DE SPIL

Behoud van groenzone 'bouwput'

In eerste instantie geldt de huidige verhardingsgraad als maximale verhardingsgraad en dienen minimum de bestaande groenclusters behouden te blijven. Gezien de belangrijke centrale locatie van de bouwput is het nuttig om deze als 'hart' voor te gebruiken voor het structureren van de niet bebouwde ruimte binnen site de Spil.

- Vanuit dit gebied kan een traag netwerk worden uitgewerkt om de site doorwaadbaar te maken.
- Vanuit dit gebied kan een groen netwerk worden uitgebouwd die bindend werkt voor de gehele site.

Behoud appartementsblok, maar...

Gezien zijn markant voorkomen en zijn eerder markante inplanting, is het in eerste instantie niet noodzakelijk een sup-primatie van dit blok voorop te stellen. Wel storend aan de appartementsblok is de inrichting rondom het blok, de beperkte relatie van het private perceel met zijn nabije omgeving, de focus op autotoegankelijkheid en de grote blinde gevel, daarom:

- Nemen we de buitenruimte mee in de verdere uitbouw van de cultuurcluster
- Kan de afwerking van de buitengevel afgestemd worden op de invulling van de bouwput, nl. met een groene gevel, een duidelijk statement voor het gebied als nieuwe groene long voor de stad.

(gedeeltelijk) behoud Spillebad

Een nieuwe functie voor het Spillebad, die aanvullend werkt voor de uitbouw van de site als culturele cluster. Deze kan zowel tijdelijk als permanent worden ingericht.

Tijdelijke invullingen zoals:

als artistiek laboratorium

- vormen van circulaire economie, met link naar culturele
- culturele buurtfunctie
- vb. NEST Gent
- vb. Gouvernement Gent
- vb. Fabriek Plastiek Aalst
- vb. De Wasserij Sint-Amandsberg

Buiten 'cultuur'

Hieraan gekoppeld kan ook de openlucht-infrastructuur voor cultuur in openlucht worden opgebouwd, gekoppeld aan de ruimte die vrijkomt door de herinrichting van de aanliggende ringweg.

Woon 'cultuur'

De huidige overgang naar de woongebieden die deel uitmaken van huidig bouwblok is niet optimaal. Deze gebieden kunnen ruimtelijk eerder gezien worden als deel van het ruimer projectgebied. Daarom stellen we een overgangsvorm voorop:

- waarbij in eerste instantie de bestaande woonzone een overgang kan krijgen in de projectzone onder de vorm van een woonproject als afwerking van de achterkanten
- waarbij nieuwe vragen tot invulling of aanpassing van het woongebied steeds in relatie tot de cultuurcluster moeten gebeuren, ruimtelijk en/of functioneel:
 - Voorzien van specifieke woontypologieën die aansluiten bij de culturele sector:
 - vb. voorzien van kunstenaarswoningen elk met een atelier
 - vb. voorzien van woonproject met kleine theaterzaal geïntegreerd in het project.
- waarbij bij elk project moet voorzien worden in openbare doorgangen voor niet-gemotoriseerd verkeer ter bevordering van het doorwaadbaar karakter.
- Waarbij bij elk project moet worden voorzien in publieke groene ruimte die aansluit bij de cultuurcluster.
 - vb. voorzien van woon-gaard met collectieve tuin.

Parkeerplein randparking

De centrale ruimte die vrijkomt door de herinrichting van de aanliggende ringweg wordt in eerste instantie heringericht i.f.v. een parkeerplein als groene randparking. Hierbij vormt de verbinding naar Hof van het Henneken een belangrijke verbinding voor voetgangers en dient deze ook zo uitgebouwd te worden.

Kerk krijgt bijkomende functiemogelijkheden.

Dit wil geenszins betekenen dat het huidige gebruik zal worden weggedrongen, maar zal eerder extra mogelijkheden geven voor de huidige gebruikers op korte termijn.

De oversteekbaarheid van de Hippoliet Spilleboudreef

De Hippoliet Spilleboudreef wordt op drie cruciale plaatsen anders ingericht

- Ter hoogte van de Heilig Hartkerk, i.f.v. de oversteekbaarheid voor voet- en fietsverkeer, om zo via het dwarsen van de Meensesteenweg verbinding te maken naar het park Vandewalle.
- Ter hoogte van Hof van het Henneken, i.f.v. de oversteekbaarheid voor voet- en fietsverkeer, om zo verbinding te maken naar het centrum. Ook de straat zelf zal heringericht worden door andere belijning i.f.v. fietsers en voetgangers.
- Ter hoogte van het rond punt, i.f.v. groenverbinding richting park Vande Walle.

ADAPTATIE OP HET BESTAANDE - SCHOOL- EN BRANDWEERSITE

Gemengde educatieve cluster met aandacht voor de buurt

De school- en brandweersite kan worden uitgebouwd tot 'gemengde educatieve cluster'. De opname van het woord 'gemengd' is hierbij belangrijk. Dit wil niet zeggen dat deze zone enkel educatieve functies kan huisvesten, maar ook een cluster zal vormen in functie van de buurt. In dit eerste concept wordt uitgegaan van beperkte adaptatie op het bestaande.

Scholensite

Openen scholensite, met (semi-)publiek gebruik deel binnen plangebied. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid tot verbreding van het voetpad en pleinvorming langs de ring én langs het fietspad/waterloop.

Er wordt een dubbel gebruik van de parking als schoolparking én randparking voor het centrum vooropgesteld. In eerste instantie gelijkvloers, maar deze kan ook als parkeergebouw of ondergronds in combinatie met bebouwing worden ingericht.

Brandweersite

Er wordt een nieuwe invulling voor de brandweersite vooropgesteld binnen huidige bebouwing (renovatie) met behoud van het torentje als baken in zijn omgeving. Deze nieuwe invulling kan i.f.v. gemengd educatief karakter ingevuld worden door een kleuterschool/creche/... maar ook door andere gemeenschapsfuncties of diensten gelinkt aan het educatieve, zoals een praktijk voor logopedisten, ...

Behoud groene open karakter

De site is uniek in de stad door de aanwezigheid van vrij veel open ruimte, door de aanwezigheid van de sportterreinen. Het behoud van deze unieke eigenschap staat voorop, zonder hierbij de effectieve invulling vast te leggen. Behalve sportterreinen kan deze ruimte ook worden ingevuld door deeltuinen, indien zonder tuinafsluitingen, hondenloopweide, ... Belangrijk hierbij is het behoud van het 'groene' en open karakter van het gebied.

Koppeling ruimtelijke kwaliteit

Deze verruiming van mogelijkheden en functies kan enkele belangrijke meerwaarden voor het gebied geven, indien ze gekoppeld wordt met enkele voorwaarden naar kwaliteitsvolle inrichting:

- Ruimte voor groen (vooral ter hoogte van de Mandel).
- Ruimte voor blauw (door zichtbaar maken van water)
- Openwerken van de 'open' educatieve delen naar het openbaar domein.
- Extra doorwaadbaarheid verzorgen in het gebied.

Optimaliseren bestaande toegang tot het centrum

De Mandel is ingebuisd onder de het fietspad. Er is momenteel wel een nooduitlaat richting aanwezig, het water is echter weinig tot niet zichtbaar. Naar de toekomst toe is het wenselijk het blauw netwerk zichtbaar te maken, dit kan zowel door het open leggen van de Mandel als door het zichtbaar maken/versterken van de nooduitlaat.

Tegelijk staat het behoud van de bestaande vlotte en veilige toegang voor fietsers en voetgangers voorop die leidt naar de aanwezige scholen, het centrum en museum Koers.

Ook wordt de mogelijkheid behouden voor de inrichting van een laagdynamische ontsluiting lokaal gemotoriseerd verkeer naar centrumparking Het Leen.

In dit eerste concept wordt uitgegaan van een beperkte aanpassing van de bestaande structuren. Deze structuren dienen dus mogelijk gemaakt te worden binnen beperkte ruimte. Er wordt daarom niet uitgegaan van een heraanleg van de structuren, maar eerder van het betrekken van het fietspad en passanten bij de open waterloop op strategisch gekozen locaties:

- Inrichting van berm met zachtere helling richting waterloop
- Inrichtingen van infrastructuur i.f.v. rustpunt
- Laten doorlopen van de verharde infrastructuur naar de waterloop
- Door een ander 'groen'-beleid:
 - Geen groene 'afsluiting' (haagstructuur of draad met begroeiing)
 - Creëren van zichtbare delen binnen de dichte groenstructuur.
 - Laag bermgroen, zoals grassen of bloemen (ref. vlindervriendelijk beleid)
 - Bermbeheer i.f.v. zichtbaarheid.

De bestaande voet- en fietsstructuur zal herdacht moeten worden i.f.v. de mogelijkheid tot inrichting van het lokaal gemotoriseerd verkeer naar de centrumparking. Het voorzien van een veilige toegang van deze wegen tot de Koning Albertlaan is cruciaal.

Gezien de noodzaak tot detaillering van deze aspecten, zullen zij verder onderzocht worden tijdens het ontwerpend onderzoek.

Behoud karakter Villa Campagne en tuin

Het behoud van het historisch waardevol gebouw Villa Campagne en zijn parktuin staat voorop.

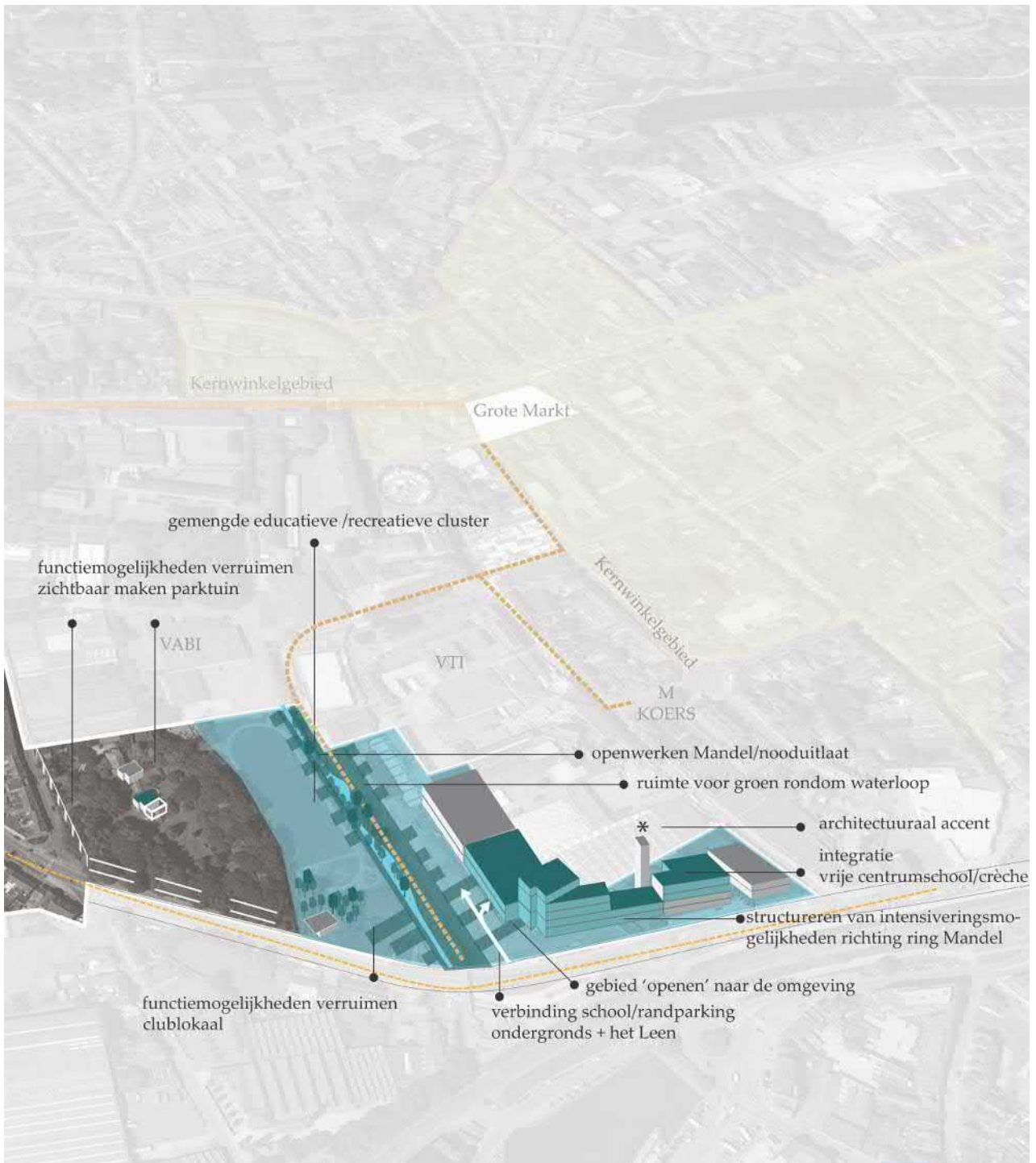
Zichtbaar groen in parktuin

- Er wordt ook gestreefd naar het zichtbaar maken van het aanwezig groen uit de parktuin, dit kan door een sterkere weergave van het openbaar groen in de onmiddellijke omgeving (gemengde educatieve /recreatieve cluster), maar ook door dichte afsluitingen meer open te werken.

SCHEMA 2 – TUSSENCONCEPT

Een tweede algemene toekomstvisie start vanuit een gedeeltelijk behoud van de bestaande structuur, maar gaat verder dan enkel adapteren.





TUSSENCONCEPT - SITE DE SPIL

Clusteren groenstructuren vs. ruimte voor trage verbindingen.

Gekoppeld aan een grotere doorwaarderbaarheid voor trage verbindingen wordt de open ruimte vergroend, ten voordele van bestaande groene ruimte. Telkens indien er een structuur verdwijnt of dat omliggende zones kunnen worden ingenomen, zal dit gepaard gaan met het uitbreiden van dit netwerk

Bouwput invullen met culturele accommodatie in open lucht.

Gezien de belangrijke centrale locatie van de bouwput is het nuttig om deze als 'hart' voor te gebruiken voor het structureren van de niet bebouwde ruimte binnen site de Spil, een cultureel hart voor een culturele site. De specifieke kenmerken van deze zone laten o.a. volgende invullingen toe:

- Amfitheater
- Theater'box'
- openluchtfilm

Behoud appartementsblok, maar...

Gezien zijn markant voorkomen en zijn eerder markante inplanting, is het in eerste instantie niet noodzakelijk een supplantatie van dit blok voorop te stellen. Wel storend aan de appartementsblok is de inrichting rondom het blok, de beperkte relatie van het private perceel met zijn nabije omgeving, de focus op autotoegankelijkheid en de grote blinde gevel. Daarom:

- Nemen we de buitenruimte mee in de verdere uitbouw van de cultuurcluster
- Kan een eventuele afwerking met nieuwe bebouwing toegelaten als architecturaal antwoord voor de blinde gevel. De architectuur wordt opgebouwd vanuit een relatie met de nieuwe invulling voor de bouwput en er kunnen (deels,vb. op gelijkvloers) functies in opgenomen worden die in relatie staan tot of ondersteunend zijn aan de culturele sector
- Om te vermijden dat het bouwblok als blok wordt vergroot, zal gekozen worden voor een open structuur.

Verbouwen/vernieuwen gedeeltelijk behoud gebouw Spillebad

Het oorspronkelijk gebouw van het voormalige Spillebad heeft op zich een opvallende architectuur. De basis hiervan kan worden behouden en ingevuld met laagdynamische culturele invullingen (kunstgallerij, danszaal, ateliers...) Nieuwe aanvullende bebouwing kan ingevuld worden door andere functies (hotel, studentenhuysvesting,... die aanvullend werken voor de uitbouw van de site als culturele cluster.

Uitbreiding De Spil

Er wordt voorzien in een mogelijkheid tot uitbreiding van de Spil richting nieuwe buiteninrichtingen zoals het K-plein en het amfitheater. De Spil zal hierdoor nog meer drager van het gebied worden.

Parkeergebouw randparking

Er wordt voorzien in een parkeergebouw, ingericht met groene gevels en centraal ingeplant.

De verbinding naar Hof van het Henneken vormt een belangrijke verbinding voor voetgangers en dient deze ook zo uitgebouwd te worden.

Buiten 'cultuur'

De ruimte die vrijkomt door de herinrichting van de aanliggende ringweg biedt plaats voor de inrichting van een kunstplein centraal in het gebied, met directe link tussen de Heilig Hartkerk en de Spil.

Woon 'cultuur'

De huidige overgang naar de woongebieden die deel uitmaken van huidig bouwblok is niet optimaal. Deze gebieden kunnen ruimtelijk eerder gezien worden als deel van het ruimer projectgebied. Daarom stellen we een overgangsvorm voorop:

- De private groenstructuren krijgen een (semi-) publiek gebruik, met verbindingen voor niet-gemotoriseerd verkeer

- Aan de rand wordt gestreefd naar bebouwing met twee voorzijden, m.a.w. een afgewerkte gevel zowel naar straat als naar de nieuwe ontwikkelingen.

Kerk krijgt bijkomende functiemogelijkheden.

Dit wil geenszins betekenen dat het huidig gebruik zal worden weggedrongen, maar zal eerder extra mogelijkheden geven voor de huidige gebruikers op korte termijn.

Poorten tot cultuurcluster

De woningen aan de randen van de projectzone krijgen bijkomende mogelijkheden om ten volle als poort te kunnen werken. Hier worden uiteraard kwaliteitsnormen aan gevraagd en herkenbare karakteristieken, die zowel gelden voor de woongebouwen als voor het voormalige Spillebad.

De oversteekbaarheid van de Hippoliet Spilleboudreef

De Hippoliet Spilleboudreef wordt op drie cruciale plaatsen anders ingericht

- Ter hoogte van de Heilig Hartkerk wordt een verbinding gemaakt tussen een nieuwe kunstenplein langs de zijde Spil en het kerkplein i.f.v. de oversteekbaarheid voor voet- en fietsverkeer, om zo via het dwarsen van de Meensesteenweg verbinding te maken naar het park Vandewalle. Er wordt een inrichting vooropgesteld als zou het kunstenplein doorlopen tot aan Villa Vandewalle.
- Ter hoogte van Hof van het Henneken, de belangrijkste verbinding naar de stad, wordt gekozen voor een ongelijkvloerse kruising/verbinding onder voor fietsers en voetgangers. Ook de weginrichting van Hof van het Henneken dient hierop afgestemd te worden.
- Ter hoogte van het rond punt, i.f.v. groenverbinding richting park Van De Walle.

TUSSENCONCEPT - SCHOOL- EN BRANDWEERSITE

Gemengde educatieve cluster met aandacht voor de buurt

De school- en brandweersite kan worden uitgebouwd tot 'gemengde educatieve cluster'. De opname van het woord 'gemengd' is hierbij belangrijk. Dit wil niet zeggen dat deze zone enkel educatieve functies kan huisvesten, maar ook een cluster zal vormen in functie van de buurt. In dit eerste concept wordt uitgegaan van grotere adaptatie op het bestaande.

Scholensite inclusief brandweersite.

Openen scholensite, met (semi-)publiek gebruik deel binnen plangebied. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid tot verbreding van het voetpad en pleinvorming langs de ring én langs het fietspad/waterloop.

De parking wordt in dit concept geïntegreerd in de bebouwing (ondergronds of in bouwvolume) en kan een dubbel gebruik kennen als schoolparking én randparking voor het centrum.

Het principe 'brede school' wordt toegepast, waarbij andere instellingen of partners ook plaats kunnen krijgen binnen de schoolgebouwen. De brandweersite wordt daarom mee opgenomen in de site.

Binnen het brede school principe kan ook de vrije centrumschool, die een centrale locatie zoekt, geïntegreerd worden, maar ook een crèche, ...

Baken Brandweer

De brandweersite wordt in dit principe opgenomen in de scholensite. Hierbij blijft het behoud van het torentje als baken in zijn omgeving en als herinnering aan het verleden.

Behoud groene open karakter

De site is uniek in de stad door de aanwezigheid van vrij veel open ruimte, door de aanwezigheid van de sportterreinen.

Het behoud van deze unieke eigenschap staat voorop, zonder hierbij de effectieve invulling vast te leggen. Behalve sportterreinen kan deze ruimte ook worden ingevuld door deeltuinen, indien zonder tuinafsluitingen, hondenloopweide, ... Belangrijk hierbij is het behoud van het 'groene' en open karakter van het gebied.

Een eventueel clublokaal kan zeker worden toegelaten. Eventuele restruimten kunnen ingericht worden ter versterking van de relatie tot de waterloop.

Koppeling ruimtelijke kwaliteit

Deze verruiming van mogelijke functies kan enkele belangrijke meerwaarden voor het gebied geven, indien ze gekoppeld wordt met enkele voorwaarden naar kwaliteitsvolle inrichting:

- Ruimte voor groen (vooral ter hoogte van de Mandel).
- Ruimte voor blauw (door zichtbaar maken van water)
- Openwerken van de 'open' educatieve delen naar het openbaar domein.
- Extra doorwaadbaarheid verzorgen in het gebied.

Optimaliseren bestaande toegang tot het centrum

De Mandel is ingebuisd onder de het fietspad. Er is momenteel wel een nooduitlaat richting aanwezig, het water is echter weinig tot niet zichtbaar. Naar de toekomst toe is het wenselijk het blauw netwerk zichtbaar te maken, dit kan zowel door het open leggen van de Mandel als door het zichtbaar maken/versterken van de nooduitlaat.

Tegelijk staat het behoud van de bestaande vlotte en veilige toegang voor fietsers en voetgangers voorop die leidt naar de aanwezige scholen, het centrum en museum Koers.

Ook wordt de mogelijkheid behouden voor de inrichting van een laagdynamische ontsluiting lokaal gemotoriseerd verkeer naar centumparking Het Leen.

In dit tweede concept wordt uitgegaan van een beperkte aanpassing van de bestaande structuren. Deze structuren dienen dus mogelijk gemaakt te worden binnen beperkte ruimte. Er wordt daarom niet uitgegaan van een heraanleg van de structuren, maar van het verbreden van de waterloop tot de bestaande voet- en fietsstructuur:

- Het verbreden van de waterloop zal samenlopen met een verhoging van de ecologische kwaliteit en een andere groenin-vulling:
 - Geen groene 'afsluiting' (haagstructuur of draad met begroeiing)
 - Zachte helling, die deels onder water zal kunnen staan.
 - Grassen/riet die gedeeltelijk zal onderlopen, met eventueel bloemen (ref. vlindervriendelijk beleid)

De mogelijkheid tot inrichting van het lokaal gemotoriseerd verkeer naar de centumparking, wordt mogelijk geacht op in combinatie van de toegang tot de parking op de scholensite. Het voorzien van een veilige toegang tot de Koning Albertlaan is cruciaal.

Gezien de noodzaak tot detaillering van deze aspecten, zullen zij verder onderzocht worden tijdens het ontwerp onderzoek.

Behoud karakter Villa Campagne en tuin

Het behoud van het historisch waardevol gebouw Villa Campagne en zijn parktuin staat voorop.

