

# VERSLAG INFOMOMENT INWONERS OVER STARTNOA RUP DE SPIL – 23 OKTOBER 2018

## DATUM EN LOCATIE

Dinsdag 23 oktober 2018 om 19.30u

Heilig Hartkerk, Hippoliet Spilleboudreef 36 te Roeselare

## AANWEZIG

### De betrokken stadsdiensten werden vertegenwoordigd door:

- Bart De Witte Departementshoofd Beleidsontwikkeling Ruimte
- Klaas Monkerhay Stafmedewerker ruimtelijke planning
- H el ene Sambaer Ruimtelijk Planner

### Het studie bureau Sweco werd vertegenwoordigd door:

- Sil Goossens Projectleider/ruimtelijk planner
- Niels De Maesschalck Ontwerper/ruimtelijk planner

### Aanwezige publiek:

Ongeveer 120 personen

## OPZET INFOMOMENT

Het infomoment werd opgevat als een combinatie van:

- Een uitgebreide powerpointpresentatie met toelichting van het studie bureau over het project
- Enkele plannen en posters werden opgesteld op tafels en een verhoogde vloer, deze kunnen in detail bekeken worden door de aanwezigen.
- Rond deze tafels krijgen de aanwezigen de mogelijkheid tot stellen van vragen of geven van input aan de betrokken leden van de stad en het studie bureau.
- De betrokken stadsdiensten modereren een gesprek specifiek met de aanwezige eigenaars van het appartementsgebouw gelegen aan het vroegere Spillebad omtrent de mogelijke impact van het plan.
- Met nadien een gesprek rond de posters en plannen. Ook werd de mogelijkheid gegeven om met post-its eventuele bemerkingen of bezorgdheden te noteren op de plannen.

## HOOFDELEMENTEN TOELICHTING

De spreker(s) gaven toelichting bij volgende thema's omtrent de procedure en de inhoud van de startnota:

- Inleiding
- Ligging
- Wat is een Ruimtelijk Uitvoeringsplan
- Weergave van het participatief Proces
- Analyse van bestaande toestand gekoppeld aan weergeven van knelpunten en potenties
- Juridische en beleids-context gekoppeld aan weergeven van de uitgangspunten
- Doorvertaling uitgangspunten in te onderzoek concepten, gaande van een minimale tot een maximale benadering.
- Weergave van referentievoorbeelden
- Opmaak van een eerste structuurschets

## SAMENVATTING VAN DE REACTIES PUBLIEK

Na de toelichting door middel van een powerpointpresentatie krijgt het publiek de kans om vragen te stellen rond de tafels. We bundelen de reacties en opmerkingen uit het publiek per thema. De opmerkingen/ vragen op de post-its worden hieronder mee opgenomen.

### Mobiliteit/ verkeer

Vraag/opmerking: onder andere in de Meenseheirweg is er heel wat sluipverkeer en wordt aan een te hoge snelheid gereden wat wettelijk toegelaten is. Dit is gevaarlijk voor onder andere de kinderen die naar de muziekschool gaan. In deze straat wordt geen flitscontrole toegepast.

Antwoord: met een RUP kunnen geen voorwaarden omtrent verkeerssnelheid worden vastgelegd. Hiervoor zijn andere oplossingen/maatregelen nodig. Deze insteek wordt doorgegeven aan de dienst mobiliteit van de stad die dit verder zal behandelen.

Vraag/opmerking: Op vandaag is er op de Westlaan vaak file. Bij de heraanleg van de Hippoliet Spilleboutdreef en de Koning Albert I-Laan moet naar een vlot doorgaand verkeer gestreefd worden.

Antwoord: met een RUP kunnen geen voorwaarden omtrent herinrichting van wegen worden vastgelegd. Hiervoor zijn andere oplossingen/maatregelen nodig. Deze insteek wordt doorgegeven aan de dienst mobiliteit van de stad die dit verder zal behandelen.

Vraag/opmerking: het optimaliseren van de bereikbaarheid tussen de stad en Rumbeke moet ook in dit dossier worden onderzocht.

Antwoord: het RUP is hier bedoeld om de strikte bepalingen van het huidige BPA De Spil te versoepelen. Een RUP is niet het instrument om een verkeerskundige situatie bij te sturen/te optimaliseren. Een dergelijke optimalisatie zal dan hier in een specifiek mobiliteitsdossier worden onderzocht. Deze vraag wordt doorgegeven aan de dienst mobiliteit.

Vraag/opmerking: bij de heraanleg van de Koning Albert I-Laan en Hippoliet Spilleboutdreef moet aandacht besteed worden aan een veiligere rotonde en moet er voldoende garantie tot bereikbaarheid zijn voor hulpdiensten.

Antwoord: het RUP kan mogelijkheden voor parkeren voorzien maar zal niet bepalen of er nu een rond punt, kruispunt,... moet aangelegd worden. Ook kan een RUP niet opleggen of er een bereikbaarheid moet zijn voor hulpdiensten. Dergelijke aspecten kunnen naast de procedure van het RUP worden onderzocht. Deze suggestie wordt doorgegeven aan de dienst mobiliteit van de stad die dit verder zal bekijken.

Vraag/opmerking: de Meensesteenweg dient voor autoverkeer en het Hof Van Het Henneken dient voor fiets- en voetgangersverkeer te worden aangewend.

Antwoord: het RUP kan geen uitspraak formuleren van welke weg voor welk type verkeer is bedoeld. Het RUP kan wel toelichtend een suggestie hieromtrent doen en geeft in de toelichtingsnota aan dat de oversteekbaarheid voor fiets- en voetgangersverkeer ter hoogte van Hof Van Het Henneken best kan worden verhoogd. Het effectief vastleggen van het specifieke gebruik van deze wegen kan wel buiten deze RUP procedure worden bepaald. Deze suggestie wordt doorgegeven aan de dienst mobiliteit van de stad die deze suggestie verder zal onderzoeken.

Vraag/opmerking: de straten (ventwegen) die parallel liggen met de Koning Albert I-Laan dienen behouden te worden.  
Antwoord: met een RUP kunnen geen voorwaarden omtrent (vent)wegen worden vastgelegd. Hiervoor zijn andere oplossingen/maatregelen nodig. Deze insteek wordt doorgegeven aan de dienst mobiliteit van de stad die dit verder zal behandelen.

Vraag/opmerking: de huidige Hippoliet Spilleboudreef mag niet op dezelfde manier worden ingericht als de Westlaan. De inrichting van de Westlaan, met maar één rijstrook per rijrichting, belemmert de doorgang voor het autoverkeer.

Antwoord: Het RUP De Spil doet geen uitspraken over het wegprofiel. Het concept is wel om de ring als één herkenbaar aansluitend geheel in te richten. Hoe dit zal gebeuren staat nog niet vast. De opmerking wordt overgemaakt aan de dienst mobiliteit van de stad.

## **Parkeren**

Vraag/opmerking: met het RUP mag het niet de bedoeling zijn om het bestaand aanbod van parkeerplaatsen te reduceren. Tot 4 uur parkeren moet in de blauwe zone mogelijk blijven.

Antwoord: het RUP zal de mogelijkheid bieden om bv. een randparking ondergronds, op maaiveldniveau of in een toren te voorzien. Met het RUP zal niet specifiek kunnen worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen er zullen zijn in de toekomst. Ook bepaalt een RUP niet hoelang er mag worden geparkeerd. Het vastleggen van het aantal parkeerplaatsen en de duurtijd van parkeren zal dan in een latere fase en in een specifiek mobiliteitsdossier gebeuren. Deze insteek wordt doorgegeven aan de dienst mobiliteit van de stad die dit verder zal behandelen.

Vraag/opmerking: in het RUP moet voldoende ruimte voorzien worden voor kort- en langparkeren.

Antwoord: het RUP kan een mogelijkheid voor parkeren voorzien maar kan niet bepalen of dit nu kort- of lang parkeren zal zijn. Deze suggestie wordt doorgegeven aan de dienst mobiliteit van de stad die dit idee verder zal bekijken. Deze suggestie zal dan buiten de procedure van het RUP worden bekeken.

Vraag/opmerking: enkele aanwezigen zijn vragende partij om te voorzien in een ondergrondse parking.

Antwoord: het RUP zal de mogelijkheid bieden om een randparking ondergronds, maar ook op maaiveldniveau of in een toren te voorzien. Het RUP dient hierin voldoende flexibiliteit te bieden en zal zich dus niet beperken tot enkel ondergronds parkeren. De vraag naar ondergronds parkeren wordt wel doorgegeven aan de dienst mobiliteit van de stad die dit verder zal behandelen.

Vraag/opmerking: er wordt opgemerkt dat een eventuele randparking voldoende herkenbaar moet worden aangegeven.

Antwoord: de huidige voorbeelden die worden gegeven tonen aan dat een herkenbare randparking wordt nagestreefd, maar een RUP bepaald enkel randvoorwaarden, niet de inrichting zelf. De opmerking wordt wel doorgegeven aan de dienst mobiliteit van de stad die dit verder zal behandelen.

## **Bebouwing**

Vraag/opmerking: de bewoners/mede-eigenaars van het flatgebouw achter het oude zwembad verwijzen naar het derde scenario 'suprematie' met het idee om het flatgebouw door een nieuwbouw te vervangen. Omwille van dit scenario vrezen ze om op termijn in functie van de realisatie van dit nieuwe gebouw onteigend te worden. De eigenaars

vragen wat de visie op lange termijn is. Ook haalden de eigenaars aan dat het blok C van het flatgebouw (het blok tegen de bouwput) in een minder goede staat is dan het andere deel van het gebouw. Door de versnipperde eigendomsstructuur weten de eigenaars niet om dit probleem van de mindere goede staat van dit blok aan te pakken.

Antwoord: dé bedoeling van de opmaak van het RUP is het herzien van de te strikte bepalingen van het huidige BPA De Spil. Ten opzichte van dit BPA zal het RUP meer en creatievere mogelijkheden toelaten. Het scenario 'suprematie' is één van de mogelijkheden (en geen verplichting) van toekomstige ontwikkeling die dan met het RUP zal gerealiseerd kunnen worden. Dit scenario van herbouw kan dan bv. gerealiseerd worden moest het appartementsgebouw binnen lange termijn aan vervanging toe zijn. Op vandaag kan een herbouw volgens het BPA maar enkel binnen de huidige strikte footprint van het appartementsgebouw. Een herbouw zou dan met het RUP bv. naast of haaks op deze strikte footprint kunnen gebeuren. Betreffende de minder goede staat van het blok C zullen de eigenaars samenkomen met hun syndicus om hiervoor naar een oplossing te zoeken.

Vraag/opmerking: binnen dit RUP moet gestreefd worden naar architecturale hoogstaande gebouwen. Het mag niet de bedoeling zijn om er nog nieuwe klassieke standaardappartementen te bouwen.

Antwoord: deze opmerking wordt meegenomen in het ontwerp onderzoek en verdere proces van opmaak RUP.

Vraag/opmerking: het karakter van de Vredeswijk moet behouden blijven.

Antwoord: de startnota toont reeds aan dat deze wijk als bouwkundig erfgoed is aangeduid. Diezelfde startnota heeft de Vredeswijk beschouwd als één apart ruimtelijk geheel en formuleert de visie dat er aandacht moet besteed worden aan dit erfgoed geheel.

Vraag/opmerking: in de procesnota is enkel sprake van de Poolse kerkgemeenschap. Er is ook een 'centraal kerkbestuur' en de 'Parochie Heilig Hart'.

Antwoord: de procesnota zal met deze actoren worden aangepast/aangevuld.

Vraag/opmerking: De site van de Spil en omgeving dient uitgebouwd te worden tot een hippe en creatieve wijk. Een volledige kunstsituatie met tekenacademie dient uitgebouwd te worden.

Antwoord: De scenario's in de startnota schuiven het idee naar voor om de site van de Spil als een cultuurpool uit te bouwen. Met het RUP zal de uitbouw van een cultuurpool mogelijk worden gemaakt maar niet worden opgelegd. De effectieve realisatie van deze pool is afhankelijk van het initiatief dat in dit gebied genomen wordt. Een initiatief kan bv. genomen worden door de eigenaars die een aanvraag tot omgevingsaanvraag indienen tot het bouwen van een gebouw ifv cultuur, van burgerinitiatieven die bv. een bepaald gebouw gebruiken ifv cultuur,...

Vraag/opmerking: De site De Spil is geschikt voor bebouwing met architecturale hoogstand. Waar kunnen deze architecturale gebouwen voorzien worden?

Antwoord: In elk concept dat werd getoond en vervat werd in de startnota (adaptatie op het bestaande, tussenconcept en vanuit suppressie) wordt in de omgeving van het bestaande rondpunt en site De Spil de mogelijkheid voorzien voor plaatsing van architecturale kwalitatieve gebouwen. In elk concept worden deze gebouwen op een andere plaats voorzien en dienen ze als een nieuwe poort tot de stad Roeselare.

