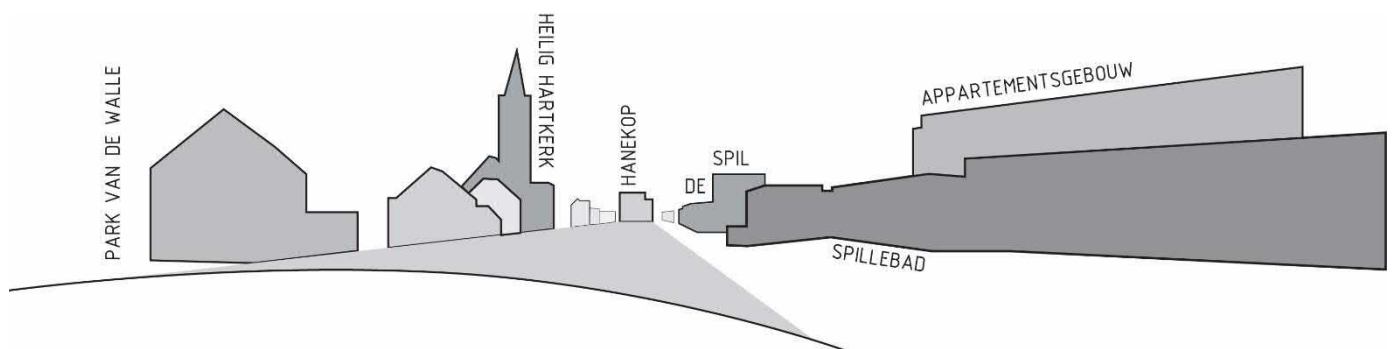

RUP

De Spil

Scopingnota



Verantwoording

Titel	RUP De Spil
Subtitel	Scopingnota
Projectnummer	2238
Plan-id	RUP_36015_214_00018_00001
Datum	Februari 2020
Auteur(s)	Sil Goossens, Niels De Maesschalck, Lander Van Hove
E-mail adres	sil.goossens@swecobelgium.be
Teamverantwoordelijke	Griet van Waes
Paraaf gecontroleerd	✓

Contact



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

Inhoud

1	<u>INLEIDING</u>	<u>1</u>				
1.1	<i>Opdracht</i>	3		3.1	<i>Beleidscontext</i>	56
	Doelstelling van het RUP	3			Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	56
	Situering van de scopingnota in het planproces	3			Witboek beleidsplan ruimte vlaanderen	56
1.2	<i>Advisering en participatie</i>	4			Provinciaal ruimtelijke structuurplan	57
	Adviesvraag startnota	4			Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	58
	Opmerking raadpleging bevolking	10			Gemeentelijk beleidsplan centrum roeselare	64
	Opmerking vanuit verslag participatiemoment	22			Mobiliteitsplan	65
2	<u>RUIMTELIJKE CONTEXT</u>	<u>27</u>			Actueel mobiliteitsbeleid kleine ring	70
2.1	<i>Situering en afbakening</i>	29			Groenplan	70
	Macro / meso	29			Rup Heilig Hart	70
	Micro	29		3.2	<i>Juridische context</i>	71
2.2	<i>Historische lezing</i>	30			Bestemmingsplannen	71
	Chronologisch	30			Wegen en water	74
					Landschapsatlas en beschermingen	76
2.3	<i>Analyse feitelijke toestand</i>	35		4	<u>KNELPUNTEN & POTENTIES</u>	<u>79</u>
	Algemene bestaande toestand	35		4.1	<i>Knelpunten & Potenties vanuit bestaande toestand</i>	80
	Ruimtelijke gehelen	37			Knelpunten	80
	Bouwblokken	39			Potenties	91
	Bouwhoogten	42		4.2	<i>Knelpunten & Potenties vanuit bestemming</i>	97
	Parkeren	45			Knelpunten	97
	Voetverkeer	47			Potenties	98
	Groen	48		5	<u>VISIE</u>	<u>99</u>
	Warmtenet	49		5.1	<i>Uitgangspunten</i>	101
2.4	<i>Omgevingskenmerken</i>	50			Vanuit GRS	104
	Abiotische kenmerken	50			Vanuit historiek	105
	Biotische kenmerken	53			Vanuit erfgoed	105
	Landschappelijke structuur	54			Vanuit BPA	105
					Vanuit mobiliteitsbeleid	106
					Vanuit Beleidsplan Vlaanderen	106
					Vanuit de omgeving	106
3	<u>PLANNINGS- EN BELEIDSCONTEXT</u>	<u>55</u>		5.2	<i>Conceptueel onderzoek</i>	107

Algemene visie op het ruimtelijk geheel	107	6.1 <i>Inleiding</i>	151
Schema 1 - Adaptatie op het bestaande	109	Opracht	151
Adaptatie op het bestaande - Site de Spil	112	Overwogen, maar verworpen alternatieven	152
Adaptatie op het bestaande - School- en brandweersite	113	6.2 <i>Onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieueffecten</i>	153
Schema 2 – tussenconcept	116	Omgevingskenmerken	153
tussenconcept - Site de Spil	119	6.3 <i>Milieubeoordeling</i>	155
tussenconcept - School- en brandweersite	120	Disciplines bodem en water	155
Schema 3 – Vanuit suppressie	123	Disciplines fauna en flora	157
Vanuit suppressie - Site de Spil	126	Disciplines landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	158
Vanuit suppressie - School- en brandweersite	128	Disciplines mens	160
5.3 <i>Evaluatie conceptueel onderzoek</i>	130	Discipline mobiliteit	163
Belangrijkste vaststellingen focus plangebied	130	7 TECHNISCHE BEPALINGEN	167
Impact omgeving	130	Watertoets	168
Ruimtelijk onderzochte referentievoorbeelden	131	Ruimtebalans	169
5.4 <i>Uitwerking Site de Spil</i>	132	Op te heffen voorschriften	169
Verdeling in fragmenten	132	RVR-Toets	169
Programma	133	8 BIJLAGEN	173
Inrichting	134	8.1 <i>Ruimtelijk onderzochte referentiebeelden</i>	175
Flexibele mobiliteit/clusteren parkeren	137	Oversteekbaarheid H. Spilleboudreef	176
Structuurschets	138	Groene omgeving De Spil en park Vandewalle	177
5.5 <i>Uitwerking (tussendeel) Wonen</i>	139	Herinrichting hoofdweg	178
Behoud principes BPA	139	Parkeren	179
5.6 <i>Uitwerking school en brandweersite</i>	141	Verdwijnen van functies	181
Programma site brandweer/VTI en nieuw schoolgebouw	141	Centrumverbinding	186
Inrichting site brandweer/VTI en nieuw schoolgebouw	141	Fietsverbinding + Mandel	187
Programma en inrichting groengeheel met woningen /villas villa's	145		187
Structuurschets	146		
5.7 <i>Samenvattende structuurschets</i>	147		
6 M.E.R.-SCREENING	149		

De aanpassingen/aanvullingen die werden doorgevoerd na de startnota werden aangeduid met een blauwe kleur.

1 INLEIDING

Voorliggend document is de scopingnota voor het RUP De Spil.

Deze scopingnota omvat:

-de startnota die is aangepast adhv de ontvangen reacties en adviezen tijdens de periode van publieke raadpleging (van 15 oktober 2018 tot en met 13 december 2018) en adhv de reacties die geformuleerd werden tijdens het participatiemoment (van 23 oktober 2018);

-de aangepaste startnota die is aangevuld met de volgende hoofdstukken:

5.3. 'Evaluatie conceptueel onderzoek'

5.4. 'Uitwerking Site de Spil'

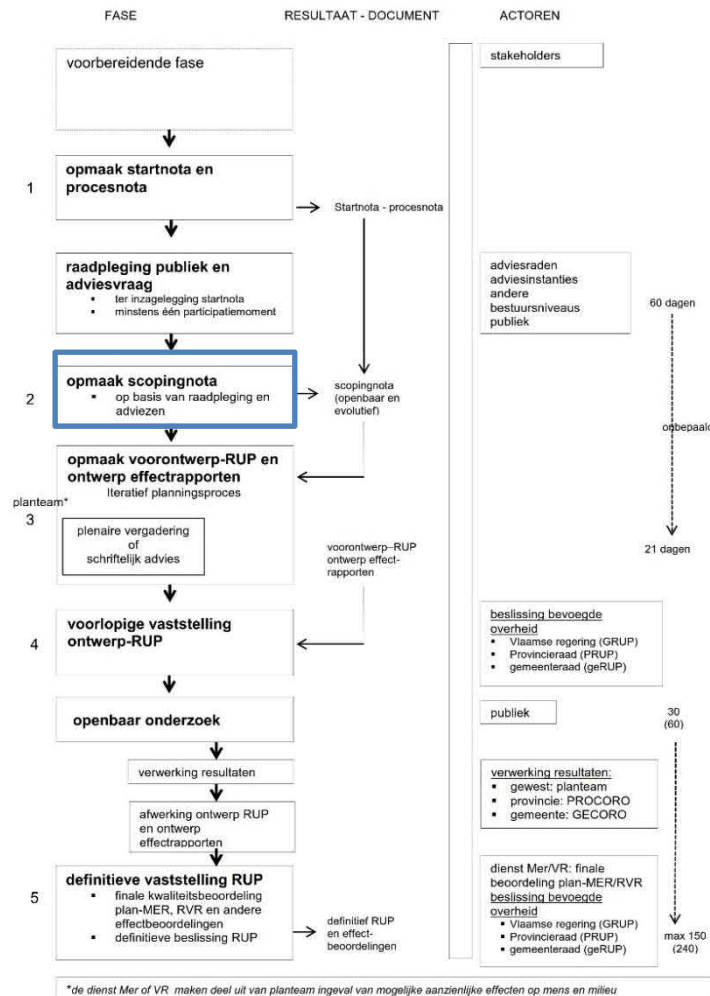
5.5. 'Uitwerking (tussendeel) wonen'

5.6. 'Uitwerking school en brandweersite'

5.7. 'Samenvattende structuurschets' vanaf pagina 111 tot en met 128

Deze hoofdstukken vormen een aanzet voor de opmaak van het voorontwerp van Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

Inleiding



Figuur 1-1: situering van de *scopingnota* 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, en 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 SCOPINGNOTA IN HET PLANPROCES

Voorliggend rapport vormt een tweede formele fase binnen het proces voor de opmaak van het RUP De Spil, na de opmaak van de startnota. De scopingnota bevat dan ook minstens dezelfde onderdelen als de startnota:

- 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

Onder dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe zal worden omgegaan met suggesties om het plan te verbeteren en worden aandachtspunten in functie van de effectonderzoeken in de scopingnota beschreven.

De startnota en procesnota werden door het CBS goedgekeurd op 1 oktober 2018. Van 15 oktober 2018 tot en met 13 december 2018 werd omtrent die nota's een publieke raadpleging gehouden en op 23 oktober 2018 werd er een participatiemoment georganiseerd.

De ontvangen adviezen en reacties werden gegroepeerd en behandeld (*blauwe markering*) in onderstaande tabellen.

ADVIESVRAAG STARTNOTA

Adviesinstantie	Ontvangen op	Advies - onderwerp	Advies – inhoud en behandeling (blauwe markering)
NMBS/Infrabel	26/11/2018	<ul style="list-style-type: none"> · Tien meterzone in overdruk · Bereikbaarheid station 	<ul style="list-style-type: none"> · <i>Gunstig, Infrabel vraagt om de tien meterzone in overdruk mee te nemen in het RUP.</i> · <i>De tien meterzone maakt geen deel uit van het plangebied.</i> · <i>De bereikbaarheid van het station van Roeselare mag niet uit het oog verloren worden en in kader van het RUP dient zeker de fietsverbinding 'vanuit het zuiden van de stad naar het station' bekeken te worden.</i> · <i>Als samenhangende conceptuele visie/algemene visie werd op p104 in de startnota reeds opgenomen : '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.'</i>
Provinciebestuur West-Vlaanderen - Dienst Ruimtelijke Planning	22/11/2018	<ul style="list-style-type: none"> · Overeenstemming met het PRS-WV · Overeenstemming met het GRS Roeselare · Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van de startnota van het RUP · Juridische aspecten van de startnota 	<ul style="list-style-type: none"> · <i>Het RUP geeft uitvoering aan de principes uit PRS-WV en GRS Roeselare. De startnota is in overeenstemming met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan en met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan.</i> · <i>De startnota is op een goede manier opgebouwd; de analyse is zeer relevant en duidelijk en de uitgangspunten en de toekomstvisies zijn op een goede manier gevisualiseerd.</i> · <i>Er wordt niet verduidelijkt wat de verschillende scenario's naar effectieve functies en programma's kunnen betekenen. Dit dient in het verdere planproces verduidelijkt te worden.</i>

Inleiding

			<p><i>In kader van de doorvertaling van de startnota naar scopingnota wordt het gewenste programma van de twee clusters specifiek benoemd.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · <i>Er dient voldoende aandacht besteed te worden aan de relatie, de ruimtelijke inpassing en mogelijke impact van de verschillende toekomstvisies naar de omgeving toe. Nu wordt gefocust op het plangebied zelf in de voorstellen en visualisaties waardoor de relatie met de omgeving mogelijks verloren gaat.</i> <p><i>Bij site de Spil is duidelijk gekozen voor een grotere functionele integratie en een fysieke overgang naar de omgeving te maken via de bestaande woonzones binnen de cluster (woon'cultuur' binnen de site). Een duidelijke focus op de omgeving werd in de startnota mogelijks te beperkt besproken. De bespreking van de scenario's wordt per scenario extra aangevuld met een focus op de omgeving, de visualisatie worden hierop afgestemd.</i></p> <p><i>Bij de School- en brandweersite is gekozen voor een grotere functionele integratie in de omgeving (gemengde cluster), de school wordt ook geopend naar de omgeving. Er ontbreekt een duidelijkere visie omtrent de integratie binnen de ruimere Scholensite en de relatie tot de overzijde van de N37, deze wordt aangevuld.</i></p> <p><i>Er wordt in de nota een extra hoofdstuk 5.3. evaluatie conceptueel onderzoek toegevoegd, onder dit hoofdstuk wordt ook de mogelijke impact op de omgeving besproken.</i></p> <p><i>Binnen de startnota wordt er van uitgegaan dat een planMER niet noodzakelijk is. Er moet over gewaakt worden dat de drempelwaarden voor de planMER plicht niet overschreden worden. Ook al lijkt het nu niet het geval te zijn, nu reeds concluderen dat het verruimen van de zones voor gemeenschapsvoorzieningen tot meer gemengde zones geen hogere mobiliteitsgeneratie zal creëren, is te voorbarig. Alles hangt af van de verkeersgeneratie van de uiteindelijk toegelaten functies en de grootte van de parkeerterreinen die er in het RUP zullen worden toegelaten.</i></p> <p><i>Het is correct dat de startnota voorbarig was in de uitspraak dat een planMER niet nodig is; er zal in het vervolgproces steeds gewaakt worden over de aanzienlijkheid van de mogelijke effecten.</i></p> <p><i>De verdere uitwerking binnen deze nota houdt hiermee reeds rekening.</i></p> <p><i>Het is echter niet correct dat dit gekoppeld moet worden aan de drempelwaarden, zoals gesteld; deze zijn gekoppeld aan de projectMER, niet aan de planMER.</i></p>
<p>Provinciebestuur West-Vlaanderen - Dienst waterlopen</p>		<ul style="list-style-type: none"> · Aandachtspunten met betrekking tot de watertoets (binnen afwateringsgebied van de Mandel) · Aandachtspunt met betrekking tot de waterloop (erfdienstbaarheidszone) · Opmerking met betrekking tot de machtiging 	<p><i>Voorwaardelijk gunstig</i></p> <p><i>Enkele aandachtspunten met betrekking tot de watertoets voor de zone binnen afwateringsgebied van de Mandel:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · <i>Het opleggen van een maximaal verhardingspercentage</i> · <i>Garanderen van de bestaande afwatering van de omliggende percelen</i> · <i>Water, grachten en buffervoorzieningen bij voorkeur in open profiel</i> · <i>Enkele voorwaarden om schadelijke effecten te vermijden en te compenseren</i> · <i>Het is gelegen binnen het afwateringsgebied van de Mandel, dit is een kritiek afwateringsgebied, volgende voorwaarden zijn geldig:</i> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Bijkomende buffercapaciteit van 410m³ per ha verharde oppervlakte met een vertraagde afvoer van max. 5l/s/ha verharde oppervlakte.</i>