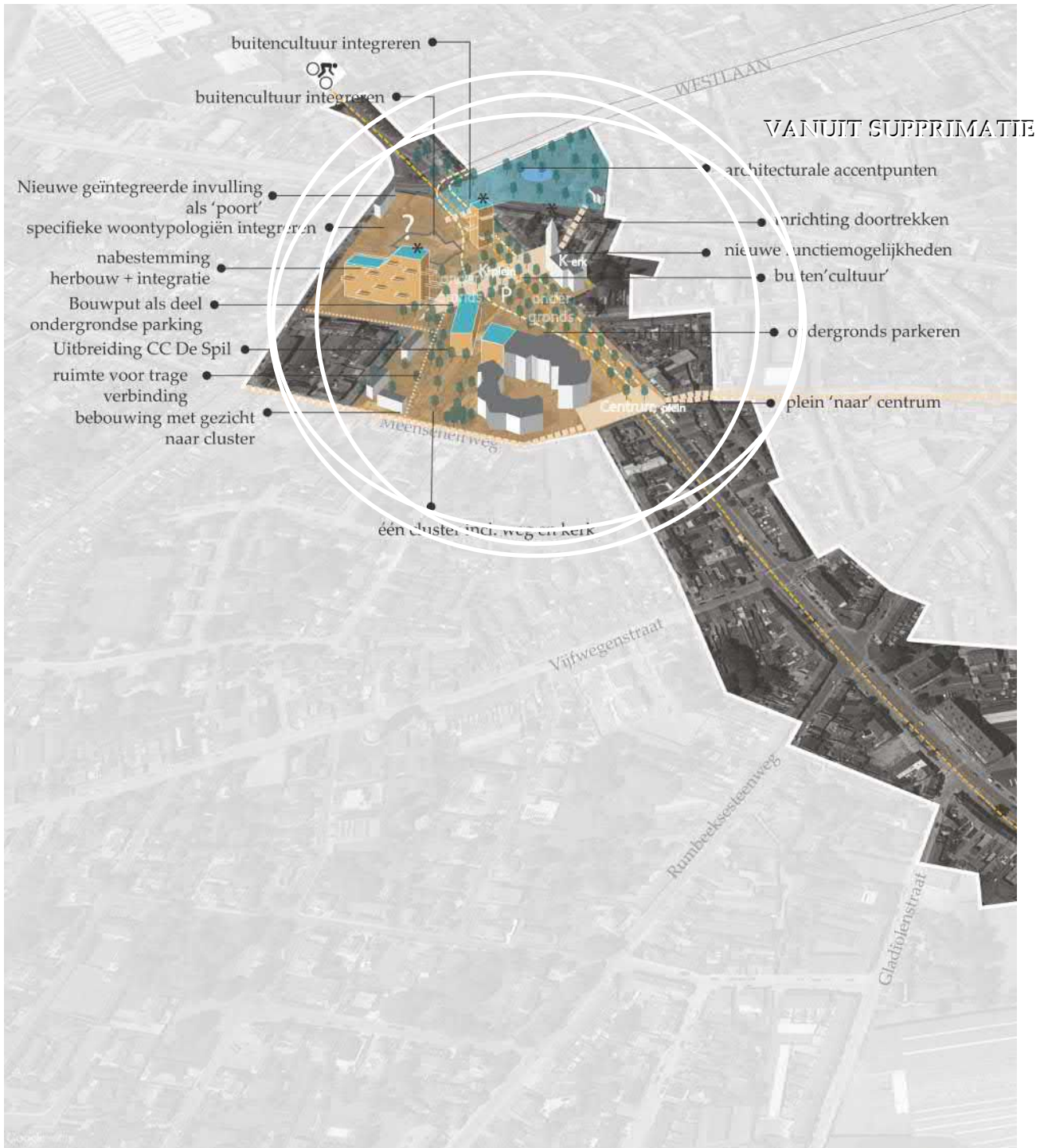
Wel worden de (functie)mogelijkheden van Villa Campagne verruimd, zodoende meer flexibiliteit te bieden voor de eigenaar naar functie-in-vulling en gebruik.

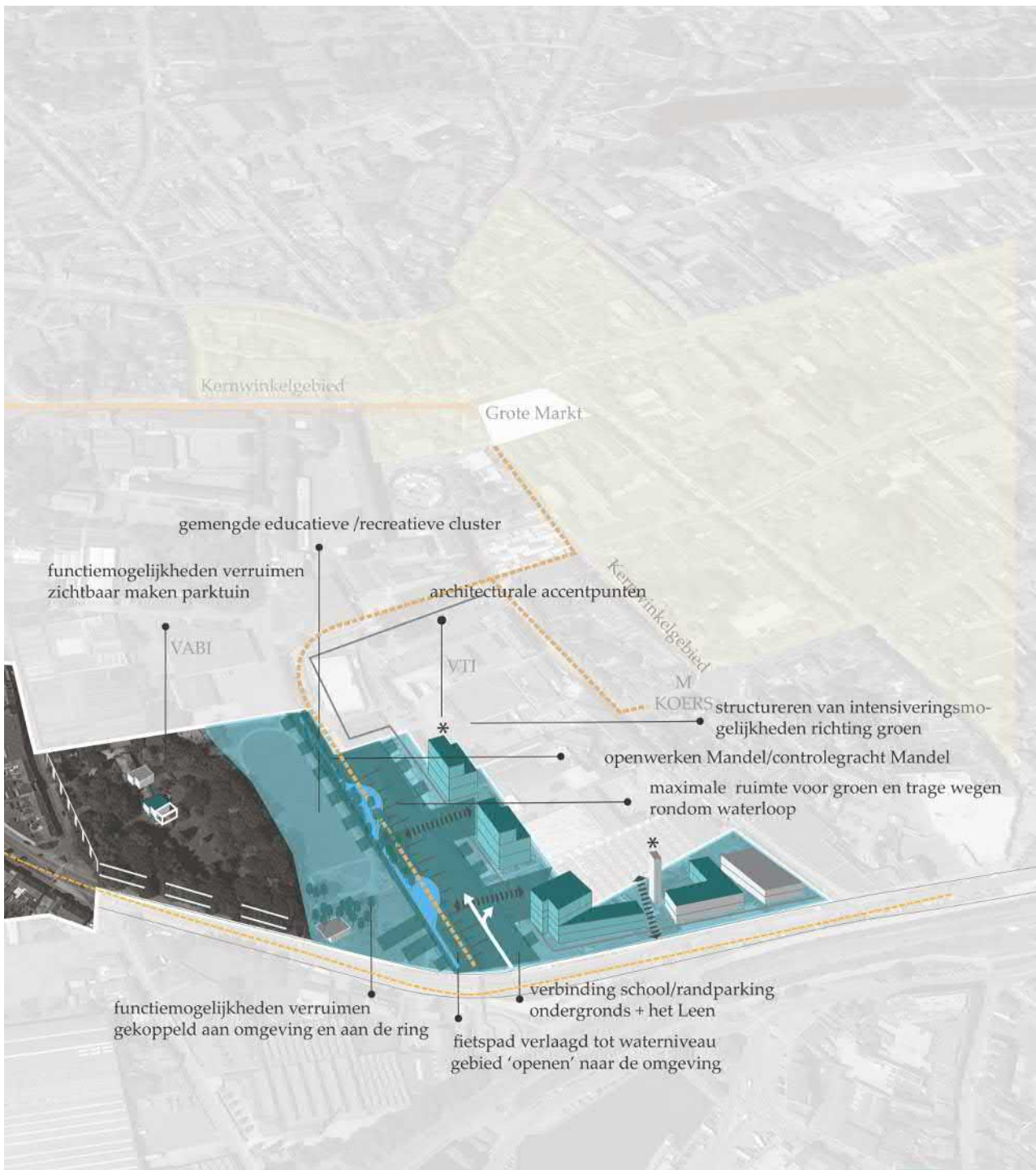
Zichtbaar groen in parktuin

Er wordt ook gestreefd naar het zichtbaar maken van het aanwezig groen uit de parktuin, dit kan door een sterkere weergave van het openbaar groen in de onmiddellijke omgeving (gemengde educatieve /recreatieve cluster), maar ook door dichte afsluitingen meer open te werken..

SCHEMA 3 – VANUIT SUPPRIMATIE

Een derde algemene toekomstvisie start vanuit een suppressie van een groot deel van de structuren.





VANUIT SUPPRIMATIE - SITE DE SPIL

H. Spilleboudreef als dé toegangsweg tot centrum

De herinrichting van de H. Spilleboudreef heeft een duidelijk doel om het centrum te openen naar site de Spil en een link te maken en hierbij te functioneren als dé toegangsweg tot het centrum. Alle hieronder beschreven visie-elementen kaderen in deze filosofie.

Verder uitbouwen van groenzone 'bouwput'

Gezien de belangrijke centrale locatie van de bouwput is het nuttig om deze als 'hart' voor te gebruiken voor het structureren van de site de Spil. De nieuwe gebouwen worden dan ook naar dit hart gericht.

Gezien er reeds een bouwput aanwezig is, kan deze zone zowel als ondergrondse parking dienst doen, dan als centraal plein.

Nabestemming appartementsblok

Indien deze door constructieproblemen niet langer zou kunnen blijven bestaan, wordt een nabestemming gegeven aan het appartementsblok. Gezien zijn huidige functie als bakken in de omgeving, wordt een herbouw, zij het wel met geactualiseerde normen, hierbij toegelaten.

Om te vermijden dat een nieuw bouwblok als blok wordt gezien, zal gekozen worden voor een open structuur met 4 architecturaal verantwoorde gevels die worden opgebouwd vanuit een relatie met de aanliggende publieke ruimte. De buitenomgeving zal geïntegreerd worden in de omgeving.

Afbraak Spillebad

Dit concept gaat uit van de afbraak van het Spillebad en omliggende bijgebouwen. Gezien de grote ruimte inname van het gebouw en zijn buitenomgeving (inclusief de buitenomgeving van het appartementsblok), kunnen we spreken van een groot nieuw te ontwerpen stadsdeel. Alle mogelijke functies kunnen hier worden afgetoetst. Om de kwaliteit te bewaren kan bij het ontwerpend onderzoek gebruik gemaakt worden van:

- de kwaliteitstoets 'kwaliteitsvolle woonprojecten' uit het GRS
- de onderzoeksvragen uit het reconversiekader van het PRS

Ook hier kan nagedacht worden aan tijdelijke functies in afwachting van de bouw van het nieuwe projectdeel.

Uitbreiding De Spil

Er wordt voorzien in een mogelijkheid tot uitbreiding van de Spil richting nieuwe buiteninrichtingen zoals het K-plein. De Spil zal hierdoor nog meer drager van het gebied worden.

Herinrichting Ringweg verweven met cultuurcluster

In dit concept denken we bij de herinrichting van de Ringweg even 'out of the box'. De twee wegbanen worden zo ver mogelijk uit elkaar getrokken, zodat een 'nieuwe' ruimte ontstaat. De oversteekbaarheid vergroot hierdoor enorm en gevoelsmatig vervalt de barrière volledig. Site de Spil krijgt zal door deze ingreep bijna letterlijk deel uitmaken van kern binnen de kleine ring. Dit alle kan enkel gebeuren indien deze aanpassing geen hinder veroorzaakt aan de doorstroming voor gemotoriseerd verkeer. Bij deze herinrichting kunnen de twee wegbanen ook ongelijkvloers met het plein ingericht worden. Indien ondergronds, kan deze vlot gekoppeld worden aan een eventuele ondergrondse parking.

Ondergrondse randparking

Er wordt voorzien in een ondergrondse parking, ingericht op de plaats van de huidige ringweg, daar waar de nieuwe ruimte is ontstaan tussen de twee wegbanen. Hierdoor zal deze randparking gevoelsmatig ook veel korter bij het centrum van Roeselare gelegen zijn.

Buiten 'cultuur'

Gezien er een totaal nieuwe ruimte zal kunnen worden ontwikkeld ter hoogte van het appartementsgebouw en het leegstaande Spillebad, zal een geïntegreerde ruimte kunnen ontworpen worden met een uitermate goede relatie tussen binnen en buitenruimte. Zo zal de buiten 'cultuur' geen opvulling van restruimte worden, maar effectief doelmatig ingeplant worden.

Woon 'cultuur'

We gaan in dit concept uit van een mogelijkheid tot inname van een deel van de omliggende woongebieden op lange termijn. Deze gebieden zullen dan deel uitmaken van de nieuw te ontwikkelen zone. Het aspect 'wonen' zal dan ook geïntegreerd worden in deze nieuwe ontwikkeling.

Kerk krijgt bijkomende functiemogelijkheden.

Dit wil geenszins betekenen dat het huidige gebruik zal worden weggedrongen, maar zal eerder extra mogelijkheden geven voor de huidige gebruikers op korte termijn.

De oversteekbaarheid van de Hippoliet Spilleboudreef

De Hippoliet Spilleboudreef wordt op drie cruciale plaatsen anders ingericht

- Ter hoogte van de Heilig Hartkerk wordt centraal tussen de twee wegbanen een Kunstenplein/Cultuurplein aangelegd, die naar materialisatie het cultureel 'hart' vormt voor het gebied. Er wordt een inrichting vooropgesteld als zou het kunstenplein doorlopen tot aan Villa Vandewalle, waarbij eventueel de tuin van de pastorie wordt meegenomen. De uiteindelijke verbinding met het park Van de Walle zal gebeuren via dwarsen van de Meensesteenweg. Het kan hierbij ook een mogelijkheids zijn dat deze wegen zowel onder of boven deze nieuwe ruimte/Kunstenplein lopen.
- Ter hoogte van Hof van het Henneken, wordt een centrumplein aangelegd i.f.v. de belangrijkste verbinding naar het centrum. Naar materialisatie wordt gesteld dat het aspect verbinding naar het centrum herkenbaar moet zijn, dit plein kan ook als onderdoorgang worden ontworpen.
- Ter hoogte van het rondpunt, i.f.v. groenverbinding richting park Van De Walle. Naar inrichting dient het ontwerp eerder een groenzone voor te stellen waardoor een weg doorkruist dan omgekeerd. Deze verbinding loopt richting park Van De Walle.

Architecturale accenten

- Indien de weg wordt ontdubbeld, kan een strategisch nieuw gebouw centraal tussen deze wegbanen ingericht worden als duidelijke poort tot de site en als bakens in de omgeving.

VANUIT SUPPRIMATIE - SCHOOL- EN BRANDWEERSITE

Gemengde educatieve cluster met aandacht voor de buurt

De school- en brandweersite kan worden uitgebouwd tot 'gemengde educatieve cluster'. De opname van het woord 'gemengd' is hierbij belangrijk. Dit wil niet zeggen dat deze zone enkel educatieve functies kan huisvesten, maar ook een cluster zal vormen in functie van de buurt. In dit eerste concept wordt uitgegaan van suppressie van enkele van de bestaande gebouwen.

Alternatieve nabestemming gemengde wooncluster met aandacht voor educatie

Bij het weinig waarschijnlijke scenario dat het VTI en de brandweer zou herlocaliseren, kan gezien de centrumlocatie een gemengd project worden ingevuld, waarbij functioneel grote aandacht gaat naar buurtfuncties en/of educatie. Vb. clusteren van de alle gebouwen van de 'vrije centrumschool' (lagere school), eventueel gekoppeld met buurthuis en buurtpleintje.

Scholensite inclusief brandweersite.

De scholensite wordt voor het gedeelte binnen het RUP heringericht, met ruimere mogelijkheden, maar met publieke doorwaadbaarheid als uitgangspunt.

Functioneel wordt het gebied verruimd, er wordt bij nieuwe inrichtingen wel steeds gestreefd naar een sterke relatie tot het educatieve:

- 'Principe brede school'
- Dubbel gebruik 'tuin/plein'
- Dubbel gebruik parking school/randparking
- woningen als paviljoenen op het dak van school, gericht naar het water of de ring

- Woonzorg, met aandacht voor verdraagzaamheid tussen ouderen en kinderen.
- Integratie crèche
- Integratie 'vrije centrumschool', die zijn gebouwen wil clusteren.
- Gemeenschapsfuncties met mogelijkheid tot dubbel gebruik buitenruimte

Optimaal ruimtegebruik is een belangrijke factor voor de invulling, hierbij worden volgende principes vooropgesteld:

- Hoger bouwen
- Dubbel gebruik dak als daktuin, dakterras, i.f.v. energieopwekkende inrichtingen, als speelplaats,...
- Gebruik ondergrondse ruimte
- Dubbel gebruik

Bakens

De brandweersite wordt in dit principe opgenomen in de scholensite. Hierbij blijft het behoud van het torentje als baken in zijn omgeving en als herrinnering aan het verleden.

Bijkomend kan ook de nieuwe bebouwing langs de Mandel een baken vormen voor de omgeving en als duidelijk herkenningspunt voor dé toegang tot het centrum voor voetgangers en fietsers.

Behoud groene open karakter

De site is uniek in de stad door de aanwezigheid van vrij veel open ruimte, door de aanwezigheid van de sportterreinen. Het behoud van deze unieke eigenschap staat voorop, zonder hierbij de effectieve invulling vast te leggen. Behalve sportterreinen kan deze ruimte ook worden ingevuld door deeltuinen, indien zonder tuinafsluitingen, hondenloopweide, ... Belangrijk hierbij is het behoud van het 'groene' en open karakter van het gebied.

Een eventueel clublokaal kan zeker worden toegelaten. Eventuele restruimten kunnen ingericht worden ter versterking van de relatie tot de waterloop.

Koppeling ruimtelijke kwaliteit

Deze verruiming van mogelijke functies kan enkele belangrijke meerwaarden voor het gebied geven, indien ze gekoppeld wordt met enkele voorwaarden naar kwaliteitsvolle inrichting:

- Ruimte voor groen (vooral ter hoogte van de Mandel).
- Ruimte voor blauw (door zichtbaar maken van water)
- Openwerken van de 'open' educatieve delen naar het openbaar domein.
- Extra doorwaadbaarheid verzorgen in het gebied.

Brede groene toegang tot het centrum

In dit concept gaan we uit van een grote verbreding van de toegang tot het centrum, dit is mogelijk door uit te gaan van volledige vernieuwing van de bebouwing van de scholensite, die geïntegreerd wordt in een uitgebreide groenstructuur. Volgende principes zijn dan mogelijk en zullen verder worden onderzocht tijdens het ontwerp onderzoek:

- Het openwerken van de Mandel
- Het verlagen van het fietspad/voetpad tot het niveau van de Mandel
- Het voorzien van plaatselijke verbredingen van de Mandel i.f.v. wateropvang
- De aanleg van een laagdynamische ontsluiting lokaal gemotoriseerd verkeer naar centrumparking.
- De aanleg van een ecologisch waardevolle zachte helling tot de bebouwing met bloemenweide.

Behoud karakter Villa Campagne en tuin

Het behoud van het historisch waardevol gebouw Villa Campagne en zijn parktuin staat voorop.

Wel worden de (functie)mogelijkheden van Villa Campagne verruimd, zodoende meer flexibiliteit te bieden voor de eigenaar naar functie-invulling en gebruik.

Zichtbaar groen in parktuin

Er wordt ook gestreefd naar het zichtbaar maken van het aanwezig groen uit de parktuin, dit kan door een sterkere weergave van het openbaar groen in de onmiddellijke omgeving (gemengde educatieve /recreatieve cluster), maar ook door dichte afsluitingen meer open te werken.

5.3 Ruimtelijk te onderzoeken referentiebeelden

Onder deze paragraaf worden een heel aantal referentiebeelden aangereikt als te onderzoeken mogelijkheden voor het ontwerpend onderzoek. Zij geven beeld aan het aangehaalde conceptuele denken van vorige paragraaf en aan de mogelijke doorvertaling van volgende paragraaf. Elke referentie past bij een scenario, deze worden telkens met een nummer aangegeven: scenario adaptatie (1), tussenconcept (2) en suprematie (3)

OMGEVING DE SPIL EN PARK VANDEWALLE

De barrière tussen het noordwesten (centrum) en het zuidoosten (De Spil, Spillebad,...) dient weggewerkt te worden om een veilige en aangename omgeving te creëren voor de zachte weggebruiker. Dit kan door bijvoorbeeld een onderdoorgang te maken onder de Hippoliet Spilleboudreef, zoals referentie Kop van Kessel -Lo. Door het toevoegen van een onderdoorgang kunnen de belangrijkste functies, zoals het Vandewalle park, de Heilig Hartkerk, De Spil en het STAP, met elkaar verbonden worden. De mogelijkheid om een ondergrondse parking aan te koppelen aan deze onderdoorgang dient onderzocht te worden.



Kop van Kessel-Lo, Leuven (3)

De ontwikkeling aan de achterzijde van het station van Leuven leidt de vele voetgangers- en fietsers op een veilige manier naar de juiste plaats. Het project vormt een referentie omdat het twee belangrijke plaatsen verbindt, zonder in conflict te treden met de verkeersstromen van de Martelarenlaan, zodat de zachte weggebruiker op een veilige manier zich kan verplaatsen en zelfs verpozen in de openbare ruimte.

Het groen kan zo ontworpen worden dat het deel gaat uitmaken van de zichtlocatie om zo de culturele pool in de kijker te zetten. De bestaande helling ten westen van het voormalige Spillebad bijvoorbeeld leent zich uitermate goed om gedetailleerd groen aan te leggen dat aansluit bij de bestaande vaste plantenborder op de rotonde. De helling zorgt ervoor dat de vaste plantenborder optimaal zichtbaar is vanuit de wagen of al fietsend/ wandelend terwijl men de stad binnenrijdt. De vaste plantenborder kan uitnodigend werken en zorgt voor een visuele poort en uitgangsbord voor de stad Roeselare.

Modelwijk Laken, Brussel (1)

In het zuidelijk deel van de Modelwijk in Laken situeert zich 'Stairway garden' van Gilles Clément. Aan de voet van cité Vulture dalen vaste planten de helling af. De vaste plantenborder is een inspirerend voorbeeld van hoe borders optimaal ingepast kunnen worden in een helling waardoor de planten vanop een afstand goed zichtbaar zijn. De helling aan het voormalige Spillebad kan op deze manier ingericht worden, waardoor het een deel gaat uitmaken van de poort naar de stad toe.



HERINRICHTING HOOFDWEG

Indien het wegprofiel versmald of heringericht zou worden dan zal de oppervlakte open ruimte vermeerderen die opnieuw ingevuld kan worden voor de zachte weggebruiker. Plaats voor bijvoorbeeld groene invullingen, kwalitatieve openbare ruimten, verpozingsruimten, speelruimten etc. behoren tot de mogelijkheden.

Herontwikkeling markt, Assenede (2)

Het project omvatte een metamorfose van de doortocht en de dorpskern van Assenede. Het ontwerp besteedde maximaal aandacht aan verblijfskwaliteit, ruimte voor zwakke weggebruikers, openbaar vervoer en groen. Het werkend totaalplaatje is een voorbeeld voor de Heilig Hartkerk langsheen de Hippoliet Spilleboudreef. De extra ruimte die vrijkomt door het versmalen van het wegprofiel kan ingevuld worden door verblijfsruimten waardoor een aangenaam en veilig kerkplein ontstaat.



'Ik speel met de stad', Roeselare (1)

Met het project ging de stad Roeselare op zoek naar mogelijkheden om het centrum speelser te maken. Kunstenaars en bewoners sloegen de handen in elkaar en staken de publieke ruimte in een nieuw kleedje. De kunstenaars gebruikten de publieke ruimte om de omgeving aangenamer, speelser en vrolijker te maken. Een dergelijk project kan de ruimte opwaarderen en geeft detail aan de ruimte.

Het ideale straatprofiel, Genk (2)

Op eigen initiatief realiseerden enkele ontwerpers een levensgrote maquette met het ideale straatprofiel in de Europalaan (2013). Het was een manifest tegen het versteende Vlaanderen. Het tijdelijke, multifunctionele straatprofiel gaf een doorkijk naar een mooier en duurzamer Vlaanderen en kan als referentie gebruikt worden voor de aanleg van de Hippoliet Spilleboudreef en de Koning Albert-Laan I, voornamelijk omwille van de groenstructuren en het beperken van verharding, waardoor een groen geheel gevormd kan worden. Het project lost urgente opgaven op zoals wateropvang, energievoorziening, klimaatverandering en het vergroten van de verkeersveiligheid.



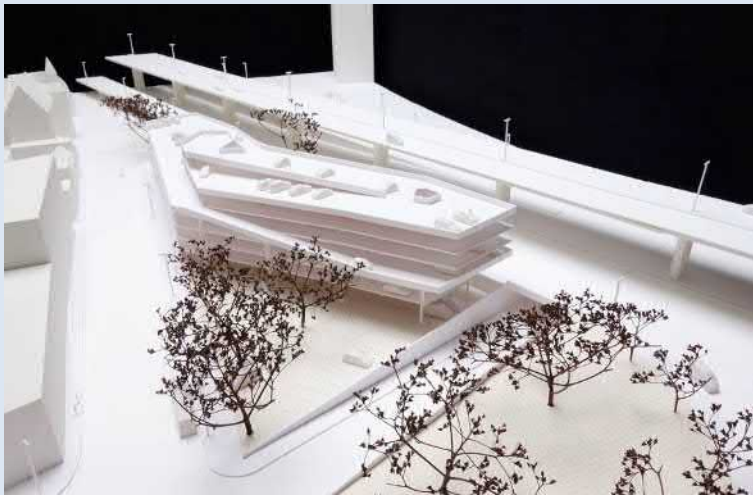
PARKEREN

Een mogelijkheid om het ruimtebeslag en de aanwezigheid van het parkeren in de openbare ruimte te verminderen is om het parkeren te verzamelen op een strategische en centrale plaats zodanig dat de ruimte (terug)gegeven kan worden aan de zachte weggebruiker en de versnipperde parkeerstructuur verdwijnt.