Vraag/opmerking: Hoe zal men omgaan met de toegelaten bouwhoogten bij de bestaande woonomgevingen.

Antwoord: Op dit ogenblik wordt in het RUP uitgegaan van een te groot contrast tussen de huidige bouwmogelijkheden in de woonzone en de bestaande woningen. De toegelaten bouwhoogte zal worden aangepast aan de specifieke kenmerken van de huidige omgeving en minimum voorzien in een goede overgang bij toelaten van hogere bebouwing.

Vraag/opmerking: zullen de gebouwen van de Spil ter hoogte van de Meenseheirweg te verhogen.

Antwoord: Het is niet de bedoeling van het RUP om de gebouwen van de Spil ter hoogte van de Meenseheirweg te verhogen. Het RUP zal wel binnen deze zone flexibiliteit op lange termijn bieden.

## **Bestemming**

Vraag/opmerking: volgens de structuurschets wordt de schoolzone en de open ruimte waar de loopweg ligt in eenzelfde kleur ondergebracht. Wat is de reden hiertoe?

Antwoord: De open ruimte met looppiste wordt door de scholen Vabi en VTI gebruikt en maakt dus deel uit van deze scholensite. Volgens de startnota wordt deze open ruimte en de scholen dan ook als één ruimtelijk geheel gezien. Volgens de startnota wordt het behoud van deze open ruimte als een unieke eigenschap gezien.

Vraag/opmerking: de scenario's in de startnota voorzien de mogelijkheid om in de bouwblokken ten zuiden van de Spil (ter hoogte van de Kerkweg en Meenseheirweg) kunstenaarswoningen met ateliers te voorzien. Met dit voorstel kan niet akkoord worden gegaan omdat het de wens is om de huidige bestemming tot wonen te behouden.

Antwoord: de scenario's in de startnota voorzien de kunstenaarswoningen en de bijhorende ateliers als een mogelijkheid. De eigenaar zal met het RUP niet verplicht worden om zijn grond in functie van deze kunstenaarswoningen te ontwikkelen. De bestemming zal worden verruimd met de mogelijkheid om kunstenaarswoningen te voorzien.

Vraag/opmerking: het stimuleren van specifieke woontypologieën, aangepast aan het gegeven cultuur (zoals kunstenaarswoningen,...) wordt door enkele aanwezigen als positief ervaren.

Antwoord: Het RUP zal de mogelijkheid om dergelijke woontypologieën te voorzien verder onderzoeken en als mogelijkheid voorzien.

Vraag/opmerking: een geïnteresseerd vraagt wat er met het leegstaande Spillebad zal gebeuren. Is het mogelijk om hier een (voorlopig) atelier met eventueel een reca-zaak aan gekoppeld te voorzien?

Antwoord: Het RUP De Spil voorziet de mogelijkheid om een dergelijke functie te plaatsen in het momenteel leegstaande Spillebad. De concepten 'adaptatie op het bestaande' en het 'tussenconcept' breken het huidige Spillebad niet af en een dergelijke functie kan hierin worden voorzien. Verdere afspraken dienen gemaakt te worden met de stadsdiensten.

Vraag/opmerking: moeten de andere functies in de zone de Spil, zoals muziekschool de Stap verdwijnen.

Antwoord: nee, er wordt een clustering van cultuurfunctie beoogd voor deze zone, startend vanuit de bestaande aanwezige functies, een muziekschool past hier volledig in.

## **Plangebied**

Vraag/opmerking: de rotonde Meensesteenweg, Meiboomlaan, Westlaan en Hippoliet Spilleboutdreef en het beginstuk van de Meiboomlaan dient in het RUP opgenomen te worden.

Antwoord: deze delen maken reeds deel uit van het plangebied van het RUP.

Vraag/opmerking: wat zal er gebeuren met de site Boro?

Antwoord: de site Boro ligt niet binnen de contour van dit RUP.

## **Warmtenet**

Vraag/opmerking: De Spil, het voormalige zwembad en het appartementsgebouw achter het zwembad zijn aangesloten op het warmtenet. Is het mogelijk om de Heilig Hartkerk hierop ook aan te sluiten?

Antwoord: deze vraag wordt aan de Mirom doorgegeven.

## **Publieke ruimte**

Vraag/opmerking: in het RUP moet voldoende aandacht worden besteed aan het voorzien van voldoende ruimte voor sport en beweging en voor publieke ruimte.

Antwoord: het RUP zal voldoende flexibel worden opgesteld zodat dergelijke activiteiten/functies mogelijk zijn. In de toelichtingsnota zal aandacht gegeven worden aan dit gegeven.

Vraag/opmerking: in het RUP moet voldoende ruimte voor creativiteit worden voorzien en dit zowel voor ouderen, jongeren en jonge gezinnen.

Antwoord: het RUP zal voldoende flexibel worden opgesteld zodat aan de wensen van deze doelgroepen kan voldaan worden. In de toelichtingsnota zal aandacht gegeven worden aan dit gegeven.

## Groen

Vraag/opmerking: in de stad is er weinig groen aanwezig.

Antwoord: de startnota selecteert in het plangebied het park Vandewalle en de villa's in het groen als de twee belangrijke groenpolen. Hiernaast wordt ook de open ruimte dat door het VTI en de Vabi wordt gebruikt als een belangrijke openruimte gezien. De startnota toont via de scenario's ook aan dat bv. bij de herinvulling van de site van de Spil aandacht zal worden besteed aan groen en bijkomende ontmoetingspleinen.

Vraag/opmerking: Waar de Meiboomlaan overgaat in het rond punt bevindt zich een groenzone. Deze groenzone dient te worden meegenomen bij de herinrichting van het rond punt.

Antwoord: Het RUP doet geen uitspraak over een kruispunt of rondpunt op die plek. Het al dan niet behouden van deze groenzone hangt af van de verkeersinfrastructuur die daar in de toekomst wordt voorzien. Het RUP geeft toelichtend wel aan dat het voorzien van een link tussen park Vandewalle en site De Spil een meerwaarde kan bieden. De insteek voor het behouden van de groenzone wordt doorgegeven aan de dienst mobiliteit van de stad die dit verder zal behandelen.



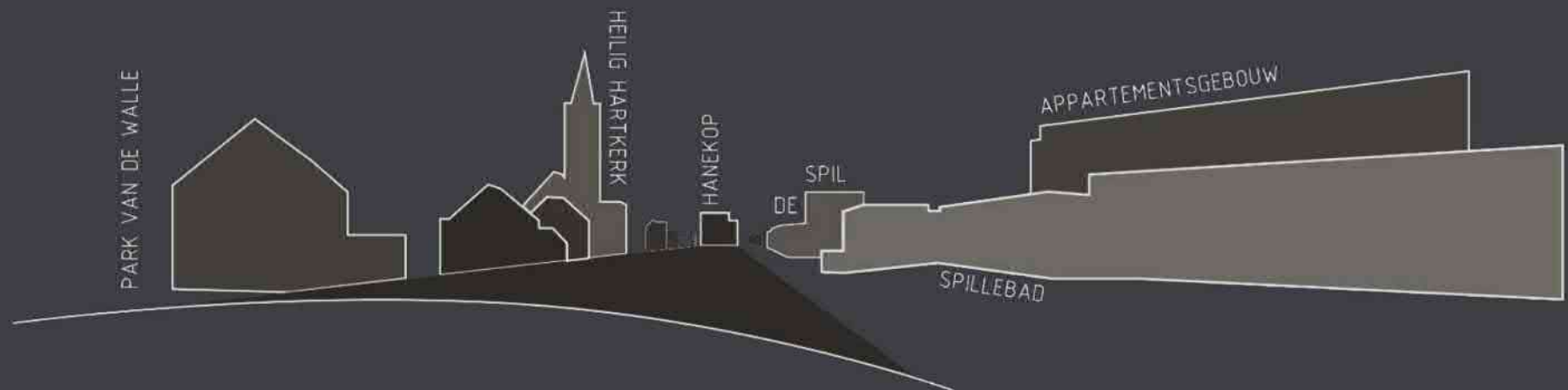
Figuur: foto van één van de plannen met opmerkingen in de vorm van post-its

## **BIJLAGE - PRESENTATIE**

Op de volgende pagina's wordt de presentatie weergegeven die werd gepresenteerd tijdens het infomoment.

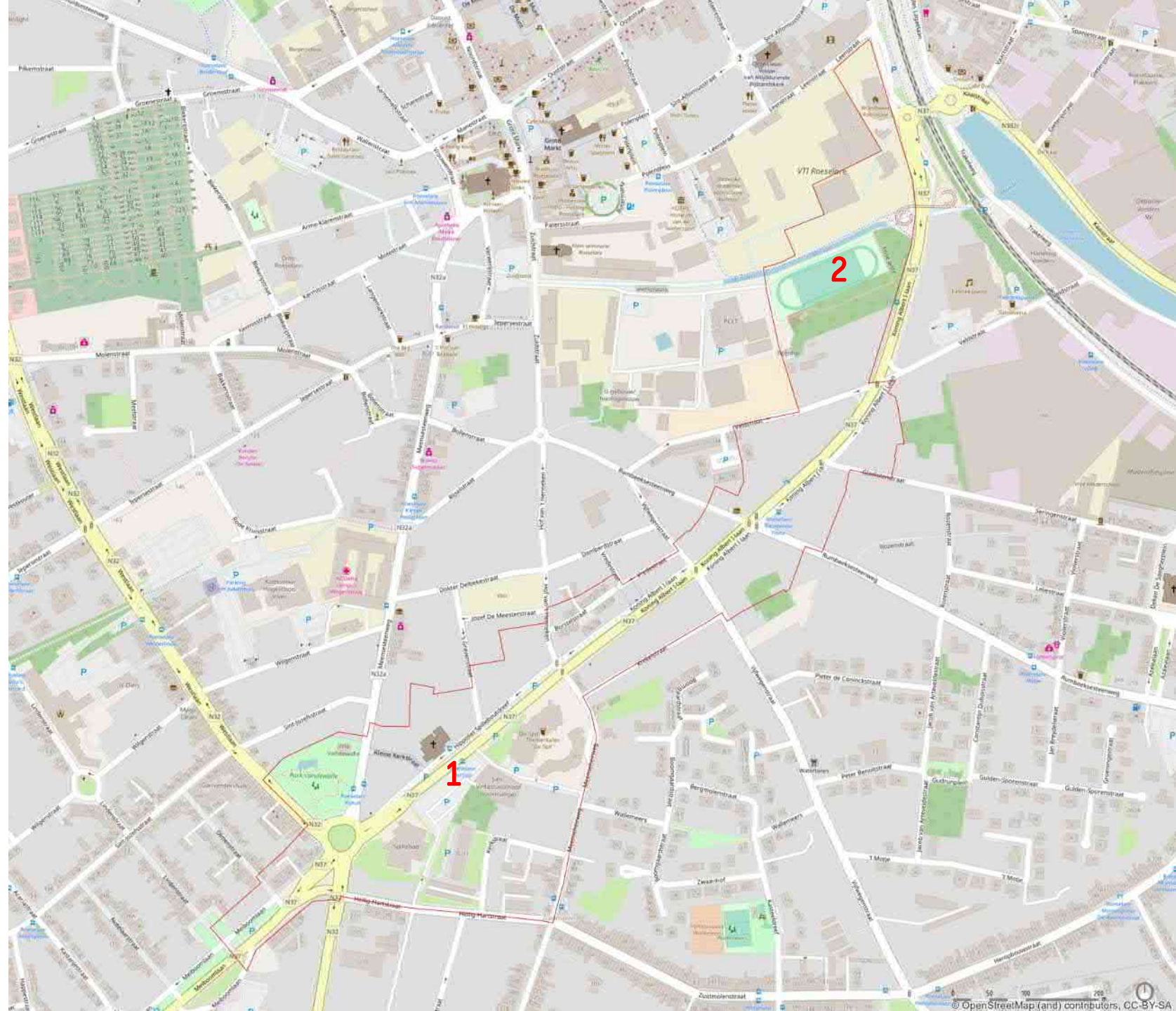
# RUP DE SPIL

23-10-2018









# Situering

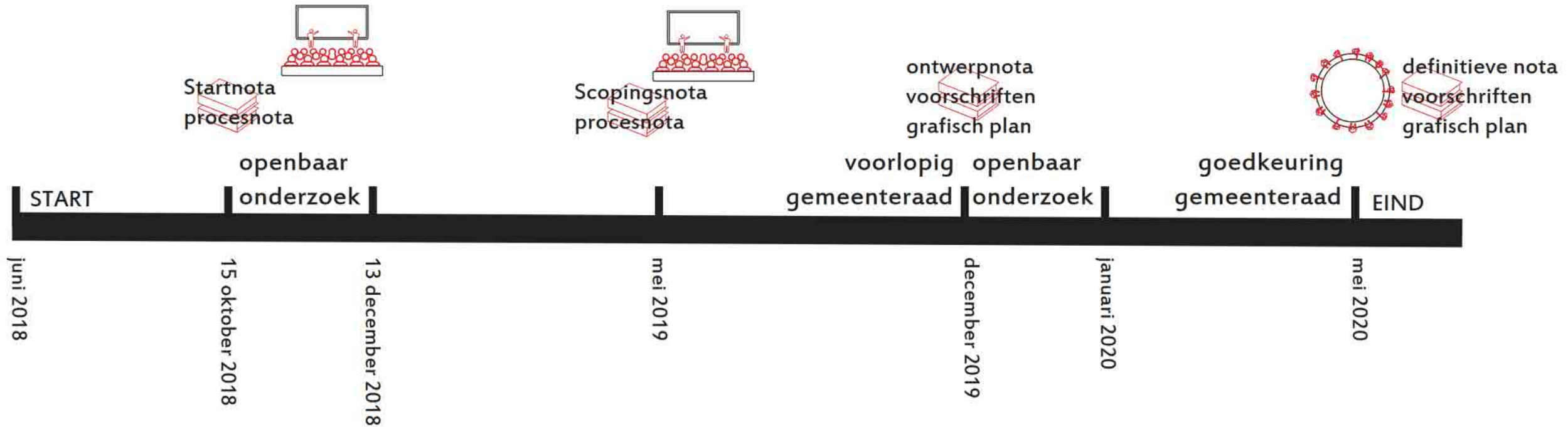


# Ruimtelijk UitvoeringsPlan



	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	
	Overwelfde waterloop	
	Collector	