Inleiding

			<p><i>De Provinciale Dienst Waterlopen adviseert om op het bestemmingsplan de waterloop incl. de 5m-erfdienstbaarheidszone op linkeroever respectievelijk rechteroever aan te duiden.</i></p> <p><i>Voor werken (vb. lozingsconstructies, openleggen inbuizing ...) aan de Mandel dient een machtiging gevraagd te worden.</i></p> <p><i>De aangegeven aspecten zijn eerder gericht i.f.v. opname in de voorschriften, bij de opmaak van het voorontwerp zal bekeken worden in hoeverre deze voorwaarden zullen doorvertaald worden in de voorschriften. De scopingnota werd waar mogelijk/nodig aangevuld met deze extra info en houdt rekening met de voorwaarden.</i></p>
GECORO	06/11/2018		Unaniem akkoord, enkele vragen en opmerkingen.
Departement Mobiliteit en Openbare Werken AWV	03/12/2018 7/12/2018	<ul style="list-style-type: none"> · Opmerkingen over startnota · Opmerkingen over Mer-screening · Conclusie 	<p><i>Startnota:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · <i>Het RUP is gelegen langs de Hippoliet Spilleboudreef en de Koning Albert I-laan; beiden deel van de kleine ring. Beide wegen vormen een barrière tussen het noordwestelijke en het noordoostelijke deel van het plangebied.</i> · <i>Heel wat publieke ruimte gaat verloren aan weginfrastructuur.</i> · <i>Parkings De Spil en het Spillebad gedragen zich als centrumparkings (voertuigen worden aangezogen tot in het centrum); is de locatie niet te dicht bij het centrum? De paragraaf 'selectief aanbod van parkeermogelijkheden (pag 45) dient met voorzichtigheid benaderd te worden. Zie ook conclusie in het mobiliteitsplan van de stad (pag 52).</i> <p><i>De paragraaf is een letterlijke overname van een bepaling in het GRS onder hoofdstuk Beleidscontext en mag dan ook niet gelezen worden als de visie van het RUP, zo ook de conclusie in het mobiliteitsplan.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · <i>Hier en daar wel wat geconcentreerd groen maar weinig kwalitatief; deels door overkill aan weginfrastructuur; streven naar een beter evenwicht tussen ruimtelijke kwaliteit en het verkeersgebeuren is de boodschap. De omgeving de Spil dient 'omgebouwd te worden als lokaal recreatieve pool (cfr GRS).</i> · <i>Ikv 'meer te halen uit het beschikbare domein' wordt gesuggereerd om een mogelijke randparking (centrumparking?) tot de opties te behouden. In eerste instantie dient men echter ruimte vrij te maken voor de zwakke weggebruikers (fietsersnelweg, oversteekpunten ed).</i> <p><i>Het begrip randparking wordt in de scopingsnota genuanceerd, gezien het een reorganisatie en optimalisering van de bestaande functie als randparking betreft. Onder paragraaf potenties wordt verduidelijkt dat de nieuwe ruimte in eerste instantie als ruimte voor de zwakke weggebruiker zal worden ingericht.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · <i>Ook de doorvaardbaarheid naar het centrum dient in detail bekeken te worden (figuur op p82 = goede aanzet).</i> <p><i>De doorvaardbaarheid in het plangebied en naar het centrum vormt een uitgangspunt binnen de visie. Dit wordt bijkomend benadrukt onder 5.4 'Uitwerking de Spil' in de scopingsnota</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · <i>Het is goed dat er uitgegaan wordt van 3 verschillende scenario's. Toch moet er gestreefd worden naar een zo ambitieus mogelijk visie. Voor mobiliteit betekent dit een zo ambitieus mogelijk project voor de zwakke weggebruiker (waar een mogelijk parkeerplein niet de bovenhand mag krijgen).</i> <p><i>In de scopingsnota onder 5.4. 'Uitwerking de Spil' wordt duidelijk hoge ambitie i.f.v. de zwakke weggebruiker doorvertaald.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · <i>De rotonde van de Hippoliet Spilleboudreef met de Meensesteenweg/Weslaan/Meiboomlaan wordt als onveilig beschouwd (fietsers).</i>

Inleiding

			<p>RUP moet er op toezien dat alle mogelijke herinrichtingen van de rotonde nog mogelijk blijven (cfr mobiliteitsplan)</p> <p>Het bieden van dergelijke flexibiliteit vormt een uitgangspunt van het RUP en zal in het voorontwerp RUP ook zijn doorvertaling krijgen.</p> <p>Mer-screening</p> <ul style="list-style-type: none"> · Clusteren van de versnipperde parkeerplaatsen zal ervoor zorgen dat er meer ruimtelijke kwaliteit gegarandeerd kan worden (aanleggen van een volwaardige fietssnelweg). Suggestie om randparking te maken, is niet wenselijk gezien de locatie van de mogelijke parking zo dicht bij het centrum. Een randparking wordt beter georganiseerd aan de grote ring. · Voorliggend RUP zal, buiten de herbestemming van het Spillebad, weinig tot geen wijzigingen teweeg brengen in de activiteiten en de bestemming van de functies. Er worden dus weinig effecten op mobiliteit verwacht. Wel moet er gestreefd worden naar een groter fietspotentieel door de realisatie van de fietssnelweg <p>Conclusie: De algemene principes uit de starnota zijn een goed uitgangspunt voor verder onderzoek en verfijning:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wegwerken van barrière tussen NW en ZO van het plangebied • Vergroening van de drukke as • Kwalitatieve openbare ruimten • Verzamelen van versnipperde parkeermogelijkheden • Centrumverbinding • Extra ruimte voor de zwakke weggebruiker <p>De voorbeelden die in de nota vanaf p115 opgenomen werden kunnen dienen als inspiratie maar moeten aangepast worden aan de draagkracht en dynamiek van de omgeving van het plangebied.</p> <p>Deze voorbeelden gelden louter als inspiratie, niet als letterlijk over te nemen voorbeelden. Inspirerende voorbeelden overstijgen schaal en draagkracht. De voorbeelden werden in de scopingnota in bijlage toegevoegd, met hierbij ook een evaluatie van de voorbeelden.</p> <p>Het is belangrijk om de geplande parking af te stemmen op de lokale behoeften en niet zozeer op drukke centrumdagen. Het is niet de bedoeling om in dergelijke omgeving, op wandelafstand van het centrum te voorzien in een centrumparking of randparking.</p> <p>In eerste instantie wordt het behoud van het huidig aantal parkeerplaatsen vooropgesteld, maar dan geclusterd. De opties op welke manier dit gebeurd worden opgehouden.</p>
Agentschap Natuur en Bos	25/10/2018	Aandachtspunt behoud en versterking van groenelementen	<ul style="list-style-type: none"> · De startnota voorziet in het behoud en de versterking van de aanwezige groenelementen: een klein bos op het historisch groengeheel met woningen/villa's langs de Veldstraat en de Mandelvallei. · Verder geen opmerkingen
Omgeving Vlaanderen afdeling gebiedsontwikkeling, omgevingsplannen en -projecten	05/12/2018	Geen opmerkingen over milieubeoordeling	Geen opmerkingen op huidig onderzoek naar potentiële milieueffecten.

Inleiding

OVAM	<p>Verwijzen naar de informatiebronnen over bodemkwaliteit</p> <p>Algemene aandachtspunten</p> <p>Specifieke opmerkingen omtrent dossier 33543 en dossier 34946</p>	<p>Weergave van informatiebronnen waarnaar verwezen wordt.</p> <ul style="list-style-type: none"> · De bodemattesten: bij de gemeente(n) uit projectgebied kan worden nagegaan of OVAM bodemattesten aan de gemeente heeft afgeleverd voor gronden uit het betrokken projectgebied. Die bodemattesten kunnen dan bij de gemeente geraadpleegd worden. Bodemattesten voor de gronden uit het projectgebied kunnen ook bij OVAM worden aangevraagd. Het bodemattest geeft een overzicht van de informatie over de bodemkwaliteit die in het Grondeninformatieregister van OVAM voor de betreffende grond is opgenomen. · Het geoloket van de OVAM toont op een kaart de ligging van de bodemdossiers waarvoor bij OVAM informatie gekend is en geeft aan in welke fase het bodemdossier zich bevindt (oriënterend bodemonderzoek, beschrijvend bodemonderzoek, bodemsaneringsproject, bodemsaneringswerken, eindverklaring). Het geoloket kan geraadpleegd worden op volgende website: http://services.ovam.be/geoloket/. <p><i>Deze info wordt aangevuld in de nota.</i></p> <p>Enkele aandachtspunten omtrent verplichtingen bodemdecreet, besluit VLAREBO:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Bij overdracht van gronden moeten de verplichtingen van het Bodemdecreet nageleefd worden: bodemattestverplichting (art.101) en de bijzondere procedure voor de overdracht van risicogronden (art.102 tot en met 115); · Bij onteigening van gronden moeten de bepalingen van het Bodemdecreet worden gevolgd (art.119 en 119bis) · Bij grondverzet op gronden moet rekening worden gehouden met de bepalingen over het grondverzet in het VLAREBO-besluit van 14 december 2007; · Er moet rekening mee worden houden dat een bestemmingswijziging een impact kan hebben op de verplichtingen die krachtens het Bodemdecreet en het VLAREBO rusten op gronden uit het projectgebied met vastgestelde bodemverontreiniging, zo onder meer: <ul style="list-style-type: none"> →een bestemmingswijziging kan een impact hebben op een eerdere beoordeling door OVAM van de aard en de ernst van de bodemverontreiniging op gronden uit het projectgebied en bijgevolg eventueel op de saneringsnoodzaak en de saneringsurgentie. →een bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot wijziging van het saneringsdoel voor een te saneren grond: zie artikel 10, §2 en 21, §1 Bodemdecreet. →een bestemmingswijziging na een beslissing van OVAM tot ambtshalve sanering van een verontreinigde grond heeft tot gevolg dat de eventuele meerkost in geval van aanpassing van het saneringsdoel moet worden vergoed door de persoon die eigenaar is van de grond op het moment van de bestemmingswijziging: zie artikel 157, tweede lid Bodemdecreet. →een bestemmingswijziging kan de verplichting met zich brengen om een nieuw oriënterend bodemonderzoek uit te voeren bij de overdracht van een risicogrond gelegen in het projectgebied, meer bepaald als ingevolge de bestemmingswijziging de grond valt onder een bestemmingstype waarvoor strengere bodemsaneringsnormen gelden: zie artikel 64 en bijlage IV van het VLAREBO-besluit van 14 december 2007. <p>Enkele specifieke opmerkingen omtrent dossier 33543 en dossier 34946.</p> <ul style="list-style-type: none"> · Dossier 33543: de Startnota vermeldt op pagina 143 dat de bodemsanering in dossier 33534 voltooid is. Dit is foutief. De bodemsanerings(werken) zijn wel degelijk nog lopende.
------	---	---

Inleiding

			<p>· Dossier 34946 : op het terrein van de Scholengroep Sint-Michiel, gelegen aan de Leenstraat te Roeselare was vroeger een gasfabriek gevestigd. De exploitatie van deze gasfabriek heeft een bodemverontreiniging met polyaromatische koolwaterstoffen, cyanides en met minerale olie veroorzaakt in het vaste deel van de aarde en in het grondwater waarvoor een bodemsanering noodzakelijk is.</p> <p>Momenteel wordt in de opdracht van OVAM een bodemsaneringsproject gefinaliseerd. Daar waar mogelijk zal een ontgraving van de bodemverontreiniging uitgevoerd worden. De timing voor de opstart en voor de uitvoering van deze werken moet nog bepaald worden.</p> <p>Indien in de nabije toekomst in de onmiddellijke omgeving van het scholenterrein infrastructuurwerken worden gepland, dan dient OVAM hierover ingelicht te worden. Er dient daarbij rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van de bodemverontreiniging op het scholenterrein.</p> <p><i>De bijkomende informatie omtrent dossier 33543 en dossier 34946 wordt aangevuld in de scopingnota onder hoofdstuk 2.4 omgevingskenmerken paragraaf bodemkenmerken en onder desbetreffende discipline in het gedeelte mer. Eveneens werd het kaartje aangepast.</i></p>
Sport Vlaanderen	07/12/2018	Aandacht voor het aanbod voor de niet georganiseerde sporter	<p>· In dit planningsproces kan een extra aanbod voor den niet-georganiseerde sporter of recreant perfect ingepast worden: bijv. multifunctioneel sportveldje, speelpleintje, looppad, petanqueveld, ed. Dit past zeker binnen de zones voor gemeenschapsvoorzieningen maar kan ook ingepast worden in andere bestemmingen zoals groenverbindingen, woonzones,...</p> <p>Verder geen inhoudelijke opmerkingen op de startnota of de beoordeling van de milieueffecten.</p> <p><i>De opzet van het RUP is om een ruim aanbod aan functies toe te laten, het RUP zal expliciet rekening houden met het advies en deze functies opnemen als mogelijke invullingen.</i></p>
VMM			Niet bevoegd

OPMERKING RAADPLEGING BEVOLKING

De reacties werden hieronder gegroepeerd per onderwerp (linkerkolom). De reacties werden samengevat en behandeld (blauwe markering) in de rechterkolom.

Onderwerp	Nr.	Datum	Reactie (blauwe markering)
Stop plan	1	24/11/2018	<i>Kritiek op basis van elementen die niet op het RUP van toepassing zijn</i>
	2	25/11/2018	
Vergroening	3	26/11/2018	<ul style="list-style-type: none"> · <i>Bovengronds voldoende parkeerplaatsen voorzien</i> · <i>Het aantal parkings bovengronds behouden</i> · <i>Unizo is voorstander om semi-ondergronds te parkeren en het aantal parkeerplaatsen op te trekken.</i> <i>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 bovengronds parkeren. De vraag naar ondergronds parkeren wordt wel doorgegeven aan de dienst mobiliteit van de stad die dit verder zal behandelen Het RUP zal niet specifiek kunnen worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen er zullen zijn in de toekomst.</i> · <i>Het aangaan van gesprekken met de Lijn</i> <i>De Lijn wordt tijdens het proces aangeschreven om advies te geven.</i> · <i>Toffe architectuur moet de buurt doen heropleven</i> <i>Open ruimte en toffe architectuur zijn essentieel.</i> <i>Deze opmerkingen wordt meegenomen in het ontwerpend onderzoek en verdere proces van opmaak RUP.</i> · <i>Betreffende site H. Spilleboudreef en K. Albert I-Laan (site De Spil)</i> <ul style="list-style-type: none"> · <i>Vraag hoe H. Spilleboudreef en K. Albert I-laan kan ingepast worden in de globale visie van mobiliteit in Roeselare -> deze weg maakt deel uit van de kleine ring ipv doorstroming van verkeer.</i> <i>Het RUP maakt onder 3.1 beleidscontext in de startnota een duidelijke reflectie naar het mobiliteitsplan en neemt in de visie huidig mobiliteitsbeleid als uitgangspunt (5.1). Het RUP creëert mogelijkheden, de verdere uitwerking zal onderzocht moeten worden via specifieke vanuit de dienst mobiliteit.</i> · <i>Bij komst van meer appartementen dan in de bouwvoorwaarden de bindende voorwaarde opnemen dat er voldoende groene ruimte moet voorzien worden om de bewoners een veilige oase van rust te creëren op veilige afstand van de kleine ring.</i> <i>Ook verplichting van gevelbegroeiing kan in de bouwvoorwaarden opgenomen worden.</i> <i>De startnota toont via de scenario's aan dat bv. bij de herinvulling van de site van de Spil aandacht zal worden besteed aan groen en bijkomende ontmoetingspleinen. Dit zal doorvertaling krijgen in de voorschriften.</i> · <i>Vraag dringt zich op van kwaliteitsvolle en grote openbare ruimte</i> · <i>Diverse voorstellen:</i> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Maximum aan openbare groenzones in de regio</i> <i>De startnota selecteert in het plangebied het park Vandewalle en het groengeheel met villa' als de twee belangrijke groenpolen. Hiernaast wordt ook de open ruimte dat door het VTI en de Vabi wordt gebruikt als een belangrijke openruimtekamer gezien. De startnota toont via de 5.2. Conceptueel onderzoek ook aan dat bv. bij de herinvulling van de</i>
Ontharding	9	10/12/2018	
Fietsers	10	10/12/2018	
Geen randparking	14	12/12/2018	
Toffe architectuur	15	10/12/2018	
Mobiliteit -inpassen Spilleboudreef-Koning Albert I-Laan in de globale visie van mobiliteit in Roeselare - aangename kleine ring met veilige oversteekplaatsen',			
Behoud gemeenschapsfuncties			
Duidelijkheid ivm gemengde zones			
Groene as – parksfeer – boulevard			
Ontharding			
Veilig en gezond voor bewoners en zwakke weggebruikers			
Hinder			
Herinvulling zwembad			
Parkeerproblemen -voldoende parking			
Voldoende groen – parken ipv pleinen			

		<p><i>site van de Spil aandacht zal worden besteed aan groen en bijkomende ontmoetingspleinen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Fietsverkeer optimaliseren en aanmoedigen om het fietsen aantrekkelijker te maken en uit te bouwen als degelijke alternatief voor verplaatsing naar centrum. / veilige oversteekplaatsen</i> <p><i>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.</i></p> <p><i>Het RUP geeft zowel in zijn conceptueel onderzoek onder paragraaf 5.2. als de verdere uitwerking onder paragraaf 5.4. de suggestie om de oversteekbaarheid voor fiets- en voetgangersverkeer ter hoogte van Hof Van Het Henneken te verhogen en om langs de N37 een fietsverbinding te realiseren.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Parkeren uitbouwen langs grote ring en shuttlebussen voorzien ; nu probeert men de auto's naar de stad te lokken en eenmaal ze er zijn is er een parkeerprobleem.</i> <p><i>Het RUP kan dergelijke zaken niet bepalen. 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.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Geen randparking aan De Spil; afstappen van het idee tot randparking en schrappen 'omgeving de spil' uit de lijst van selectief aanbod aan parkeermogelijkheden:</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Autoverkeer vanaf kleine ring naar centrum overal ontmoedigen door o.a. openbaar vervoer te optimaliseren, fietsverkeer veiliger te maken (afzonderlijke rijstrook, Fietsstraat ed)</i> - <i>Parkeren op site De Spil herleiden tot een absoluut minimum (enkel functioneel voor bezoekers De Spil en cultureel centrum ipv Spillebad). Enkel buiten de uren van voorstellingen kan de parking ook gebruikt worden door derden.</i> - <i>Parkeren in de stad enkel voor bewoners en voor mensen met een beperking.</i> - <i>'vent'-weg langs Spilleboudreef – Albert I-laan gebruiken als fietsstraat?</i> <p><i>Het RUP kan dergelijke zaken niet bepalen. 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.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Autoverkeer op kleine ring zo laag mogelijk maken door minder hoogbouw langs deze weg</i> <p><i>Voor de tussenliggende woonzones worden de mogelijkheden uit het BPA behouden.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · <i>Voorstel tot creëren groene as met 'grote bomen' vanaf park Vandewalle tot aan parkzone brandweerkazerne.</i> <p><i>De open ruimte dat door het VTI en de Vabi wordt gebruikt als een belangrijke openruimtekamer gezien, die zeker een groene inrichting dient te behouden. De suggestie zal in de toelichtende nota onder '5.4 verdere uitwerking', opgenomen worden.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · <i>Culturele cluster en scholencluster in een parksfeer met culturele aspecten, geen stenen plein. Culturele cluster 'de spil' en 'vabi/oti' behouden als gemeenschapscluster. Appartement boven de scholengebouwen kunnen maar dan enkel als de opgeofferde ruimte in het RUP gecompenseerd wordt.</i> <p><i>Het uitbreiden van de functionele mogelijkheden tot inrichting van een mix van functies vormt een van de uitgangspunten van het RUP en past volledig binnen het huidige beleid van Vlaanderen en de Provincie. De socio-culturele</i></p>
--	--	---