Voor het centraliseren van het parkeren zijn er verschillende mogelijkheden. Enerzijds een ondergrondse parking die bijvoorbeeld aangelegd tijdens de herinrichting van de Hippoliet Spilleboudreef. Anderzijds een parkeertoren op een nog te onderzoeken plaats.

Markt, Sint-Niklaas (2)

De ondergrondse parking onder de Grote Markt van Sint-Niklaas ligt in het centrum van de stad. Door het openhouden van de zijkanten langsheen de markt ontvangt de ondergrondse parkeergarage natuurlijk daglicht en dient deze gedurende de dag nauwelijks verlicht te worden. Bovendien is er vanuit het aanliggende voetpad zicht in de parking waardoor er sociale controle aanwezig is en er een veiligheidsgevoel heerst.



Parkeergebouw, Ledeberg (2)

Het nieuwe parkeergebouw langs de B401 in Ledeberg is momenteel in aanbouw. Met de uitbouw van dergelijk parkeergebouw wil de stad Gent mensen aanmoedigen om de auto buiten de stad te parkeren en met de fiets, tram of bus verder af te zakken naar het centrum. Het gebouw werd slank gebouwd om zoveel mogelijk het bestaande groen te behouden en de impact op de omgeving te beperken. Het leiden van klimplanten langs de gevel werd mogelijk gemaakt door een draadstructuur als afsluiting te gebruiken.

Door het centraliseren van parkeerplaatsen komt er, ter afwachting van een definitieve invulling, tijdelijk ruimte vrij. Onderstaande projecten zijn een mogelijke referentie om deze tijdelijke vrijgekomen ruimte voorlopig in te vullen door eenvoudige ingrepen die toch kwalitatief zijn voor de zachte weggebruikers.

Noriega Street Parklet, San Francisco (1)

De zitbanken met groen, gericht naar de voetgangerszijde en afgeschermd van de straatzijde, zijn een voorbeeld van een tijdelijk invulling voor parkeerplaatsen. Het project is voornamelijk geschikt voor schuine parkeerplaatsen en dwarsparkeerplaatsen en creëert op een eenvoudige manier een aangename plaats voor de zachte weggebruikers.



Maaseikplein, Gent (1)

Het Maaseikplein in Gent is een voorbeeld van hoe een voormalige autolocatie (parkeerplaats) werd omgebouwd tot een populaire ontmoetingsplek met speelmogelijkheden. 39 appelbomen zorgen tijdens de lente voor een bloemrijk spektakel. Tijdens de Gentse feesten, of ander evenement, worden de appelbomen, die in verplaatsbare bakken staan, verzet en maakt het Maaseikplein plaats voor een andere invulling. De parkeerplaats naast het voormalige Spillebad zou op een dergelijke manier ingevuld kunnen worden.

VERDWIJNEN VAN FUNCTIES

In het plangebied is er alvast een gebouw waarvan de functie verdwenen is. In Schiervelde werd een nieuw zwembad gebouwd genaamd Sportoase. Daardoor kwam het Spillebad leeg te staan. Er zijn drie mogelijke opties zoals vermeld in de ruimtelijk te onderzoeken concepten.

- Het behouden van het gebouw met een tijdelijke culturele invulling
- Verbouwen van het Spillebad met een nieuwe culturele functie
- Een nieuwe geïntegreerde invulling als poort met eventueel specifieke woontypologieën

Tijdelijke invulling



Gouvernement, Gent (1)

Het kunstcentrum Gouvernement is een onafhankelijke artistieke werkplek en cultureel platform in het centrum van Gent (Gouvernementstraat 7). Kunstenaars uit tal van disciplines kunnen bij Gouvernement terecht: beeldende kunst, muziek of performance. Daarnaast zijn er concerten, exposities en is er een verblijfsprogramma (internen). Het gebouw van het vroegere Spillebad is geschikt om een dergelijke functie tijdelijk te huisvesten, waardoor de culturele pool versterkt kan worden.

Fabriek Plastiek, Aalst (1)

Het stadsvernieuwingsproject ligt in een aadachtswijk in Aalst. Om een oude Tupperwaresite te laten opleven, werkte men een gepaste communicatiestrategie uit onder de noemer 'Fabriek Plastiek'. Uit communicatief vlak halen ze het maximale uit de tijdelijke invulling waardoor de fabriek een eigen identiteit kreeg. Door het groeiend aantal initiatieven werd deze ontwikkeling een nieuwe wijk van en voor de buurt. Met nodige communicatie- ondersteuning heeft men er voor gezorgd dat het project op de kaart van Aalst is gezet.



Verbouwen Spillebad



Open lab Ebbinge, Groningen (2)

Het Open Lab Ebbinge was tussen 2008 en 2017 een tijdelijke stadswijk in het creatieve kwartier van Groningen. Een unieke locatie met een stadsstrand, evenemententerrein, speelweide en opvallende paviljoens. Een plek waar geëxperimenteerd werd met tijdelijke bouw en nieuwe vormen van gebiedsontwikkeling.

Blue City, Rotterdam (2)

Een zwembad vol mogelijkheden, dat is Blue-City. Het is een centrale plaats voor circulaire bedrijven die bezig zijn circulaire economie waarin afval niet bestaat. Het is een plaats voor innovatieve bedrijven die hun reststromen aan elkaar koppelen. Afval is een waardevolle bouwsteen; de output van de ene is de input van de andere ondernemer. Zo creëert men een voorbeeldstad voor de circulaire economie.



Nieuwe invulling



GZA Residential Care Center, Antwerpen (3)

Het project bestaat uit twee gebouwen, enerzijds uit een zorgcampus voor ouderen en anderzijds uit een gebouw voor serviceflats (foto). Zowel de architectuur als functie van serviceflat kan als voorbeeld genomen worden. Het gebouw past zich in de bestaande omgeving en omdat de ritmering van de ramen voor een uniek beeld zorgt kan dit deel uitmaken van de zichtlocatie.

Atelierwoningen, Utrecht (3)

De atelierwoningen zijn gelegen in een oude hoogstam kersen boomgaard, ooit onderdeel van het groene tuinders gebied ten westen van Utrecht. Vanuit de centrale entree –en expositie hal heeft de bezoeker toegang tot tien atelierruimten, ieder met een eigen wereld; het domein van de kunstenaar. De deuren van de ateliers kunnen worden opengezet zodat er één grote expositieruimte ontstaat. Boven de ateliers zijn de woningen gesitueerd. De boomgaard wordt gemeenschappelijk gebruikt. De drie schuren zijn begin 2011 opgeleverd.



Atelierwoning, Mariakerke (3)

Het programma bestaat uit een woning met een atelierruimte op een hoekperceel in Mariakerke. Het project resulteerde in een tijdloos ontwerp met een doorgedreven detaillering en beheerste materiaalkeuzes. Door het plaatsen van de atelierruimte aan de drukke straatzijde, ontstaat er een buffer ten opzicht van de tuin.

Gemengd wonen- educatie, Brasschaat (3)

Een nieuwe kleuter- en lagere school verrijst op de locatie van de oude, uitgeleefde school. Het groene karakter van de school in het midden van een woonwijk blijft gerespecteerd. Een kinderdagverblijf maakt het geheel compleet. Bovenop de school wordt voorzien in 26 duplexwoningen met ruim terras. Het project vormt daardoor een interessante combinatie tussen school en wonen – gemeenschap en privaat.



Buiten het verdwijnen van het Spillebad, zijn er nog twee functies in het plangebied die mogelijk verhuizen en een herbestemming of nevenbestemming kunnen krijgen. De site van de brandweer, ten noorden van het plangebied kan mogelijk verhuizen naar een momenteel onbekende locatie. Net als het Spillebad dient voor het brandweergebouw ook een overweging te worden gemaakt tussen hergebruik/ renovatie en vervangbouw/ nieuwbouw.



Plein, Velsen (NL) (1)

Het project omvat het herinrichten van een plein dat is afgestemd op de architectuur van Dudok met haar strakke, geometrische vormen. Het huidige gemeentehuis is qua architectuur gelijkwaardig aan het brandweergebouw met de strakke belijning en de ritmerende raamopeningen, waardoor de inrichting van het plein, inclusief verlichting, en de renovatie van het gebouw kan meegenomen worden als referentie.

Ontvolking van de kerkgemeenschappen en de maatschappelijke relevantie van kerkgebouwen kunnen een herbestemming van het kerkgebouw teweeg brengen. Voor de Heilig-Hartkerk is dit in de onmiddellijke toekomst niet van toepassing. De Heilig Hartkerk kent door de Poolse gemeenschap in de omgeving nog steeds een gebruik, maar kan aanvullend ook extra mogelijkheden krijgen naar functie, waar de Poolse gemeenschap gebruik kan van maken. Kijkend naar de verre toekomst dient het RUP De Spil wel een neven- of herbestemming mogelijk te maken.

Kapel van het Leuvens instituut voor Ierland, Leuven (1)

De kapel werd volledig gerenoveerd wegens nood aan een congresruimte. Tegen de wanden kwam een beperkt aantal akoestische panelen en werd een uitschuifbare tribune ingebracht. De kapel wordt ook ingezet voor concerten (klassieke muziek, Ierse muziek), tentoonstellingen, filmvertoningen en toneelopvoeringen.





Franciscuskerk, Lijnden (NL) (1/2)

De Franciscuskerk werd verbouwd en ingericht op basis van de filosofie van het nieuwe werken, waarbij het werk onafhankelijk van tijd en plaats wordt georganiseerd. In de kerk is rekening gehouden met de huidige werktrend door stilteruimtes, concentratieplekken en een bibliotheek te verwezenlijken. Monumentale elementen werden behouden door restauratie van onder andere glas-in-loodramen.

Franciscanenkerk, Gent (1)

De kerk in het Gentse centrum werd omgebouwd tot een centrum voor cultuur en ontmoeting. De kerk doet dienst als sociaal restaurant en feestzaal, onder de naam Parnassus. Een vzw organiseert in Parnassus sociale tewerkstelling en hulpverlening voor mensen met verminderde kansen.



CENTRUMVERBINDING

Voor het Hof van 't Henneken zou een commerciële plint de voetgangers tot in het centrum kunnen trekken. De straat is zeer geschikt als voetgangers- en fietsas door het zicht op de Sint-Michielstoren, de kerk Klein Seminarie, het belfort en het gebouw van Arhus, wat een aanzuig effect heeft op de bezoekers. Het weghalen van het beurtelings parkeerregime, door een parkeertoren of ondergrondse parking, zou plaats maken voor een herinrichting van de straat. Het herinrichten als een autoluwe straat met enkele terrassen en groenvoorzieningen op strategische plaatsen maakt van het Hof van 't Henneken mogelijks een interessante centrumverbinding.



Stationsstraat, Sint-Niklaas (1/2)

De heraangelegde stationsstraat in Sint-Niklaas maakt deel uit van een belangrijke verbinding tussen het station enerzijds en het centrum anderzijds. De straat zorgt voor een interessante beleving en maakt de weg naar het centrum aangenaam voor zowel de wandelaar als de fietser. De straat is autoluw met terrassen en verblijfsplekken met groen- en watervoorzieningen.

Om ook in het stad zelf een parking te voorzien wordt er gespeculeerd om een centumparking te plaatsen in de omgeving van de fietswegel. Dit zit echter in een onderzoeksfase. Een toegangsweg met dubbele richting zou dan geplaatst worden parallel langsheen de fietswegel, aansluitend op de Koning Albert I-Laan. De fietswegel kan opengesteld worden door de afsluitingen aan weerszijden te verwijderen. Onveilige punten kunnen bekeken en aangepakt worden. Een deel van het aanliggende sportveld of de aanliggende site van het VTI zal mogelijks ingenomen moeten worden om het wegprofiel te kunnen realiseren. Als tegenprestatie voor het eventueel verwijderen van het groen wordt de bestaande Mandel bijvoorbeeld opengemaakt en krijgt het water de nodige ruimte. De fietsas wordt door deze ingrepen aantrekkelijker en kan zich transformeren tot een belangrijke toegangsweg naar het centrum voor de zachte weggebruiker.

Watercampus, Leeuwarden (1)

Het project is een voorbeeld in die zin dat een brede fietswegel vlak naast een waterloop werd gelegd en toch voldoende veilig is voor schoolgaand verkeer. Door de fietswegel te verdiepen op niveau van het water ligt het afgeschermd van een eventuele naastgelegen toegangsweg en creëert men toch een groene omgeving om aangenaam door te fietsen.





Jeker, Tongeren (3)

De Jeker is al eeuwenlang verbonden met de stad Tongeren waar ze doorstroomt, maar die band is doorheen de jaren verloren gegaan. Met het openwerken willen ze de oude waterloop de waardering geven die ze verdient en wordt ze gezien als een schakel tussen de binnenstad, het park en de wijken errond. Binnen het park zal het water een belangrijke beeld- en sfeerbepalende taak hebben. Het stromend water bepaald in grote mate de beleving. De werken werden gestart in september 2017 en zullen zeker 2 jaar duren.

KLEINSCHALIGE CULTURELE AANVULLINGEN OP HET WONEN

In het plangebied kunnen kleinschalige culturele aanvullingen zorgen voor de versterking van de culturele pool. Onderstaande voorbeelden worden in binnengebieden van bouwblokken voorzien en kunnen de plaatselijke culturele interesse van omwonenden versterken.



Theater Box, Gent (1)

Het project is een gezellige zaal voor 47 toeschouwers in hartje Gent, gelegen in een stadstuin aan de Dampoortsite. Het theater doet ook dienst als receptie: externe gezelschappen kunnen de zaal huren voor repetities en voorstellingen. Ook aan workshops en vergaderingen wordt een plek geboden. Theater Box is een creatieve werkplek waar jonge makers hun eerste stappen zetten en ervaren artiesten de vrijheid vinden om te experimenteren.

Land van Garage, Sint-Amandsberg (1)

Land van Garage is een unieke artistieke manifestatie zowel omwille van het concept, de locatie als door de tijdsduur. Het is één-dag-tentoonstelling waarbij kunstenaars, actief binnen de meest diverse disciplines, werk presenteren in één van de garageboxen gegroepeerd op een terrein achter de Land van Waaslaan. In de schaduw van het Groot Begijnhof in Sint-Amandsberg staan 41 garageboxen allemaal anoniem en wat troosteloos: betonplaten en een groene poort, typisch Vlaams. Dat wordt althans voor één dag een oase van kunst. Alle garagehuurders zijn daarbij bereid om hun garage op te geven en een kunstenaar te herbergen.



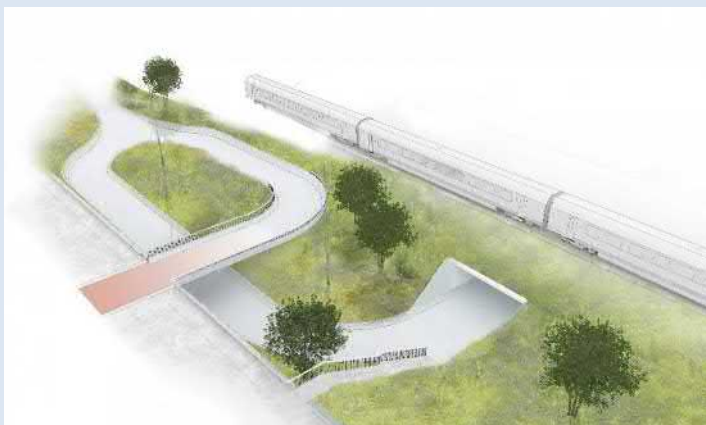
OVERSTEKEN VAN HIPPOLIET SPILLEBOUDDREEF

Om de Hippoliet Spilleboudreef veilig over te steken, kan er gekozen worden om een voetgangersbrug (1) of tunnel (2) te implementeren. De voetgangersbrug kan zo worden ingericht dat ze dienst kan doen als tijdelijke rustplaats voor passanten.

Voetgangersbrug, Los Angeles (3)



Dampoort, Gent (3)



BELEVING VAN DE MANDEL

De beleving voor fietsers en wandelaars langs de Mandel kan op verschillende manieren bekomen worden. Het fietspad kan verlaagd worden zodat deze op bijna gelijke hoogte komt met het water. Hierdoor wordt een directe link met het water gemaakt (A). Een tweede mogelijkheid is om het water dichterbij het fietspad te laten meanderen zodat er gevarieerd beeld ontstaat voor de fietser met een grotere diversiteit aan (oever)vegetatie (B). Tot slot kan er ook geopteerd worden om meubilair in de berm te brengen. Dit kan onder de vorm van banken, een vlonder of eenvoudige zitplaats in het gras (C).

A. Kanaal in Bourgondië (3)



B. Parc du Chemin de l'Île (3)



C. Nansen park in Oslo (3)



5.4 Doorvertaling visie naar structuurschets

BACK TO BASICS

Als basis voor de doorvertaling naar een structuurschets en later ook grafisch plan dient altijd uitgegaan te worden van een logische basis.

De belangrijkste positieve eigenschap van het bestaande BPA is de opdeling in drie grote structuren:

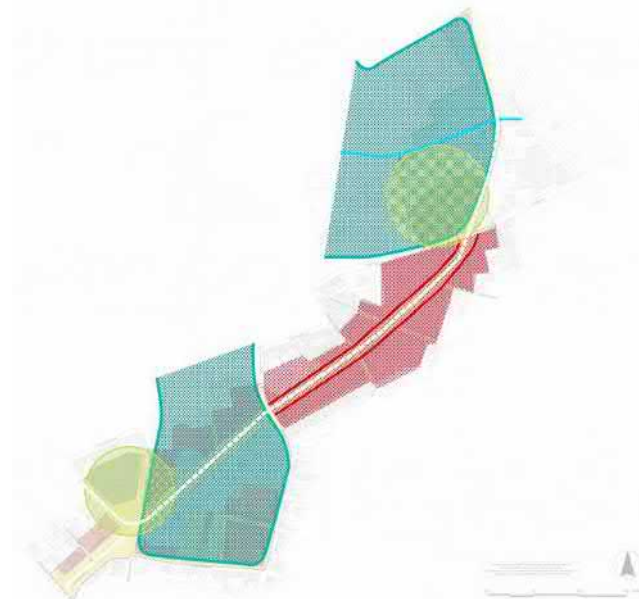
- Twee clusters voor gemeenschapsvoorzieningen in het noorden enerzijds en het zuiden anderzijds
- En een tussenliggende woonzone.

Het BPA is hierbij ook duidelijk opgebouwd vanuit de relatie van deze drie grote delen naar de centraal gelegen ringweg toe. Gezien het RUP voornamelijk mag opgevat worden als een herziening van het bestaande BPA, zal ook het RUP zich vooral richten naar deze centrale weg.

Tegelijk kan ook gesteld worden dat deze twee clusters voor gemeenschapsvoorzieningen door hun grootte en toegelaten functies een sterke aantrekkingskracht hebben met het centrum.

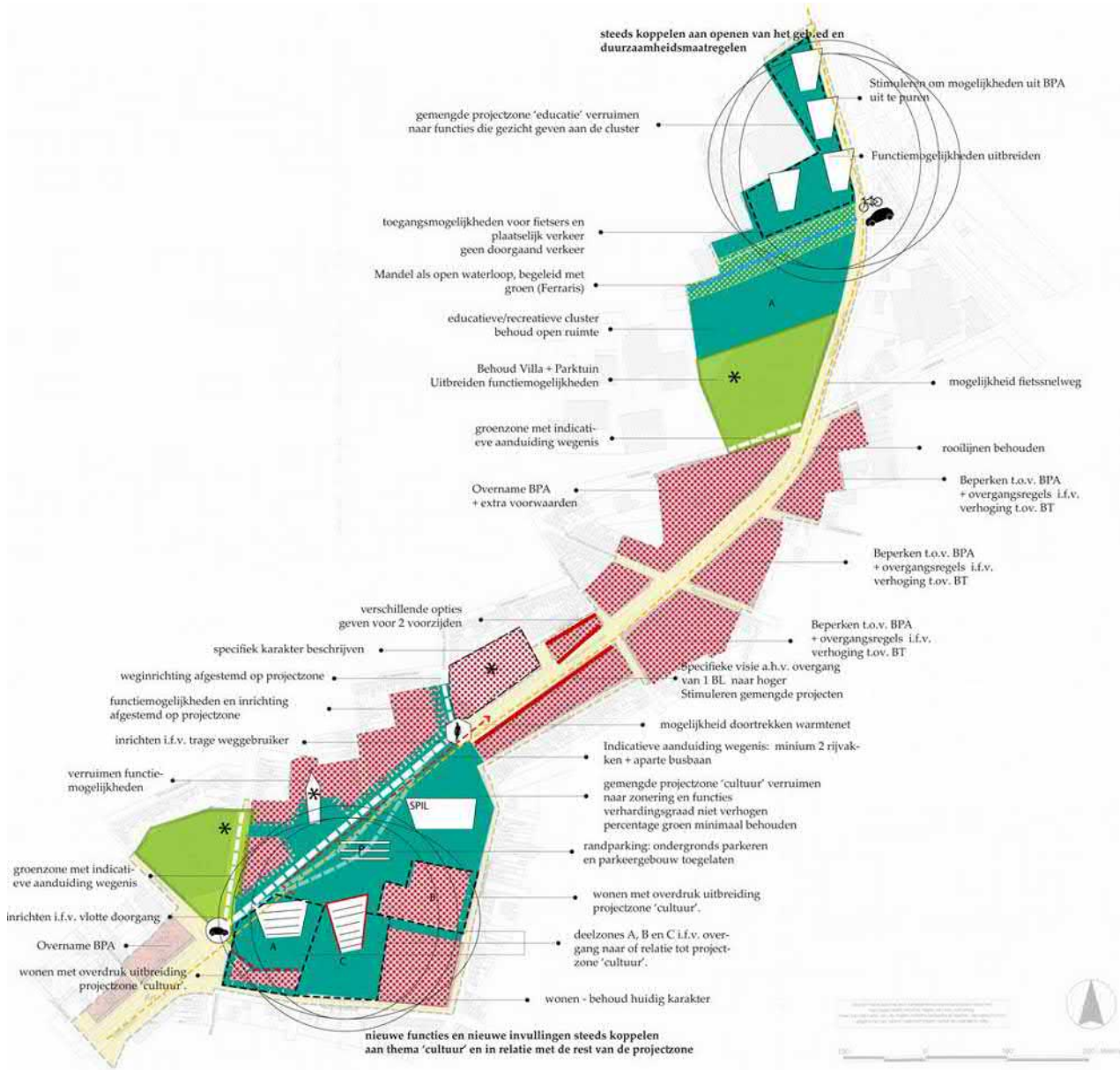
Er zijn ook enkele kleinere blauwgroene structuren die uitermate belangrijk zijn niet alleen voor het plangebied, maar ook ruim daarbuiten voor de gehele kern.

- Twee park(tuinen) telkens gekoppeld aan een historische villa, worden in de historische bestemmingstoestand steeds bestemd als belangrijke groenstructuren in hun omgeving.
- De historische aanwezigheid van de Mandel vormt ook een basiselement om op te nemen op het plan.



IMPLEMENTEREN VAN VISIEASPECTEN

Onderstaande schets kan gezien worden als een belangrijke structuurschets met randvoorwaarden als aanzet tot voor-
 schriften.



6 M.E.R.-SCREENING

Het onderstaande hoofdstuk geeft een beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie. De impact of het effect dat het geïntegreerde planningsproces kan hebben op mens en milieu zal vermeld worden.

6.1 Inleiding

OPDRACHT

Opdrachtsomschrijving

Door de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 dient in het plan-proces van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) formeel rekening gehouden te worden met het onderzoek van milieueffecten die de realisatie van de bestemmingen in dit RUP kunnen teweegbrengen.