# Participatief Proces



Analyse bestaande toestand

Knelpunten en potenties

- Markante elementen

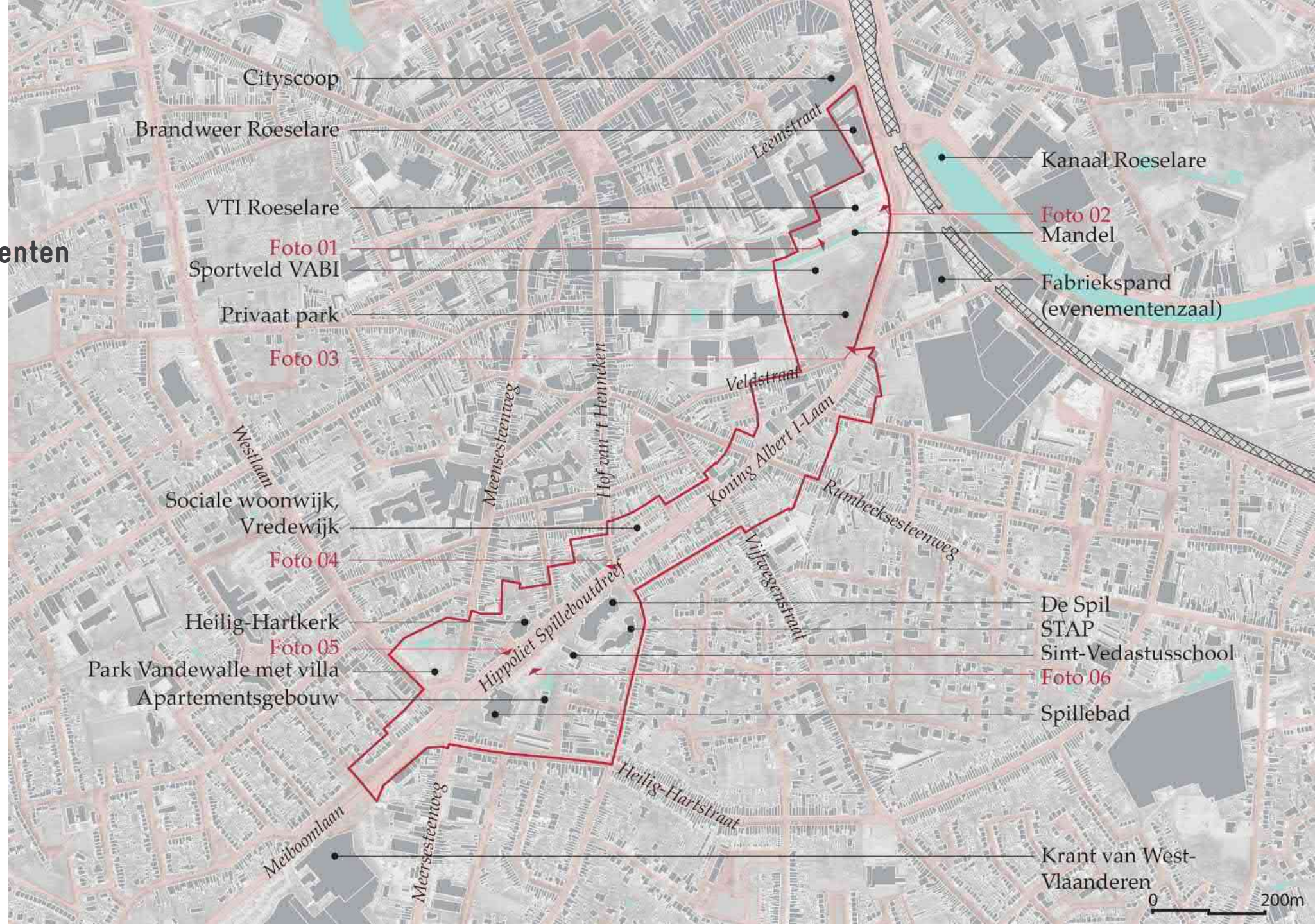




Foto 01: voet- en fietsweg tussen Leenstraat en de fietsersbrug over de Koning Albert I-Laan. De fietsweg vormt een belangrijke weg richting centrum en de VABI.



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 groenvoorziening 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.

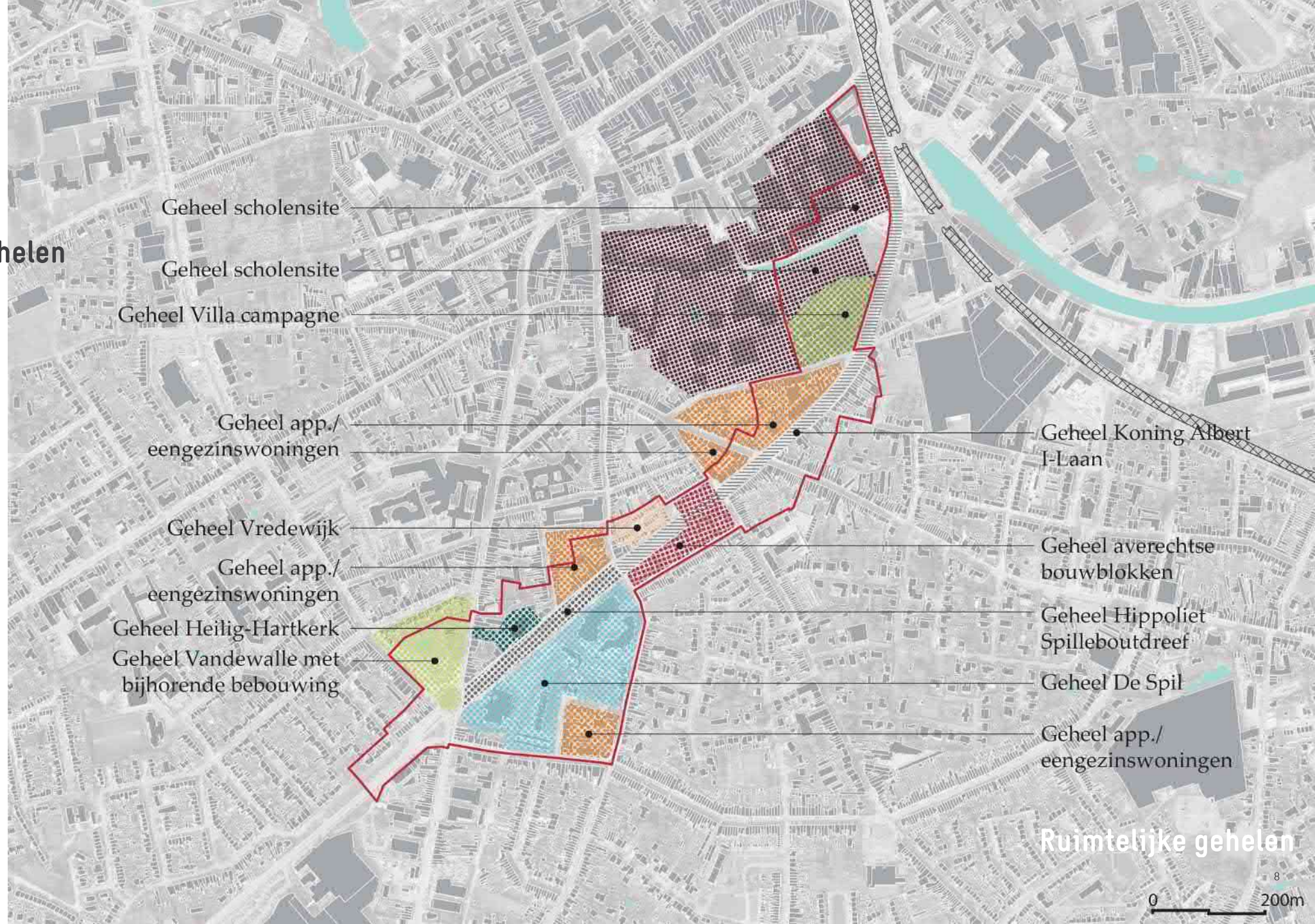


Foto 05: Het leegstaande Spillebad, aan de rechterzijde met opschrift 'mijn stad, mijn trots' en appartementsblok aan linkerzijde.

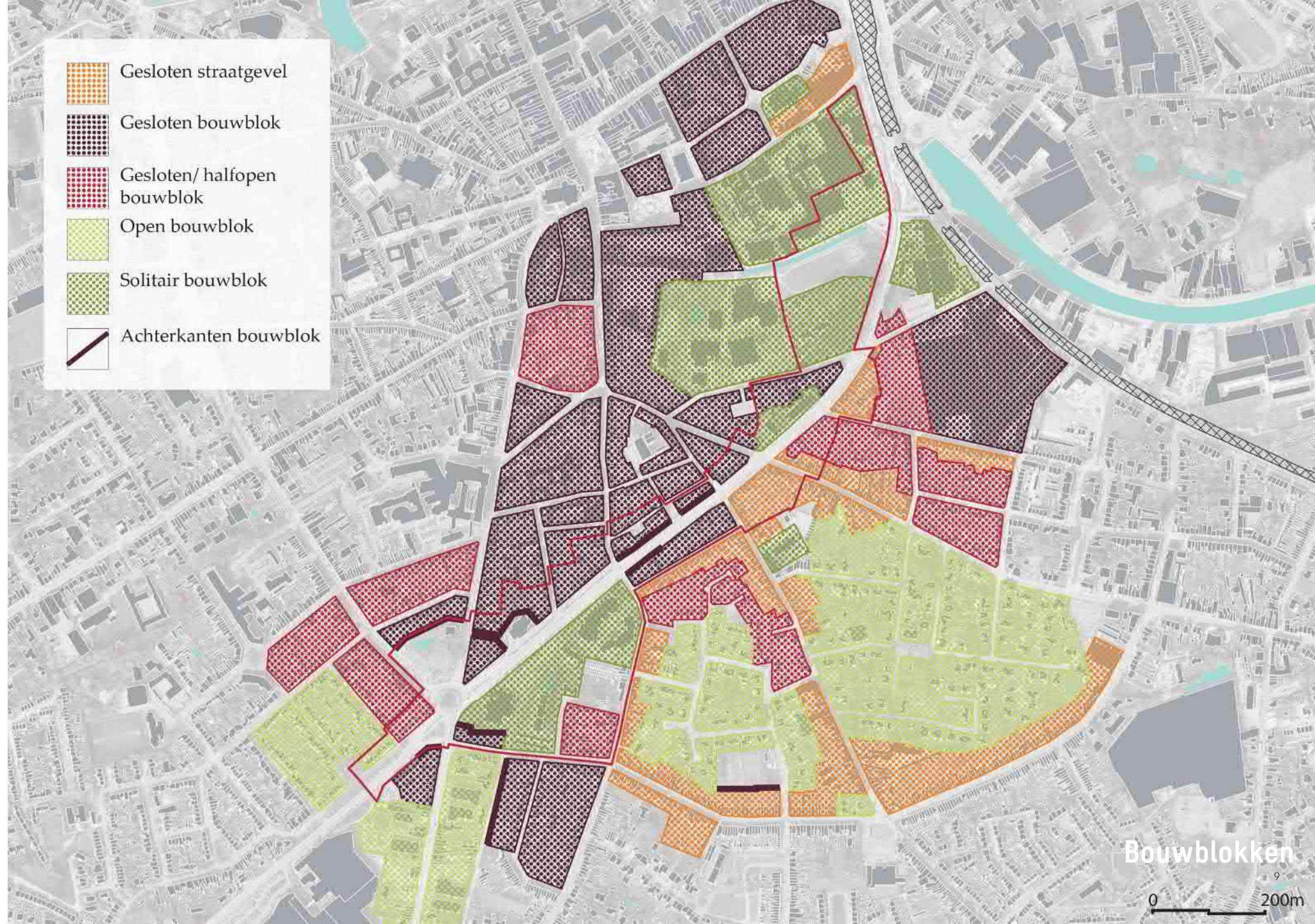


Foto 06: Toren van de Heilig-Hartkerk vanuit de parking van De Spil, het STAP en het leegstaande Spillebad.