Inleiding

			<p><i>en gemeenschapsfunctie zal naar de toekomst wel bepalend blijven in de zones.</i></p> <ul style="list-style-type: none">· <i>Volgende zaken dienen in het RUP opgenomen te worden:</i><ul style="list-style-type: none">· <i>maximum aantal groenelementen</i>· <i>een aangename kleine ring met veilige groenelementen</i>· <i>een volwaardige groene as met 'grote' bomen</i>· <i>veilig en gezond voor de zwakke weggebruiker en de bewoners (voetgangers/fietsers/joggers/wonen/kinderen/...)</i>· <i>een parksfeer met culturele aspecten (beeldenpark, speelhoekje)</i> <p><i>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 openruimtekamer 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.</i></p> <ul style="list-style-type: none">· <i>Gezien de huidige dreef met langsparkeren hoogstwaarschijnlijk zal versmald worden, zou deze ontharde m² oppervlakte toch niet mogen gebruikt worden om elders te verharderen/bouwen... Dus zou de ambitie moeten zijn : X % minder verharderen en X % meer open ruimte (groen).</i> <p><i>Waterdoorlatende parkings en groendaken zijn niet te beschouwen als ontharding.</i></p> <p><i>Ondergrondse garages tellen hiervoor ook niet mee, wegens het beperken van de doorstroom naar het grondwater en de onvoldoende wortelruimte (dus enkel ondergrondsparkeren onder straten of gebouwen).</i></p> <p><i>De startnota en scopingsnota sturen in hun visie en uitwerking duidelijk aan op een correcte verhouding verharding/groen. Deze suggestie zal worden meegenomen in het verder proces.</i></p> <ul style="list-style-type: none">· <i>Streven naar een cultuurpark en naar een onderwijspark.</i> <p><i>Accent op park ipv op plein</i></p> <p><i>Een verhard cultuurplein is geen voldoende meerwaarde, gezien er reeds voldoende pleinen en straten zijn om cultuur ook in andere stadsdelen uit te dragen...</i></p> <p><i>Gezien het tekort aan stads groen en de belofte tot verdubbeling, lijkt deze site een opportuniteit zonder grondaankoopkosten...</i></p> <p><i>.Een levend plein realiseren door architectuur en stedenbouw is niet vanzelfsprekend, zie het Muntplein.</i></p> <ul style="list-style-type: none">· <i>Een park zal door iedereen gedragen worden in deze groenarme stad en als het echt moet kan men er in de toekomst nog altijd een plein van maken omgekeerd is moeilijker.</i> <p><i>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 openruimtekamer 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 en groene ruimte. Het RUP zal flexibel blijven in de verhouding plein/park om voldoende ontwerprijheid te behouden.</i></p> <ul style="list-style-type: none">· <i>Betreffende de boulevard: minstens 2 rijen volwaardige bomen van station tot aan het rond punt.</i> <p><i>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.</i></p>
--	--	--	---

Inleiding

			<ul style="list-style-type: none"> · <i>Het rond punt ook opnemen in het RUP ifo verbinding met park Vandewalle. Het rond punt werd niet mee ingekleurd als "gemengde" zone en blijft dus 100 % verkeer? Er is hierdoor geen andere bestemming mogelijk als onderdeel van het park of als bouwgrond voor een appartement ipv in het park. Als dit RUP mogelijkheden wil openlaten, moet dit er dus ook bij. Een deeltje Meensesteenweg zou geïntegreerd worden in park Vandewalle of omgekeerd. Dit is heel onduidelijk en hypothekeert een parking bij het H hart of verder in de straat...(zie structuurschets blz 130). Werd dit afgetoetst aan het mobiliteitsplan ?</i> <p><i>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.</i></p> <p><i>De insteek voor het behouden van de groenzone wordt doorgegeven aan de dienst mobiliteit van de stad die dit verder zal behandelen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · <i>Het RUP wil woonprojecten mogelijk maken in de eerdere zone voor openbaar nut. Hierdoor wordt een hogere grondwaarde gerealiseerd voor de stads eigendommen. Deze woonprojecten moeten "gemengd" zijn, dwz dat ze "iets" te maken moeten hebben met cultuur of educatie. Hoeveel en hoe dat moet, staat er niet in. Volstaat een kunstgalerij onderaan een appartementsgebouw?? Bouwpromotoren hebben op dit vlak heel veel verbeelding en creativiteit</i> <p><i>De startnota bepaald de visie hierover, de scopingsnota werkt deze verder uit. Verder onderzoek zal leiden tot de voorschriften die hierover meer uitsluitel zullen geven.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · <i>Het RUP wil een centrumparking faciliteren met een verbinding naar het centrum via de kortste weg, Hof van 't Henneken. (ondergronds parkeren of parkeergebouw / blz 118) (blz 52: de spil als randparking scoort het hoogst) Een veilige oversteek van de Spilleboudreef zou gebeuren met een tunnel of brug. blz 48 (het auto verkeer blijft dus gelijkoloers) Klopt dit met het mobiliteitsplan ?</i> <p><i>Het RUP zal de mogelijkheid bieden om bv. een randparking ondergronds, op maaiveldniveau of in een toren te voorzien, maar zal geen specifieke keuze hierin maken. Met het RUP zal niet specifiek kunnen worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen er zullen zijn in de toekomst. Het vastleggen van het aantal parkeerplaatsen 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.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · <i>De bestemming van de atletiekpiste moet groene recreatie zijn en blijven.</i> · <i>Hier een gemengde zone van maken houdt teveel risico's in op bebouwing en verharding.</i> · <i>Onderzoek naar veilig doorgang zwaar verkeer is nodig.(Unizo)</i> · <i>Wegenwerken moeten simultaan verlopen met de werken van het geheel. (Unizo)</i> <p><i>Het RUP kan wel toelichtend een suggestie doen en in de toelichtingsnota aangeven dat de oversteekbaarheid voor fiets- en voetgangersverkeer geoptimaliseerd dient te worden.</i></p> <p><i>Het RUP gaat uit van vergroening en ontharding, de nota geeft dit duidelijk aan. De scopingnota is een verdere verfijning van de startnota en geeft hierbij ook meer duidelijke randvoorwaarden aan.</i></p>
Gemengde zone A	3	26/11/2018	<p><i>Culturele cluster en scholencluster in huidige vorm 'gemeenschapsvoorzieningen behouden.</i></p>

Inleiding

			<i>Het uitbreiden van de functionele mogelijkheden tot inrichting van een mix van functies vormt een van de uitgangspunten van het RUP en past volledig binnen het huidige beleid van Vlaanderen en de Provincie. De socio-culturele en gemeenschapsfunctie zal naar de toekomst wel bepalend blijven in de zones.</i>
Gemengde zone B	9 10	10/12/2018 10/12/2018	<i>Vraag tot meer duidelijkheid omtrent gemengd karakter van de zones. De scopingnota vormt een verdere verfijning van de startnota en van de zones.</i>
Bouwlagen	4 9 10	27/11/2018 10/12/2018 10/12/2018	<i>Vraag om huidig toegelaten aantal bouwlagen in het Hof van t' Henneken en de Albert I Laan naar maximaal 3 of 4 + dak te brengen. Het gebouw Hof van't Henneken 121-123 heeft 2,8 verdiepingen en een dak met een kroonlijst die hoger is dan nu toegelaten volgens het BPA, dat er nadien gekomen is; zelfde probleem voor Hof van't henneken 113 en 111. Dit zal met de fase van het voorontwerp van het RUP nader worden bekeken. Nu zou volgens het RUP op de hoek Hof van't Henneken en Albertlaan maar een gebouw mogen komen van twee bouwlagen en een dak, zodat er naar de hoek toe een knik naar beneden zou komen, wat heel lelijk zal zijn, te meer dat men Hof van't Henneken wil opwaarderen naar een toegangspoort tot de binnenstad. Ook daar op die hoek is het huidige oude gebouw niet conform het heersende BPA. Zou het nieuwe RUP op die hoek in het Hof van't Henneken (tot aan de Borstelstraat vb) en bij uitbreiding in gans de (toch brede) Albertlaan meer bouwlagen, bijvoorbeeld minstens 3+ dak zoals aan de overzijde van de straat, kunnen toelaten ? Het aanhouden van de 4 bouwlagen vanuit het huidig BPA mag behouden blijven om volgende redenen:</i> <ul style="list-style-type: none"> <i>• De straat is breed genoeg voor dergelijke hoogtes, in tegenstelling tot wat er vergund wordt in de smalle straten in de binnenstad (zie vb. straatje achter zuidpand).</i> <i>• Er werden de eigenaars 6 jaar geleden 4 bouwlagen beloofd en nu zou men deze verminderen = waardeverlies</i> <i>• De mogelijk storende hoogteverschillen zijn maar tijdelijk in de geschiedenis van een stad en kunnen verzacht worden door: er een boom voor te zetten, kwaliteitsvolle architectuur te eisen, het teveel aan zichtbare scheidingsmuren te decoreren (graffiti werk, kunstwerk, gevelgroen,...)</i> <i>• Er is zo meer verdichting mogelijk, meer open ruimte over en zo doende zijn elders geen nieuwe verkavelingen meer nodig.</i>
Start werken	5	4/12/2018	<i>Vraag wanneer de werken starten. Het RUP vormt geen start van werken.</i>
Randparking bij de Spil	6	4/12/2018	<i>Vives ligt nu op de site van het H. Hartziekenhuis. De open ruimte op deze site is volledig door parking ingenomen. Door het wegnemen van deze parkeerplaatsen wil Vives hun site vergroenen, de weggenomen parking wil Vives via een randparking compenseren in het RUP.</i>

Inleiding

			<p><i>Het RUP zal niet definiëren waar de parkeerbehoefte van Vives zal opgevangen worden, het RUP houdt deze mogelijkheid wel open.</i></p> <p><i>Het RUP kan geen vergroening van de scholensite gelegen buiten het plangebied opleggen.</i></p>
Hinder vanuit de site de Spil tov nabije woonomgeving H. Hartstraat	7 8	9/12/2018 10/12/2018	<p>Bewoners zijn voorstander van afsluiten toegang voor wagenparking de Spil en Spillebad op de H. Hartstraat</p> <p>Vraag om rekening te houden met volgende hinderaspecten voor de omgeving:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>parkeerprobleem H. Hartstraat bij piekmomenten (optredens)</i> • <i>parkeerproblemen bovengronds bij betalend ondergronds parkeren</i> • <i>mogelijke overlast van openluchtrecreatie</i> • <i>nieuwe activiteit in gebouw Spillebad met maximaal zelfde hinderniveau als zwembad</i> <p><i>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.</i></p> <p><i>Het vastleggen van het aantal parkeerplaatsen en de duurtijd van parkeren zal dan in een latere fase en in een specifiek mobiliteitsdossier gebeuren.</i></p> <p><i>Deze insteek wordt doorgegeven aan de dienst mobiliteit van de stad die dit verder zal behandelen.</i></p>
Residentie Silberberg	8	10/12/2018	<p><i>Er is ongerustheid onder de bewoners van residentie Silberberg omtrent scenario suprematie met afbraak residentie, eventuele onteigening of bestemmingswijziging. In het gebouw zijn er al diverse investeringen gebeurd.</i></p> <p><i>Vragen van de bewoners:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Heeft de Stad Roeselare de intentie en de bevoegdheid om de site Silberberg te onteigenen?</i> <p><i>Er zijn in het gebouw recent diverse investeringen geweest, de stad heeft absoluut geen intentie tot onteigening of afbraak.</i></p> <p><i>De stad heeft steeds theoretisch de bevoegdheid en mogelijkheid om onteigeningen uit te voeren, maar dient dit steeds te doen vanuit een uitgebreide motivatie van algemeen belang, dit is hier niet aan de orde.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Komt het gebouw en de site 'Residentie Silberberg' op de plannen in aanmerking voor een bestemmingswijziging en/of kaderen de ingrijpende RUP-plannen in een onteigening of afbraak van de site?</i> <p><i>Het RUP laat meer flexibiliteit toe voor de gehele omgeving van De Spil, maar kaderen niet in een onteigening of afbraak van de site. Gezien de onrust bij de bewoners, wordt ervoor gekozen om de visie en dan vooral het concept 'vanuit suppressie' aan te passen waarbij het behoud van de residentie steeds als uitgangspunt wordt genomen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>In één van de fases van de procesnota is er sprake van een openluchttheater vlak naast de residentie. Houdt de stedelijke overheid rekening met het feit dat een dergelijke attractie aan een wooncomplex geluidsoverlast veroorzaakt en de rust en leefomgeving ernstig kan verstoren?</i> <p><i>Bij elke invulling van de bouwput, dient steeds rekening gehouden worden met de mogelijke hinder naar de bewoners van residentie Silberberg. De visie wordt aangepast, waarbij gesteld wordt dat de groene bouwput als 'groen en rustig hart' geen aantrekkingspool mag zijn voor luidruchtige recreatie.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Het oude zwembad Spillebad wordt mogelijks vervangen door een kantoorgebouw. Dit zorgt voor bezorgdheid over het aantal bouwlagen van dit nieuwe</i>

Inleiding

			<p>gebouw. Nu hebben de bewoners immers een mooi uitzicht op de stad en omgeving en zij wensen dit te behouden.</p> <p><i>De concepten uit de startnota wordt aangepast, waarbij de herinvoeling van het Spillebad samen moet gezien worden met een eventuele herinrichting van de zone rond het appartementsgebouw. Hierbij dienen de volumes van beide zones met elkaar afgetoetst en op elkaar afgestemd te worden. Ook de uitwerking van deze visie in de scopingnota wordt hierop afgestemd.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · Door de komst van dit nieuwe complex op de grond van het oude zwembad en de huidige problematiek van een tekort aan parkeerplaatsen bij evenementen in de Spil, vrezen de mede-eigenaars dat er op welbepaalde dagen een hels rondgaand verkeer zal plaatsvinden door bezoekers aan de stad bij het zoeken naar een parkeerplaats. Dit komt zeker niet ten goede van de rust voor de bewoners, fietsers en wandelaars in de nieuwe groene long van het RUP. Parkeeren van wagens op de ring rond de binnenstad wordt gepromoot; wordt er met voorgaand gegeven dan rekening gehouden voor het creëren van extra parkeerplaatsen? <p><i>Het RUP zal aangeven dat bij elk project moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen, we bieden hierbij de mogelijkheid tot inrichting van parkeerplaatsen 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 of hoe deze zullen worden ontsloten. Het vastleggen van het aantal parkeerplaatsen en de ontsluiting tot deze parking zal dan in een latere fase en in een specifiek mobiliteitsdossier gebeuren. De input zal worden doorgegeven aan de dienst mobiliteit van de stad die dit verder zal behandelen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · Zijn de geboden antwoorden van het stadsbestuur, gepubliceerd in de scopingnota aangaande het RUP 'De Spil', naar de vraagstellers en bewoners van de site Residentie Zilverberg, bindend? <p><i>Juridisch gezien zijn de geboden antwoorden omtrent residentie Zilverberg, zoals gepubliceerd in de scopingnota niet bindend, maar de stad wenst te benadrukken dat zij zichzelf verbindt aan haar antwoorden hieromtrent.</i></p>
Het historisch groengeheel met woningen/villa's langs de Veldstraat	9 10 11 15	10/12/2018 10/12/2018 11/12/2018 10/12/2018	<p>Vraag wat de mogelijkheid tot aanvullende functies in de het historisch groengeheel met woningen/villa's langs de Veldstraat betekent. Volgens de reactie is deze vatbaar voorinterpretatie, betekenen meer mogelijkheden een hogere verkoopprijs van de eigendom. De vraag wordt gesteld of de stad geen interesse heeft tot aankoop van de site. De vraag wordt ook gesteld of de eigenaar meer mogelijkheden krijgt ter compensatie voor het openstellen of afstaan van dit deel van het park.</p> <p>De stad heeft geen intenties tot aankoop van de Villa Campagne, noch van het bijhorende private park.</p> <p>Vraag tot eenduidigheid omtrent de benamingen omtrent 'ruimtelijk geheel' en 'villa Campagne'. Het gebied omvat 5 kadastrale percelen met huisnummers 29,29a,27 en 25. Vraag om niet alle tuinzones als één homogene parkzone te aanzien, gezien de bestaande opdeling en de huidige eigenschappen van de tuin-inrichting.</p> <p>Vraag tot ontdebelling van het 'ruimtelijk geheel' en een herbestemming naar wonen van het westelijk deel. Bij voorkeur met extra verkavelingsmogelijkheden/verdichtingsmogelijkheden.</p> <p>Geen enkele flexibiliteit ten koste van bomen of wortelruimte.</p> <p><i>De scopingnota nuanceert de benaming van dit groene geheel als: historisch groengeheel met woningen/villa's en vermijdt hiermee mogelijke onduidelijkheden omtrent het begrip 'Campagne'.</i></p>