In de praktijk betekent dit dat voor elk RUP minimaal een 'onderzoek tot m.e.r (milieueffectrapportage)' dient uitgevoerd te worden. Hierbij gaat men na of het plan of programma aanzienlijke effecten kan hebben t.o.v. de bestaande situatie voor mens en milieu. De resultaten van het 'onderzoek tot m.e.r.' geven aan of de opmaak van een plan-MER al dan niet noodzakelijk is. Bijkomend worden de resultaten aangewend om de ruimtelijke keuzes die in het RUP gemaakt worden inhoudelijk te versterken en te onderbouwen

Beknopte beschrijving

Met dit plan wil de stad Roeselare het huidig BPA De Spil en twee kleinere BPA's Zuidlaan en Uitbreiding Zuidlaan herzien.

Deze BPA's houden een langgerekte zone in langs de Hippoliet-Spilleboudtreet en Koning Albert I-Laan, daarin liggen het huidige zwembad, het cultuurcentrum De Spil, een onderwijsgebouw Vedastus, een appartementsgebouw, Heilig Hartkerk, buurtparkje Vande Walle, woonlinten, de terreinen van de scholen Vabi en Vti en de brandweerkazerne.

Voor de opmaak van dit RUP zijn er drie belangrijke uitgangspunten voor zone De Spil:

- De visie van de stad om 'De Spil' en omgeving verder uit te bouwen tot een educatieve / culturele pool.
- Vormen van een geactualiseerd visie omtrent andere belangrijke ruimtelijke gehelen binnen het plangebied.
- Doorvertaling van deze visies tot voorschriften en een grafisch plan met een grote flexibiliteit.

grensoverschrijdende effecten

Gezien de aard van het plan, het herzien van een BPA waarbij per ruimtelijke geheel een geactualiseerde visie wordt opgebouwd, die vervolgens wordt vertaald naar een functioneel flexibel plan, worden geen grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende effecten

verwacht. De impact van het plan is niet van dien aard dat er aanzienlijke grensoverschrijdende milieueffecten te verwachten zijn.

Globale conclusie over de aanzienlijkheid van de milieueffecten:

Er zijn geen aanzienlijke milieueffecten aanwezig, zoals beschreven en beoordeeld in deze nota. Er moet dus geen plan-MER opgemaakt worden.

Leemten in kennis:

Er zijn geen leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat de aanzienlijkheid van bepaalde effecten niet beoordeeld kan worden.

Initiatiefnemer:

De initiatiefnemer van het plan waarop de nota betrekking heeft is de stad Roeselare

Toets plan-M.E.R. plicht

Om na te gaan of het voorgenomen plan onder de toepassing van de Het plan vormt een plan en vormt het kader voor de latere toekenning van een vergunning (waaronder minstens een stedenbouwkundige vergunning) aan een project, zodat het plan onder het toepassingsgebied van het DABM valt.

Er zijn geen vogelrichtlijngebieden en/ of habitatrictlijngebieden (speciale beschermingszones) in het studiegebied of in de nabije omgeving gelegen. De ordening van het studiegebied zal geen hinder veroorzaken op de speciale beschermingszones (SBZ) aangezien ze op een grote afstand (minimum 6km) van het plangebied gelegen zijn.

Het 'RUP De Spil vormt het kader voor het toekennen van een vergunning voor een project vermeld in bijlage I, bijlage II of III van het BVR 'houdende vaststelling van categorieën van project onderworpen aan milieueffectrapportage' van 10/12/2004 en wijzigingen, namelijk 'rubriek 10) Infrastructuurprojecten b) stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen".

Het voorgenomen 'RUP De Spil' bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau 'én/of' houdt een kleine wijziging in en komt dus in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage. Het voorgenomen plangebied regelt het gebruik van een gebied op lokaal niveau vanuit het stedelijke, maar

lokale karakter van de te verwachten invulling en de beperkte schaal van de mogelijkheden.

OVERWOGEN, MAAR VERWORPEN ALTERNATIEVEN

Beleidsalternatieven - nulalternatief

Het RUP geeft uitvoering aan de beleidsvisie beschreven in het GRS om duidelijke functionele clusters in en rond zijn kern te benoemen en kernversterkend in te vullen.

Het RUP geeft uitvoering aan het mobiliteitsplan, met aandacht voor grondige alternatieve inrichtingen van de H. Spilleboudreef en veel aandacht voor traag verkeer.

Ook vanuit beleid omtrent water en erfgoed, bouwt het RUP voort op het bestaande beleid en de uitgangspunten van het beleidsplan Vlaanderen zijn eveneens uitgangspunten voor dit RUP.

Er worden derhalve geen beleidsalternatieven onderzocht, behalve het nulalternatief.

Het 'nulalternatief' houdt in dat er geen nieuw planinitiatief wordt genomen. De planologische bestemming en inrichtingsvoorwaarden van het studiegebied blijven dan ook gelden.

Vanuit het BPA zijn er ruime inrichtingsmogelijkheden voor de zones voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut aanwezig, maar houden de beperkte mogelijkheden naar bestemming de stad tegen om naar de toekomst toe een geïntegreerde kunst- en cultuurcluster en een brede educatieve en recreatieve cluster uit te bouwen. Dergelijke clusters zijn enkel werkbaar en functioneren enkel indien het om een gemengd project gaat.

Tegelijk zijn de inrichtingsvoorschriften van tussenliggende woonzones te weinig concreet, waardoor momenteel reeds een moeilijke confrontatie tussen nieuwe projecten en bestaande bebouwing ontstaan is.

Het nulalternatief zou betekenen dat de situatie zoals de huidige toestand en beschreven in het BPA De Spil blijft behouden en er geen oplossing wordt geboden aan de beschreven problematieken.

Locatie-alternatieven

Het RUP heeft betrekking op dit specifiek afgebakend gebied, gesterkt door de bestaande beleidsplannen.

Het RUP is sterk projectgericht en locatiegericht, gezien de visie uitgaat van het verder uitbouwen van de sterkste clusters aan functies die historisch op deze locatie zijn gegroeid zijn en zowel vanuit deze historiek als

vanuit de huidige werking van de stad, onmogelijk in zijn geheel kunnen worden geherlocaliseerd.

Locatiealternatieven zijn derhalve niet aan de orde

Inrichtingsalternatieven

Het RUP vormt enkele duidelijke keuzes naar algemeen visieverhaal, met een gemengde kunst- en cultuurcluster en een brede educatieve en recreatieve cluster en met tussenin een woonzone.

Als doorvertaling van het beleid wordt hierbij ook duidelijk het publiek domein betrokken.

In de loop van het proces worden meerdere inrichtings- en programmavarianten onderzocht en tegen elkaar afgewogen. Hierbij is het de bedoeling aan het einde van het RUP – proces voldoende flexibiliteit te behouden, maar door middel van concreet ontwerpend onderzoek ruimtelijk grenzen te kunnen stellen aan deze flexibiliteit.

Dit onderzoek wordt duidelijk weergegeven onder 5.2 Ruimtelijk te onderzoeken concepten. Hun beoordeling en mogelijke doorvertaling wordt onder 5.4 Doorvertaling visie naar structuurschets weergegeven.

6.2 Onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieueffecten

In de tabel hieronder wordt de ruimtebalans weergegeven.

OMGEVINGSKENMERKEN

Kwetsbaarheid van het gebied

Bijzonder beschermde gebieden: De kwetsbaarheid van een gebied is in belangrijke mate bepalend voor de te verwachten milieueffecten. De kwetsbaarheid van het gebied wordt in kaart gebracht aan de hand van de voorkomende zogenaamde bijzondere beschermde gebieden en bijzonder kwetsbare gebieden in het studiegebied. In het Besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage wordt aangegeven wat er verstaan wordt onder 'bijzonder beschermde gebieden'.

In eerste tabel op de rechterbladzijde wordt de ligging van het plan ten opzichte van de bijzonder beschermde gebieden weergegeven.

Bijzonder beschermde gebieden	Situering t.a.v. plangebied
De speciale beschermingszones overeenkomstig het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu	<i>Er bevinden zich geen speciale beschermingszones binnen het plangebied of in de onmiddellijke omgeving.</i>
Waterwingebieden	<i>Er is geen waterwingebied in de omgeving.</i>
Natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde en de ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening	<i>Er komen geen van deze gebieden voor binnen het plangebied of in de onmiddellijke omgeving.</i>
Bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, overstromingsgebieden, agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde en ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening.	<i>Er komen geen van deze gebieden voor binnen het plangebied of in de onmiddellijke omgeving.</i>
Een beschermde landschap, stads- of dorpsgezicht, monument of archeologische zone	<i>Er komen geen van deze gebieden voor binnen het plangebied of in de onmiddellijke omgeving.</i>
Het Vlaams Ecologisch Netwerk overeenkomstig het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.	<i>Er komen geen van deze gebieden voor binnen het plangebied of in de onmiddellijke omgeving.</i>
Erfgoedlandschappen volgens BPA of RUP	<i>Er komen geen van deze gebieden voor binnen het plangebied of in de onmiddellijke omgeving.</i>

Bijzonder kwetsbare gebieden: De aanwezigheid van bijzonder beschermde gebieden geeft weliswaar een idee van belangrijke te beschermen waarden, maar heeft vaak onvoldoende de kwetsbaarheid van een gebied weer. De kwetsbaarheid van een gebied is immers in belangrijke mate bepalend voor de te verwachten milieueffecten. De kwetsbaarheid van het gebied wordt beschreven aan de hand van de aanwezigheid van bijzonder kwetsbare gebieden. De bijzonder kwetsbare gebieden hebben geen juridische betekenis. De kwetsbaarheid wordt gekarakteriseerd aan de hand van beschikbaar kaartmateriaal, dat een ruwe indicatie hiervan geeft. Gezien dit een eerder ruwe werkwijze is die de specifieke eigenheid van het gebied onvoldoende in rekening brengt, wordt er uitgegaan van het voorzorgsbeginsel op dit vlak. Dit betekent dat – als er twijfel is over de kwetsbaarheid – er wordt uitgegaan van een ‘worst case’ inschatting van de kwetsbaarheid.

Bijzonder kwetsbare gebieden	Situering t.a.v. plangebied
Gebieden met slechte drainage (drainageklasse f, g of i)	<i>Drainageklasse f, g, h en i komen niet voor binnen het plangebied</i>
Gevoelige bodems (veengronden, kleigronden)	<i>Geen</i>
Gevoelige gebieden volgens de watertoetskaarten	<i>Mogelijks overstromingsgevoelig gebied met beperkte grootte ter hoogte van Villa Campagne Effectief overstromingsgevoelige punten t.h.v. Mandel</i>
(open) gerangschikte waterlopen	<i>Mandel – 2^e categorie</i>
Waardevolle en zeer waardevolle gebieden op de biologische waarderingskaart (BWK)	<i>Ter hoogte van de parktuin Villa Campagne is een biologisch waardevol deel.</i>
Stiltegebieden	<i>Geen</i>
Bouwkundig erfgoed/ Gebieden aangeduid op de landschapsatlas	<i>Enkele gebieden zijn vastgesteld als bouwkundig erfgoed</i>
Archeologische site	<i>Er komen geen van deze gebieden voor binnen het plangebied. In de omgeving, niet aangrenzend zijn enkele archeologische onderzoeksgebieden</i>
Landbouwgronden met hoge of zeer hoge waardering. HAG-gebied	<i>Geen</i>

Aard van het plan

Het planologisch initiatief van de stad Roeselare betreft de gedeeltelijke herziening van een ruimtelijk uitvoeringsplan zodat de mogelijkheden van de site optimaal kunnen worden benut.

Het betreft bijgevolg een plan dat hoofdzakelijk is gebaseerd op de huidige planmatige toestand welke wordt aangepast i.f.v. een verbeterde ruimtelijke ordening en vooral het verbeteren van de stedelijke en centrale kwaliteiten van de site.

Resulterende scoping

Door de hoger beschreven omgevingskenmerken te confronteren met de kenmerken van het plan blijkt in eerste instantie dat vooral rekening zal moeten worden gehouden met het aspect waardevol bouwkundig erfgoed.

6.3 Milieubeoordeling

In onderstaande paragrafen worden voor de relevante milieudisciplines in eerste instantie de elementen van de referentiesituatie beschreven. Op basis hiervan worden de mogelijke milieueffecten ingevolge het plan in beeld gebracht. Om aan te tonen dat de realisatie van het plan geen aanzienlijke negatieve milieueffecten genereert, wordt voor de relevante milieudisciplines een antwoord geformuleerd op volgende vragen:

- In welke mate resulteert de wijziging van de feitelijke situatie in aanzienlijke negatieve effecten?
- In welke mate resulteert de wijziging van de juridisch planologische situatie in aanzienlijk negatieve effecten?

Kaarten bij deze mer-screening, vindt u in een de bijhorende kaartenbundel.

DISCIPLINES BODEM EN WATER

Relevante kaarten in bijlage:

- bodemkaart - bodemtypes
- watertoets mbt grondwaterstromingsgevoeligheid
- watertoets mbt infiltratiegevoeligheid
- watertoets mbt erosiegevoeligheid
- watertoets mbt overstromingsgevoelige gebieden
- zoneringsplan VMM
- bodemkaart - oppervlaktewaterwingebieden

- Net ten noorden van de Heilig Hartkerk is wel een bodemsaneringsproject voltooid in 2014 (dossier-nummer van het gebied 33534).
- Op de scholensite/brandweersite ten noorden van de Mandel werd een bodemsaneringsproject gerapporteerd in 2011 (dossier-nummer van het gebied 18946). Het betreft een sanering van de vroegere gassite.

Voor beide projecten is de sanering voltooid.

Waterloop

In het noorden van het plangebied is de Mandel gelegen, een geklasseerde onbevaarbare waterloop van tweede categorie,

Ter hoogte van het plangebied is de Mandel een open waterloop, net buiten het plangebied, net voor het centrum van Roeselare wordt de Mandel ingebuisd. Langs de Oostzijde van het plangebied vloeit de Mandel gedeeltelijk in Kanaal - Roeselare Leie.

Een aftakking van deze Mandel, de Collievijverbeek, loopt over aanzienlijke afstand van het plangebied langs het centrum richting zuidwesten verder.

Watertoetskaarten

Bijna het volledige plangebied is gelegen in niet overstromingsgevoelig gebied. Ter hoogte van de Mandel zijn er enkele effectief overstromingsgevoelige punten.

Beschrijving planologische/feitelijke referentiesituatie

Bodem en Drainage

Het plangebied bestaat uit zandlemige gronden met soms kleiige delen.

De meest gevoelige bodems zijn diegene met drainageklassen f, g, h of i. In dit plangebied gaat het om zandleemgronden met klasse c,d en een heel soms in geval van kleidelen e, er komen dus geen gevoelige gronden voor. Ter hoogte van deze kleigrond is afhankelijk van de hoeveelheid klei wel wateroverlast mogelijk.

Bodemverontreiniging

Er zijn enkele bodemonderzoeken uitgevoerd in het plangebied en in de onmiddellijke omgeving van het plangebied, voornamelijk beperkt tot oriënterende bodemonderzoeken. Er zijn wel twee bodemsaneringsprojecten voltooid in en in de onmiddellijke omgeving:

Ter hoogte van Villa Campagne, ter hoogte van de parktuin, is er een beperkt gebied mogelijks overstromingsgevoelig.

Het gebied is overwegend matig gevoelig voor grondwaterstroming en bijgevolg ook infiltratiegevoelig. In een straal rondom de waterlopen is het gebied wel gevoelig voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig.

Het plangebied zelf is vrij vlak. Van zuid naar noord is er een verschil op te merken van een 3-tal meter, over het gehele plangebied heen. Het noordelijk deel is lager gelegen tegenover het zuidelijke deel en gaat van 19,8m naar 23,2 meter (3,4m) over een afstand van ongeveer 1,6km. Het gebied is wel op een beperkt aantal locaties erosiegevoelig.

(Oppervlakte)waterwingebieden / Oppervlakte- en grondwaterkwaliteit

Er zijn geen waterwingebieden in Roeselare.

Zoneringsplan/signaalgebiedenkaart

Het plangebied is gelegen in centraal gebied en dus aangesloten op de riolering.

Er zijn geen signaalgebieden gelegen binnen het plangebied.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische en feitelijke referentiesituatie

De effecten van voorliggend plan op de bodem en water zijn dezelfde ten opzichte van de planologische als op de feitelijke referentiesituatie

Algemeen

Het plangebied is momenteel bijna volledig verhard voor die gebieden waar in het RUP ontwikkelingsmogelijkheden zijn. Het RUP streeft hierbij naar een verhardingsgraad die niet hoger is dan de huidige verhardingsgraad.

Het RUP stelt alles in het werk om het versnipperd groen te clusteren en hierbij ook ruimte te laten voor water.

De aanwezigheid van de Mandel is voor deze zone binnen het RUP een belangrijk uitgangspunt.

Bodem en bodemverontreiniging

Voorliggend plan laat een ondergrondse parking toe. Bij deze activiteiten is de vigerende wetgeving inzake grondverzet van kracht, met aandacht voor de kwaliteit van de grond. Aanwezige bodemvervuiling ter

hoogte van de site brandweer (gezien aanliggende bodemverontreiniging) kan bij de realisatie van ondergrondse constructies door toepassing van bemaling mogelijks verspreiden. Het RUP neemt voorschriften inzake bemaling op die dit moeten verhinderen en stelt dat op deze locatie eventueel bij bodemverontreiniging ontraden wordt om ondergronds parkeren in te richten.

Oppervlakte- en grondwaterkwaliteit

Gezien het project gelegen is buiten een oppervlaktewaterwingebied valt er geen invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit te verwachten.

Er wordt naar aanleiding van voorliggend plan geen invloed op waterkwaliteit verwacht, de bestaande gebouwen zijn aangesloten op de gescheiden riolering en de nieuwe gebouwen kunnen worden aangesloten op de gescheiden riolering.

Integendeel, het planvoornemen omvat eerder een toename van de groene ruimte en afname van de verharde ruimte. Het waterbergend vermogen zal dan eerder vergroten.

Het RUP faciliteert de aanleg van ondergrondse parkings. Daarbij wordt in de voorschriften opgenomen dat maximaal

twee ondergrondse lagen zijn toegestaan mits geen hinder wordt veroorzaakt ten opzichte van de bestaande grondwaterstroming.

Watertoets

Het RUP voorziet meer ruimte voor de Mandel dan de bestaande ruimte en dus ook meer dan planologisch bestemde ruimte in het BPA. Zo wordt een ruimere zone voor groene inrichting rondom de Mandel ingetekend. Er worden bijgevolg geen effecten verwacht.

Conclusie:

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat de impact van het plan verwaarloosbaar zal zijn. Vooral met betrekking tot de vooropgestelde vergroening en de extra ruimte voor de Mandel kan gesteld worden dat eerder positieve effecten verwacht worden.

In functie van de mogelijkheid tot ondergronds parkeren is de bemaling een mogelijk aandachtspunt, het RUP neemt hier voldoende maatregelen voor.

De planopties hebben bijgevolg geen aanzienlijk negatieve effecten op bodem en water ten opzichte van de juridisch-planologische, en ten opzichte van de feitelijke situatie

DISCIPLINES FAUNA EN FLORA

Relevante kaarten in bijlage:

- Biologische waarderingskaart, Natura 2000 en VEN

Beschrijving planologische/feitelijke referentiesituatie

Er zijn geen RAMSAR, SBZ- en/of VEN gebieden, noch natuurrezervaten of ecologische gebieden gelegen in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied. Bijna het volledige plangebied is minder biologisch waardevol, met uitzondering van een biologisch waardevol solitair jong loofbos ter hoogte van het privaat domein Villa Campagne.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische en feitelijke referentiesituatie

De effecten van voorliggend plan op de disciplines fauna en flora zijn dezelfde ten opzichte van de planologische als op de feitelijke referentiesituatie

Algemeen

Het RUP bestendigt net als huidig geldend BPA de bestaande biologisch waardevolle groendelen. Het RUP bestemt extra groene ruimte rondom de Mandel en gezien het RUP alles in het werk stelt om het versnipperd groen te clusteren en hierbij ook ruimte te laten voor water.

Conclusie

Ten opzichte van de juridisch-planologische situatie alsook de feitelijke situatie zijn er geen significant negatieve effecten op te merken van het voorgenomen plan op de biodiversiteit van het plangebied en zijn omgeving. voorliggend plan voorziet meer ruimte voor (stadsgebonden) biodiversiteit in vergelijking met de huidige situatie.

DISCIPLINES LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE

Relevante kaarten in bijlage:

- Erfgoed landschapsatlas
- Erfgoed inventarissen
- Erfgoed beschermd
- Erfgoed Archeologie
- Kaart buurtwegen

Beschrijving planologische/feitelijke referentiesituatie

Traditionele landschappen

Het plangebied betreft een bijna volledig verstedelijkt gebied, met uitzondering van een private en een publieke parkstructuur, de kaart traditionele landschappen bevestigt deze stelling als stedelijke agglomeratie. Uit de historische kaarten (zie eerder historische lezing) en gezien de historische ligging van de spoorlijn, kunnen we stellen dat het gebied al een tijdje als de rand van het verstedelijkt gebied kan worden beschouwd.

Beschermde landschappen

Het plangebied maakt geen deel uit van een ankerplaats. Er zijn geen beschermde landschappen in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.

Buurtwegen/voetwegen (dd. 1840)

De hoofdweg waarlangs het plangebied zich heeft gevormd (Hippoliet Spilleboutdreef en Koning Albert I-Laan) werden nog niet als weg in gebruik genomen tenzij van de opmaak van de buurtwegenkaart. Volgende buurtwegen/voetwegen liggen wel gedeeltelijk binnen de grenzen van het plangebied.

- De Rumbeeksesteenweg = Route de Rumbeke
- Veldstraat = Voetweg nr. 57
- Vijfwegenstraat = Buurtweg nr. 9
- Meenseheirweg en Hof van t'Henneken = Voetweg nr. 58
- Meensesteenweg = Route De Menin
- Leenstraat = buurtweg nr. 28

De Mandel is een historische waterloop (zie kaart buurtwegen) van 2^e categorie.

Erfgoed

Er zijn geen beschermingen aanwezig binnen het plangebied. Wel zijn er een heel aantal percelen/gebouwen vastgesteld in de inventaris:

- Heilig Hart kerk ID 76183
- Pastorie Heilig Hartkerk ID 28289
- Villa Campagne ID 35302

- Villa 1910 naar ontwerp van V. Duyvewaardt ID 73750
- Villa met bijgebouwen ID 22750
- Tuinwijk Meiboomkwartier ID 65029
- Villa Vandewalle Villa naar ontwerp van J. De Bruycker ID 32534
- Burgerhuis met trapgevel ID 83977
- Burgerhuizen naar ontwerp van J. De Coninck ID 22958
- Stadswoning van 1888 ID 67566
- Burgerhuis in art-decostijl ID 26233

Bijkomend zijn er nog een aantal panden opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed die niet zijn vastgesteld, zoals de gasfabriek en de kapel in park Vandewalle.

Archeologisch erfgoed

Er zijn geen archeologische onderzoeksgebieden gelegen binnen het plangebied.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische en feitelijke referentiesituatie

De effecten van voorliggend plan op de bodem en water zijn dezelfde ten opzichte van de planologische als op de feitelijke referentiesituatie.

De effecten van voorliggend plan op de disciplines landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie zijn dezelfde ten opzichte van de planologische als op de feitelijke referentiesituatie

Landschap

Het RUP voorziet in randvoorwaarden om te sturen naar een kwalitatieve nieuwe invulling te sturen. Dit volgens een duidelijk globaal concept en visie. Het RUP heeft hierbij de potentie de belevingswaarde van het stedelijk landschap binnen het plangebied gevoelig te verbeteren ten opzichte van feitelijke toestand, maar ook t.o.v. de planologische toestand, waarbij het BPA geen kwalitatieve randvoorwaarden opneemt voor de ontwikkelingen die het mogelijk maakt.

Bouwkundig erfgoed

Er is geen beschermd erfgoed aanwezig in het plangebied. Het RUP laat meer flexibiliteit toe voor de functies die mogelijk zijn binnen het aanwezige in de inventaris vastgestelde erfgoed, deze nieuwe invullingen dienen echter steeds de bestaande erfgoedwaarde behouden.

De belevingswaarde zal door deze nieuwe mogelijke invullingen zelfs mogelijk verhogen. De gebouwen zullen met deze functies alvast meer kunnen inpassen in de stedelijke omgeving/leven.