- Ruimtelijke gehelen

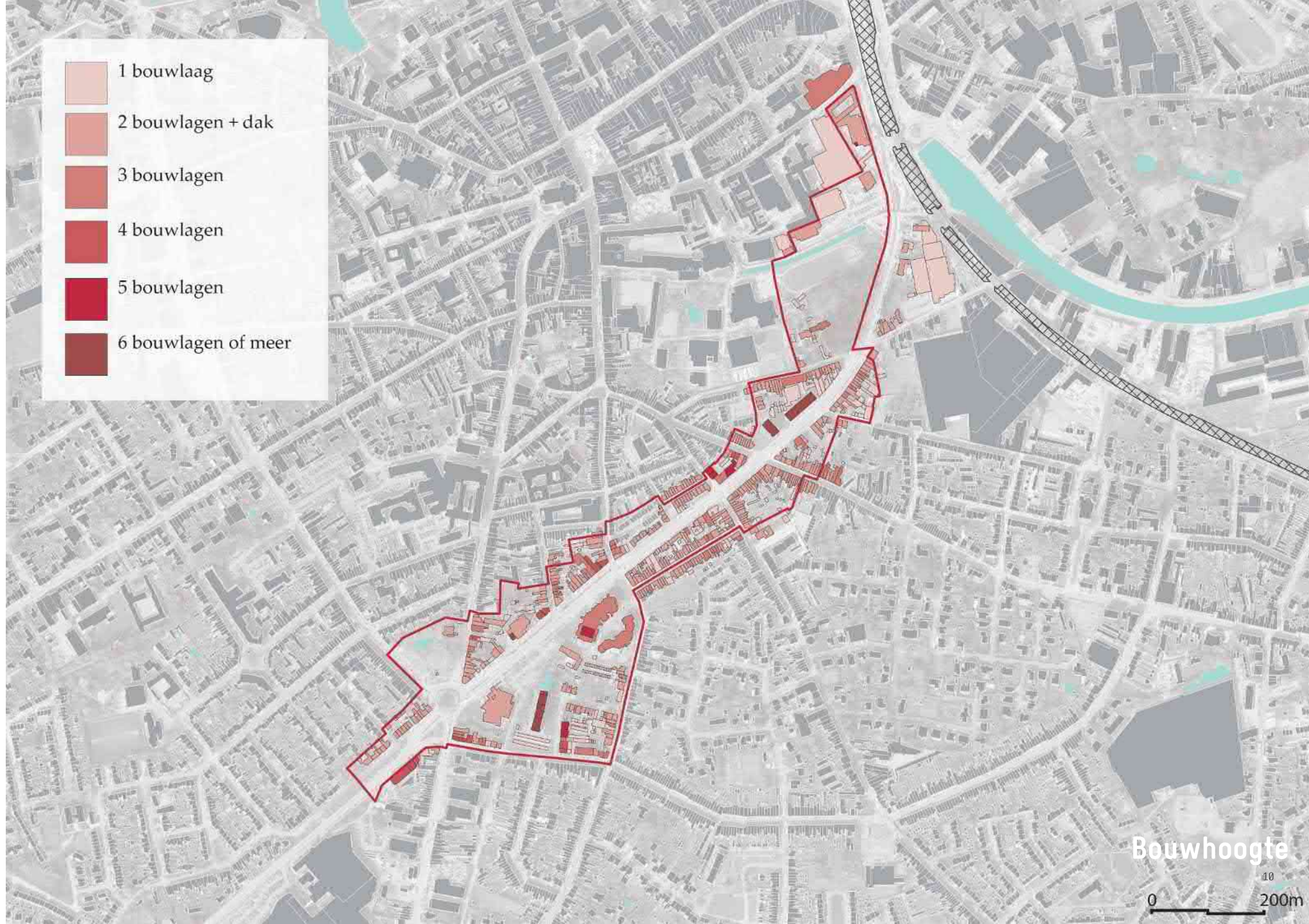


- **Bouwblokken**





• **Bouwhoogte**



Zichtlocatie

• Bouwhoogte



*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*

- **Bouwhoogte**

Noordelijke locatie



*Figuur: toren van het brandweergebouw Roeselare*



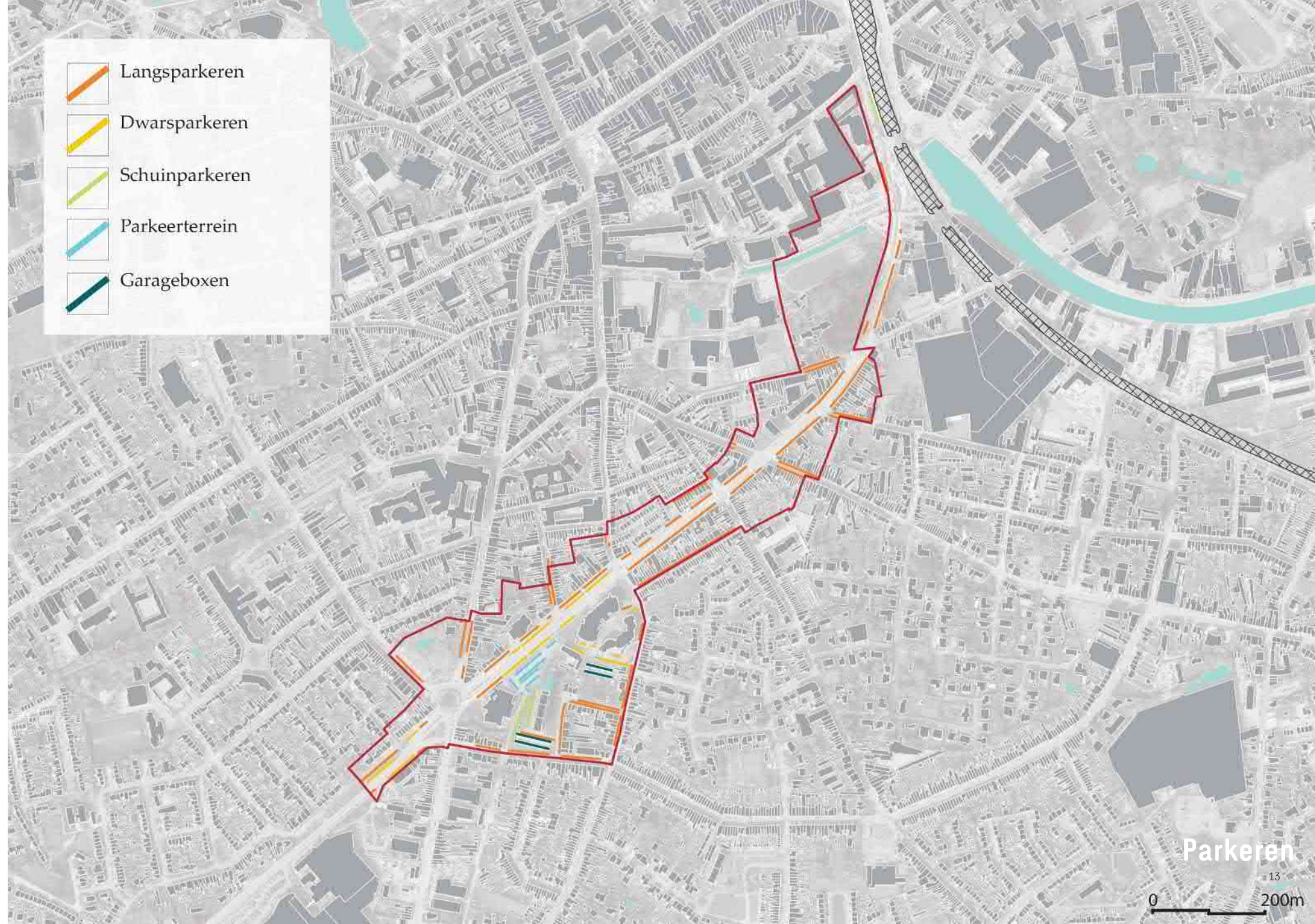
*Figuur: omliggende bebouwing van het VTI Roeselare*