Inleiding

			<p><i>De gronden hebben vanaf het gewestplan van 1979 steeds een parkbestemming gehad. Het is de bedoeling om deze parkzone, als enige groene site in het stadsweefsel, te behouden. Extra verkavelingsmogelijkheden worden in functie van de mogelijke teloorgang van het groene karakter dan ook niet toegelaten.</i></p> <p><i>De koppeling van de mogelijkheden aan het openstellen van het park zullen met de fase van het voorontwerp van het RUP nader bekeken worden.</i></p>
Site Rode Kruis	12	11/12/2018	<p><i>Het Rode kruis is bezorgd dat zij niet op de huidige site zullen kunnen blijven.</i></p> <p><i>Er is vanuit Rode Kruis-afdeling Roeselare een grote verbondenheid met de wijk rond SintVedastus; vooral voor de jeugdwerking is dat zo, maar ook op andere vlakken. Ze verhuisden al een paar keer in het verleden en dat was telkens zeer negatief voor de werking. Bovendien hebben zij een heel specifieke werking met veel kinderen met een thuissituatie die snel tot sociaal isolement leidt /met kansarmen die niet gemakkelijk toetreden tot de werking... Verhuizen zou voor een groot deel betekenen dat ze niet meer komen. De omgeving nu is (op bijvoorbeeld zaterdagmiddag) redelijk prikkelarm en dus zeer waardevol. Er is de voorbije jaren zeer hard gewerkt om dit alles op te bouwen & door het specifieke doelpublik is dat niet evident. Er is een bushalte voor de deur, veel parkeeruimte, goede bereikbaarheid via verkeersarme wegen, ...</i></p> <p><i>De stad erkent en waardeert de grote verbondenheid vanuit Rode Kruis-afdeling Roeselare met de wijk. Het RUP stelt dan ook geen verhuis voorop, maar laat extra mogelijkheden toe t.o.v. het BPA, om zo eventuele nieuwe inzichten en visies naar de toekomst mogelijk te kunnen maken.</i></p> <p><i>Er worden enkele suggesties gegeven omtrent deelgebruik/verkeersveiligheid/vlotte verbindingen voor fietsers.</i></p> <p><i>Voorstander van deelgebruik; er zijn te veel lokalen en ruimtes die overal in Roeselare een halve week leeg staan. Dit kan flexibeler: waarom zou een toneelgroep bijvoorbeeld niet kunnen repeteren in een lokaal waar het Rode Kruis tijdens de week minder komt ? Omgekeerd heeft het Rode Kruis misschien tijdens het weekend veel meer nood aan ruimte dan nu het geval is.</i></p> <p><i>Een mooi idee is bijvoorbeeld een repetitieruimte met de afmetingen van het podium van CC De Spil. Dit kan een polyvalente ruimte zijn, omgeven door lokalen, lesruimtes, opslagruimtes, ... Wat zou het geven als je een gebouw hebt waarvan de achterkant open kan en er zo een podium ontstaat voor een grasplein waar je een openluchtconcert doet? Bij slecht weer kan men dan eventueel de binnenruimte gebruiken.</i></p> <p><i>Het aspect deelgebruik is in de huidige startnota misschien nog onderbelicht, de insteek vanuit Rode Kruis wordt als suggestie in de nota onder de concepten en de verdere uitwerking opgenomen.</i></p> <p><i>Aangaande de verkeersveiligheid moet de doorstroom vanuit de Meensesteenweg richting De Spil een stuk vlotter kunnen. Eens je voorbij het rond punt bent gaat het een stuk vlotter. De baan over steken moet ook veiliger kunnen.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Het RUP geeft de suggestie om de oversteekbaarheid voor fiets- en voetgangersverkeer ter hoogte van Hof Van Het Henneken te verhogen en om langs de N37 een fietsverbinding te realiseren..</i></p>

Inleiding

			<p><i>Er is ook plaats om een speelplein in de buurt te integreren. Bijvoorbeeld aan de bouwput van de appartementen. In combinatie met een speelzone, speelbos, een cultuurzone, multifunctionele ruimte, ... ?</i></p> <p><i>Het idee van een ondertunneling/onderdoorsteek van de Hippoliet Spilleboutdreef is een goed idee. Bijvoorbeeld voor parkeren, voetgangers, fietsers, ... Misschien kan er in de ondergrondse doorgang naar de stad plaats voorzien worden voor lokalen, winkels, fietsenstalling,</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Een vlotte afwikkeling van het fietsverkeer vanuit de omgeving is ook wel aantrekkelijk: mensen die vlot tot bij deze rand fietsen, om dan de stad in te gaan. Dit zou ook voor CC De Spil erg aantrekkelijk zijn. Ook bijvoorbeeld de mogelijkheid om (ondergronds) te fietsen tot aan 't Hof van 't Henneken...</i></p> <p><i>Het RUP geeft de suggestie om de oversteekbaarheid voor fiets- en voetgangersverkeer ter hoogte van Hof Van Het Henneken te verhogen en om langs de N37 een fietsverbinding te realiseren.</i></p> <p><i>Oproep om creatief na te denken over een alternatief gebruik van parkeerplaatsen. Nu staat die ruimte een deel van de week leeg!</i></p> <p><i>Deze suggestie wordt doorgegeven aan de dienst mobiliteit van de stad die dit verder zal bekijken</i></p> <p><i>Vlotte doorgang voor hulpdiensten blijft noodzaak bij eventuele herinrichtingen.</i></p> <p><i>Een vlotte doorgang voor hulpdiensten kan niet opgelegd worden in een RUP.</i></p> <p><i>Deze suggestie wordt doorgegeven aan de dienst mobiliteit van de stad die dit verder zal bekijken</i></p>
Status sportveld in het RUP'	9 10 13 15	10/12/2018 10/12/2018 13/12/2018 10/12/2018	<p><i>Vraag om atletiekpiste groen te houden.</i></p> <p><i>In de startnota van het RUP De Spil wordt de zone van het sportveld benoemd als gemengde educatieve/recreatieve cluster.</i></p> <p><i>Het behoud van het groene karakter van deze zone wordt reeds vooropgesteld in de startnota en nu ook in de scopingnota.</i></p> <p><i>De scholen op de Campus Zuid (Vrije Centrumschool, VABI, Klein Seminarie, Internaat Zuid en PCLT) hebben vragen bij de afsluitbaarheid van de onderwijs-site. Kan dit verder uitgewerkt en verduidelijkt worden?</i></p> <p><i>De uitwerking van de afsluitbaarheid van een site vormt geen onderwerp van een RUP, maar eerder bij de verdere projectmatige uitwerking.</i></p> <p><i>De mogelijkheden bekijken met de momenteel ingekokerde Mandel. Het naar de oppervlakte brengen van dit watertracé kan zorgen voor een natuurlijke barrière tussen het huidige fietspad en de scholensite.</i></p> <p><i>Het RUP suggereert de mogelijkheid om de Mandel naar de oppervlakte te brengen maar verplicht dit niet. Een natuurlijke barrière geeft mogelijkheden en knelpunten en kan ook doorbroken worden op specifiek gekozen locaties. Het onderzoek hiernaar vormt geen onderwerp van het RUP, maar eerder van de verdere projectmatige uitwerking.</i></p> <p><i>Wij wensen ook in de toekomst de functie van het open sportterrein te behouden. Indien dit sportterrein ook semi-publiek wordt gemaakt, stellen wij ons de vraag</i></p>

Inleiding

			<p><i>hoe er dan wordt gekeken naar de aanleg- en onderhoudskosten van dit gemeenschappelijk gebruikt sportterrein?</i></p> <p><i>Het RUP doet geen uitspraak over het al dan niet (semi-)publiek karakter van deze site, maar behoud flexibele mogelijkheden hieromtrent. Het RUP doet ook geen uitspraak naar verdeling van kosten en aanleg.</i></p> <p><i>De scholengemeenschap vraagt ook om de strook langs de Koning Albert I-Laan bebouwbaar te houden en de bebouwbaarheid beperkt uit te breiden over de parkzone i.f.v. een eventuele nieuw centraal gebouw voor de Vrije Centrumschool.</i></p> <p><i>De scopingnota vormt een verdere verfijning van de startnota en van de zones. Er wordt in deze nota een duidelijk onderscheid gemaakt tussen beide deelzones, waarbij het behoud van het groene karakter langs de parkzone voorop staat. Dit is echter ook mogelijk met inrichting van bebouwing afgestemd, zolang deze beperkt blijft. De indicatieve inrichting van deze gebouwen in de startnota geeft de indruk dat de stad een concrete inplanting voor nieuwe gebouwen indachtig heeft, dit is niet zo. De conceptschetsen worden aangepast en ook de verdere uitwerking in de scopingnota houdt rekening met de mogelijkheid tot inplanting van de bebouwing over de gehele deelzone.</i></p>
Reorganisatie mobiliteit campus zuid'	13	13/12/2018	<p><i>Het is de intentie om de ontsluiting van Campus Zuid opnieuw te bekijken in kader van de uitvoering van een intern masterplan. Hierbij zijn enkele aandachtspunten te onderzoeken die een mogelijke impact hebben op het RUP.</i></p> <p><i>Op vandaag is er één ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer in de Zuidstraat, de hoofdingang van de site, gecombineerd met een belangrijke ontsluiting voor voetgangers en fietsers. Er is een tweede ontsluiting voor fietsers via het verbindingsstuk tussen museum Koers en de fietsersbrug over de kleine ring. Er is een derde ontsluiting alleen voor fietsers en voetgangers via de poort langs het hoofdgebouw Klein Seminarie van de Botermarkt.</i></p> <p><i>Op dit ogenblik zorgt deze ontsluitingswijze voor grote verkeersdrukke in de Zuidstraat. Er zijn veel conflicten tussen gemotoriseerd verkeer en de zachte weggebruikers.</i></p> <p><i>Er is een bouwvergunning toegestaan om een poort te maken in de Veldstraat voor de toegang van tractoren en een bus. Deze poort bevindt zich halverwege de lange muur die het terrein omsluit. Het is de intentie om deze nieuwe ontsluiting in de Veldstraat in het kader van het gehele mobiliteitsplan te voorzien op de grens van het perceel van Campus Zuid (Veldstraat) met de buur (perceel 840g), zo dicht mogelijk bij het kruispunt Veldstraat-K.Albert I-laan.</i></p> <p><i>Deze oplossing biedt volgende voordelen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- Sterke verlaging van de verkeersdrukke in de Zuidstraat met een positief effect op de totale mobiliteit in de binnenstad en de luchtkwaliteit in de Zuidstraat.</i> <i>- Duidelijke scheiding tussen gemotoriseerd en zacht verkeer. Verlaging van de conflicten tussen gemotoriseerd en zacht verkeer in de dreef en bij de dreefpoort (Zuidstraat).</i> <i>- De mogelijkheid om op het campusdomein een ontsluitingslus te creëren, waardoor een groot deel van het domein verkeersvrij kan gemaakt worden. Dit is tegelijk een verbetering van de kwaliteit en de veiligheid op de campus zelf.</i> <p><i>Vives wenst voor landbouwmechanisatie de opleiding HB05 ook voor praktijk op de Campus Zuid te realiseren in samenhang met de lokalen van het PCLT. Deze studenten zullen extra gemotoriseerd verkeer met zich meebrengen naar de zone PCLT en VIVES. Ook dit wordt door de nieuwe ontsluiting aan de perceelsgrens in de Veldstraat eenvoudig opgelost.</i></p>

Inleiding

			<p>De volgende aandachtspunten zijn te onderzoeken en hebben mogelijk een impact op het lopende RUP De spil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De verkeersafwikkeling in de Veldstraat zelf. De huidige eenrichtingskeuze bevordert zowel voor inrit als voor uitrit een vlotte afwikkeling buiten het centrum. - Het knooppunt Veldstraat — Koning Albert I-laan wordt hierdoor intensiever gebruikt op lesdagen. De inrichting en de aard van het kruispunt dient bekeken te worden. <p><i>Met een RUP kunnen geen voorwaarden omtrent herinrichting van wegen worden vastgelegd. Hiervoor zijn andere oplossingen/maatregelen nodig. Deze in-steek wordt doorgegeven aan de dienst mobiliteit van de stad die dit verder zal behandelen.</i></p>
Nieuwe locatie Vrije Centrum-school'	13	13/12/2018	<p>In het RUP De Spil wordt het deel van de schoolsite dat grenst aan de Koning Albert I-laan beschouwd als groenzone. Volgens het BPA is daar nu echter bebouwing toegelaten. De school heeft dit deel van het campusedomein dan ook altijd beschouwd als een eventueel uitbreidingsgebied voor de scholensite.</p> <p>Momenteel kijkt de Vrije Centrumschool uit naar een nieuwe locatie waar alle versnipperde deellocaties (Rodenbachstraat, Polenplein en Zuidstraat) kunnen samengebracht worden op dezelfde locatie. De positie van dit nieuwe schoolgebouw wordt dan ook langs de Koning Albert I-laan gezien. Hierbij voorzien we normaliter ook een sportzaal (485 m²) maar deze kan een meer centrale plaats op de scholensite krijgen. Op die manier verkleinen we de benodigde grondoppervlakte van de Centrumschool en zien we een nieuwbouw langs de K. Albert I-laan aansluitend bij het huidige sportterrein met een ruime groene sport- en spelzone die bovendien en idealiter kan aantakken op de Villa Campagne.</p> <p>De suggestie voor situering van de Vrije Centrumschool ter hoogte van het VTI/brandweer is onmogelijk volgens bestuur van Arkorum om verschillende redenen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de complexiteit van de verschillende functies: de parking(toegangen) van VTI en (?) het Leen, de kruising van openbare fietsers- en voetgangerszone, de gesloten binnenruimte, de fietsersbrug, etc - het schoolbestuur wil de nieuwe school in of aansluitend aan een groene omgeving inplanten - de voorkeur om aansluiting te hebben met de scholensite van Campus Klein Seminarie-Vabi - het belang van de goede bereikbaarheid met de auto, te voet, en de connectie met het stadscentrum (op wandelafstand) - het voorzien van een brede toegangslong voor het fiets- en wandelpad dat aansluit bij de huidige fietsbrug. <p><i>Het betreft slechts een suggestie en mogelijkheid voor de situering van de Vrije Centrumschool. Deze indicatieve inrichting van deze gebouwen in de startnota geeft de indruk dat de stad een concrete inplanting voor nieuwe gebouwen in-dachtig heeft, dit is niet zo. De conceptschetsen worden aangepast en ook de verdere uitwerking in de scopingsnota houdt rekening met de mogelijkheid tot in-planting van de bebouwing over de gehele deelzone.</i></p> <p>De volgende overweging dient zeker nog onderzocht worden. De plaats van de nieuwe Vrije Centrumschool sluit idealiter aan op de parkzone van Villa Campagne waarvan een gedeelte ook als groene (speel)omgeving voor de school en publieke parkruimte kan worden uitgewerkt. Op de aangrenzende parkzone waarop</p>

Inleiding

			<p><i>een gedeelte van de nieuwbouw en de open speelzone zou kunnen gesitueerd worden, staan geen waardevolle bomen, maar veeleer gewone bosbomen. Vanzelfsprekend dient er dan een compensatie bij het eventueel kappen van enkele bomen voorzien worden.</i></p> <p><i>De zone waarover sprake wordt in de verdere uitwerking van de visie opgenomen als deel van de scholensite.</i></p>
Site vrij technisch instituut	13	13/12/2018	<p><i>Momenteel zijn er een 80-tal parkeerplaatsen op de zogenoemde zone 'Gaselwest'. Bij het eventueel oprichten van een publiek parkeer(gebouw) moet dit volume van parkeerplaatsen tijdens schooldagen zeker gereserveerd kunnen blijven voor de school.</i></p> <p><i>Het RUP doet geen uitspraak over het aantal parkeerplaatsen en/of de koppeling ervan aan een welbepaalde functie of gebruiker. Deze info wordt doorgegeven aan de dienst mobiliteit van de stad.</i></p> <p><i>Achter de praktijkloodsen Bouw' en 'Autotechniek' dient voldoende open ruimte behouden te blijven voor de stapelplaats van (bouw)materialen, de in- en uitrijzone voor leveringen, etc. De beide praktijkloodsen moeten ook vol bereikbaar blijven van op de openbare weg.</i></p> <p><i>Het RUP doet geen uitspraak over de specifieke inrichting van een ontsluiting van een welbepaalde functie of gebruiker. Deze info wordt doorgegeven aan de dienst mobiliteit van de stad.</i></p> <p><i>Voor de zone langs de Koning Albert I-laan zijn, zelfs op korte termijn, wel andere bestemmingen mogelijk en is het openwerken naar publieke ruimte en/of bebouwing een concrete mogelijkheid.</i></p> <p><i>Het openwerken van het openbare fietspad naar de gebouwen van het VTI toe is een mogelijkheid maar de nodige maatregelen dienen dan voorzien om de beveiliging van het schooldomein te garanderen en de vandalismegevoeligheid van deze zone te minimaliseren.</i></p> <p><i>Met een RUP kunnen geen voorwaarden omtrent vandalisme en beveiliging worden vastgelegd. Hiervoor zijn andere oplossingen/maatregelen nodig.</i></p> <p><i>Zijn er al concrete voorstellen over de uitwerking van een eventuele verbinding naar het Leen. Hoeveel ruimte dient hiervoor ingenomen? Welke impact heeft dit op de 'toegangsdruk' langs de nieuwe 'open' Mandel?</i></p> <p><i>Het BPA laat deze verbinding reeds toe. Het RUP behoudt deze mogelijkheid en geeft enkele randvoorwaarden op voor het toelaten hiervan.</i></p>
Slechte communicatie	14	12/12/2018	<p><i>Unizo vindt de gevoerde communicatie over het debat en over de presentatie niet goed en vraagt zich af hoe de burger werd ingelicht.</i></p> <p><i>De periode van publieke raadpleging werd aangekondigd volgens de wettelijk opgelegde infokanalen en daar bovenop werd er een strooibrief verstuurd binnen het plangebied.</i></p>
Tijdelijke invulling zwembad (onderzoek / wedstrijdopdracht)	14	12/12/2018	<p><i>Vraag tot onderzoek (wedstrijdopdracht) voor tijdelijke invulling zwembad. Om leegstand (krakers, vandalisme) te vermijden</i></p> <p><i>Het RUP zal vooral mogelijkheden bieden tot invulling van het Spillebad, ook tijdelijk. Verdere afspraken omtrent welke functies uiteindelijk zullen ingevuld worden, maken geen deel uit van het RUP.</i></p>

OPMERKING VANUIT VERSLAG PARTICIPATIEMOMENT

Het participatiemoment vond plaats op 23 oktober 2018 in de Heilig Hartkerk te Roeselare

Het verslag van de raadpleging wordt toegevoegd aan de procesnota.