Buurtwegen

De historische invalswegen en de Mandel worden als uitgangspunt voor de opmaak van de visie voor het gebied opgevat.

Archeologie

Gezien het belang om oog te hebben voor het archeologisch erfgoed, wordt in het RUP aangegeven dat bij geplande grondwerken in het studiegebied de vigerende wetgeving van kracht is, met name het onroerend erfgoeddecreet (juli 2013)

Conclusie

Ten opzichte van de juridisch-planologische situatie alsook de feitelijke situatie zijn er geen significant negatieve effecten op te merken van het voorgenomen plan op de biodiversiteit van het plangebied en zijn omgeving. voorliggend plan voorziet meer ruimte voor (stadsgebonden) biodiversiteit in vergelijking met de huidige situatie.

Besluit

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat de impact van het plan op onroerend erfgoed zeer beperkt zal zijn.

Voorliggend project voorziet in een kwalitatieve herontwikkeling van een deel van het stedelijk landschap van Roeselare.

Indien rekening houdend met de vigerende wetgeving zijn geen negatieve effecten te verwachten op het landschap, de archeologische waarde van het plangebied en het onroerend erfgoed.

DISCIPLINES MENS

Relevante kaarten in bijlage:

- Externe mensveiligheid
- Geluidsniveaus
- Luchtkwaliteit
- Warmtenet

Beschrijving planologische/feitelijke referentiesituatie

Ruimtelijke ordening / ruimtegebruik

- Landbouw: Het plangebied ligt niet in (herbevestigd) agrarisch gebied.
- Wonen: Op het gewestplan en op het APA werd het grootste deel van het plangebied bestemd als woongebied. Het BPA De Spil nuanceert dit tot twee grote clusters gemeenschapsvoorzieningen en woongebied. Tussen deze twee zones is een tussenzone gelegen die voornamelijk ingevuld is met woonfuncties waarbij achterzijden van woningen gericht zijn naar de Koning Albert I-Laan, er ondiepe bouwblokken aanwezig zijn en een variatie aan bouwhoogtes werd toegepast. De sociale woonwijk Vredeswijk en een klein gedeelte van tuinwijk Meiboomkwartier maakt deel uit van het plangebied, zij zijn beide opgenomen als bouwkundig erfgoed-geheel. Markant in het gebied is ook de woontoren/appartementsgebouw ter hoogte van het Spillebad.
- Voorzieningen: Er zijn twee grote clusters gemeenschapsvoorzieningen aanwezig. Het plangebied heeft twee belangrijke zones met voorzieningen. Eenderzijds de zone in het zuidwesten van het plangebied met het Park Vandewalle en de Villa Vandewalle, het Spillebad, de voormalige Sint-Vedastusschool, de Heilig Hartkerk en De Spil. Anderzijds de zone in het noorden met de brandweer van Roeselare, het VTI van Roeselare, een deel van het VABI met sportveld, Finse piste en bijenhal en de fiets- en voetgangersbrug.
- Warmtenet: Roeselare beschikt over een uitgebreid warmtenet. Een van de eerste lijnen van dit warmtenet werd aangelegd tot aan het Spillebad.
- Wegen: Het plangebied wordt diagonaal doorsneden door de Hippoliet Spilleboutdreef en de Koning Albert I-Laan die een barrière vormen tussen het noordwestelijke en het zuidoostelijke deel van het plangebied.

- Bedrijvigheid: Er is geen ambachtelijke bedrijvigheid aanwezig in het gebied, noch als bestemming, noch in realiteit.

Geluid

De Hippoliet Spilleboutdreef en Koning Albert I-Laan vormen een belangrijke geluidsbelasting binnen het plangebied. Op basis van gegevens uit 2011 (geopunt) veroorzaakt het verkeer overdag geluidsniveaus tot Lden: 69 dB in de onmiddellijke omgeving van de weg en soms net iets hoger aan de rand van de weg en ter hoogte van de bijgebouwen/garages bij de woningen langs de Krekelstraat. Op enkele meters van de rooilijn zwakt dit geluid snel af. 'S nachts zwakt dit af (Lnight overwegend 59 dbB)

Er is geen geluidshinder afkomstig van vlieg of spoorverkeer in de omgeving.

Luchtkwaliteit

Wegverkeer is een belangrijke bron voor luchtverontreiniging. De belangrijkste verkeersemisies met betrekking tot menselijke gezondheid zijn NO₂ en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2.5}). De Vlaamse milieumaatschappij (VMM) voorziet in het kader van het Europese project 'Atmosys' kaartmateriaal met de jaargemiddelde concentraties van deze pollutanten.

In onderstaande tabel worden de jaargemiddelde concentraties voor 2014 weergegeven, en getoetst aan de grenswaarden van de EU-richtlijn (2008/50/EG, bindend voor Vlaanderen) en de Wereldgezondheidsorganisatie (WGO):

Polluent	Concentratie thv. ringweg	Concentratie buiten ringweg	Grenswaarde EU-richtlijn	Grenswaarde WHO
NO ₂	26-50 µg/m ³	21-25 µg/m ³	40µg/m ³	40µg/m ³
PM ₁₀	21-25 µg/m ³	21-25 µg/m ³	40µg/m ³	20µg/m ³
PM _{2.5}	13-20 µg/m ³	13-15 µg/m ³	25µg/m ³ Vanaf 2015 20µg/m ³ Vanaf 2020	10µg/m ³

De bindende jaargemiddelde grenswaarden voor PM₁₀ en PM_{2.5} worden nergens overschreden. Uit deze gegevens blijkt dat inzake NO₂ de Hippoliet Spilleboutdreef en Koning Albert I-Laan op sommige locaties voor hogere concentraties zorgt.

De WHO-normen, dewelke een stuk strenger zijn dan deze opgelegd door de Europese richtlijn, worden in

het plangebied overal overschreden. Hierbij dient opgemerkt dat deze grenswaarden zo goed als overal in Vlaanderen worden overschreden.

Externe mensveiligheid

Er bevinden zich geen Seveso-inrichtingen binnen het plangebied. Het plangebied is ook niet gelegen binnen de bufferzone van 2km rond een Seveso-inrichting.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische referentiesituatie

Huidig BPA laat een ruim aandeel extra mogelijkheden naar inrichtingen toe, maar legt hieraan geen voorwaarden naar ruimtelijke kwaliteit. Anderzijds laat huidig BPA geen gemengde projecten toe in de twee grote zones voor gemeenschapsvoorzieningen.

Het RUP zorgt voor een uitbreiding van de functiemogelijkheden en stelt voorwaarden naar ruimtelijke kwaliteit. De inrichtingen die worden toegelaten in het BPA worden in het RUP meer gestructureerd.

Het RUP zorgt ook voor duidelijkere algemene ruimtelijke visie op het gebied, vertrekkend vanuit de basisfilosofie van het GRS en beleidsplan Vlaanderen. Er wordt voorzien in de uitbouw van een 'cultuur' cluster en een 'educatieve' cluster.

Het RUP voorziet ook de mogelijkheid om het 'te' brede profiel van de in het BPA opgenomen zone voor wegenis nuttig te gebruiken i.f.v. omliggende projectzone. Hiermee creëert het RUP een extra mogelijkheid om de zone meer bij de kern te laten aansluiten én om een randparking in te richten (ondergronds, bovengronds of in een parkeergebouw).

Voor de woonzones stelt het RUP randvoorwaarden die een confrontatie tussen bestaand en maximale mogelijkheden vermijdt en voorziet van een betere overgang. Dit ontbreekt in huidig BPA en is zichtbaar aanwezig.

Het RUP zorgt dus voor een ruimtelijke ordening aangepast aan de beleidsvisie van Roeselare en rekening houdend met huidige situatie. De impact van voorliggend RUP op ruimtelijke ordening en ruimtegebruik is positief ten opzichte van de planologische referentiesituatie.

Het RUP neemt bepaalde voorwaarden op i.f.v. de aanwezigheid van het warmtenet, zoals vooropgesteld door desbetreffende nutsmaatschappijen.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie

Woon- en leefomgeving

Het RUP heeft de bedoeling een transformatie van twee belangrijke zones binnen het plangebied mogelijk te maken en uit te bouwen tot gemengde projectzones i.f.v. belangrijke stedelijke ondersteunende functies zorg en educatie. Er worden maatregelen genomen naar een betere doorwaadbaarheid voor fietsers en voetgangers en om het aanwezige groen te clusteren en verbinden. Hierdoor ontstaat ruimte voor ontmoeting binnen de nieuwe ontwikkelingen.

Het RUP verzorgt een genuanceerde benadering van de woonzones vertrekkende vanuit de bestaande toestand.

Het gebied ter hoogte van de Spil wordt reeds deels gebruikt als randparking naar de kern, het RUP stimuleert een effectieve aanleg als randparking.

Gezien de huidige rol van de Hippoliet Spilleboudreef en de Koning Albert-I-laan als kleine ringweg en als hoofdbron van geluids- en luchtmissies en het feit dat de concentratie fijn stof niet van die aard is dat de Europese norm zal worden overschreden. Het feit ook dat huidig mobiliteitsbeleid voor Roeselare is ingesteld op duurzamer verkeer en de duidelijke instelling van het RUP als uitwerking hiervan en het feit dat de extra mogelijkheden in het RUP niet van die aard zijn dat zij extra veel verkeer zullen aantrekken, is de bijkomende impact op de geluid- en luchtkwaliteit ten gevolge van het RUP zeker beperkt.

Bijkomend projectgebonden onderzoek omtrent luchtkwaliteit kan interessant zijn.

De hoge geluidsniveaus en de relatief hoge concentraties NO₂ langs de ringweg zijn evenwel een aandachtspunt. Hiertoe neemt het RUP enkele maatregelen:

- De bouwblokken van nieuwe ontwikkelingen langs de ringweg mogen niet als hoge continue bebouwing ingericht worden, gezien de luchtvervuiling op straatniveau op die manier wordt vastgehouden.
- De mogelijkheid wordt voorzien om ondergrondse parkeren te voorzien, hetgeen het geluid op straatniveau zal verlagen.
- Er wordt voorzien in een verhoging van de groenverbindingen. Deze dienen tot aan de ringweg doorgetrokken te worden, hetgeen

vervuilde lucht voldoende ruimte geeft om naar hogere luchtlagen te diffunderen.

Bijgevolg kan worden geconcludeerd dat voorliggend RUP niet zal leiden tot negatieve effecten op de gezondheidsrisico's in het plangebied.

Klimaat

De twee grote groene park(tuin)en in het RUP wordt ook zo bestendig. Er worden maatregelen genomen in het RUP die stimuleren om de private parktuin zichtbaar te maken en te openen naar de omgeving.

Het RUP bestemt bijkomend extra groene ruimte rondom de Mandel en stelt alles in het werk om het versnipperd groen te clusteren en hierbij ook ruimte te laten voor water.

Er worden enkele belangrijke principes gehanteerd, zo mag de huidige verhardingsgraad niet verhogen en zal huidige groenpercentage als minimaal gelden, het versnipperd groen dient hierbij geclusterd te worden.

Roeselare beschikt over een uitgebreid warmtenet. Een van de eerste lijnen van dit warmtenet werd aangelegd tot aan het Spillebad, het RUP stelt dat bij eventuele projecten binnen zone de Spil telkens moet overwogen worden of en hoe hierop kan worden aangetakt. Bovendien dient bij elk project bij de inrichting steeds rekening gehouden te worden met een eventuele uitbreiding van deze lijn. Ook een eventuele uitbreiding via de Ringweg moet steeds mogelijk blijven.

Externe mensveiligheid

Er bevinden zich geen Seveso-inrichtingen in of in de ruime omgeving van het plangebied. Voorliggend RUP heeft geen effecten op externe mensveiligheid

Besluit

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat de woon- en leefomgeving voor omwonenden en bezoekers zal verbeteren ten gevolge van het planinitiatief.

DISCIPLINES MOBILITEIT

Relevante kaarten in bijlage:

- Atlas der buurtwegen
- Stratenplan
- Reisroutes en haltes De Lijn
- Fietsroutenetwerk

Beschrijving planologische/feitelijke referentiesituatie

Ontsluiting

De Hippoliet Spilleboudreef en de Koning Albert-I-laan vormen een onderdeel van de kleine ringweg rond Roeselare en zijn drager van het plangebied.

Het verlengde van de Hippoliet Spilleboudreef sluit via de Meiboomlaan aan op de R32, die aantakt op de E403. Ten noorden van het plangebied is de Vaart naar de Leie gelegen en de spoorweg richting Kortrijk.

Aansluitend op de Hippoliet Spilleboudreef en de Koning Albert I-Laan maken ook delen van o.a. de Meiboomlaan, de Westlaan, het Hof van 't Henneken, de Meensesteenweg, de Vijfwegenstraat, de Rumbeeksesteenweg, en de Veldstraat deel uit van het plangebied.

Volgende selecties uit het GRS zijn relevant voor voorliggend RUP:

- Menensesteenweg Invalsweg 1^e orde
- Rumbeeksesteenweg Invalsweg 2^e orde
- Meiboomlaan te onderzoeken i.f.v. groene ader (vanuit oude Spoorwegbedding)

Buurtwegen

De hoofdweg waarlangs het plangebied zich heeft gevormd (Hippoliet Spilleboudreef en Koning Albert I-Laan) werden nog niet als weg in gebruik genomen tenzij van de opmaak van de buurtwegenkaart. Volgende buurtwegen/voetwegen liggen wel gedeeltelijk binnen de grenzen van het plangebied.

- De Rumbeeksesteenweg = Route de Rumbeke
- Veldstraat = Voetweg nr. 57
- Vijfwegenstraat = Buurtweg nr. 9
- Meenseheirweg en Hof van 't Henneken = Voetweg nr. 58
- Meensesteenweg = Route De Menin
- Leenstraat = buurtweg nr. 28

Waterweg

De Mandel is een historische waterloop (zie kaart buurtwegen) van 2^e categorie. Langs de Oostzijde

vloeit de Mandel gedeeltelijk in Kanaal - Roeselare Leie.

Fiets

De Hippoliet Spilleboudreef en de Koning Albert-I-laan vormen een onderdeel van de hoofdroute-fiets-snelweg, De Menensesteenweg, Westlaan en de Vijfwegenstraat worden opgenomen als functionele fietsroute.

Er is ook een belangrijk fietstraject naar de scholen gelegen langs de Mandel, met een fietsbrug over de Koning Albert-I-Laan.

Bus

De Hippoliet Spilleboudreef en de Koning Albert-I-laan zorgen voor een belangrijke busverbinding, met een belangrijke busoverstapplaats in de omgeving van de brandweer en de fietsersbrug in het noorden.

Parkeren

Het parkeren maakt momenteel een belangrijk deel uit van de ruimte in het plangebied. Maar is op vele plaatsen versnipperd. Ter hoogte van De Spil en het Spillebad is wel een sterke concentratie van parkeren aanwezig, hier is ook een ingerichte parking aanwezig.

Het valt op dat het parkeren langs de Hippoliet Spilleboudreef (met uitzondering van parking aan Spillebad) voornamelijk is georganiseerd vanuit langspaarkeerplaatsen en dwarsspaarkeerplaatsen rechtstreeks op de weg en minder vanuit de inrichting van parkeervelden. Ook langs de Koning Albert I-Laan zijn voornamelijk langspaarkeerplaatsen gelegen.

Er kan worden vastgesteld dat de langspaarkeerplaatsen in het Hof van 't Henneken (de straat vanuit het plangebied naar het centrum) en de parkeerplaatsen rondom De Spil en het Spillebad vandaag de dag al gebruikt worden als randparking op drukke centrumdagen

We merken op dat daar waar het wonen geclusterd werd (groepswoonbouw of meergezinswoningen,...), er in het verleden veelal gekozen is voor de inrichting van ruimtelijk laagwaardige parkeerinrichtingen, zoals volledig verharde clusters met parkeergarages.

Deze zijn door hun hoeveelheid en grootte zeer aanwezig in het straatbeeld.

Parkeren i.f.v. school en brandweer in het noorden van het gebied gebeurt afgeschermd en ongestructureerd. In de toelichtingsnota werd berekend dat er ongeveer 757 parkeerplaatsen aanwezig zijn in het plangebied,

waarvan 205 op het ingerichte parkeerterrein Spillebad en De Spil, maar een veelvoud niet ingericht in de onmiddellijke omgeving hiervan.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische referentiesituatie

Ontsluiting

De vooropgestelde mogelijkheden die het BPA toelaat zijn zeer ruim. Het RUP vertrekt van een meer genuanceerd verhaal, waarbij meer ruimtelijke kwaliteit wordt vooropgesteld, ook naar mobiliteit.

Het verruimen van de zones voor gemeenschapsvoorzieningen tot meer gemengde zones, zal geen hogere mobiliteitsgeneratie creëren.

Het RUP zet net als het mobiliteitsbeleid in de stad, in op voet- en fietsverbindingen en een grotere doorwaadbaarheid van de projectgebieden.

Ter hoogte van de Mandel wordt net als in het BPA de mogelijkheid gehouden om een laagdynamische verbinding voor gemotoriseerd verkeer tot een randparking in te richten.

Het RUP geeft ten opzichte van het BPA meer flexibiliteit omtrent de inrichting van de ringweg. Er wordt ter hoogte van site De Spil afgestapt van de brede zone voor wegenis en gewerkt met een aanduiding van doorgang voor gemotoriseerd verkeer op een projectzone. Het RUP geeft hierbij de mogelijkheid om de zone voor wegenis te verkleinen en het rond punt in het zuiden van het gebied en de ringweg plaatselijk heraan te leggen, maar stelt hierbij duidelijk vast dat de vlotte doorstroming van de ringweg dient behouden te blijven. De rooilijn zal wel kunnen verschuiven.

Bijkomend wordt gesteld dat de bebouwing voldoende afstand tot deze ringweg dient te behouden.

Het BPA stelt geen nuances naar mobiliteit op. Het RUP doet dit wel, door het structureren van een eventuele randparking, door het vaststellen van een aparte busbaan en het verplicht doorwaadbaar maken van de projectzones.

Bijkomende beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie

Ontsluiting

Omtrent ontsluiting geldt eveneens de beoordeling t.o.v. de planologische referentiesituatie.

Het RUP stelt ook dat het aantal toegangen tot de twee projectzones dient beperkt te worden tot een minimum, en zeker minder dan momenteel aanwezig.

Het RUP stapt af van het te brede profiel van de huidige ringweg en laat ontwikkelingen en inrichting in functie van de onmiddellijke omgeving toe.

Parkeren

Het RUP legt ook op om het parkeren zoveel als mogelijk te bundelen en structureren, waardoor minder rechtstreeks ontsluitingen op de ringweg zullen zijn en de doorstroming zal verhogen.

Het RUP stelt ook de duidelijke inrichting van een randparking voorop, gezien deze omgeving momenteel als deels zo wordt gebruikt. Er wordt zowel ondergronds parkeren als een parkeergebouw toegelaten.

Voet en fiets

Het RUP stelt voorwaarden naar een betere doorwaadbaarheid voor niet-gemotoriseerd verkeer binnen de projectzones en stelt ook de inrichting van voldoende (electrische) fietsvoorzieningen voorop.

Er wordt vooropgesteld dat er belangrijke verbindingen dienen te worden uitgewerkt voor niet-gemotoriseerd verkeer over de ringweg. Door op te leggen dat deze gebundeld dienen te worden, zullen ze t.o.v. de huidige toestand eerder positief zijn voor de doorstroming dan negatief.

Er wordt gesteld dat een herinrichting van Hof van 't Henneken i.f.v. trage verbinding naar centrum noodzakelijk is, gekoppeld aan één van deze belangrijke oversteken over de ring.

De fietsverbinding langs de Mandel wordt bestendigd, er wordt bijkomend gesteld dat ze meer relatie moet krijgen met de Mandel.

Bus

Het mobiliteitsplan stelt een aparte busbaan voorop, dit wordt doorvertaald naar het RUP.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie

De effecten van voorliggend plan op de bodem en water zijn dezelfde ten opzichte van de planologische als op de feitelijke referentiesituatie.

Besluit

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat voorliggend RUP niet zal leiden tot aanzienlijke effecten op de mobiliteit binnen en in de omgeving van het plangebied.

7 TECHNISCHE BEPALINGEN

Het onderstaande hoofdstuk geeft enkele technische bepalingen weer, zoals de watertoets en RVR-toets. Later wordt ook de ruimtebalans, op te heffen voorschriften en planbaten/planschade toegevoegd.

WATERTOETS

De watertoets geeft voor het plangebied een overzicht van de watertoetskaarten; waaruit duidelijk de gevoeligheden naar grondwater, infiltratie, erosie, afwatering, drainage naar voor komen. Hierbij aansluitend wordt de ligging van het plangebieden op de zoneringskaart en signaalkaart besproken.

Waterloop

In het noorden van het plangebied is de Mandel gelegen, een geklasseerde onbevaarbare waterloop van tweede categorie,

Ter hoogte van het plangebied is de Mandel een open waterloop, net buiten het plangebied, net voor het centrum van Roeselare wordt de Mandel ingebuisd.

Langs de Oostzijde van het plangebied vloeit de Mandel gedeeltelijk in Kanaal - Roeselare Leie.

Een aftakking van deze Mandel, de Collievijverbeek, loopt over aanzienlijke afstand van het plangebied langs het centrum richting zuidwesten verder.

Watertoetskaarten

Bijna het volledige plangebied is gelegen in niet overstromingsgevoelig gebied. Ter hoogte van de Mandel zijn er enkele effectief overstromingsgevoelige punten.

Ter hoogte van Villa Campagne, ter hoogte van de parktuin, is er een beperkt gebied mogelijks overstromingsgevoelig.

Het gebied is overwegend matig gevoelig voor grondwaterstroming en bijgevolg ook infiltratiegevoelig. In een straal rondom de waterlopen is het gebied wel gevoelig voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig.

Het plangebied zelf is vrij vlak. Van zuid naar noord is er een verschil op te merken van een 3-tal meter, over het gehele plangebied heen. Het noordelijk deel is lager gelegen tegenover het zuidelijke deel en gaat van 19,8m naar 23,2 meter (3,4m) over een afstand van ongeveer 1,6km Het gebied is wel op een beperkt aantal locaties erosiegevoelig.

Bodem en Drainage

Het plangebied bestaat uit zandlemige gronden met soms kleiige delen.

De meest gevoelige bodems zijn diegene met drainageklassen f, g, h of i. In dit plangebied gaat het om zandleemgronden met klasse c,d en een heel soms in geval van kleidelen e, er komen dus geen gevoelige gronden voor. Ter hoogte van deze kleigrond is afhankelijk van de hoeveelheid klei wel wateroverlast mogelijk.

Bodemverontreiniging

Er zijn enkele bodemonderzoeken uitgevoerd in het plangebied en in de onmiddellijke omgeving van het plangebied, voornamelijk beperkt tot oriënterende bodemonderzoeken. Er zijn wel twee bodemsaneringsprojecten voltooid in en in de onmiddellijke omgeving:

- Net ten noorden van de Heilig Hartkerk is wel een bodemsaneringsproject voltooid in 2014 (dossiernummer van het gebied 33534).
- Op de scholensite/brandweersite ten noorden van de Mandel werd een bodemsaneringsproject gerapporteerd in 2011 (dossiernummer van het gebied 18946). Het betreft een sanering van de vroegere gassite.

Voor beide projecten is de sanering voltooid.

Waterwingebieden

Er zijn geen waterwingebieden in Roeselare.

Zoneringsplan/signaalgebiedenkaart

Het plangebied is gelegen in centraal gebied en dus aangesloten op de riolering.

Er zijn geen signaalgebieden gelegen binnen het plangebied.

RUIMTEBALANS

In latere fase zal een grafisch plan wordt opgemaakt. Op dat ogenblik zal ook de ruimtebalans worden aangevuld.

Artikelnummer	RUP bestemming	Oppervlakte ha
TOTAAL		35,4

OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

Er worden drie BPA's opgeheven binnen het plangebied. Het gaat om volgende BPA's met volgende bestemmingszones:

- BPA De Spil (27/02/2006):
 - Gemengde zone
 - Zone voor appartementsbouw
 - Zone voor wonen
 - Zone voor openbaar nut
 - Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut-Kerkdomein
 - Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut-Diensten
 - Zone voor park
 - Zone voor omgevingsgroen
 - Zone voor openbare wegen
- BPA nr. 18/2 Zuidlaan
 - Gegroepeerde volkswoningen
- BPA nr. 30 Uitbreiding Zuidlaan
 - Gegroepeerde volkswoningen

Er zijn verkavelingen gelegen in het plangebied, die allen binnen het plangebied worden opgeheven. Het gaat om volgende verkavelingen:

- In latere fase zal een grafisch plan wordt opgemaakt. Op dat ogenblik zullen ook de verkavelingen worden aangevuld.