*Figuur: hoekgebouw VTI Roeselare, twee bouwlagen hoog*

• Parkeren

- Langsparkeren
- Dwarsparkeren
- Schuinparkeren
- Parkeerterrein
- Garageboxen

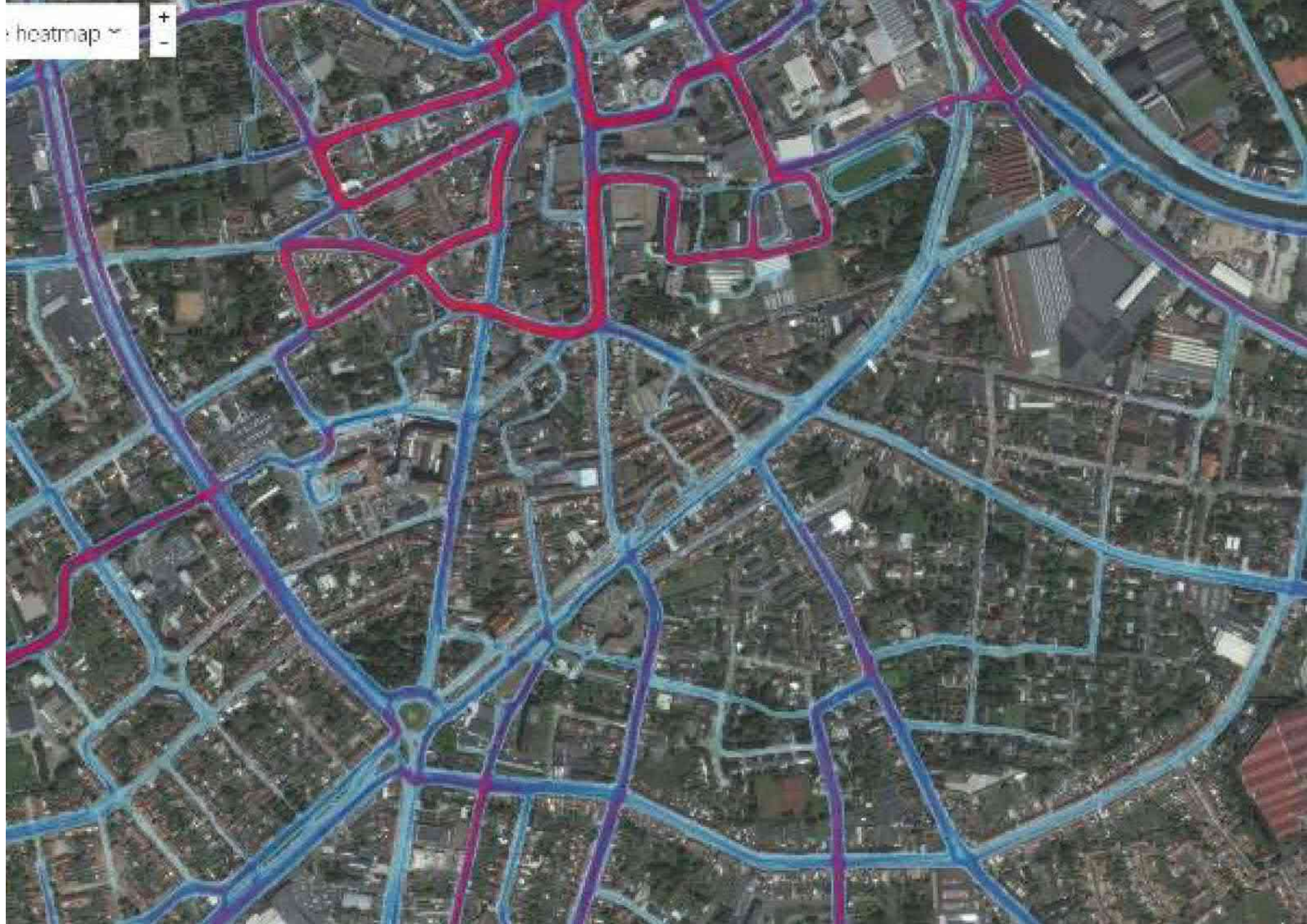


- Aantal parkeerplaatsen

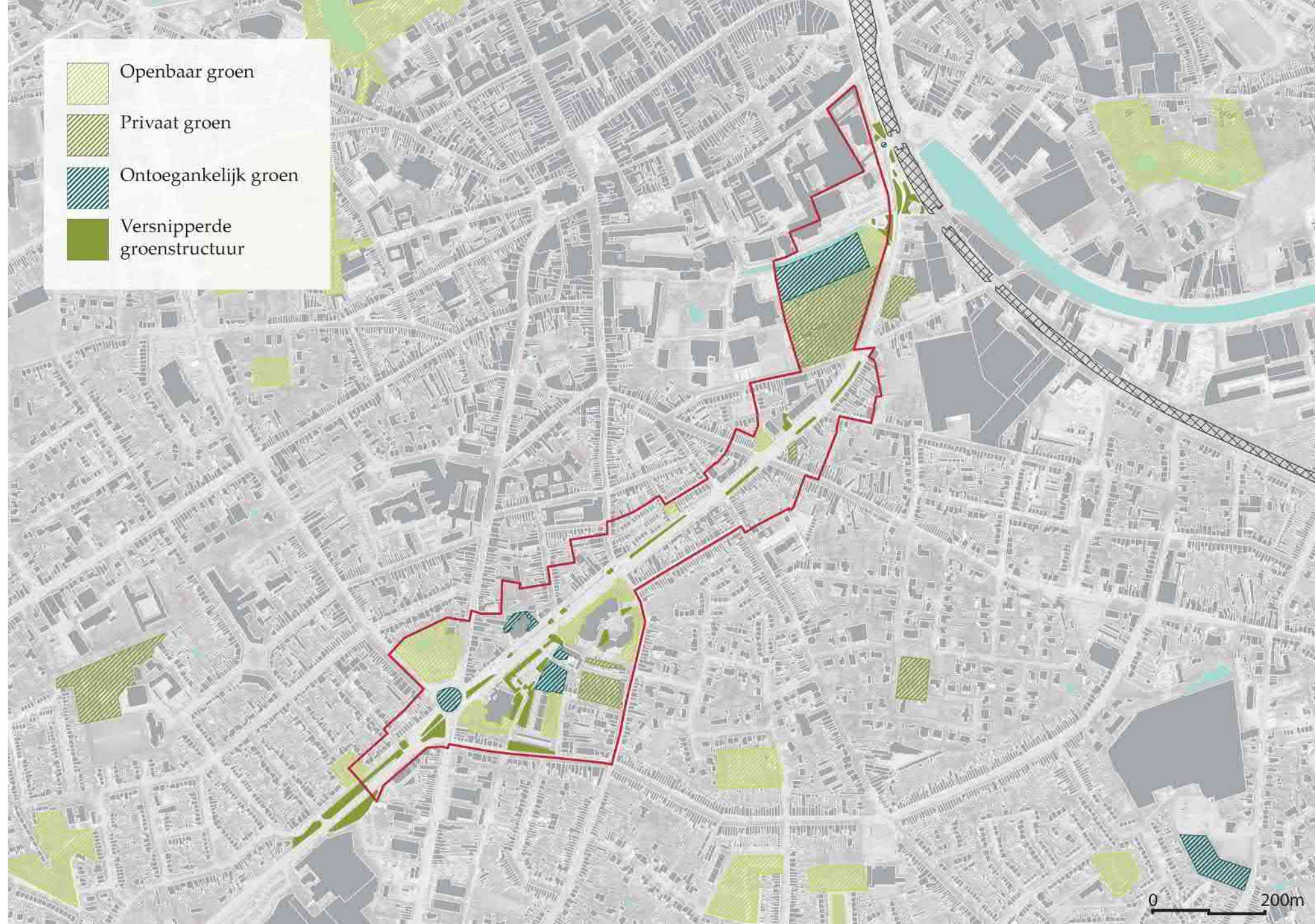
Straat of parkeerterrein	Aantal parkeerplaatsen*
Meiboomlaan	40
Heilig-Hartstraat	53
Meenseheirweg	37
Westlaan en Meensesteenweg	55
Hippoliet Spilleboudreef	129
Parkeerterrein tussen Spillebad en De Spil	205
Omgeving De Spil	44
Koning Albert I-Laan	65
Krekelstraat	51
Parkeerterrein site VTI Roeselare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