Onderwerp	Reacties	Behandeling
Mobiliteit/ verkeer	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.	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.
	Op vandaag is er op de Westlaan vaak file. Bij de heraanleg van de Hippoliet Spilleboudreef en de Koning Albert I-Laan moet naar een vlot doorgaand verkeer gestreefd worden.	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.
	Het optimaliseren van de bereikbaarheid tussen de stad en Rumbekke moet ook in dit dossier worden onderzocht.	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.
	Bij de heraanleg van de Koning Albert I-Laan en Hippoliet Spilleboudreef moet aandacht besteed worden aan een veiligere rotonde en moet er voldoende garantie tot bereikbaarheid zijn voor hulpdiensten.	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.
	De Meensesteenweg dient voor autoverkeer en het Hof Van Het Henneken dient voor fiets- en voetgangersverkeer te worden aangewend.	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.
	De straten (ventwegen) die parallel liggen met de Koning Albert I-Laan dienen behouden te worden	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.
	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.	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.

Inleiding

Parkeren	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.	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.
	In het RUP moet voldoende ruimte voorzien worden voor kort- en langparkeren.	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.
	Enkele aanwezigen zijn vragende partij om te voorzien in een ondergrondse parking.	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.
	Er wordt opgemerkt dat een eventuele randparking voldoende herkenbaar moet worden aangegeven.	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	De bewoners/mede-eigenaars van het flatgebouw achter het oude zwembad verwijzen naar het derde scenario 'supprimatie' 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.	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 'supprimatie' 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.
	Binnen dit RUP moet gestreefd worden naar architecturale hoogstaande gebouwen. Het mag niet de bedoeling zijn om er nog nieuwe klassieke standaardappartementen te bouwen.	Deze opmerking wordt meegenomen in het ontwerpend onderzoek en verdere proces van opmaak RUP.
	Het karakter van de Vredeswijk moet behouden blijven.	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.

Inleiding

	In de procesnota is enkel sprake van de Poolse kerkgemeenschap. Er is ook een 'centraal kerkbestuur' en de 'Parochie Heilig Hart'.	De procesnota zal met deze actoren worden aangepast/aangevuld.
	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.	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, ...
	De site De Spil is geschikt voor bebouwing met architecturale hoogstand. Waar kunnen deze architecturale gebouwen voorzien worden?	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.
	Hoe zal men omgaan met de toegelaten bouwhoogten bij de bestaande woonomgevingen.	Op dit ogenblik wordt in het RUP uitgegaan van een 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.
	Zullen de gebouwen van de Spil ter hoogte van de Meenseheirweg te verhogen.	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	Volgens de structuurschets wordt de schoolzone en de open ruimte waar de loopweg ligt in eenzelfde kleur ondergebracht. Wat is de reden hiertoe?	De open ruimte met loopweg 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.
	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.	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.
	Het stimuleren van specifieke woontypologieën, aangepast aan het gegeven cultuur (zoals kunstenaarswoningen,...) wordt door enkele aanwezigen als positief ervaren.	Het RUP zal de mogelijkheid om dergelijke woontypologieën te voorzien verder onderzoeken en als mogelijkheid voorzien.
	Een geïnteresseerde 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?	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

Inleiding

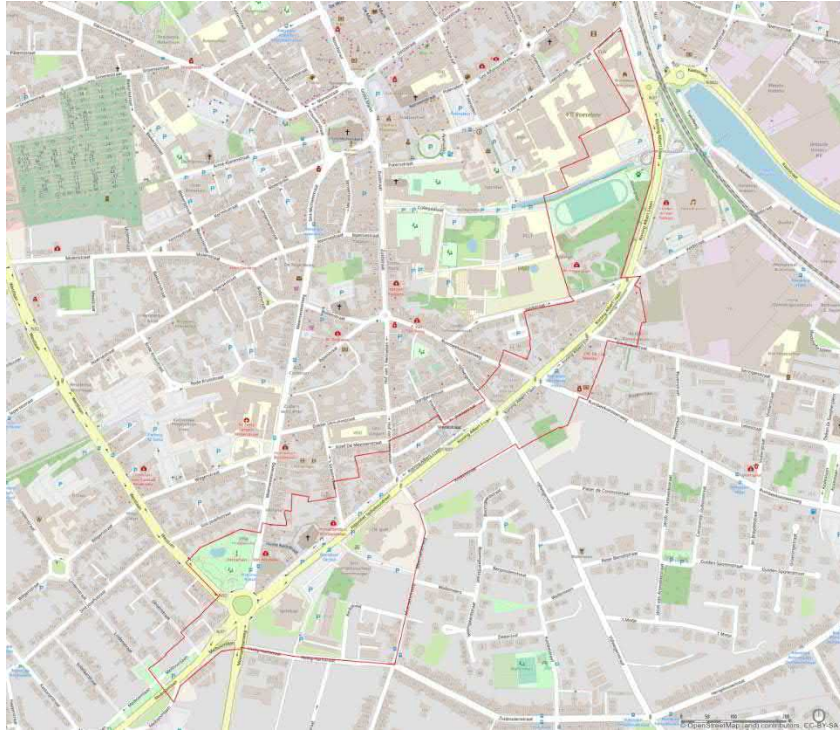
		worden voorzien. Verdere afspraken dienen gemaakt te worden met de stadsdiensten.
	Moeten de andere functies in de zone de Spil, zoals muziekschool de Stap verdwijnen?	Neen, er wordt een clustering van cultuurfunctie beoogd voor deze zone, startend vanuit de bestaande aanwezige functies, een muziekschool past hier volledig in.
Plangebied	De rotonde Meensesteenweg, Meiboomlaan, Westlaan en Hippoliet Spilleboutdreef en het be- ginstuk van de Meiboomlaan dient in het RUP opgenomen te worden.	Deze delen maken reeds deel uit van het plangebied van het RUP.
	Wat zal er gebeuren met de site Boro?	De site Boro ligt niet binnen de contour van dit RUP.
Warmtenet	De Spil, het voormalige zwembad en het appa- rtementsgebouw achter het zwembad zijn aange- sloten op het warmtenet. Is het mogelijk om de Heilig Hartkerk hierop ook aan te sluiten?	Het RUP zal voldoende flexibel worden opgesteld zo- dat dergelijke activiteiten/functies mogelijk zijn. In de toelichtingsnota zal aandacht gegeven worden aan dit gegeven.
	In het RUP moet voldoende ruimte voor creati- viteit worden voorzien en dit zowel voor oude- ren, jongeren en jonge gezinnen.	Het RUP zal voldoende flexibel worden opgesteld zo- dat aan de wensen van deze doelgroepen kan voldaan worden. In de toelichtingsnota zal aandacht gegeven worden aan dit gegeven.
Groen	In de stad is er weinig groen aanwezig.	De startnota selecteert in het plangebied het park Van- dewalle en de villa's in het groen als de twee belang- rijke groenpolen. Hiernaast wordt ook de open ruimte dat door het VTI en de Vabi wordt gebruikt als een be- langrijke openruimtekamer 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.
	Waar de Meiboomlaan overgaat in het rond punt bevindt zich een groenzone. Deze groen- zone dient te worden meegenomen bij de herin- richting van het rond punt.	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 tus- sen 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.

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 2-1: situering op Streetmap



Figuur 2-2: 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.

Het [historisch groengeheel met woningen/villa's langs de Veldstraat](#) is op de Vander Maelenkaart zichtbaar als twee haakse volumes te midden een open onbebouwd gebied.

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

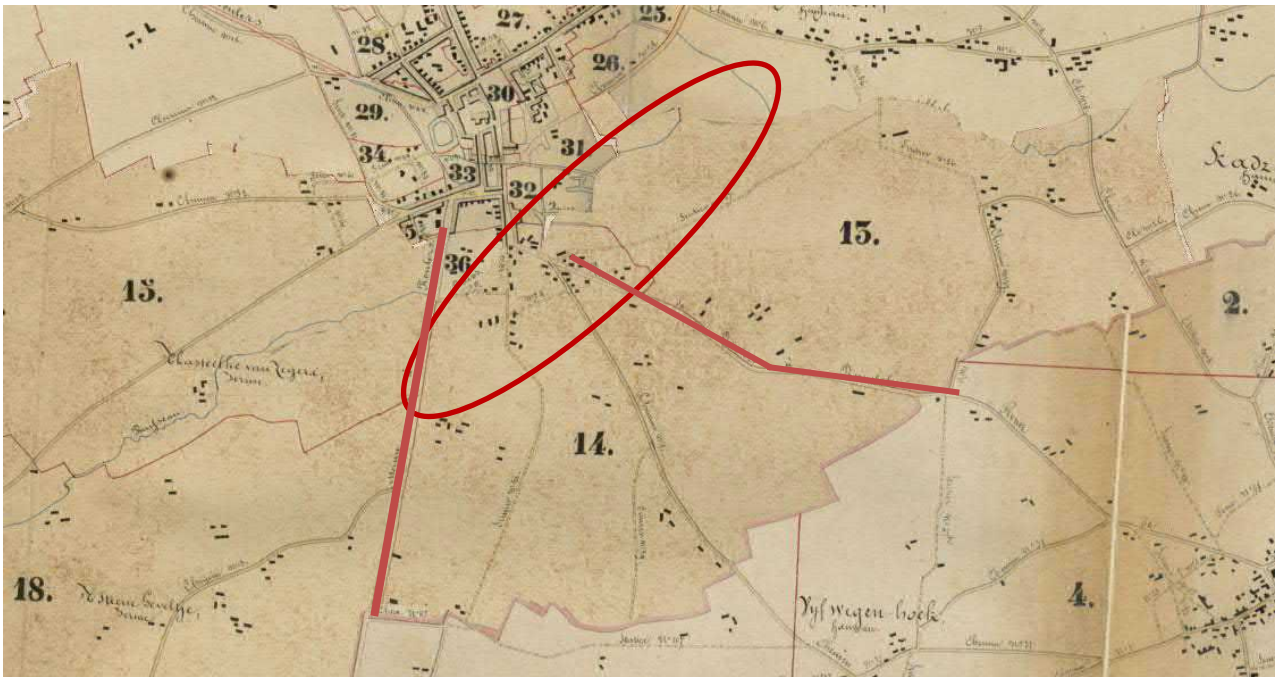
De ingezoomde orthofoto's van 1971 en 1979-1990 geven duidelijk de snelle evolutie weer voor omgeving de Spil: de bouw van het momenteel leegstaande Spillebad, het appartementsblok en iets later de bouw van De Spil, maar ook de nieuwe woonwijken rondom.



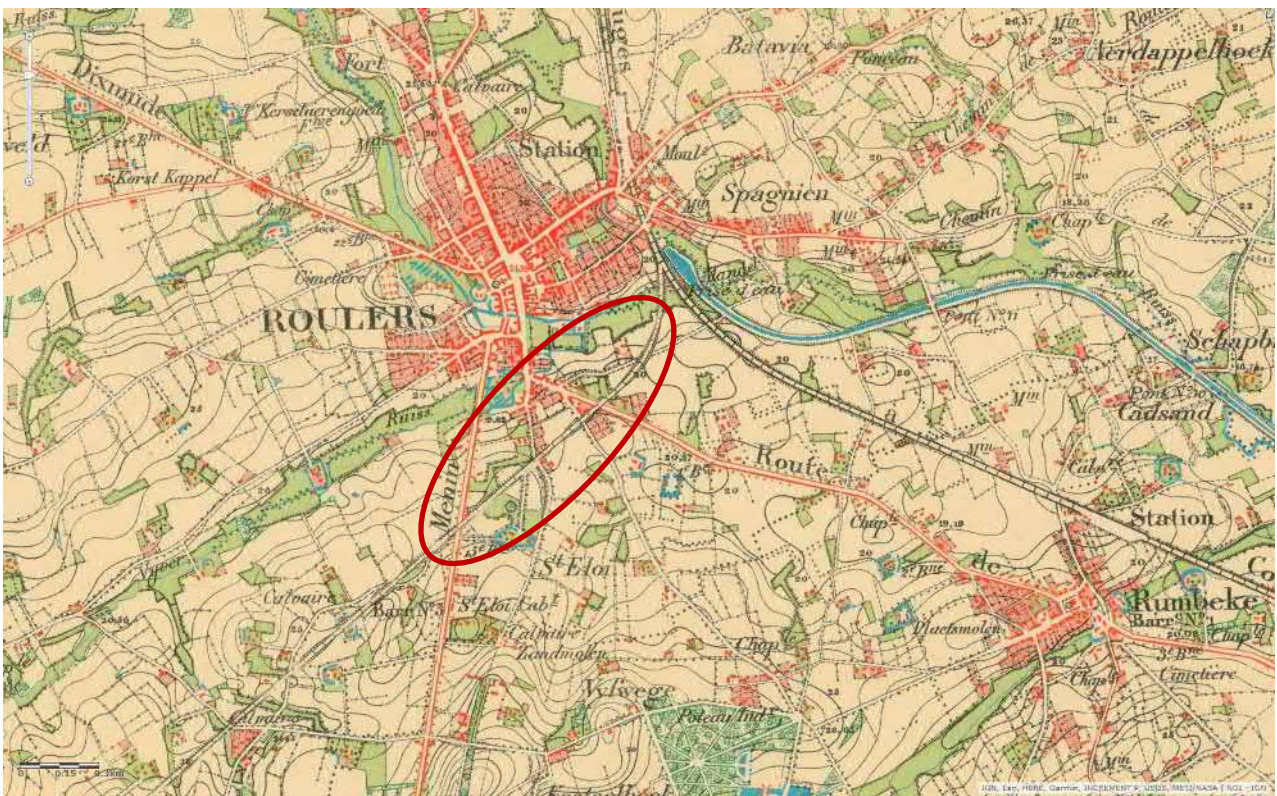
Figuur 2-3: Ferrariskaart (1771-1778) met aanduiding van de Meensesteenweg en de Rumbeeksesteenweg



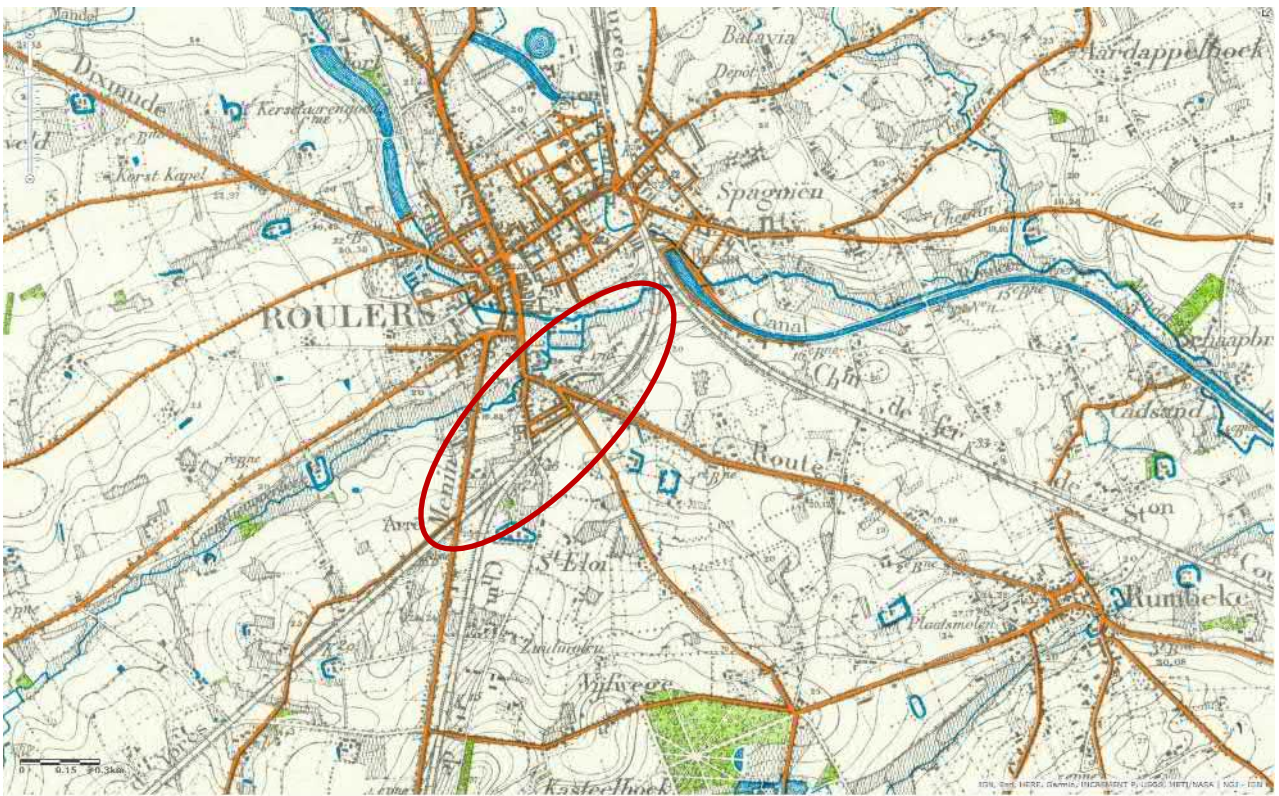
Figuur 2-4: Vandermaelenkaart (1846-1854) met aanduiding van de Meensesteenweg en de Rumbeeksesteenweg