RVR-TOETS

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 13/09/2018, met ref. RVR-AV-0856), kan worden geconcludeerd dat:

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

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan de dienst Veiligheidsrapportering en er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt.

DEPARTEMENT OMGEVING

RVR-toets

Aan de stad Roeselare

uw bericht van
13/09/2018

uw kenmerk

RUP_36015_214_00018_00001

ons kenmerk

RVR-AV-0856

bijlagen

Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP De Sil"

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

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

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 13/09/2018, met ref. RVR-AV-0856), kan worden geconcludeerd dat:

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

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan de dienst Veiligheidsrapportering en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij de dienst Veiligheidsrapportering van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

¹Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

²Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

³Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

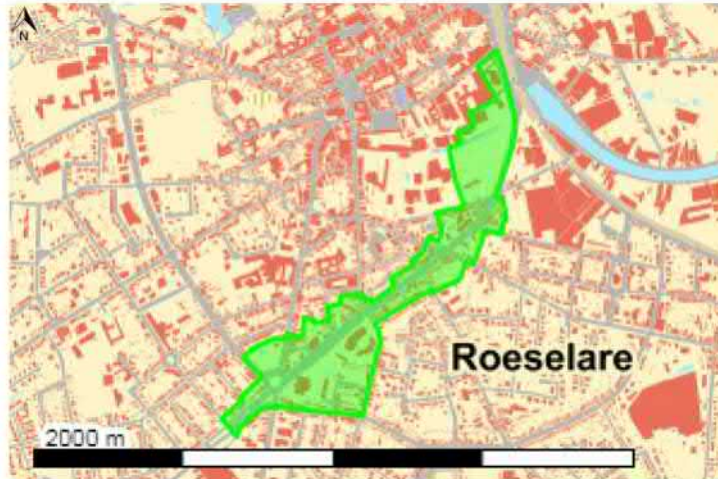
Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer RUP_36015_214_00018_00001

RUP titel RUP De Sil

Initiatiefnemer stad Roeselare

Plangebied



Toets uitgevoerd op 13/09/2018

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

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:



Vraag Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?

Antwoord Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.

8 BIJLAGEN



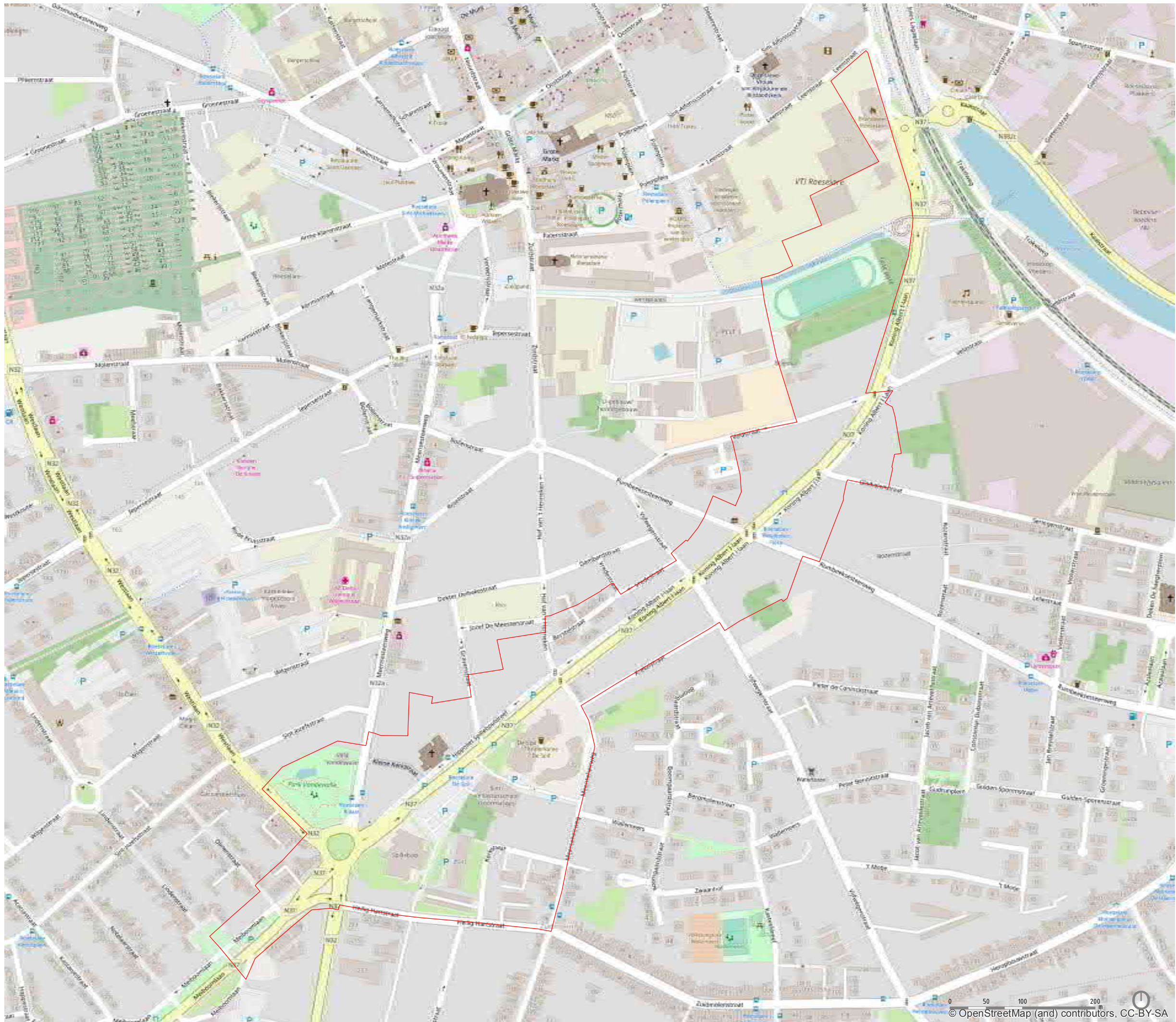
Legende:

-  projectgebied
-  gemeentegrens

ROESELARE

GRUP De Spil

Orthofoto (2017)



Legende:
 □ gemeentegrens

ROESELARE

GRUP De Spil

Stratenplan



Legende:

- projectgebied
- gemeentegrens
- Wijzigingen

ROESELARE

GRUP De Spil

Atlas der buurtwegen (1841)

Kaart 04



0 50 100 200 m



P:\1\1228001_Roelare\04_Grup_De_Spil\0415_Schets\051\m-creatum\1228001_04_ATLAS_BUURTWEGEN.mxd

Legende:

- projectgebied
- gemeentegrens

- 0100- woongebied
- 0101- woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde
- 0200- gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- 0500- parkgebieden
- 1002- milieubelastende industrieën
- 1100- ambachtelijke bedrijven en kmo's
- 1504- bestaande waterwegen



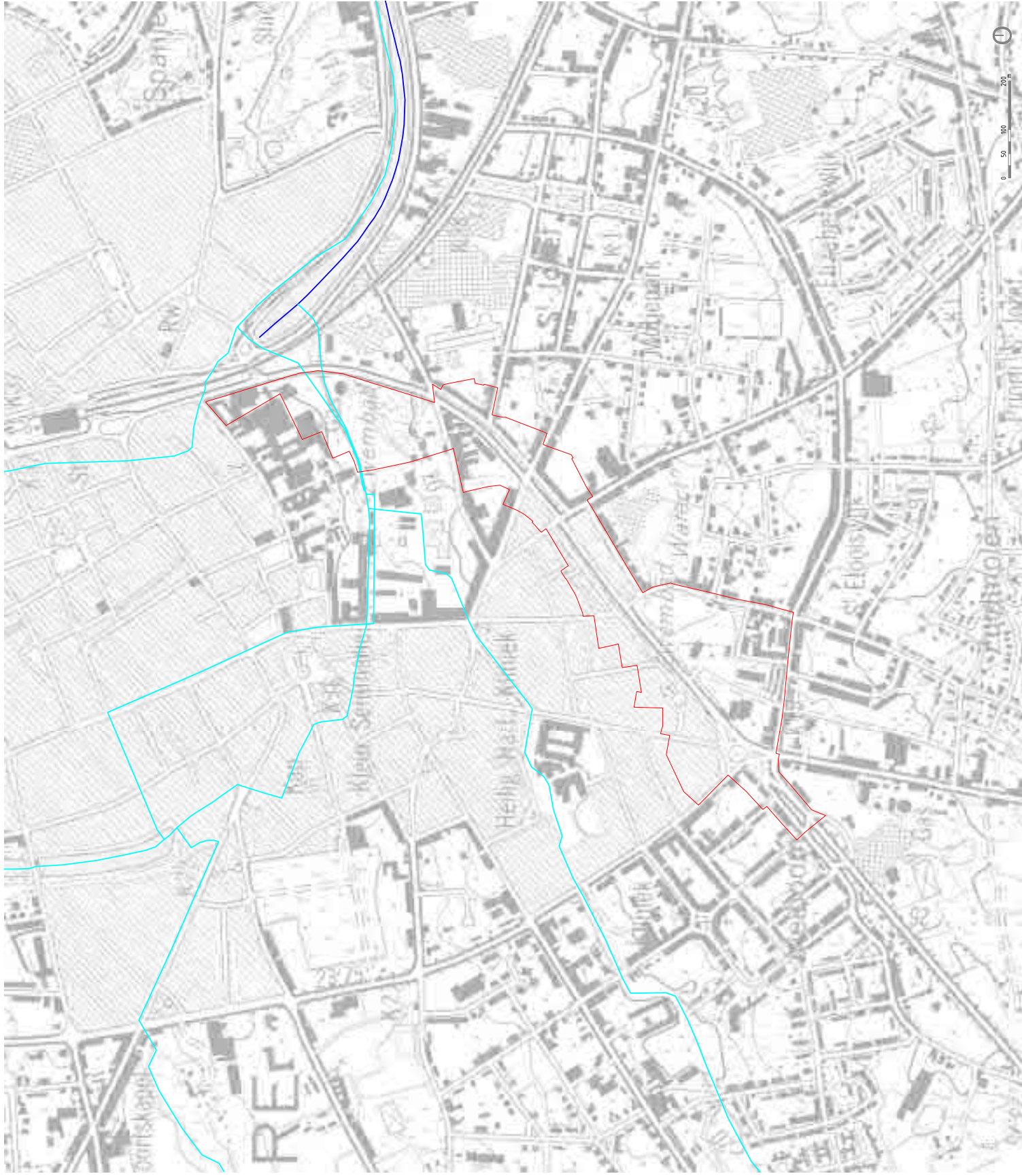
ROESELARE

GRUP De Spil

Gewestplan

Legende:

- projectgebied
- gemeentegrens
- Bevaarbaar
- Geklasseerd, tweede categorie



ROESELARE

RUP De Spil



Waterlopen

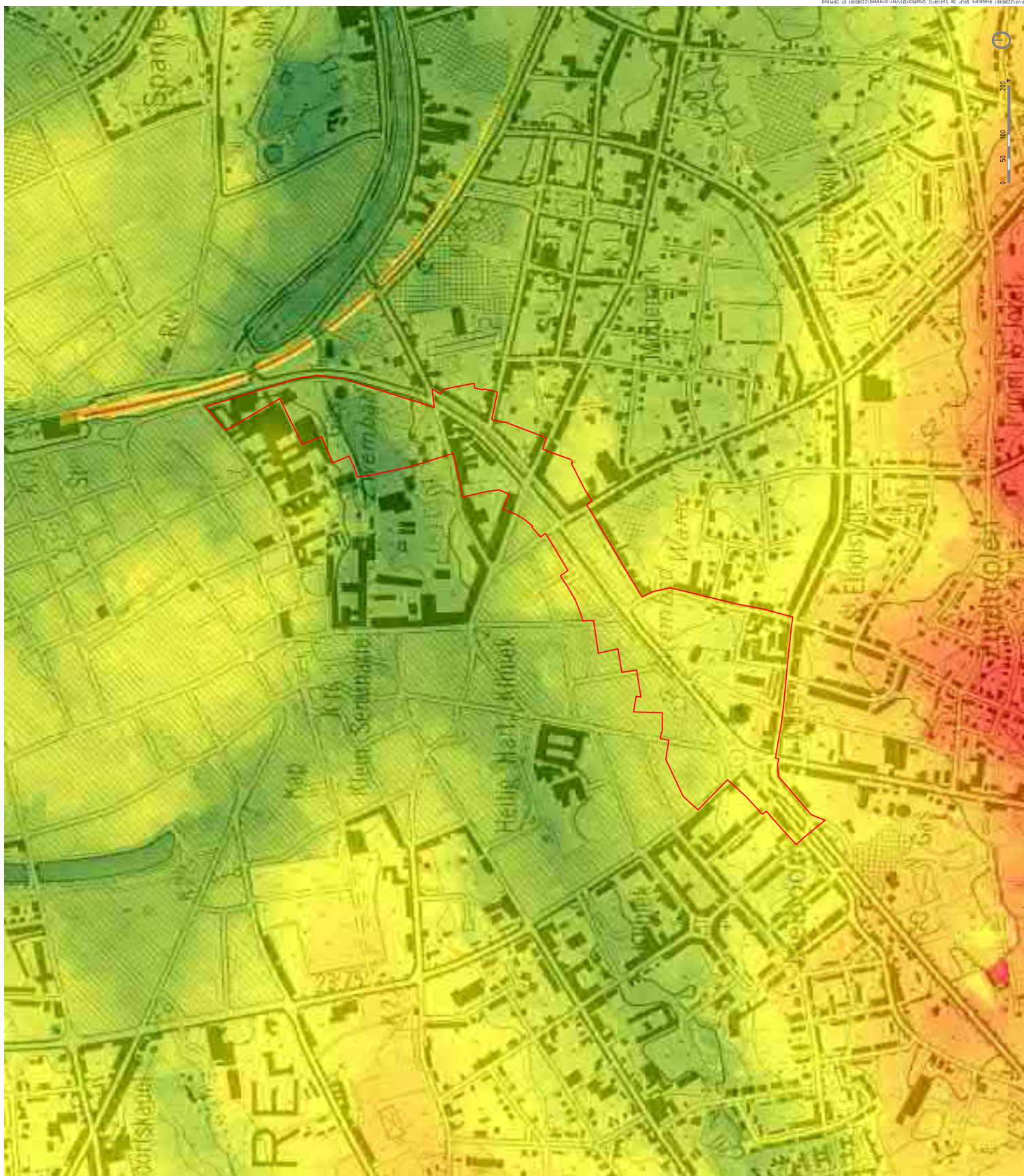


Legende:

-  gemeentegrens
-  projectgebied

DHM (raster 1x1)

-  High : 33.6866
-  Low : 16.0191



ROESELARE










GRUP De Spil

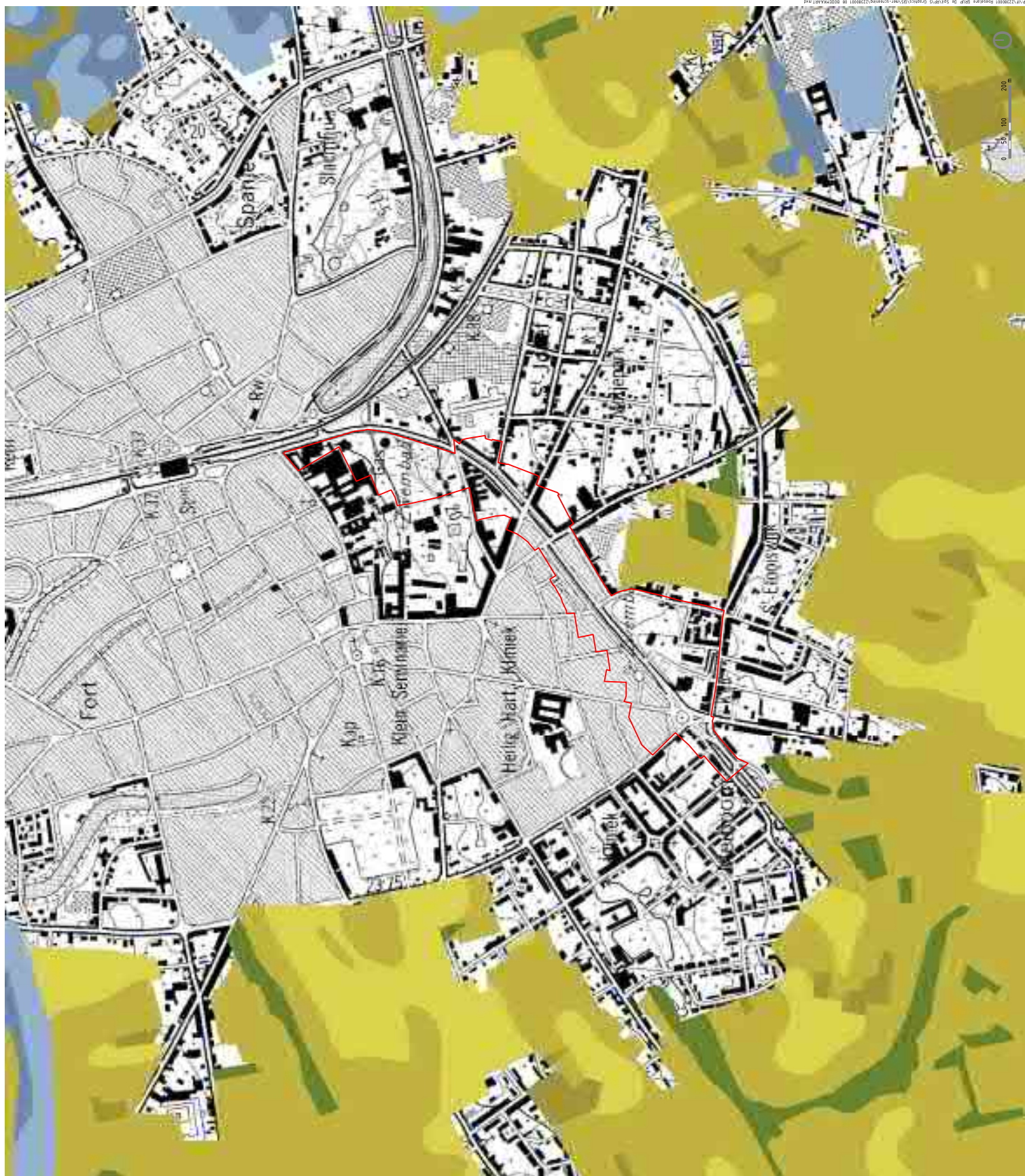
Digitaal Hoogtemodel

Kaart 07



Legende:

-  gemeentegrens
-  projectgebied
-  Antropogeen
-  Vochtig zand
-  Droog zand
-  Nat zandleem
-  Vochtig zandleem
-  Droge zandleem
-  Natte klei




ROESELARE





GRUP De Spil

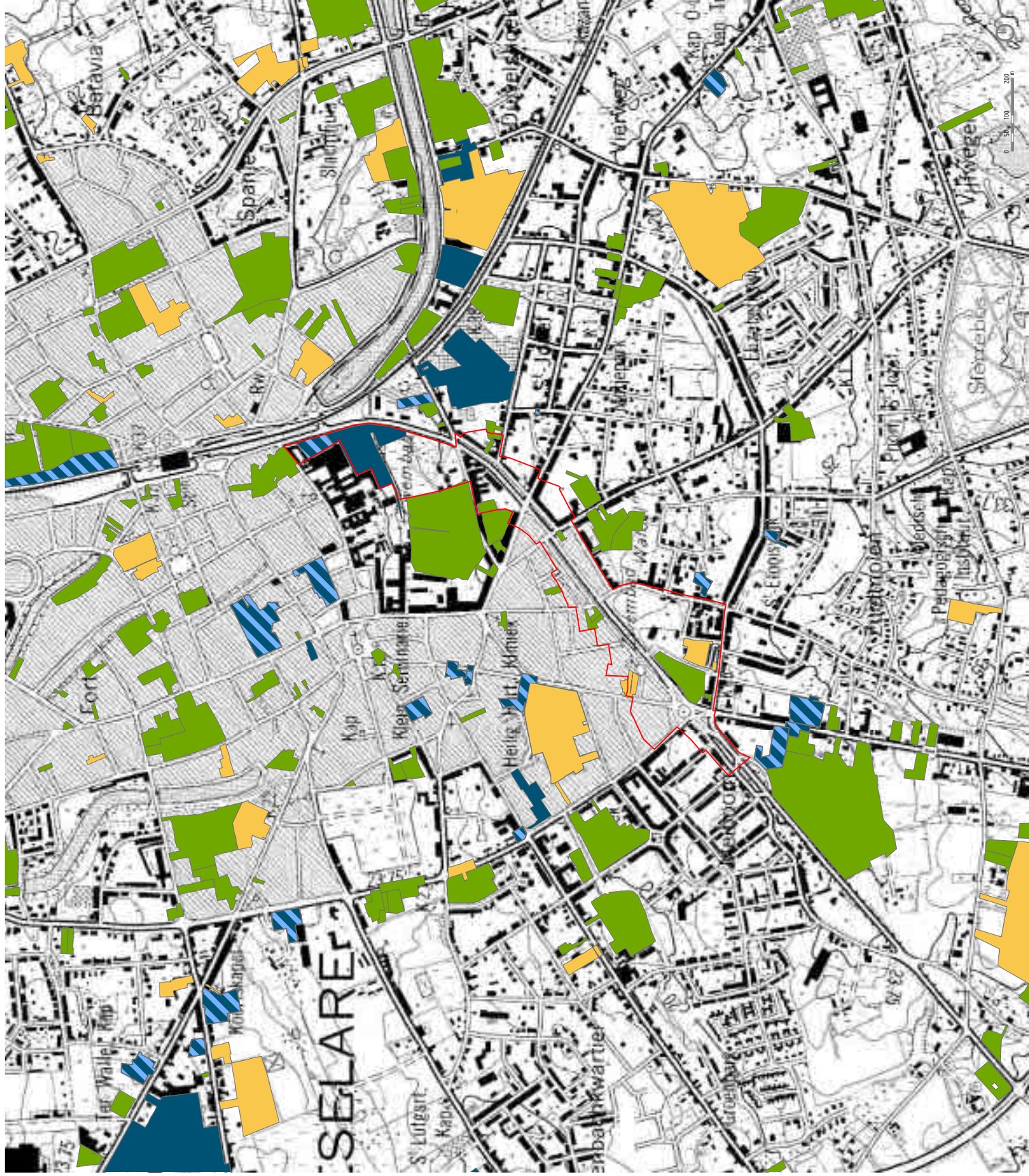
Bodemkaart

Legende:

-  gemeentegrens
-  projectgebied

Bodemonderzoeken OVAM (2014)

-  Eindevaluatieonderzoek
-  Bodemsaneringsproject
-  Beschrijvend bodemonderzoek
-  Oriënterend bodemonderzoek