*\*De aantallen zijn een aanname op basis van tellingen*

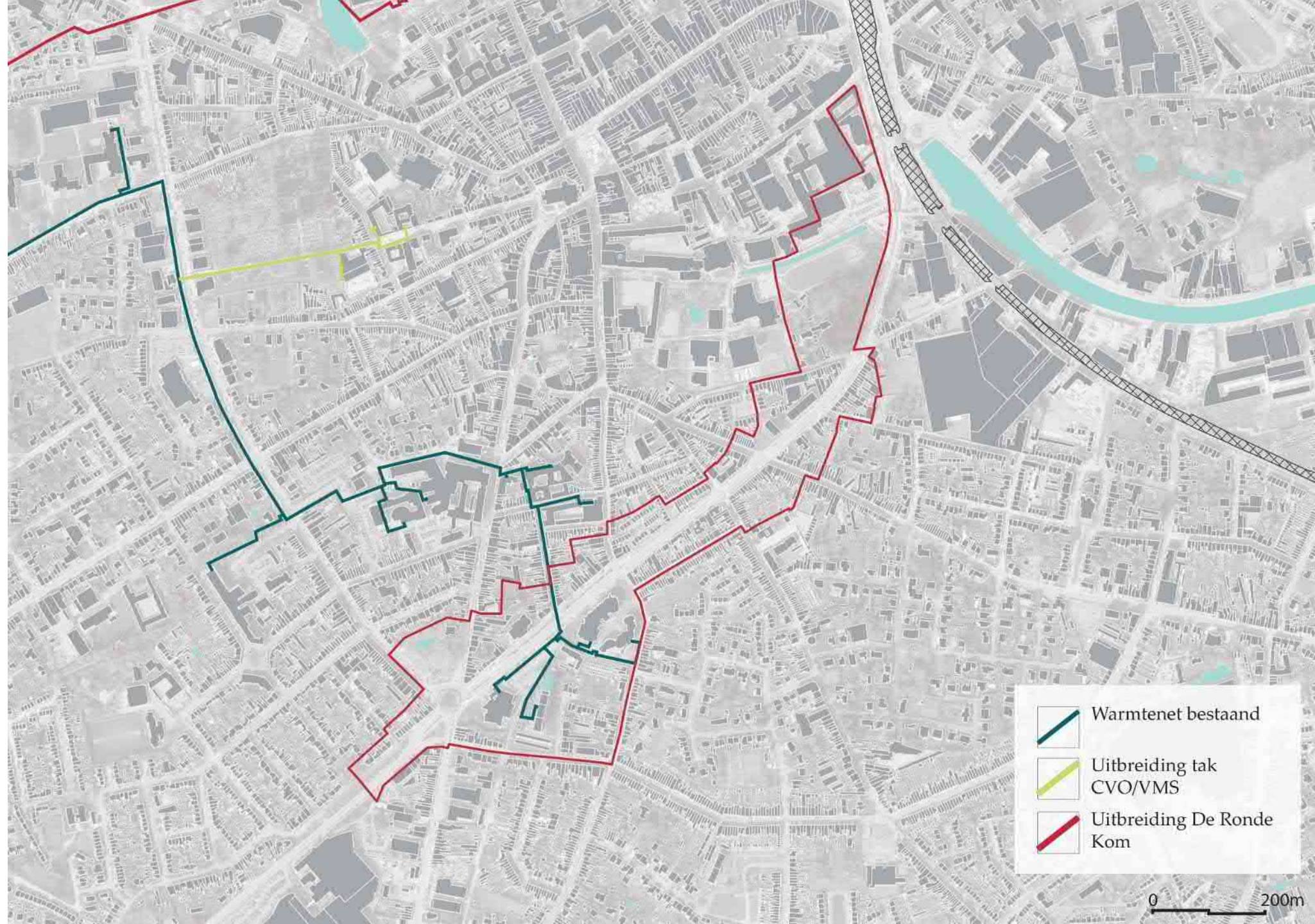
- Voetverkeer



• Groen



- **Warmtenet**





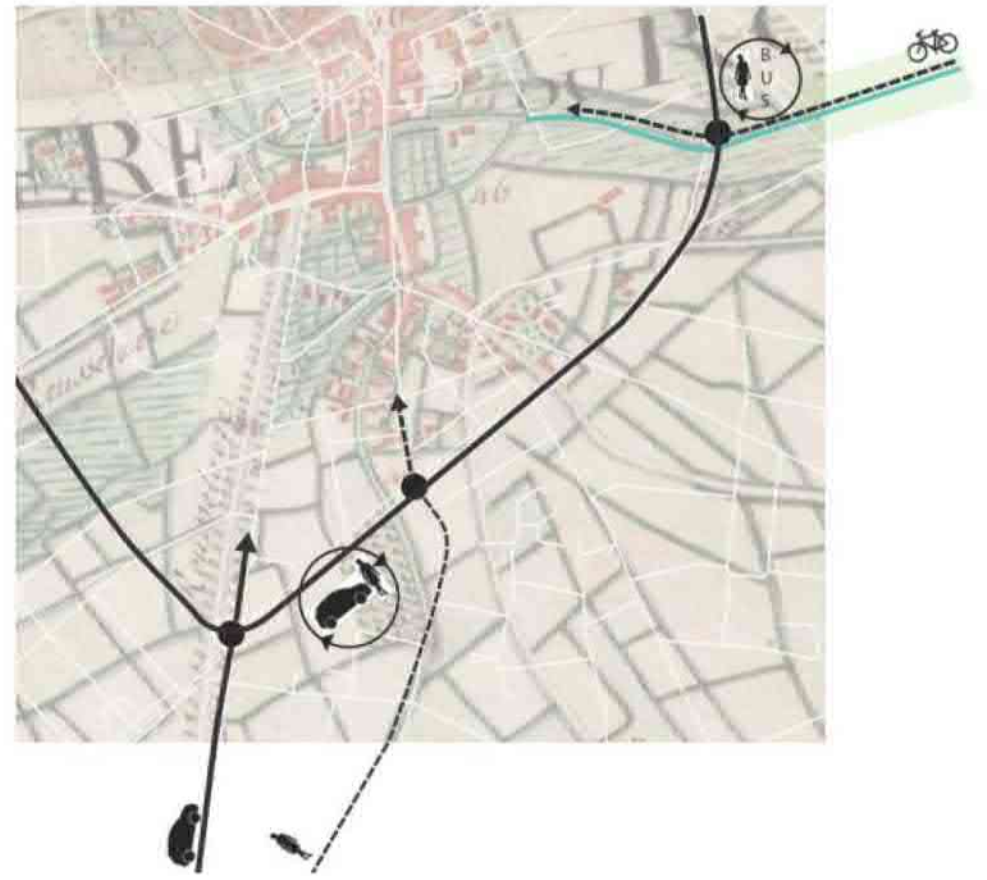
Beleids- en juridische context

Uitgangspunten

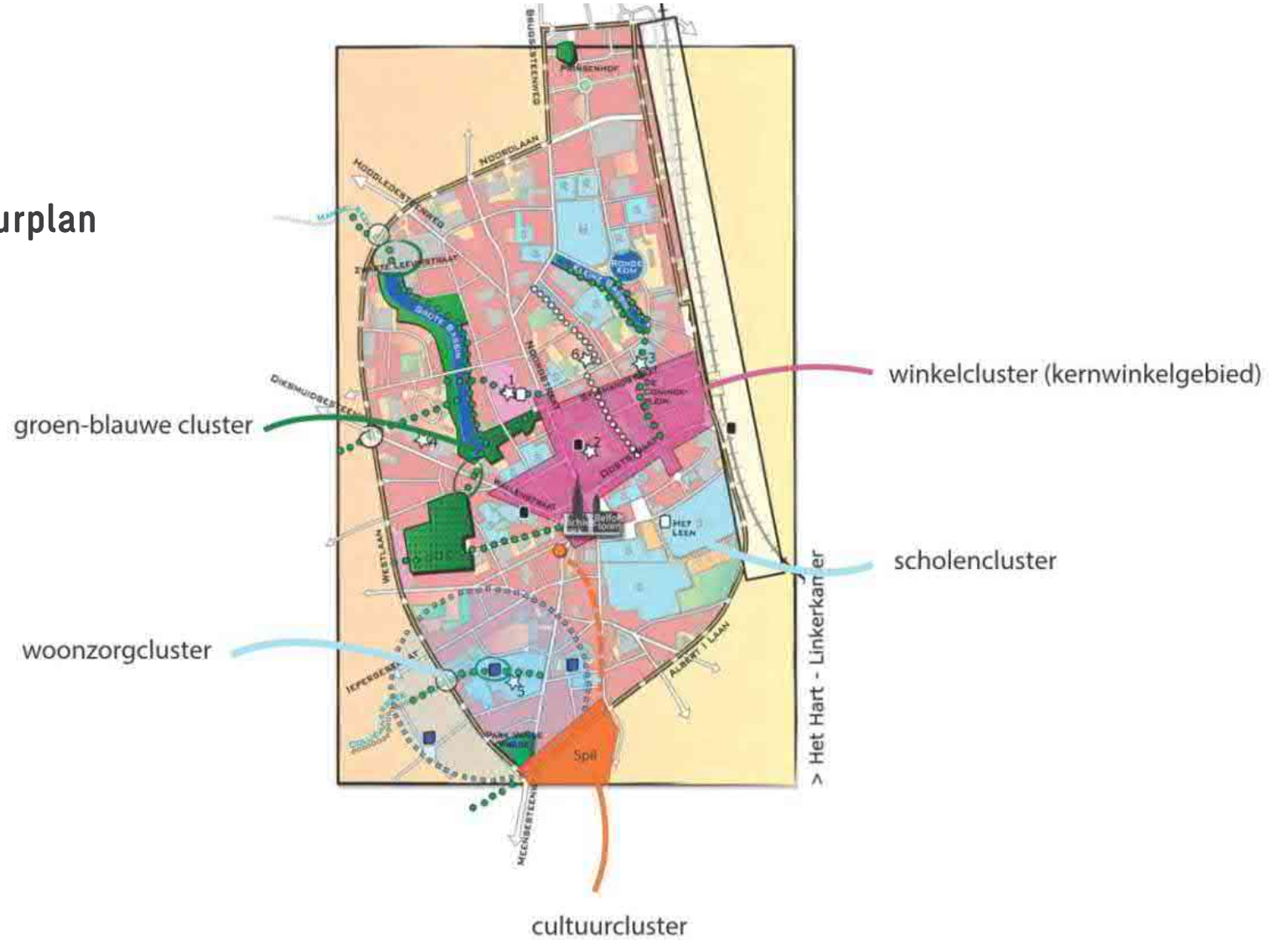
- Historiek



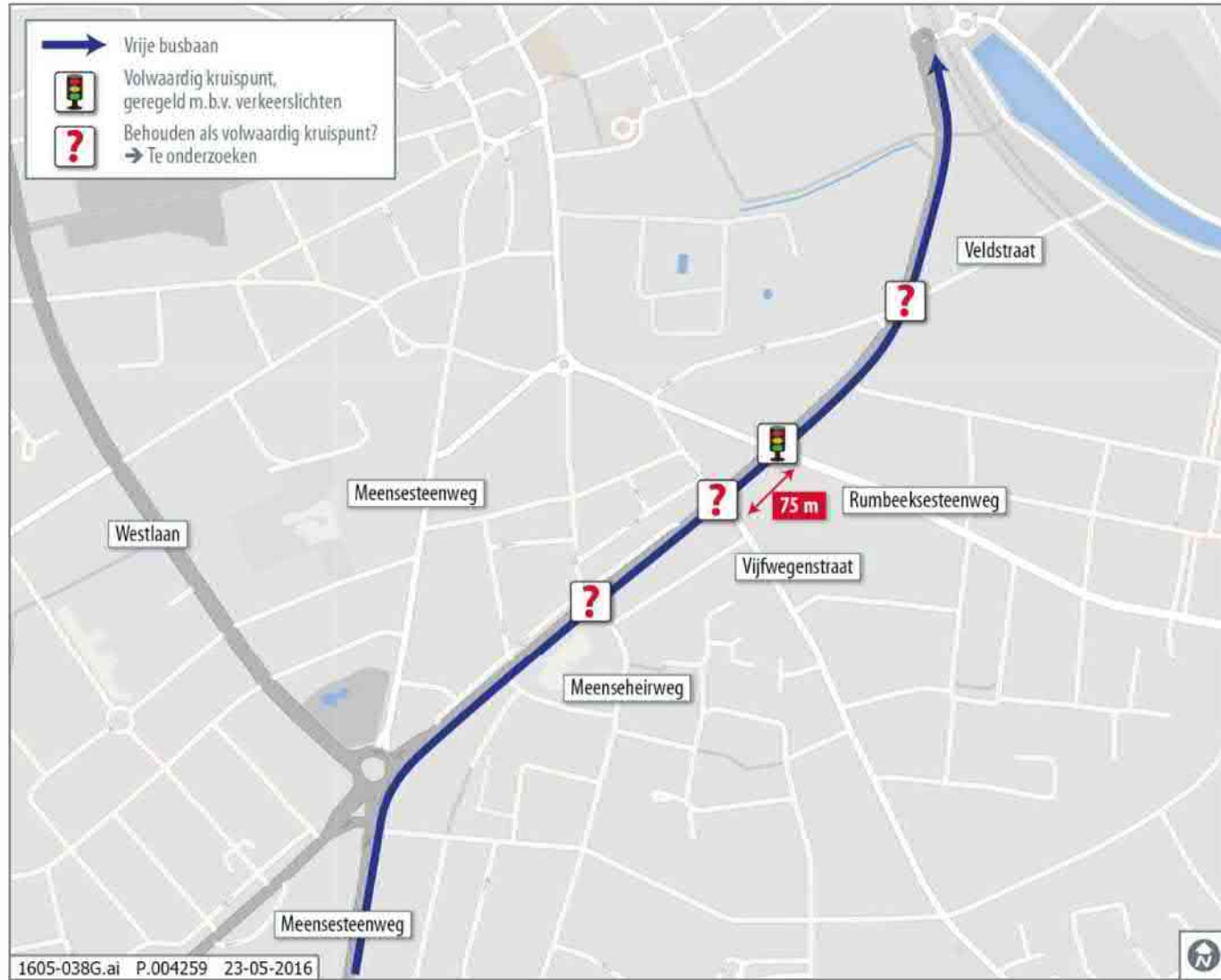
- Historiek



- Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

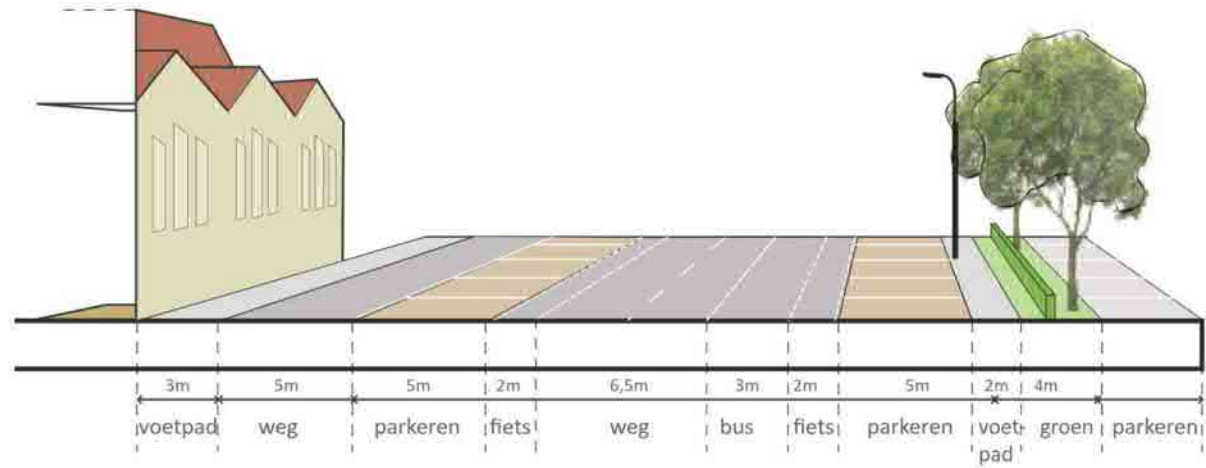


• Mobiliteitsplan



Figuur: Optimalisatie doorstroming openbaar vervoer (bron: mobiliteitsplan)

- Mobiliteitsplan



nu




toekomst

- Vanuit 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.

- Vanuit BPA



	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	
	Overwelfde waterloop	
	Collector	