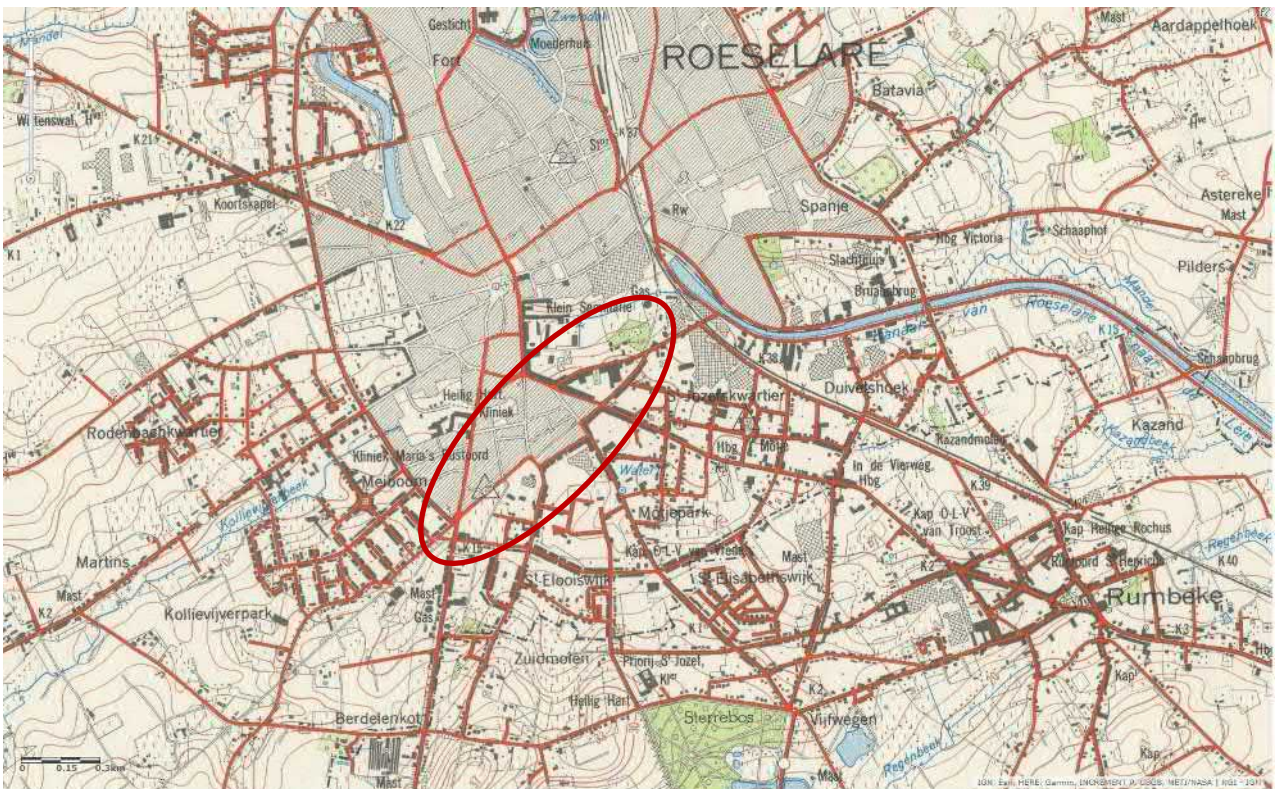
Figuur 2-5: Kaart Buurtwegen (1841) met aanduiding van de Meensesteenweg en de Rumbeeksesteenweg



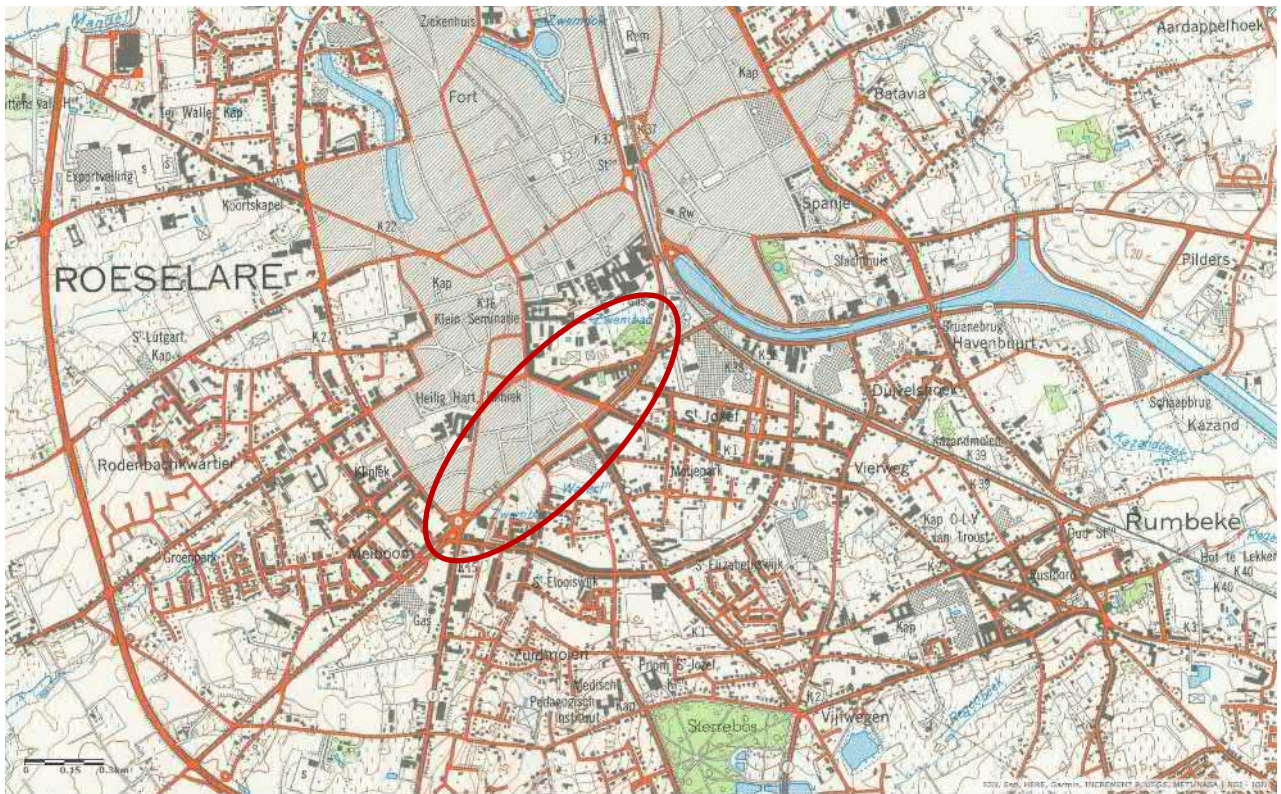
Figuur 2-6: topografische kaart 1873



Figuur 2-7: topografische kaart 1939



Figuur 2-8: topografische kaart 1969



Figuur 2-9: topografische kaart 1981-1989



Figuur 2-10: luchtfoto zoom Spil 1971



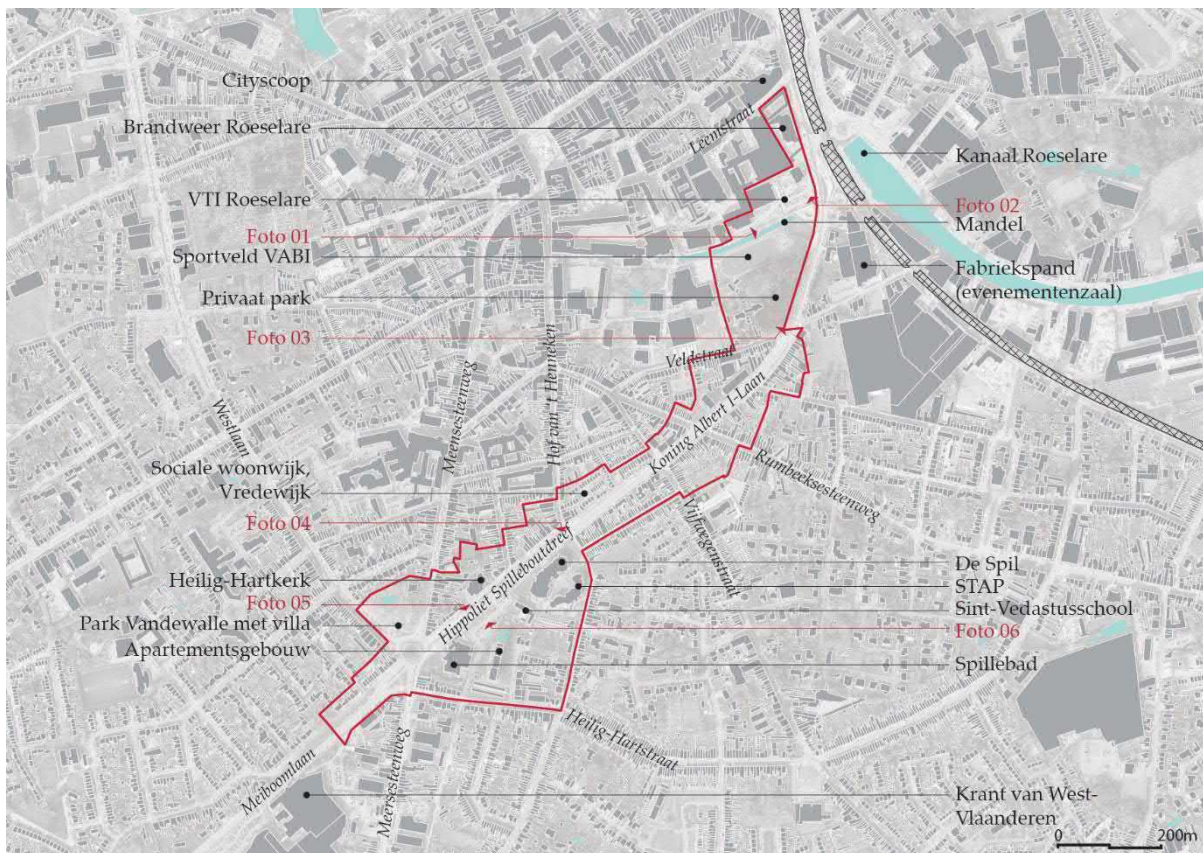
Figuur 2-11: luchtfoto zoom Spil 1979-1990

2.3 Analyse feitelijke toestand

ALGEMENE BESTAANDE TOESTAND

De contouren van het RUP De Spil worden in wijzerzin 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), de 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 **historisch groengeheel met woningen/villa's** (bouwkundig erfgoed) 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 2-12: 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 het historisch groengeheel met woningen/villa's (bouwkundig erfgoed) 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.

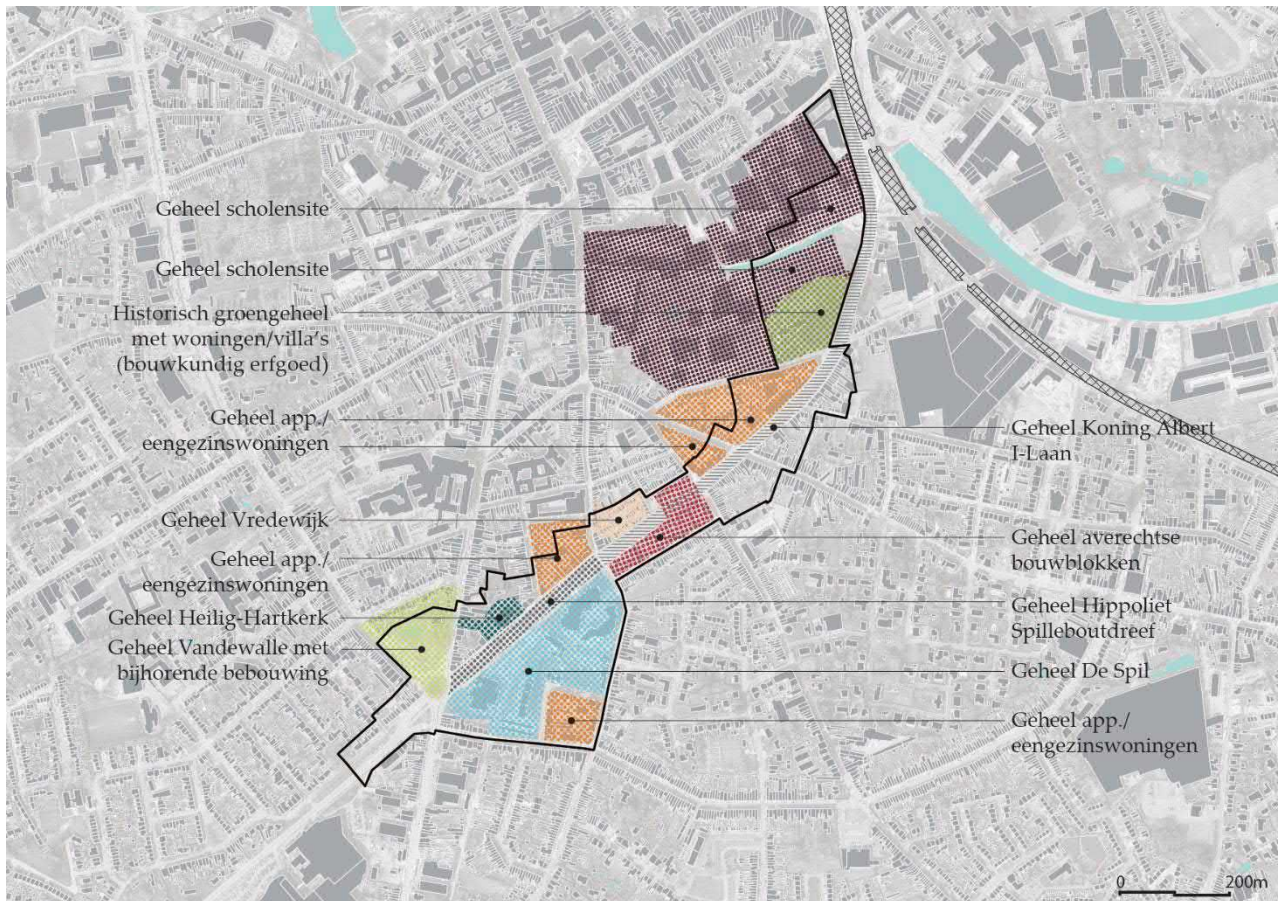
In en rond het plangebied zijn er een 9-tal ruimtelijke gehelen die benoemd worden van zuidwest naar noordoost:

- 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 'historisch groengeheel met woningen/villa's langs de Veldstraat:
Het geheel bestaat uit twee villa's en een woning, de villa Campagne zelf (nr. 29), een villa van 1910 naar ontwerp van V. Duyvewaardt (nr. 27) en een hoveniershuis. De villa's met bijhorende bijgebouwen, serres en park zijn momenteel in privébezit van verschillende eigenaren en opgesplitst in twee duidelijke afgesplitste gehelen, telkens met een ruime en groene tuin. De tuinen zijn begrensd t.h.v. van het openbaar domein met tuinmuren. De villa's en hovenierswoning zijn vastgesteld als bouwkundig erfgoed (ID 35302, ID 73750 en ID 22750) 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 looppiste 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. Die 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 ruimte voor een nieuwe invulling is vrijgekomen. Ten oosten van het Spillebad is het appartementsgebouw. Het

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



Figuur 2-13: 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.