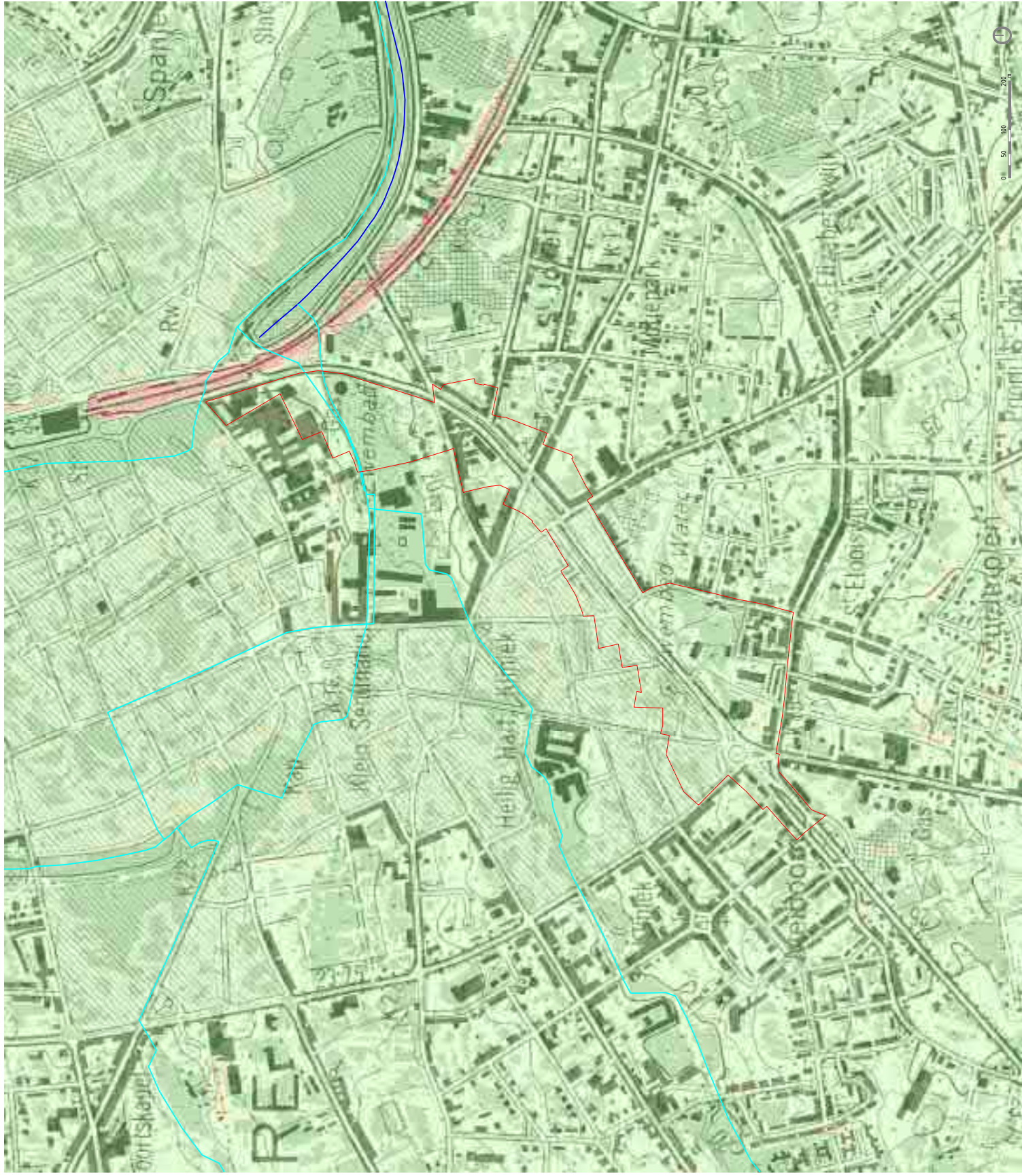
ROESELARE

GRUP De Spil

Bodemonderzoeken OVAM

Legende:

- projectgebied
- gemeentegrens
- Bevaarbaar
- Geklasseerd, tweede categorie
- < 0,5%
- 0,5% - 5%
- 5% - 10%
- > 10%



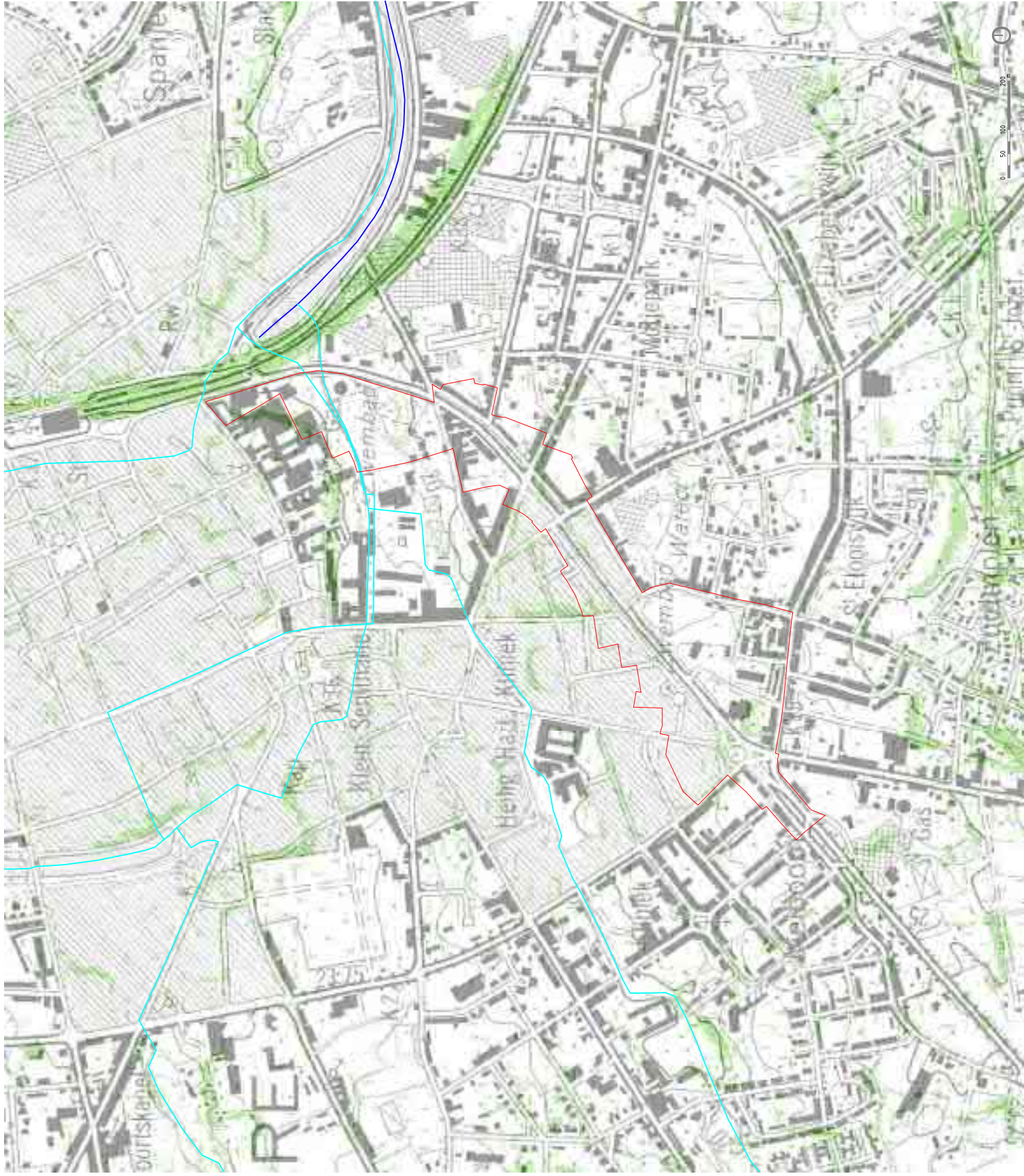
ROESELARE

GRUP De Spil

Drainageklassen

Legende:

- projectgebied
- gemeentegrens
- Bevaarbaar
- Geklasseerd, tweede categorie
- Niet erosiegevoelig
- Erosiegevoelig











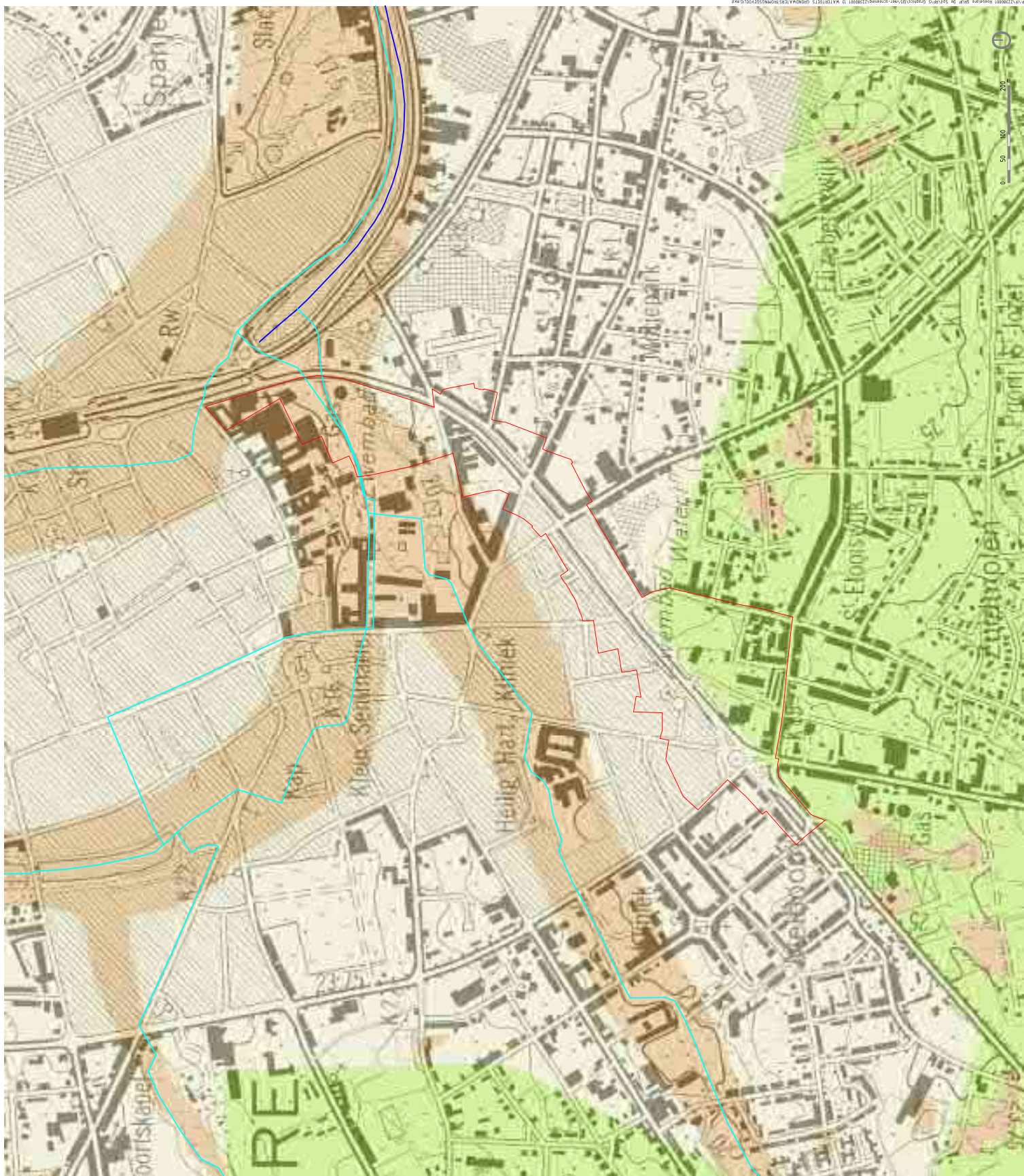
ROESELARE

GRUP De Spil

Erosiegevoelige gebieden
(Watertoets), toestand 20/07/2006

Legende:

-  projectgebied
-  gemeentegrens
-  Bevaarbaar
-  Geklasseerd, tweede categorie
-  Geen informatie beschikbaar
-  Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
-  Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
-  Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)











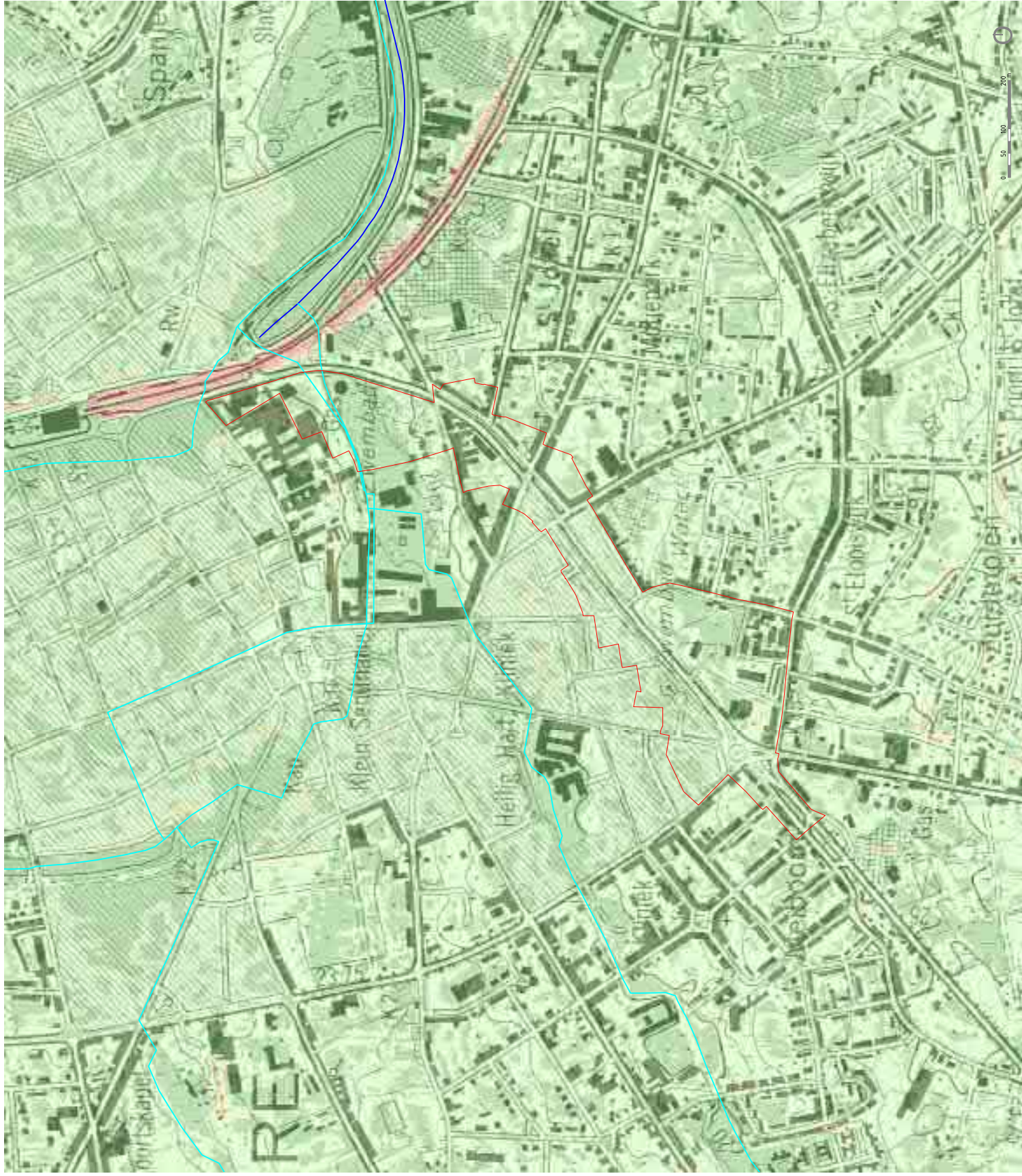
ROESELARE

GRUP De Spil

Grondwaterstromingsgevoelige
gebieden (Watertoets),
toestand 20/07/2006

Legende:

-  projectgebied
-  gemeentegrens
-  Bevaarbaar
-  Geklasseerd, tweede categorie
-  < 0,5%
-  0,5% - 5%
-  5% - 10%
-  > 10%



ROESELARE

GRUP De Spil

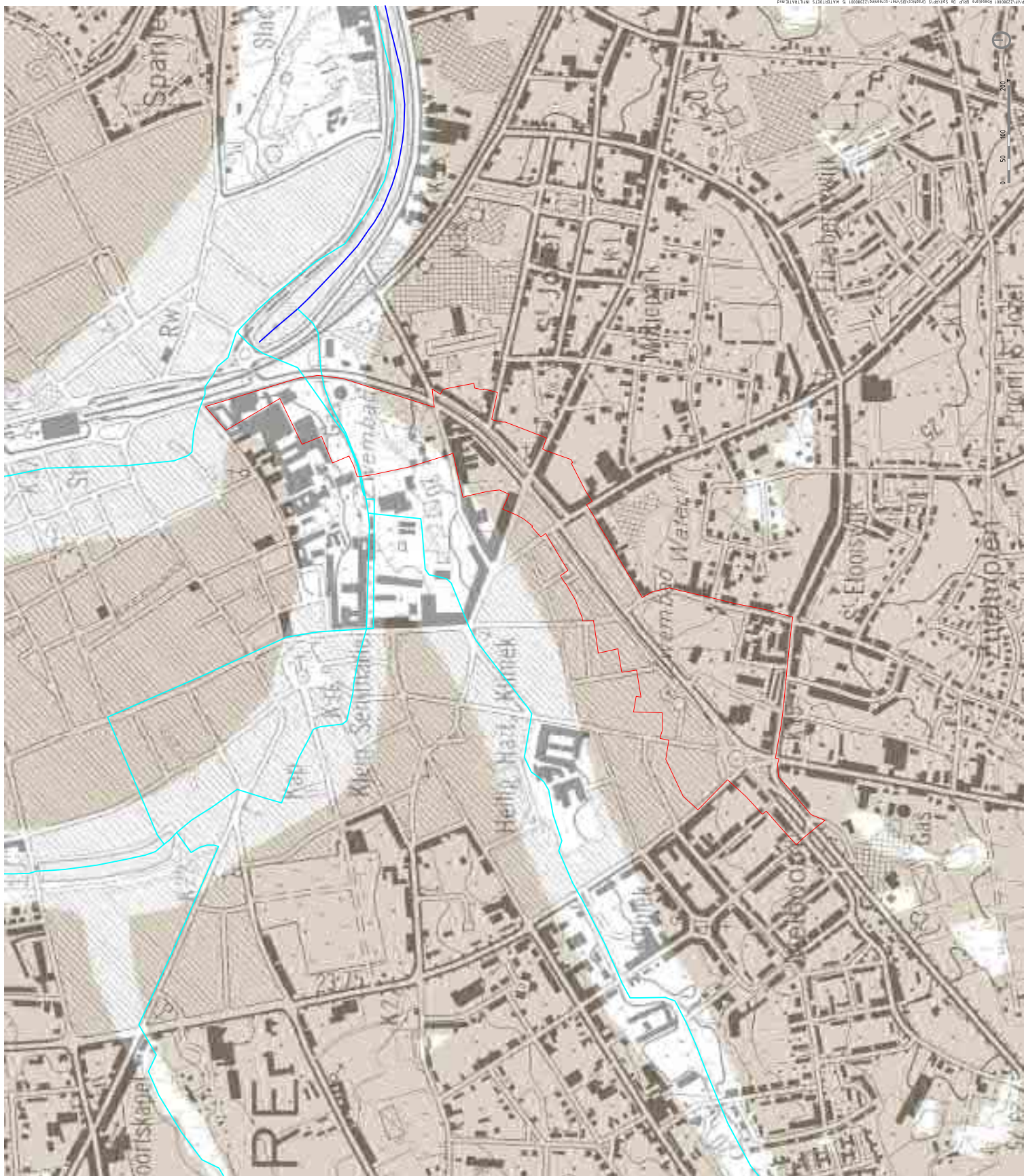
**Hellingenkaart (Wartertoets),
toestand 20/07/2006**

Kaart 14



Legende:

- projectgebied
- gemeentegrens
- Bevaarbaar
- Geklasseerd, tweede categorie
- Niet infiltratiegevoelig
- Infiltratiegevoelig



ROESELARE

GRUP De Spil

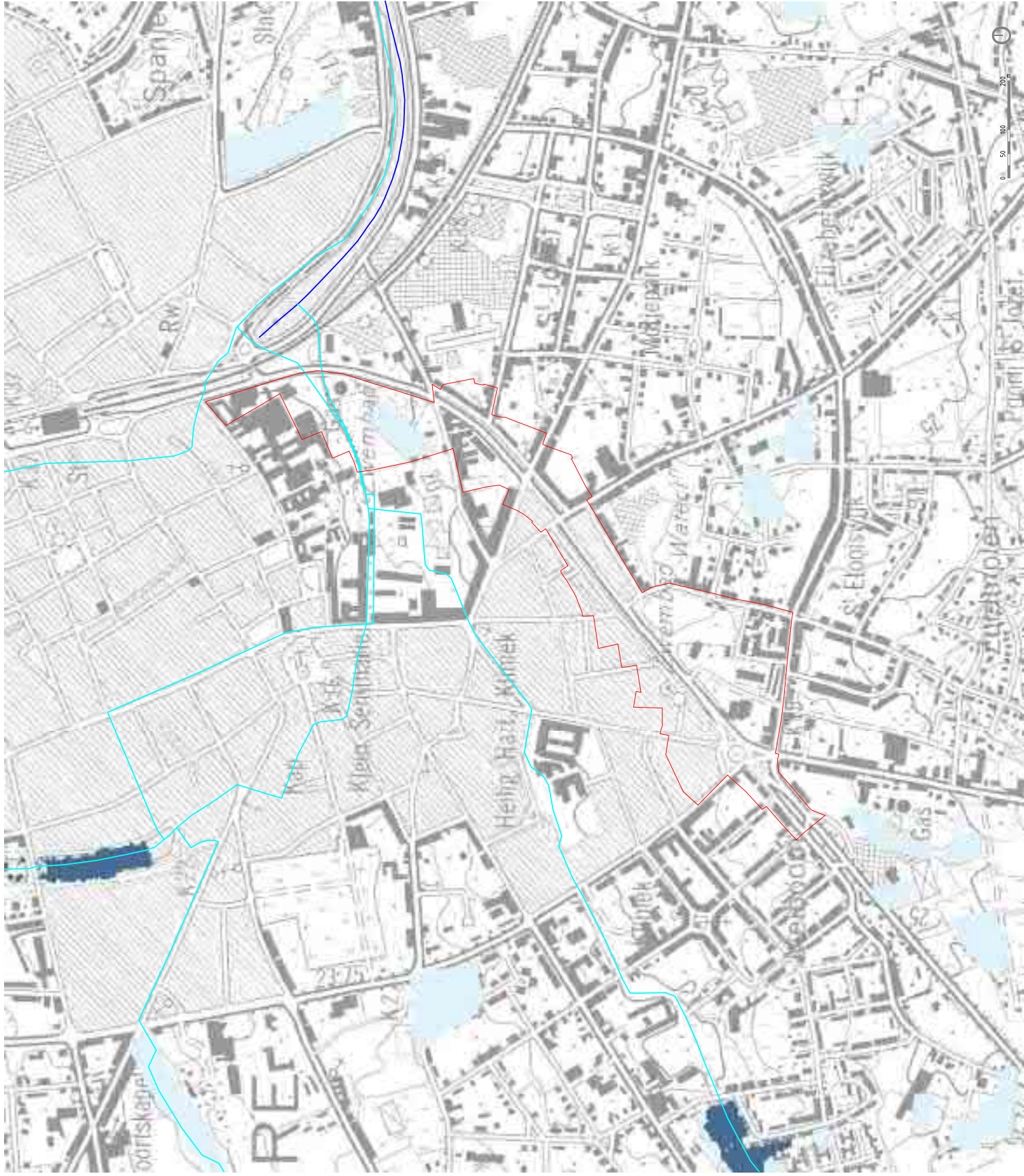
Infiltratiegevoelige bodems
(Watertoets), toestand 20/07/2006

Kaart 1.5



Legende:

- projectgebied
- gemeentegrens
- Bevaarbaar
- Geklasseerd, tweede categorie
- Effectief overstromingsgevoelig gebied
- Mogelijk overstromingsgevoelig gebied



ROESELARE

GRUP De Spil

Waterlopen - overstromingsgevoelige gebieden

Kaart 1.6








Legende:

-  gemeentegrens
-  projectgebied

Landbouwtyperingskaart

SCORE

-  zeer lage waardering
-  lage waardering
-  matige waardering
-  hoge waardering
-  zeer hoge waardering