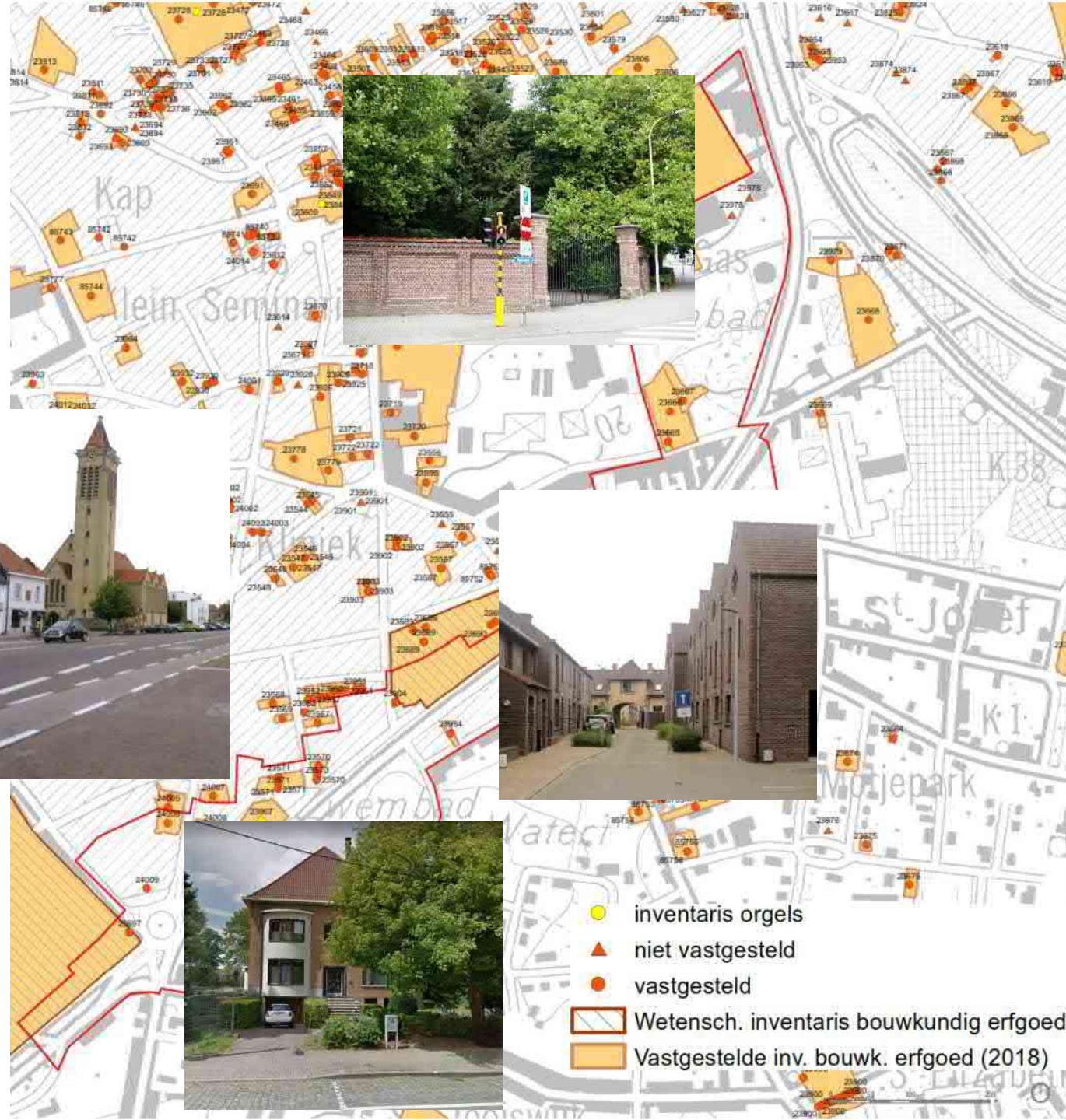


- Vanuit BPA



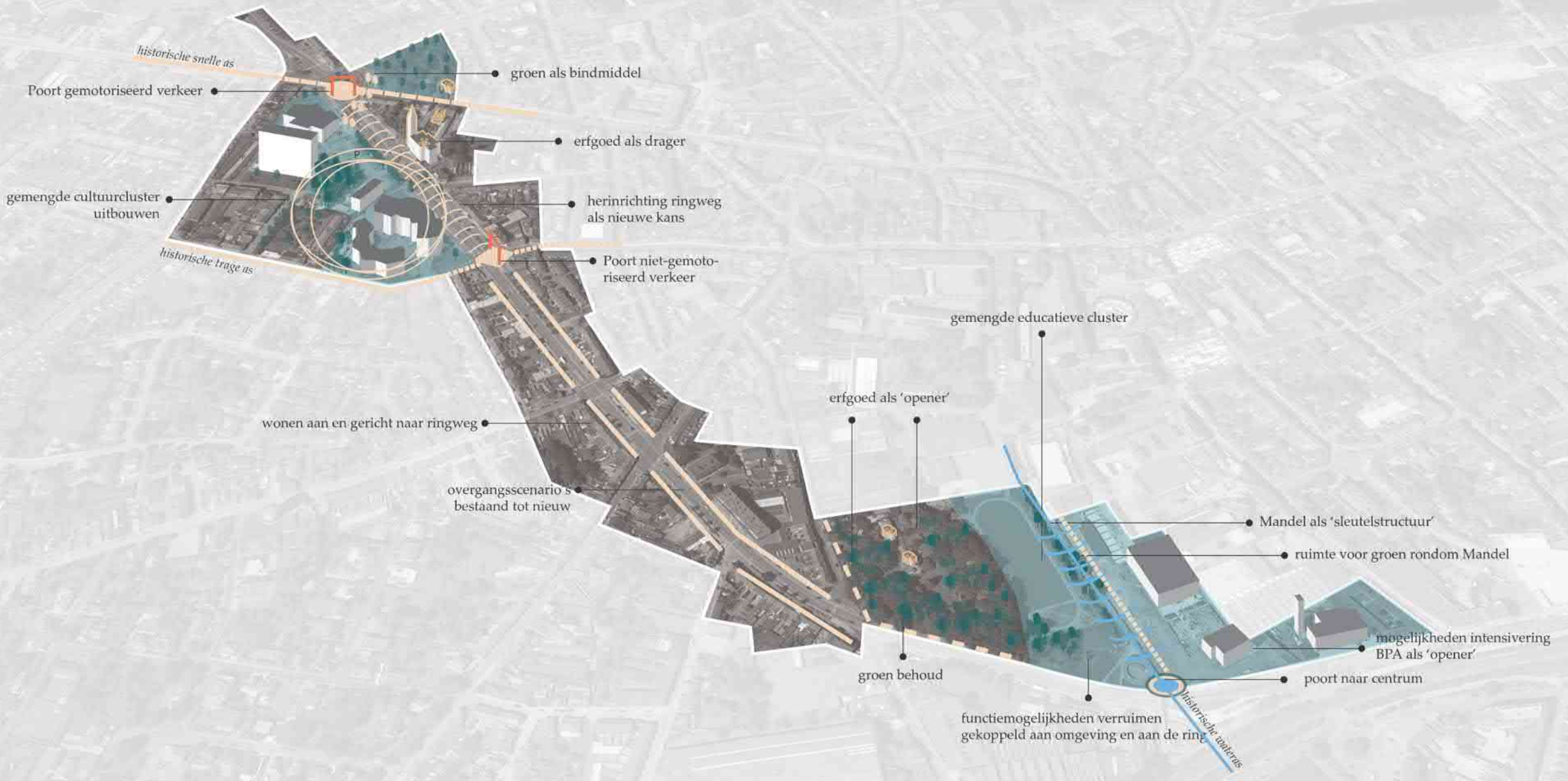
	Gemengde zone	1
	Zone voor appartementsbouw	2
	Zone voor Wonen	3
	Zone voor openbaar nut	4
	Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut - Kerkdomein	4 K
	Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut - Diensten	4 D
	Zone voor park	5
	Zone voor Omgevingsgroen	6
	Zone voor openbare Wegen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

- Vanuit erfgoed



# Doorvertaling uitgangspunten

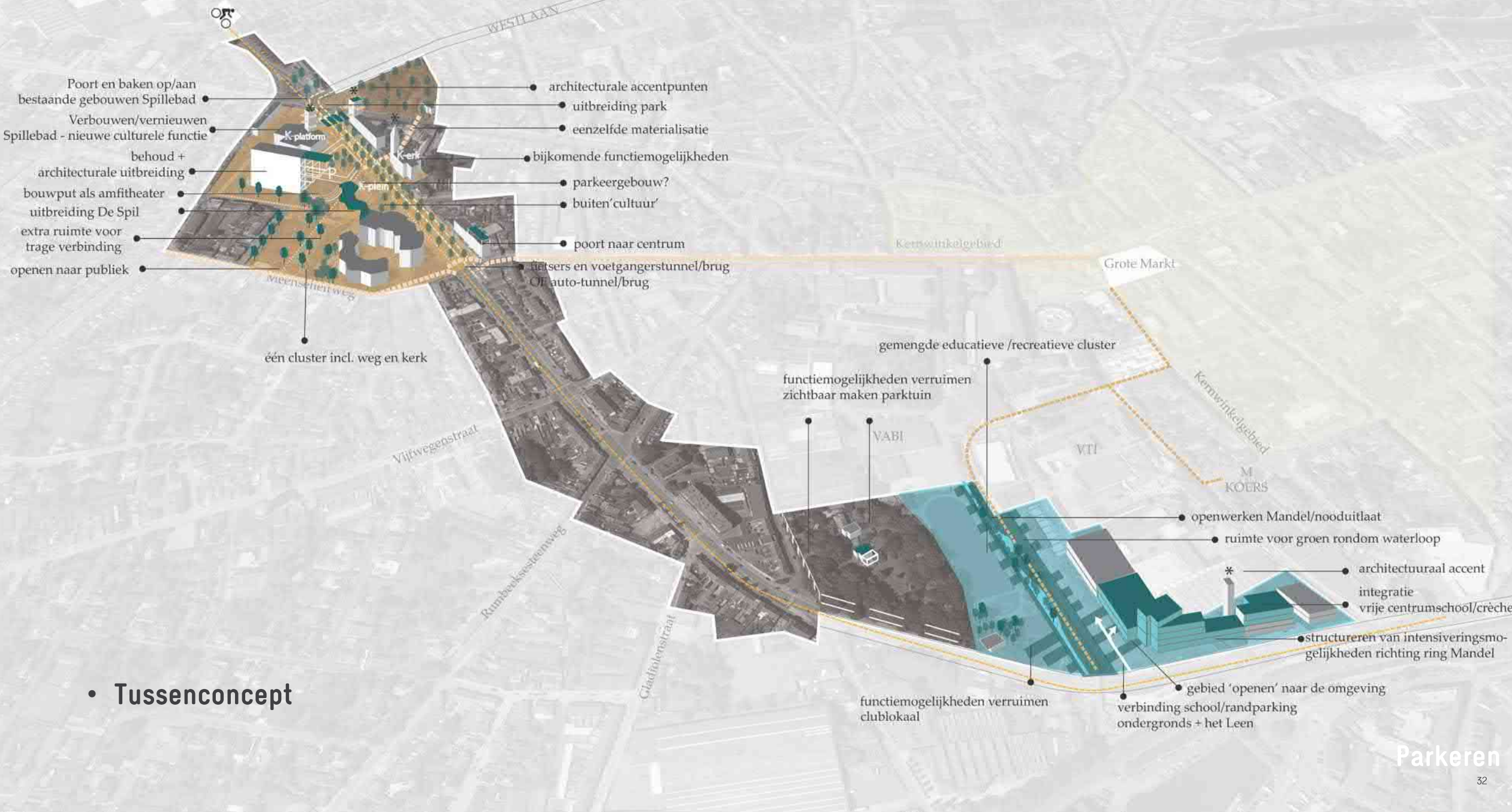
- Vanuit GRS
- Vanuit historiek
- Vanuit erfgoed
- Vanuit BPA
- Vanuit mobiliteitsbeleid
- Vanuit Beleidsplan Vlaanderen



# Te onderzoeken concepten

- **Adaptatie op het bestaande**
- **Tussenfase**
- **Vanuit supprematie**





- Poort en baken op/aan bestaande gebouwen Spillebad
- Verbouwen/vernieuwen Spillebad - nieuwe culturele functie
- behoud + architecturale uitbreiding
- bouwput als amfitheater
- uitbreiding De Spil
- extra ruimte voor trage verbinding
- openen naar publiek
- één cluster incl. weg en kerk
- architecturale accentpunten
- uitbreiding park
- eenzelfde materialisatie
- bijkomende functiemogelijkheden
- parkeergebouw?
- buiten'cultuur'
- poort naar centrum
- fietsers en voetgangerstunnel/brug  
Of auto-tunnel/brug

- gemengde educatieve /recreatieve cluster
- functiemogelijkheden verruimen  
zichtbaar maken parktuin
- VABI
- openwerken Mandel/nooduitlaat
- ruimte voor groen rondom waterloop
- architecturaal accent
- integratie
- vrije centrumschool/crèche
- structureren van intensiveringsmogelijkheden richting ring Mandel
- gebied 'openen' naar de omgeving
- verbinding school/randparking  
ondergronds + het Leen
- functiemogelijkheden verruimen  
clublokaal