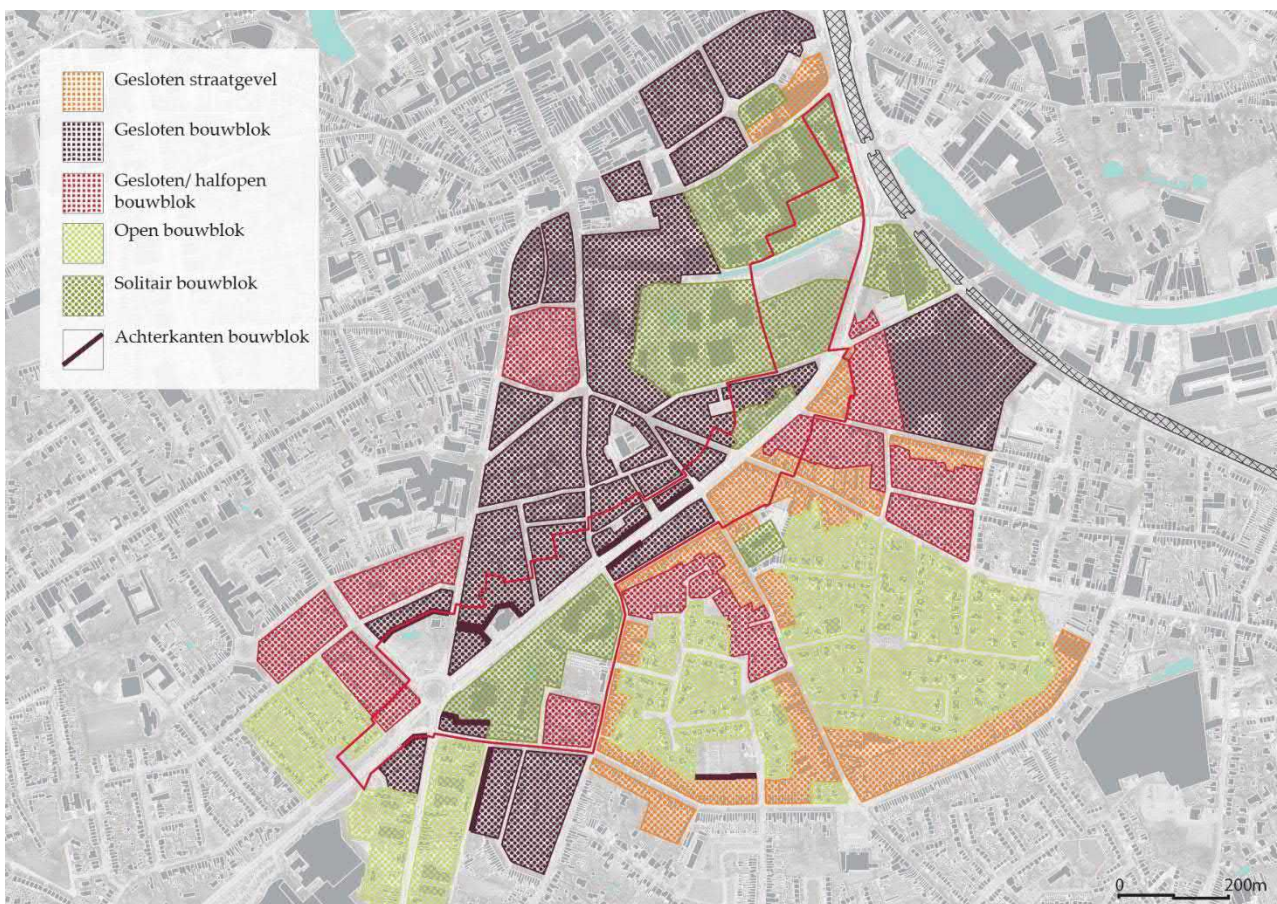
Zuidoostelijk vormen zich meer open bouwblokken en halfopen bouwblokken met private tuinen waarbij bij halfopen bouwblokken de gevels vaak gesloten zijn langsheen de straatzijden. Op onderstaande kaart werden enkele zones aangeduid als een gesloten straatgevel. Dit betekent dat de straatgevel volledig bebouwd is en dat er zich geen enkele opening manifesteert langsheen 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). Langsheen de Hippoliet Spilleboutdreef en de Koning

Albert-I Laan zijn er enkele bouwblokken met hun achterkant gericht naar de straat (Figuur 2-15: achterkanten van bouwblokken langsheen 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 werden 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 2-14: aanduiding van soorten bouwblokken in en rond het plangebied



Figuur 2-15: achterkanten van bouwblokken langsheen de Koning Albert I-Laan



Figuur 2-16: confrontatie schalen



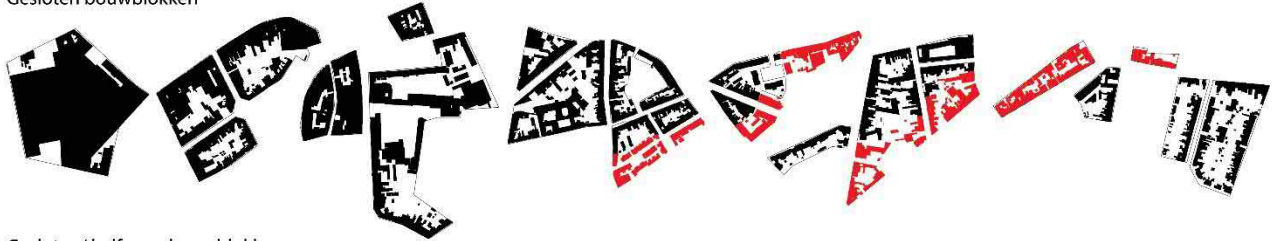
Figuur 2-17: specifieke inrichting Vredewijk

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.

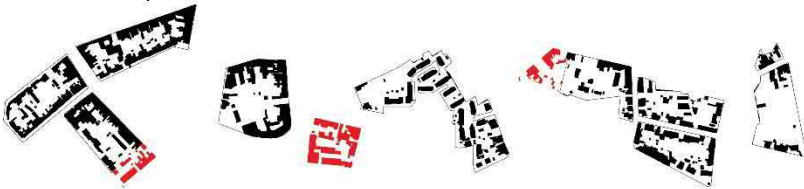
De halfopen bouwblokken stellen zich meer open naar de straatzijde toe met enkele openingen om bijvoorbeeld het binnengebied te bereiken, waardoor het bebouwingspercentage lager ligt dan de gesloten bouwblokken.

De open bouwblokken zijn voornamelijk gekenmerkt door open bebouwing en verschillen met de solitaire bouwblokken doordat de gebouwen kleiner in oppervlakte en groter in aantal zijn.

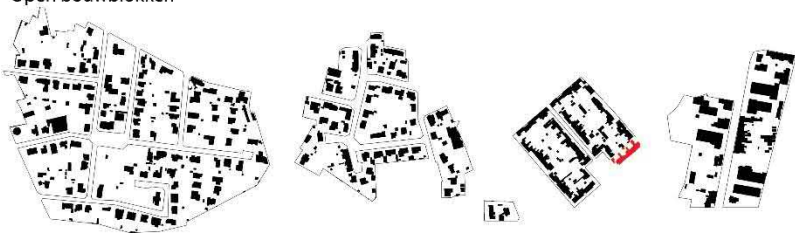
Gesloten bouwblokken



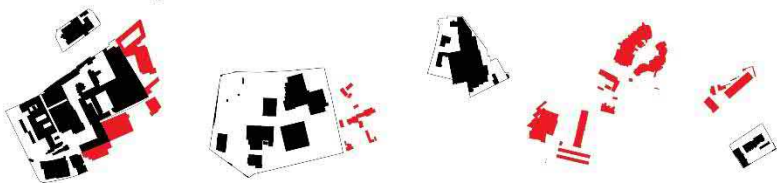
Gesloten/ halfopen bouwblokken



Open bouwblokken



Solitaire bebouwing

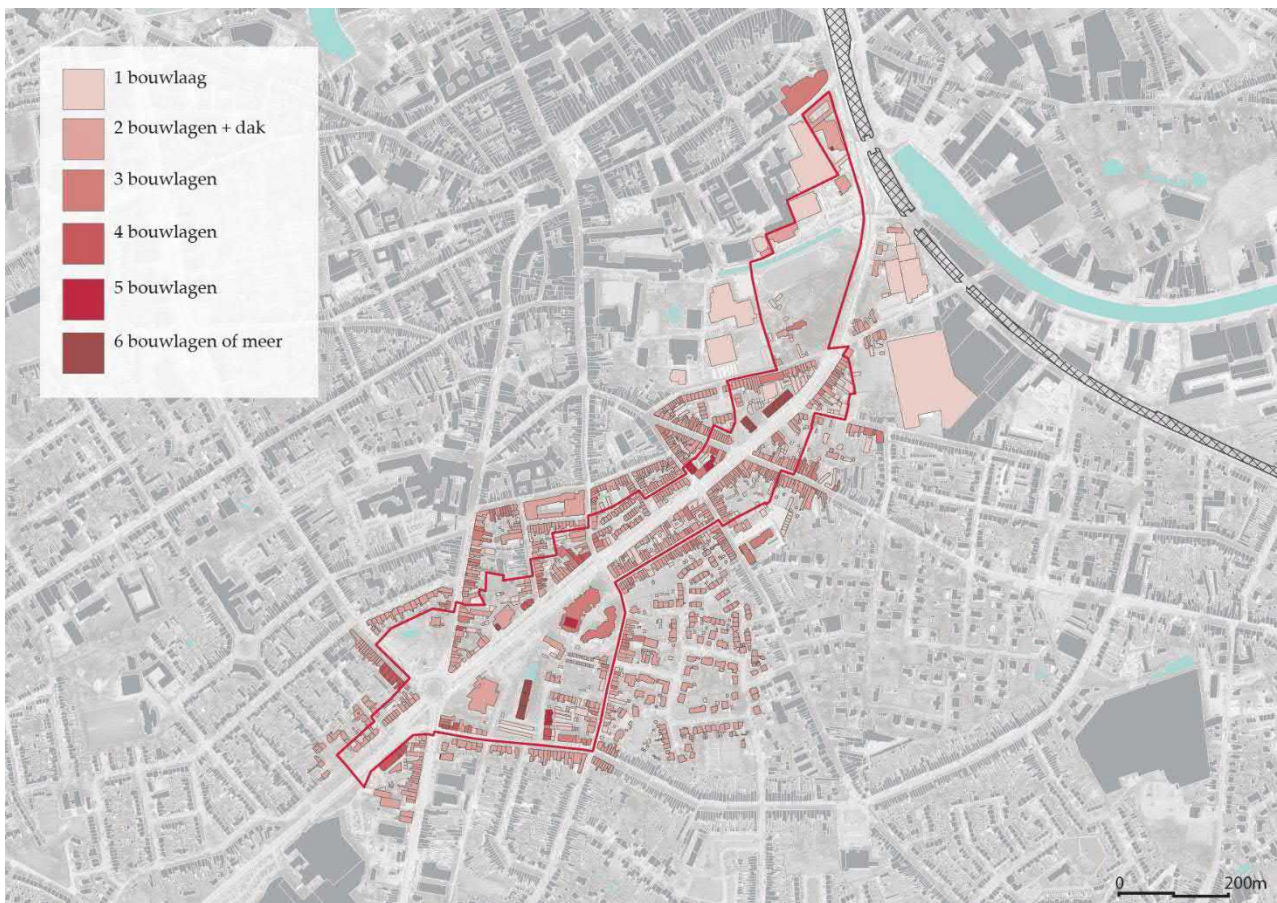


Figuur 2-18: groepering van de bouwblokken in en rond het plangebied. Van boven naar onder: gesloten bouwblokken, gesloten/halfopen bouwblokken, open bouwblokken en solitaire bouwblokken. De rood gemarkeerd gebouwen liggen binnen het plangebied.

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 eengezinswoningen 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 2-19: bouwhoogtes in het plangebied

Zichtlocatie



Figuur 2-20: Heilig-Hartkerk



Figuur 2-22: appartementsgebouw met wachtgevel



Figuur 2-21: cultuurcentrum De Spil

Appartementsbebouwing Koning Albert I-Laan



Figuur 2-24: appartementsgebouw van 5 bouwlagen + 2 bouwlagen in mansardedak



Figuur 2-23: appartementsgebouw met 6 bouwlagen en teruggetrokken daklaag



Figuur 2-25: recente appartementsbebouwing van 4 bouwlagen en teruggetrokken daklaag

Noordelijke locatie



Figuur 2-28: toren van het brandweergebouw Roeselare



Figuur 2-27: omliggende bebouwing van het VTI Roeselare



Figuur 2-26: hoekgebouw VTI Roeselare, twee bouwlagen hoog

Kenmerkende bouwhoogten



Figuur 2-29: 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.

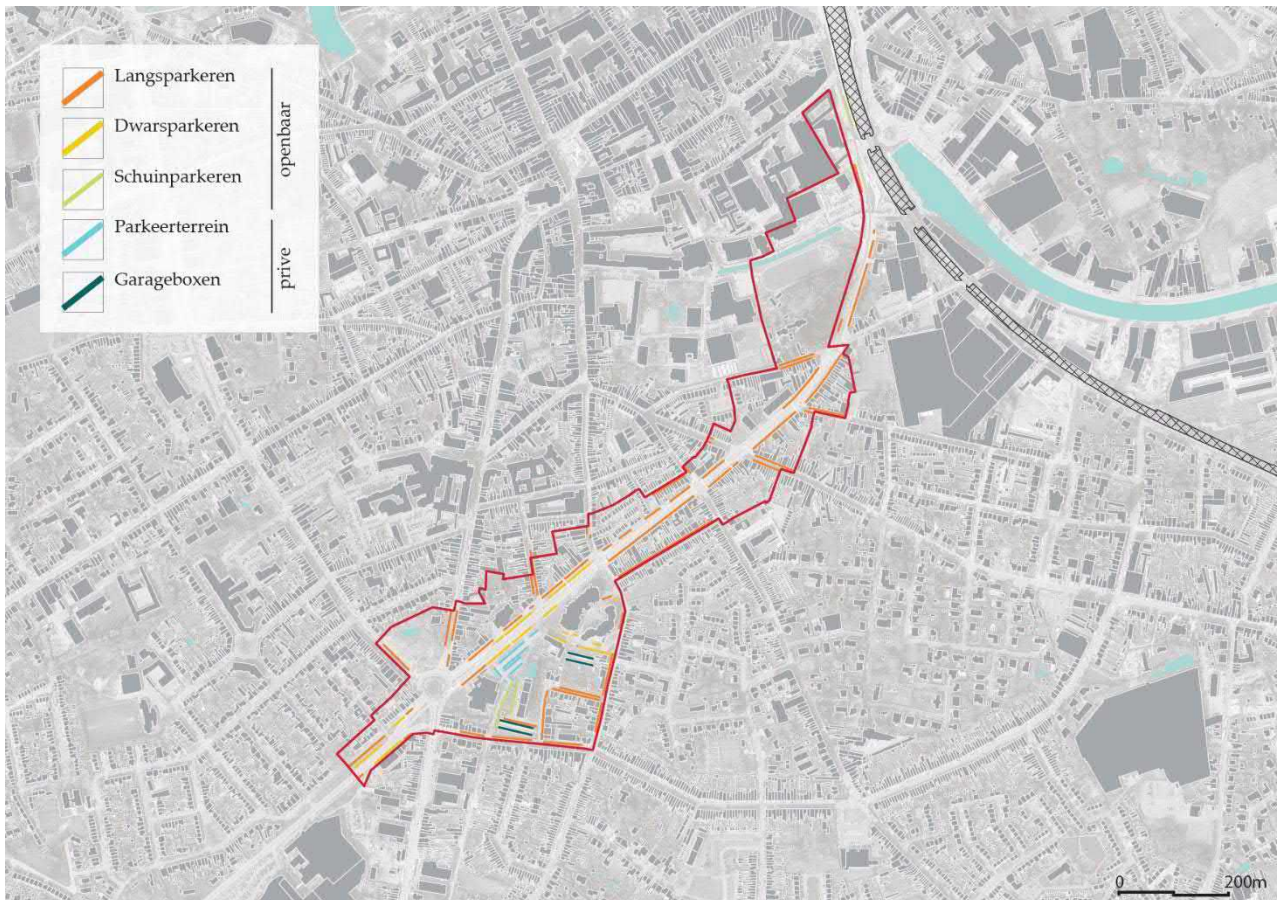
Het valt op dat het parkeren langs de Hippoliet Spilleboudreef (met uitzondering van parking aan Spillebad) voornamelijk is georganiseerd vanuit langspaarkeerplaatsen en dwarsparkeerplaatsen rechtstreeks op de weg en minder vanuit de inrichting van parkeervelden. Ook langs de Koning Albert I-Laan zijn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

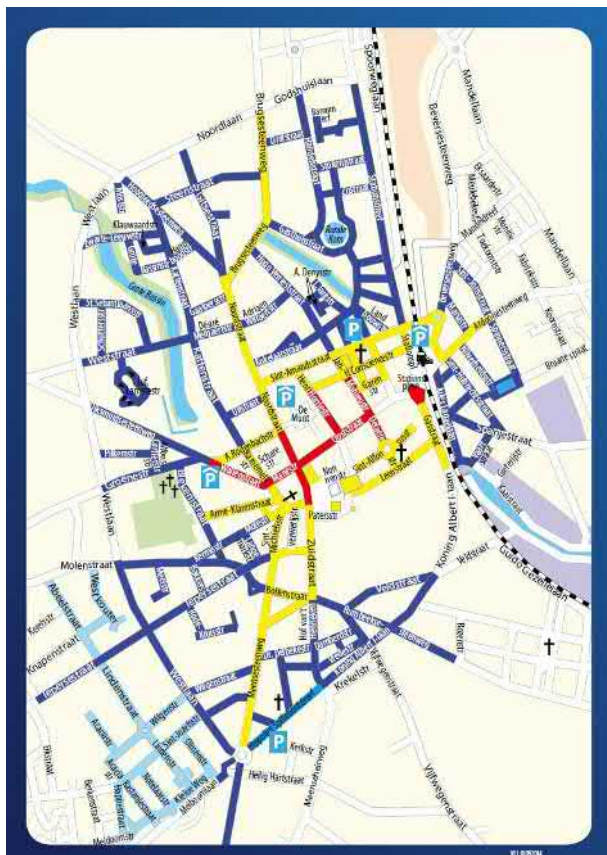


Figuur 2-30: types parkeren in het plangebied. De garageboxen en de parking aan De Spil (voorbehouden voor privé).