ROESELARE





GRUP De Spil

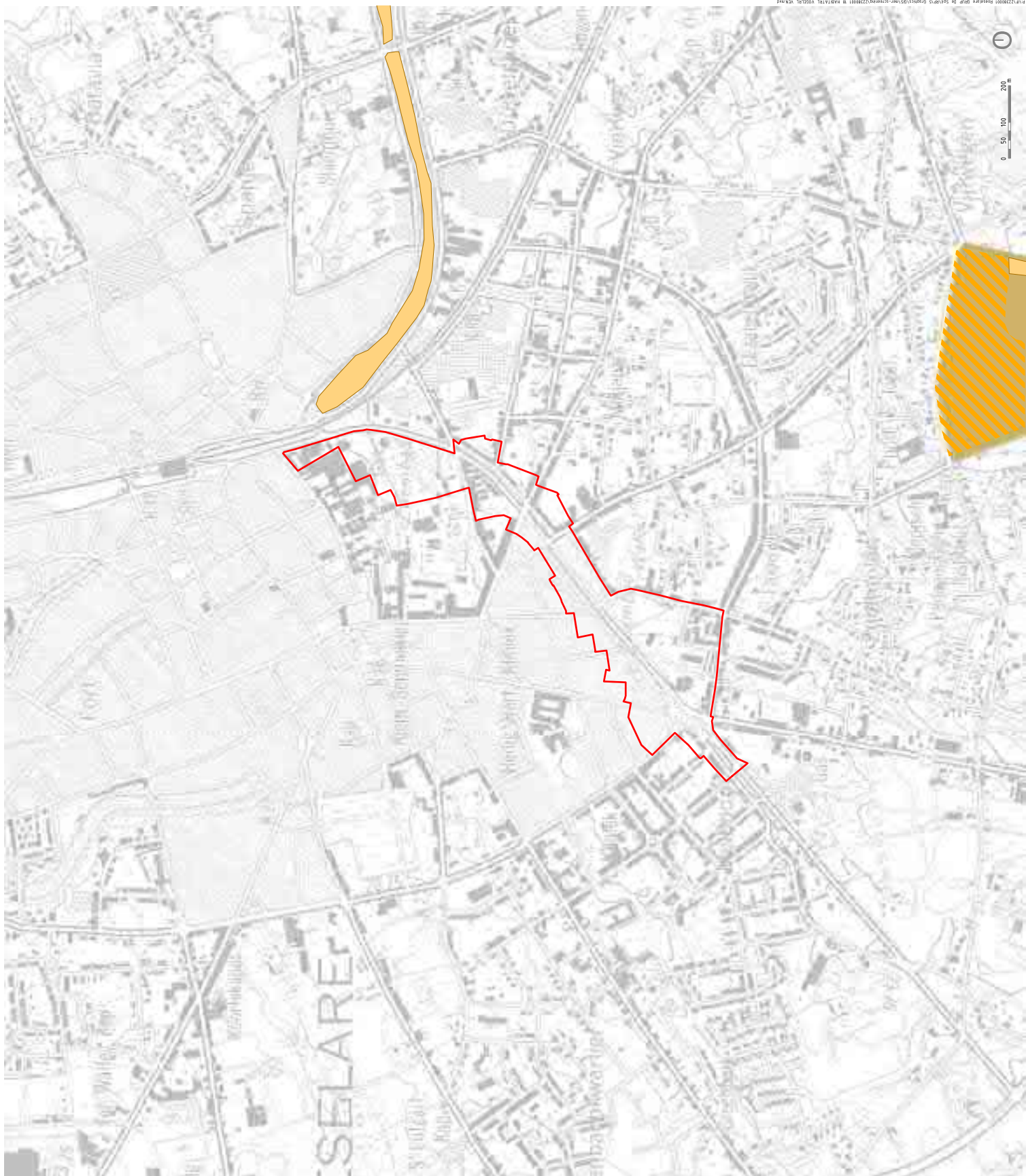
Landbouwtyperingskaart

Kaart 17



Legende:

-  gemeentegrens
-  Habitat
-  Onzeker habitat
-  natuurverwingsgebied



ROESELARE










GRUP De Spil

VEN - Habitatrichtlijngebied

Kaart 1.6



Legende:

-  gemeentegrens
-  projectgebied
-  Biologisch minder waardevol
-  Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
-  Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  Biologisch waardevol
-  Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  Biologisch zeer waardevol



ROESELARE

GRUP De Spil

Biologische waarderingskaart

Legende:

- projectgebied
- gemeentegrens
- landschapsbeheersplannen (2018)



ROESELARE








GRUP De Spil

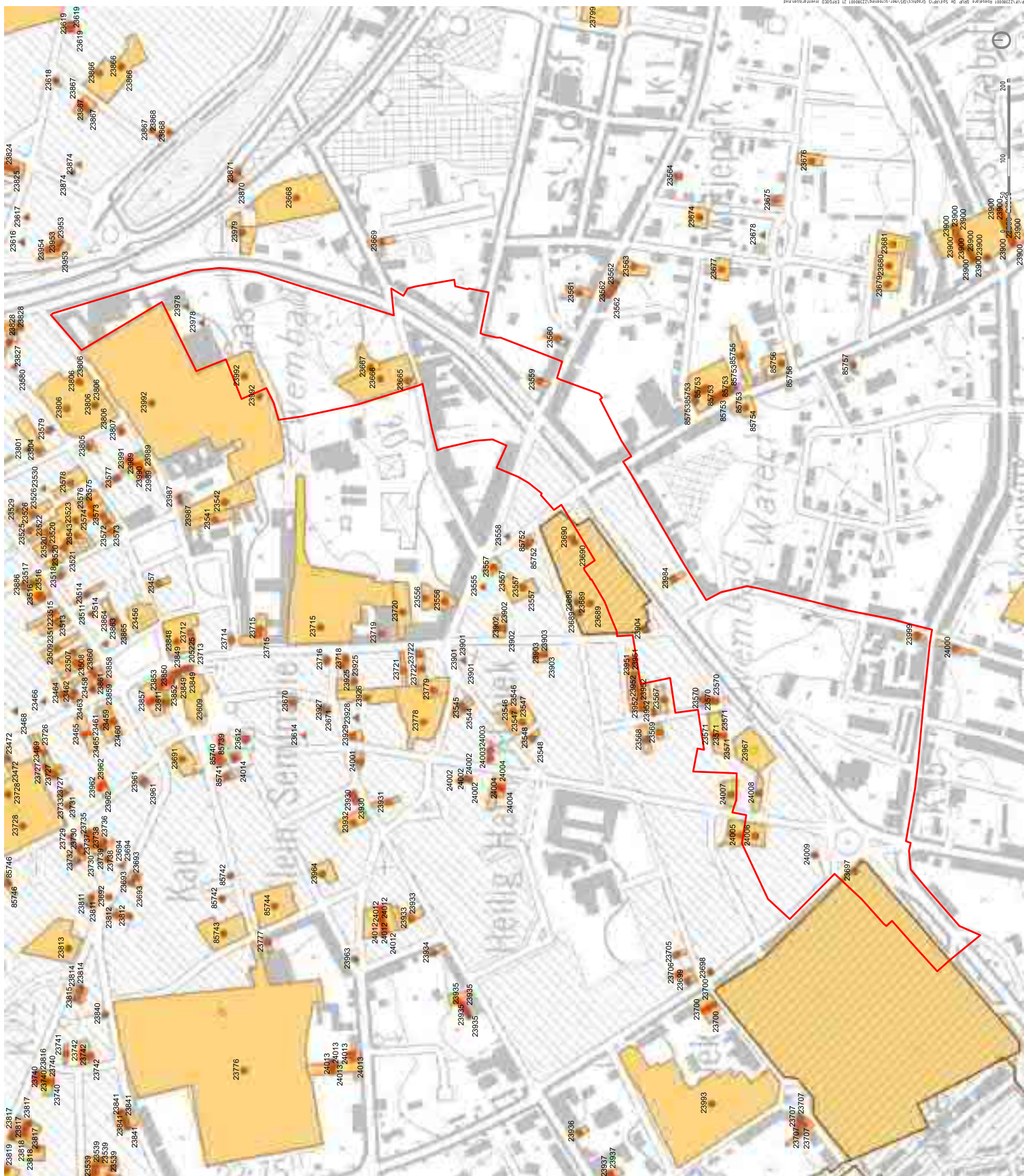
Erfgoed_landschapsatlas

Kaart 20








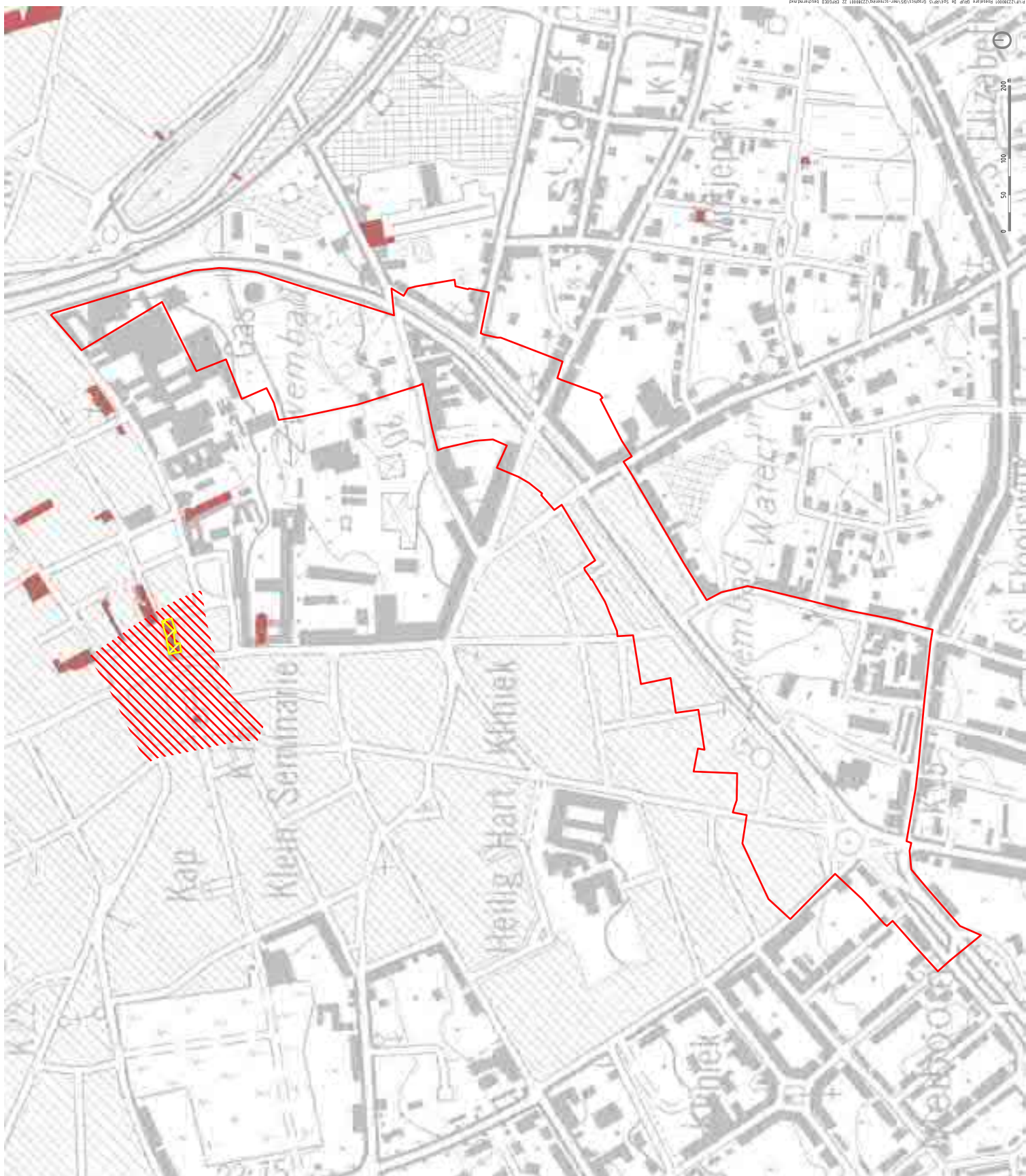
Legende:

-  gemeentegrens
-  projectgebied
-  inventaris orgels
-  niet vastgesteld
-  vastgesteld
-  Wetensch. inventaris bouwkundig erfgoed
-  Vastgestelde inv. bouwk. erfgoed (2018)



Legende:

-  projectgebied
-  gemeentegrens
-  Unesco Werelderfgoed - kernzones
-  Unesco Werelderfgoed - bufferzones
-  beschermde monumenten



ROESELARE






GRUP De Spil

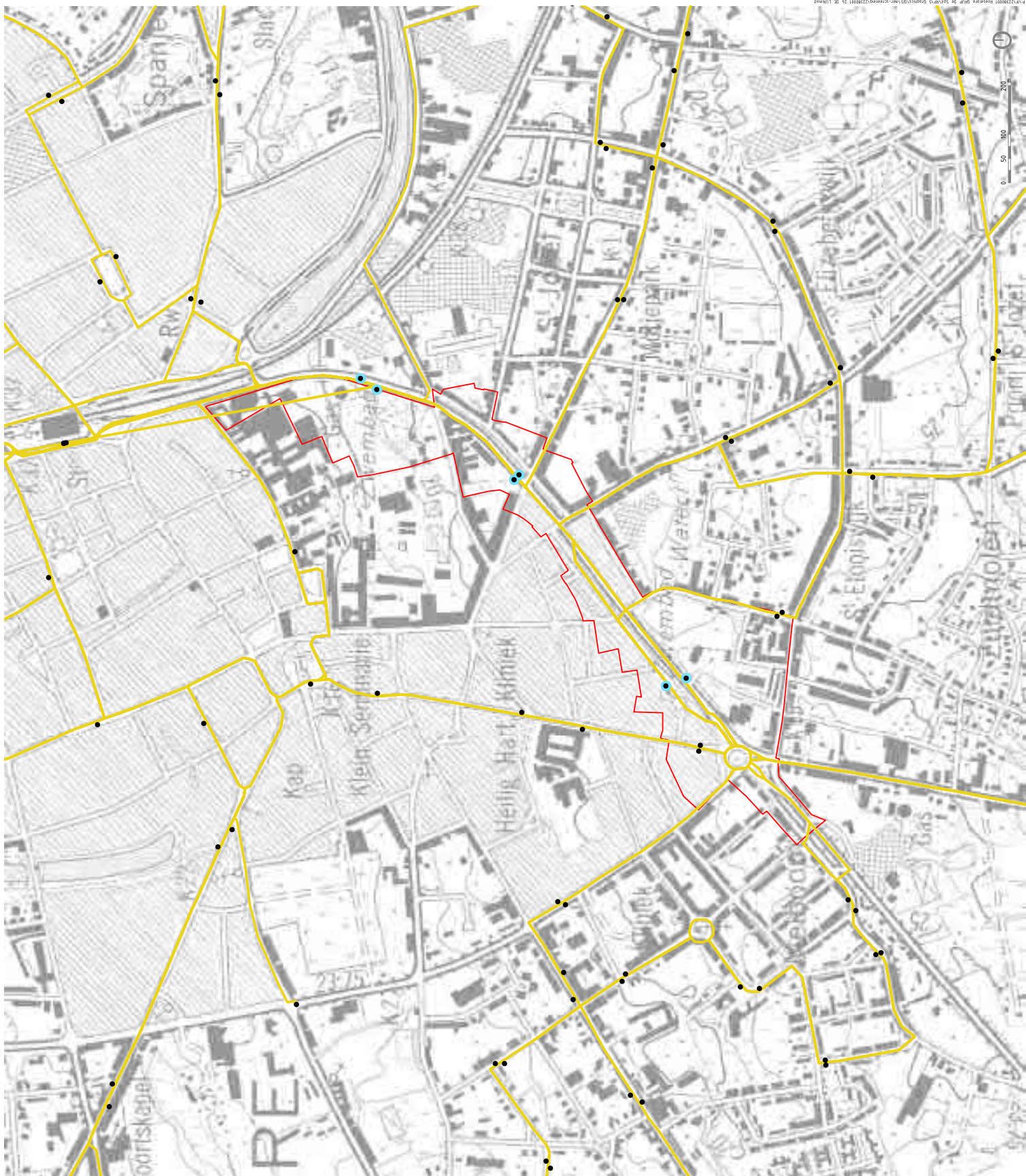
Erfgoed_beschermd

Kaart 22



Legende:

-  gemeentegrens
-  projectgebied
-  Bushalte
-  Belbushalte
-  Reiswegen



ROESELARE







GRUP De Spil

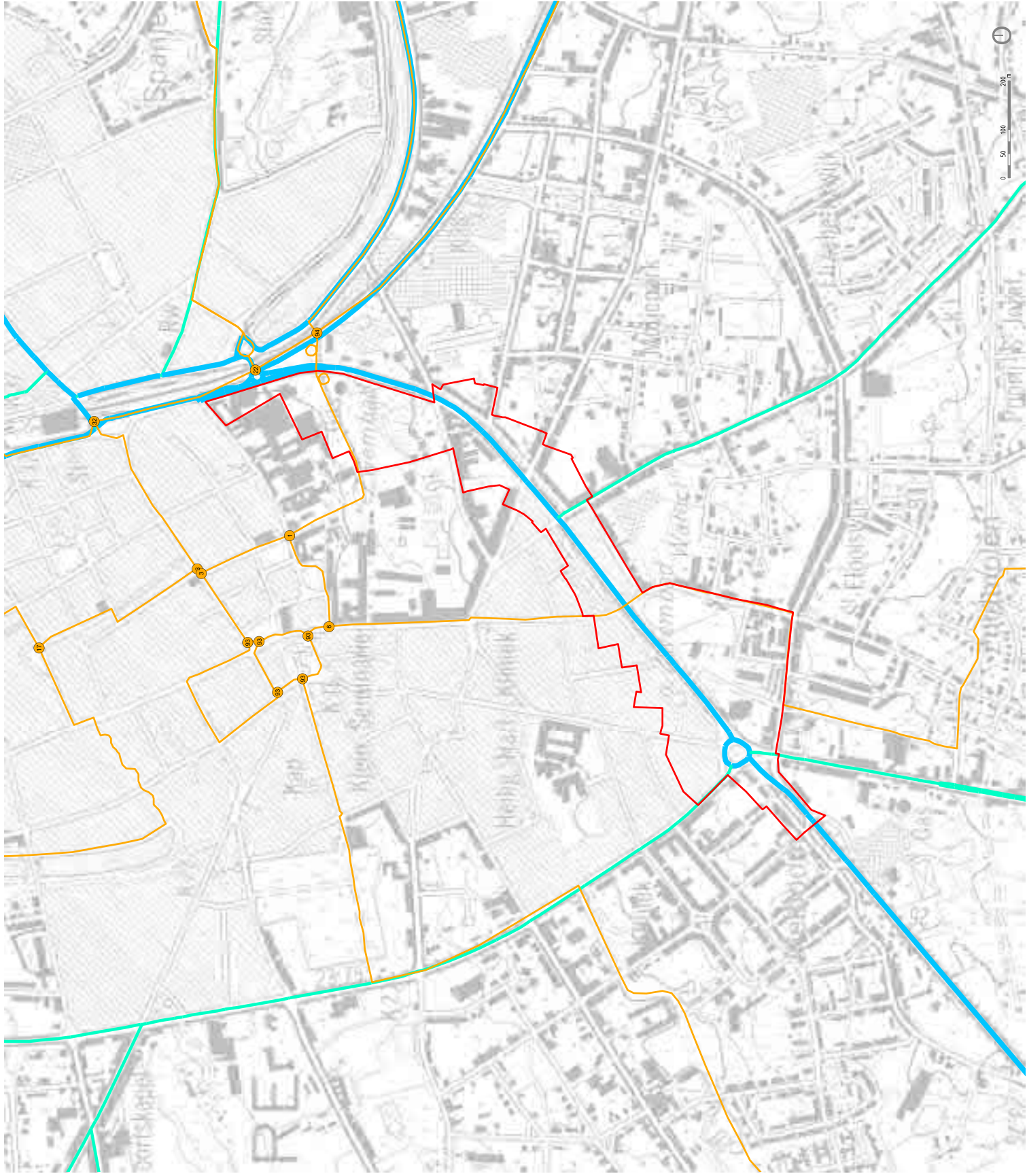
De Lijn

Kaart 24



Legende:

-  gemeentegrens
-  projectgebied
-  fietsnet (knooppunten)
-  fietsnet (fietstrajecten)
-  hooftroute: fietssnelweg
-  functionele fietsroute



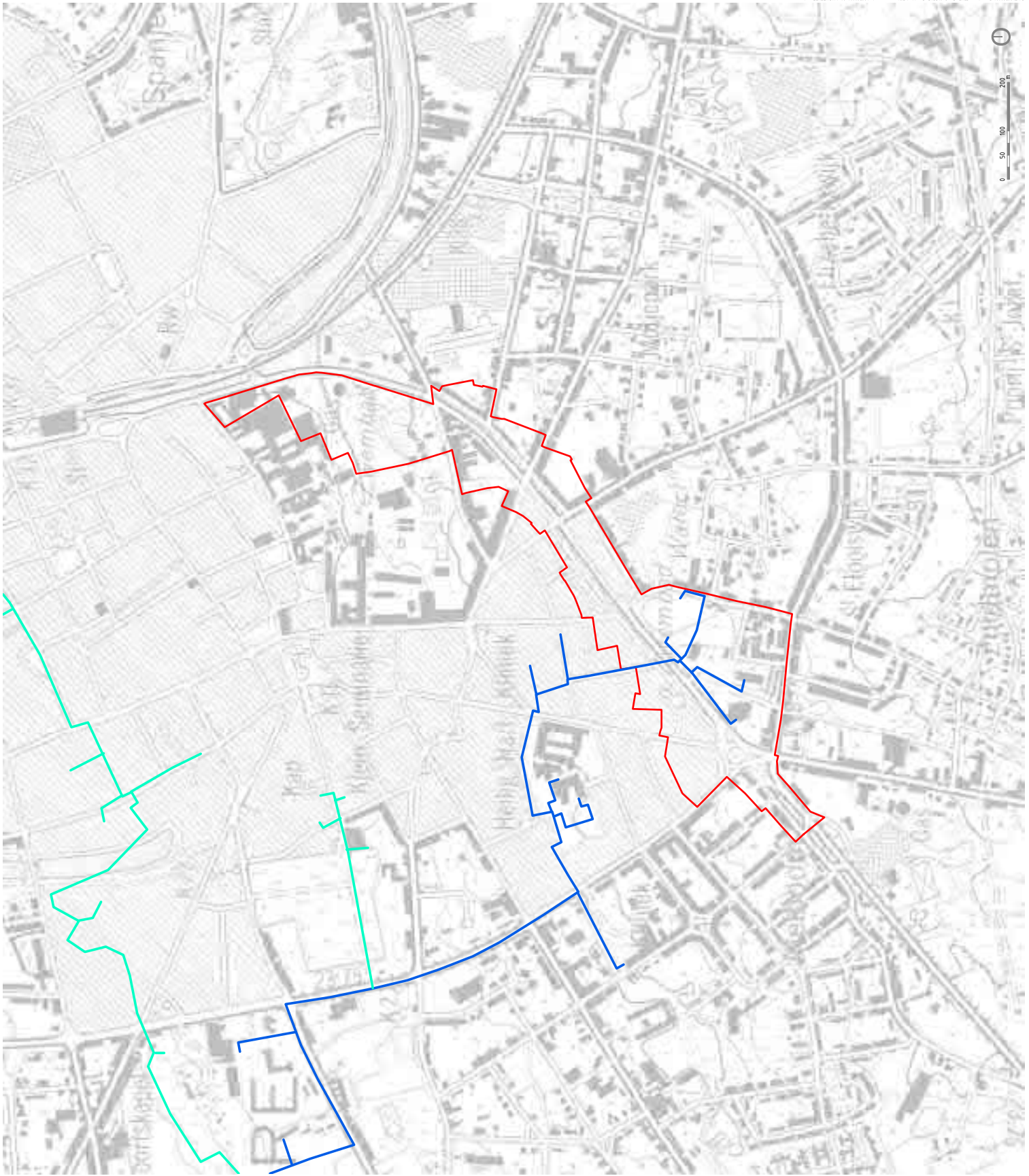
ROESELARE

GRUP De Spil

Fietsnetwerk

Legende:

- ▬ projectgebied
- ▬ gemeentegrens
- ▬ warmtenet (2016 - 2017)
- ▬ warmtenet (1986-2016)



ROESELARE

GRUP De Spil

Warmtenet

Bijlagen

Colofon

Contact
Gent
Elfjulistraat 43
9000 Gent
T +32 9 241 59 20
gent@swecobelgium.be