• Tussenconcept





# Referentievoorbeelden

- **Omgeving De Spil en Park Vandewalle**



- Herinrichting hoofdweg



- Oversteekbaarheid Hippoliet Spilleboudreef



- Ruimte voor Parkeren



- Ruimte door Parkeren



- Verdwijnen Spillebad



- Kerk





- Nieuw woontypes i.f.v. cluster



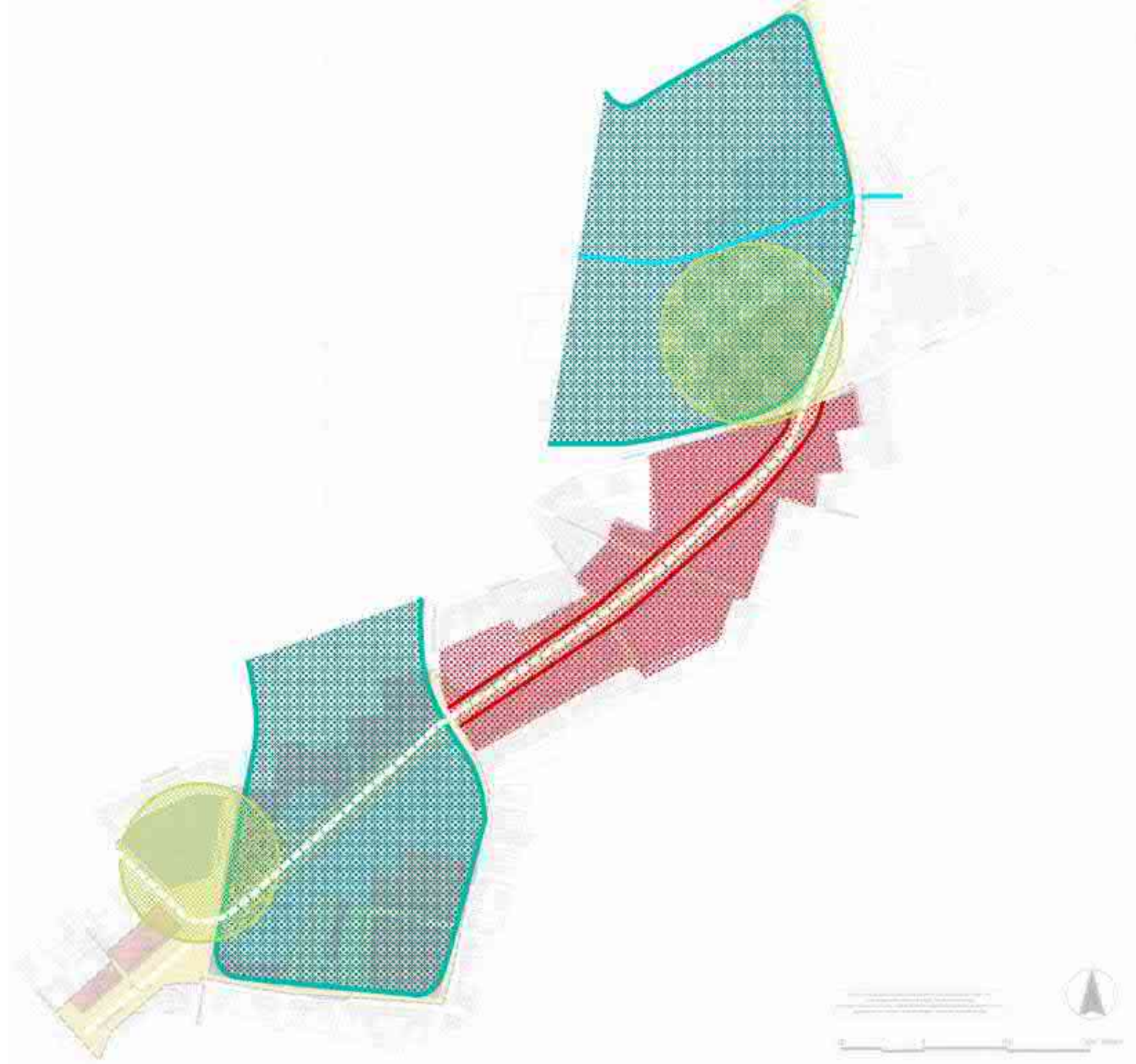
- Aanvullingen aan wonen i.f.v. cultuur

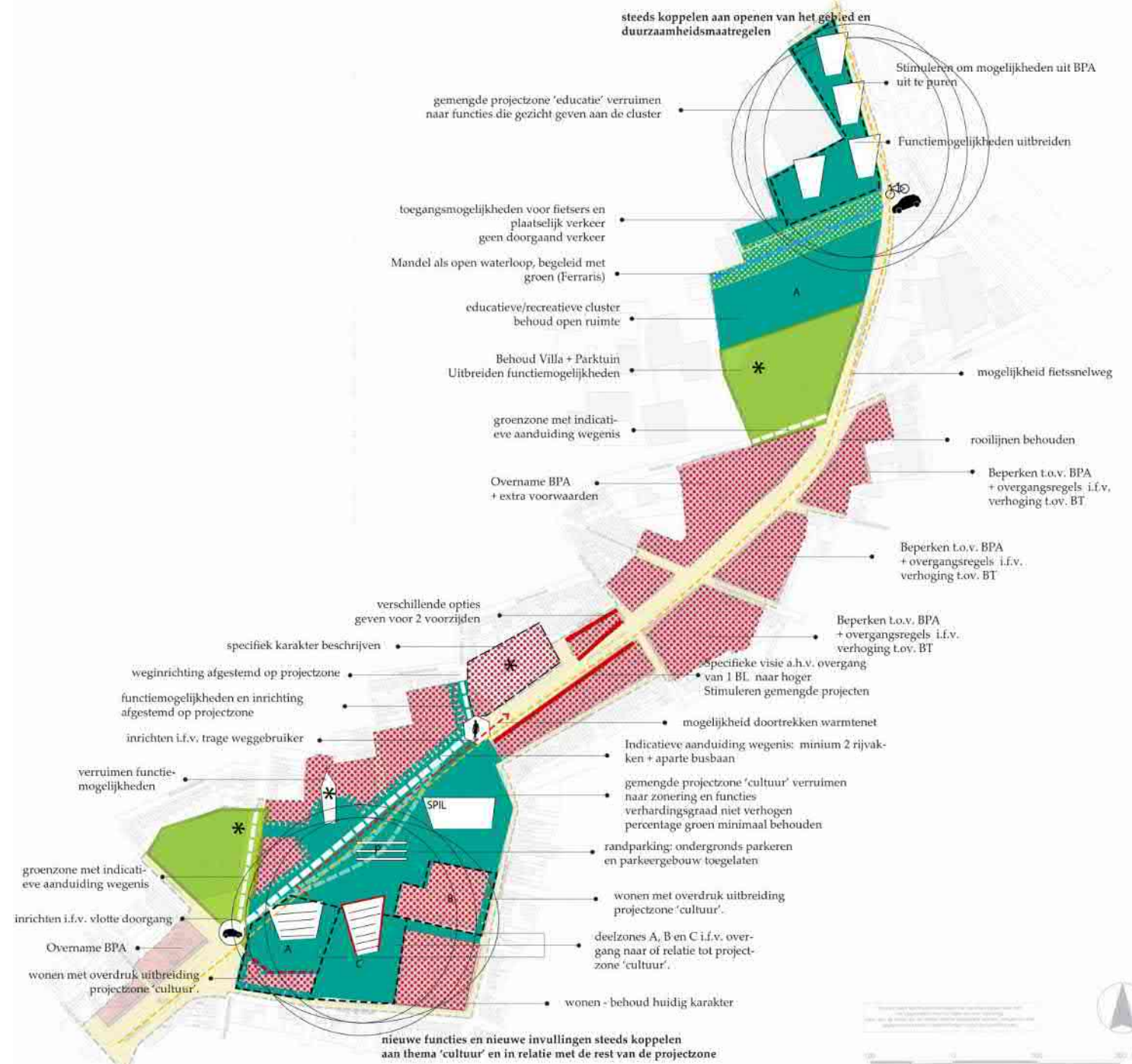


- Beleven Mandel



# Structuurschets





steeds koppelen aan openen van het gebied en duurzaamheidsmaatregelen

gemengde projectzone 'educatie' verruimen naar functies die gezicht geven aan de cluster

Stimuleren om mogelijkheden uit BPA uit te puren

functiemogelijkheden uitbreiden

toegangsmogelijkheden voor fietsers en plaatselijk verkeer geen doorgaand verkeer

Mandel als open waterloop, begeleid met groen (Ferraris)

educatieve/recreatieve cluster behoud open ruimte

Behoud Villa + Parktuin  
Uitbreiden functiemogelijkheden

groenzone met indicatieve aanduiding wegenis

Overname BPA + extra voorwaarden

mogelijkheid fietsnelweg

rooilijnen behouden

Beperken t.o.v. BPA + overgangsregels i.f.v. verhoging t.o.v. BT

Beperken t.o.v. BPA + overgangsregels i.f.v. verhoging t.o.v. BT

verschillende opties geven voor 2 voorzijden

specifiek karakter beschrijven

weginrichting afgestemd op projectzone

functiemogelijkheden en inrichting afgestemd op projectzone

inrichten i.f.v. trage weggebruiker

verruimen functiemogelijkheden

groenzone met indicatieve aanduiding wegenis

inrichten i.f.v. vlotte doorgang

Overname BPA

wonen met overdruk uitbreiding projectzone 'cultuur'

Beperken t.o.v. BPA + overgangsregels i.f.v. verhoging t.o.v. BT

specifieke visie a.h.v. overgang van 1 BL naar hoger

Stimuleren gemengde projecten

mogelijkheid doortrekken warmtenet

Indicatieve aanduiding wegenis: minimum 2 rijvakken + aparte busbaan

gemengde projectzone 'cultuur' verruimen naar zonering en functies verhardingsgraad niet verhogen percentage groen minimaal behouden

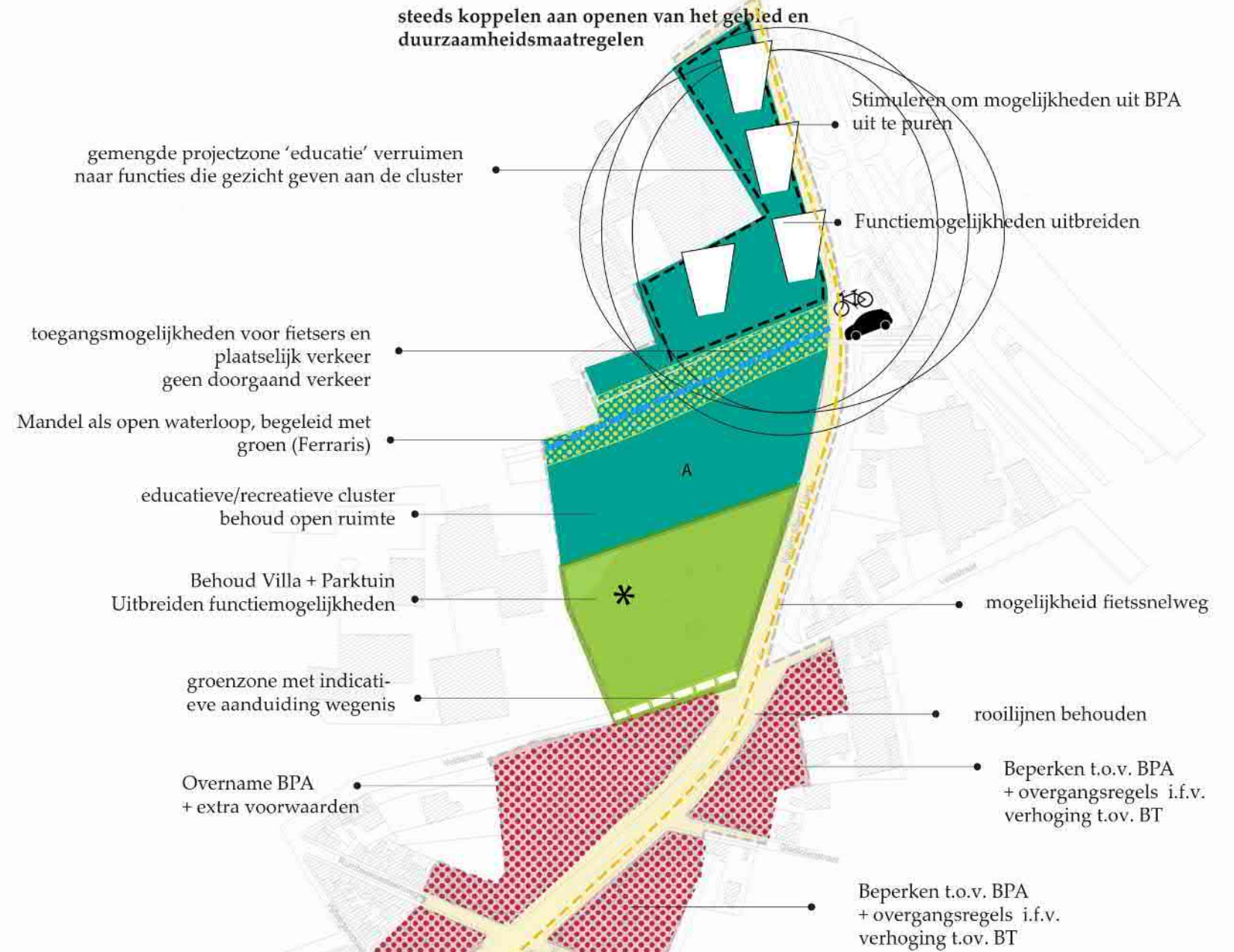
randparking: ondergronds parkeren en parkeergebouw toegelaten

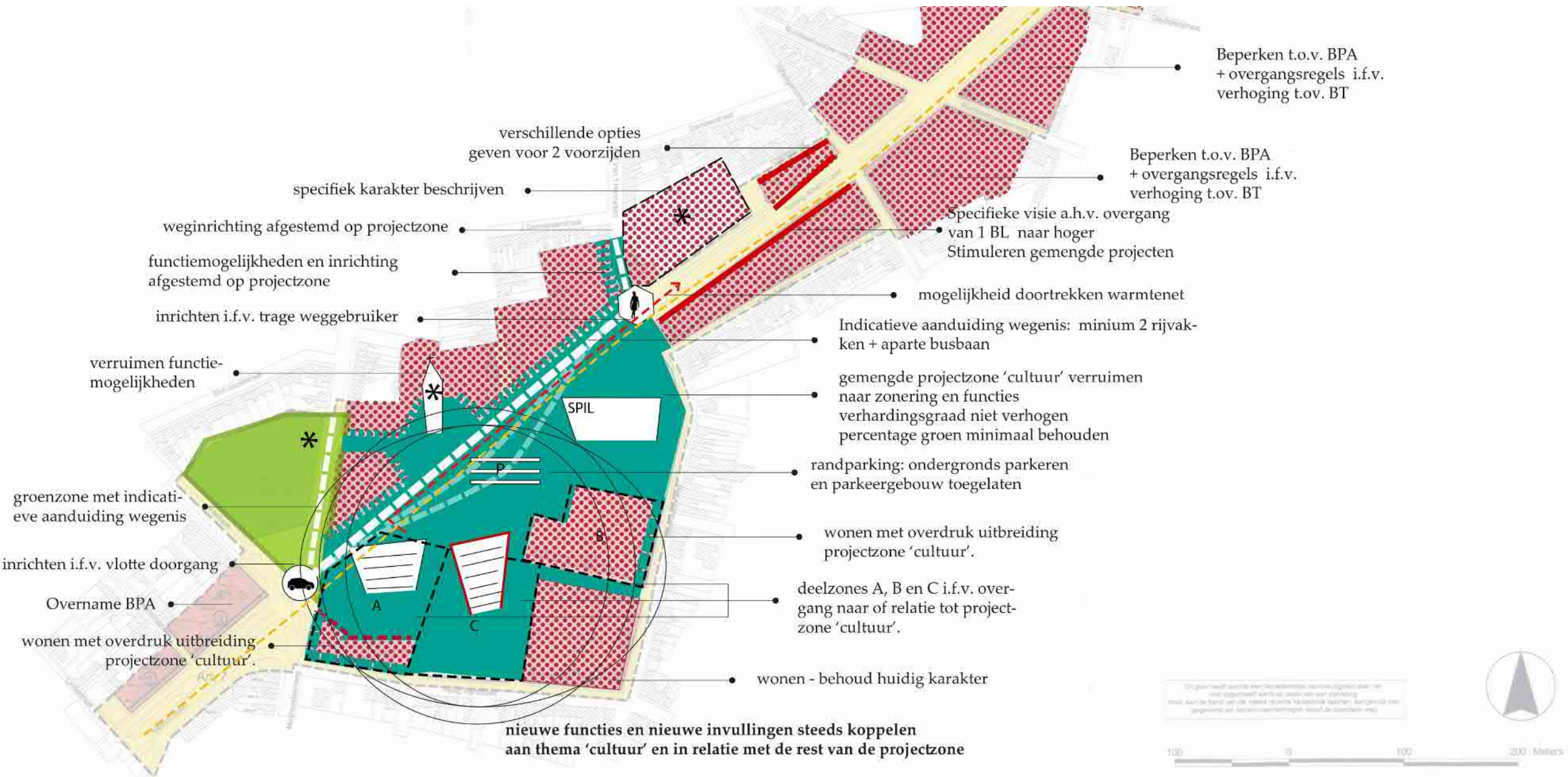
wonen met overdruk uitbreiding projectzone 'cultuur'

deelzones A, B en C i.f.v. overgang naar of relatie tot projectzone 'cultuur'

wonen - behoud huidig karakter

nieuwe functies en nieuwe invullingen steeds koppelen aan thema 'cultuur' en in relatie met de rest van de projectzone







A long bridge spans across a body of water under a sunset sky. The bridge is supported by numerous pillars and extends into the distance. The sky is filled with soft, orange and yellow clouds, and the water reflects the light. The overall scene is serene and expansive.

**SWECO**