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 2-31: 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 2-32: parkeertarieven Stad Roeselare (bron: retributiereglement 2017)

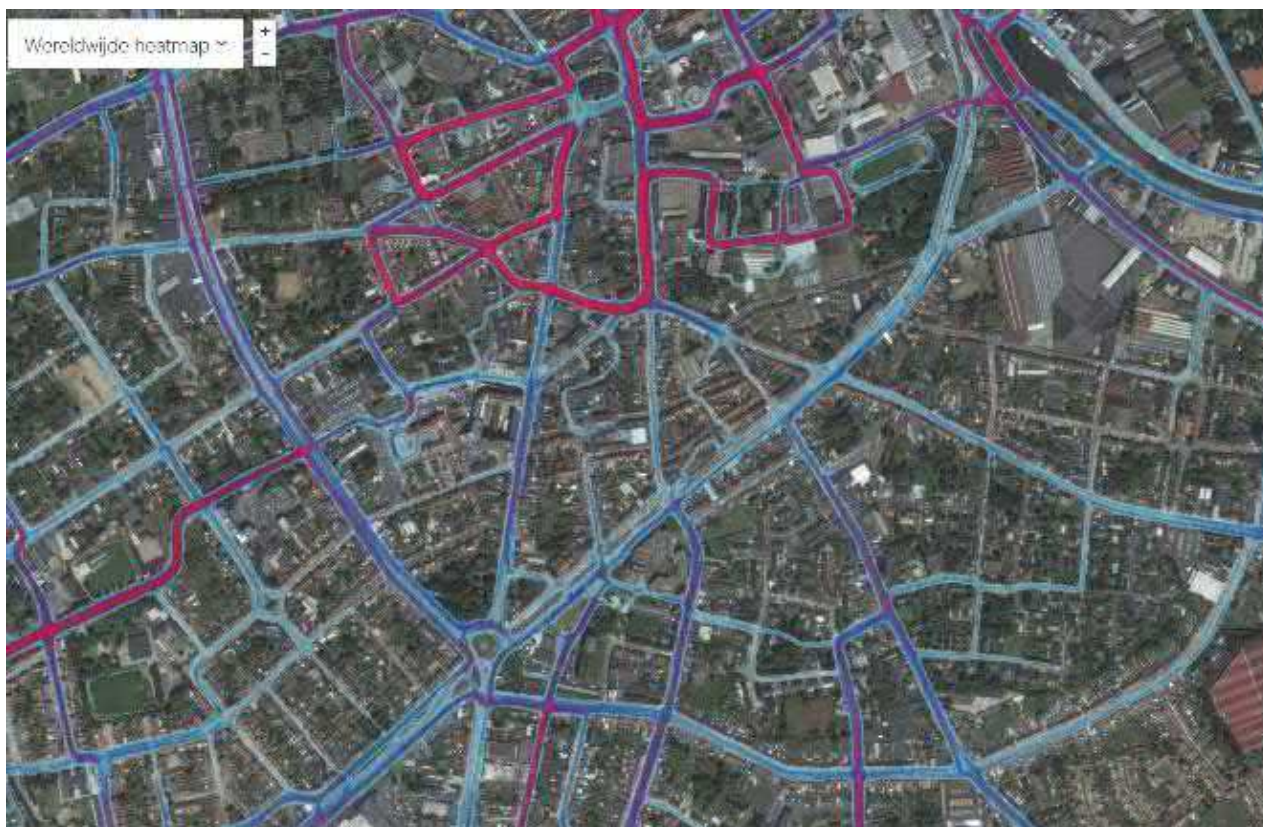
VOETVERKEER

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

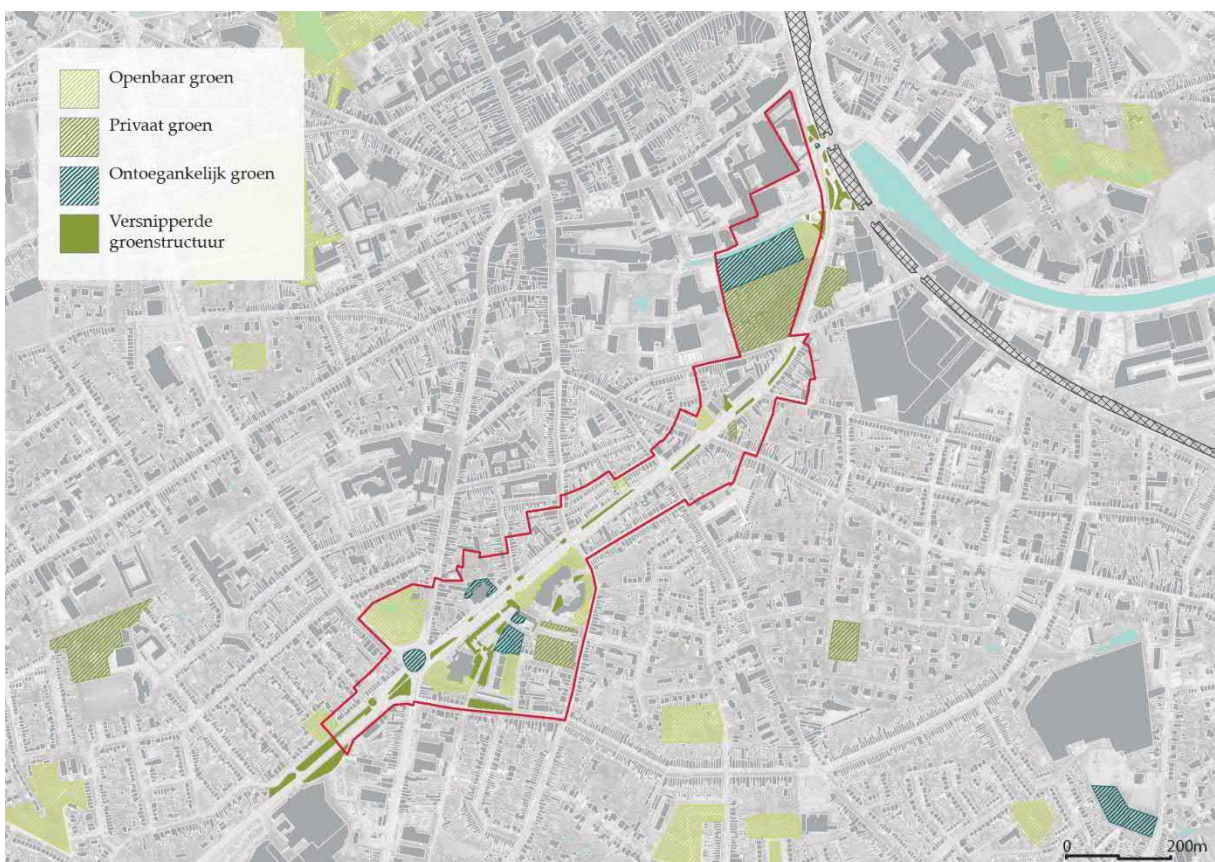
Zone Spil

De rotonde, waar de Hippoliet Spilleboudreef, 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 Spilleboudreef. Ten noorden van het opvallende appartementsgebouw ligt een groter geheel ontoegankelijk en verwilderd groen, omgeven met een afrastering, met voornamelijk wilgenvegetatie.

Deze groenzone is ontstaan door 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 langs de Veldstraat een historisch groengeheel met woningen/villa's. Hoge bomen en een dichte haagstructuur beperken de inblik in het park vanuit de Koning Albert I-Laan; een tuinmuur beperkt de inblik vanuit 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 2-33: aanduiding van het groen in het plangebied

WARMTENET

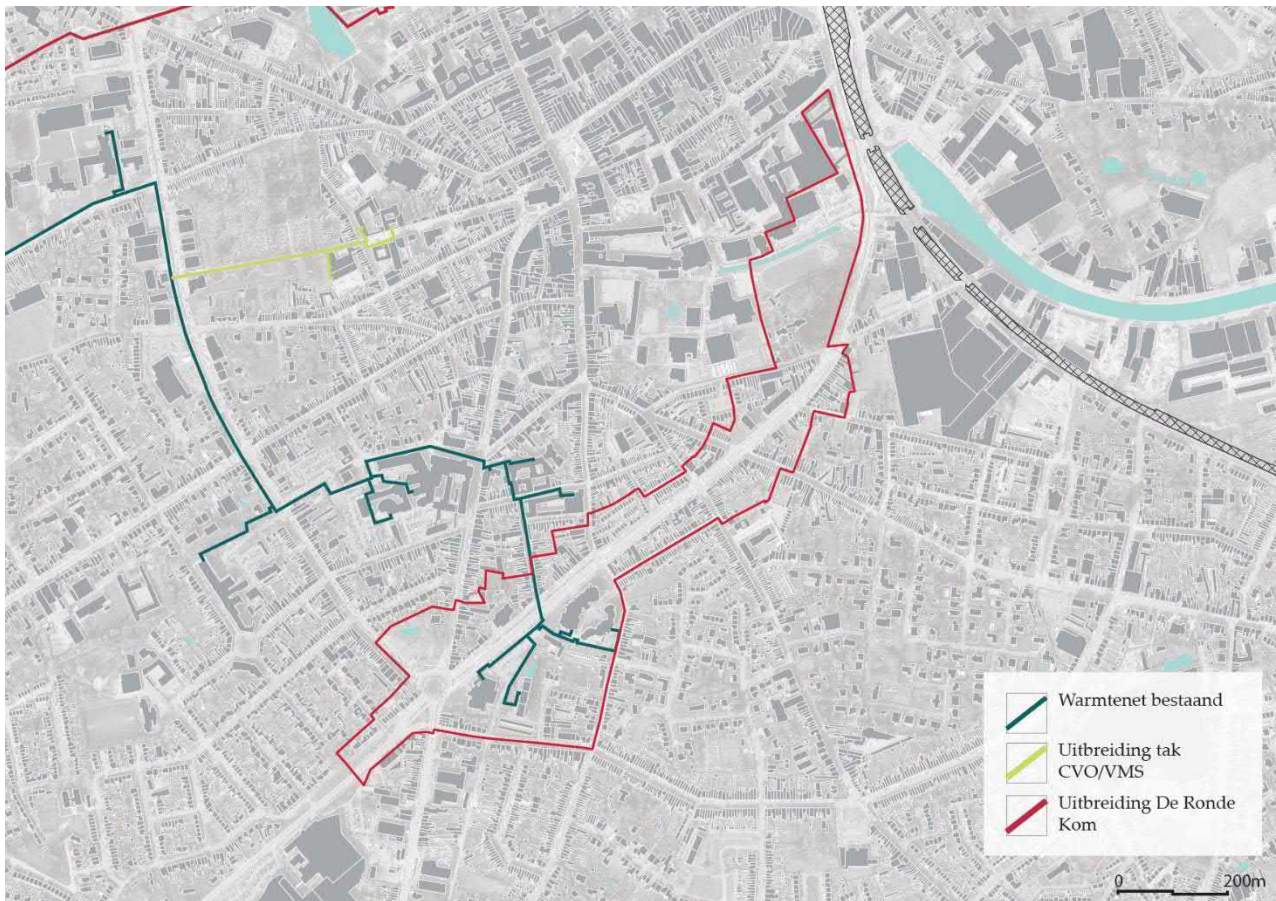
Het warmtenet is een belangrijke onzichtbare structuur in het RUP De Spil en is al 30 jaar in gebruik, dit deel van het warmtenet kan gezien worden als één van de eerste die in Roeselare werden aangelegd. Momenteel zijn in het plangebied De Spil, het STAP, een appartementsgebouw en het voormalige Spillebad 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. Het RUP zal het bestaande warmtenet op de bestaande toestand aangeven



Figuur 2-34: ligging van het warmtenet in Roeselare

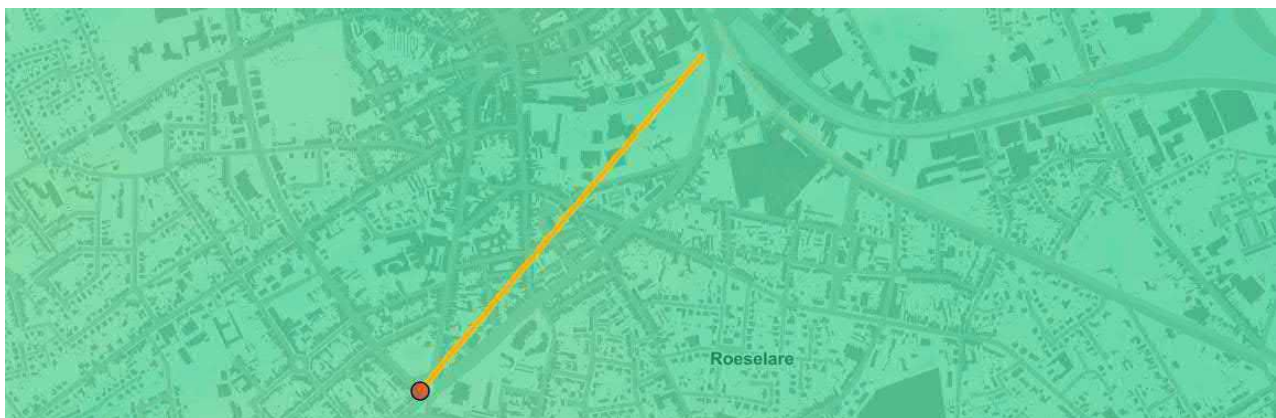
2.4 Omgevingskenmerken

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 Spilleboudreef en de Koning Albert-I-laan. Bepaalde bouwblokken zijn nog steeds met hun achterzijde gericht naar deze wegen.



Figuur 2-35: digitaal hoogtemodel Vlaanderen (digitaal terreinmodel 1m)

Geologische kenmerken

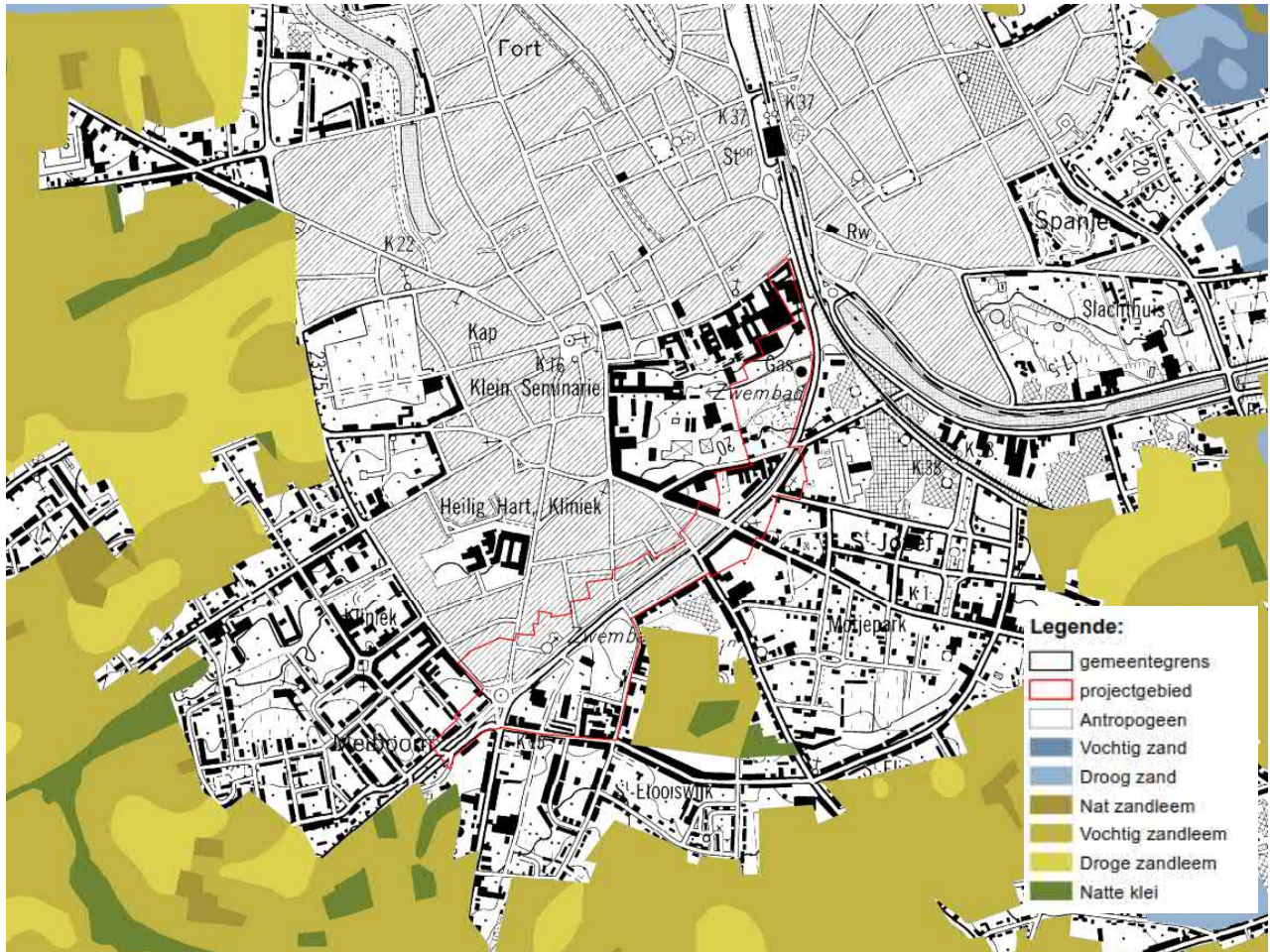
Het geologische voorkomensgebied van de tertiaire formatie van dit plangebied is de Formatie van Hannut.

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 dat in de bodem aanwezig is, daar is wateroverlast mogelijk.



Figuur 2-36: 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.

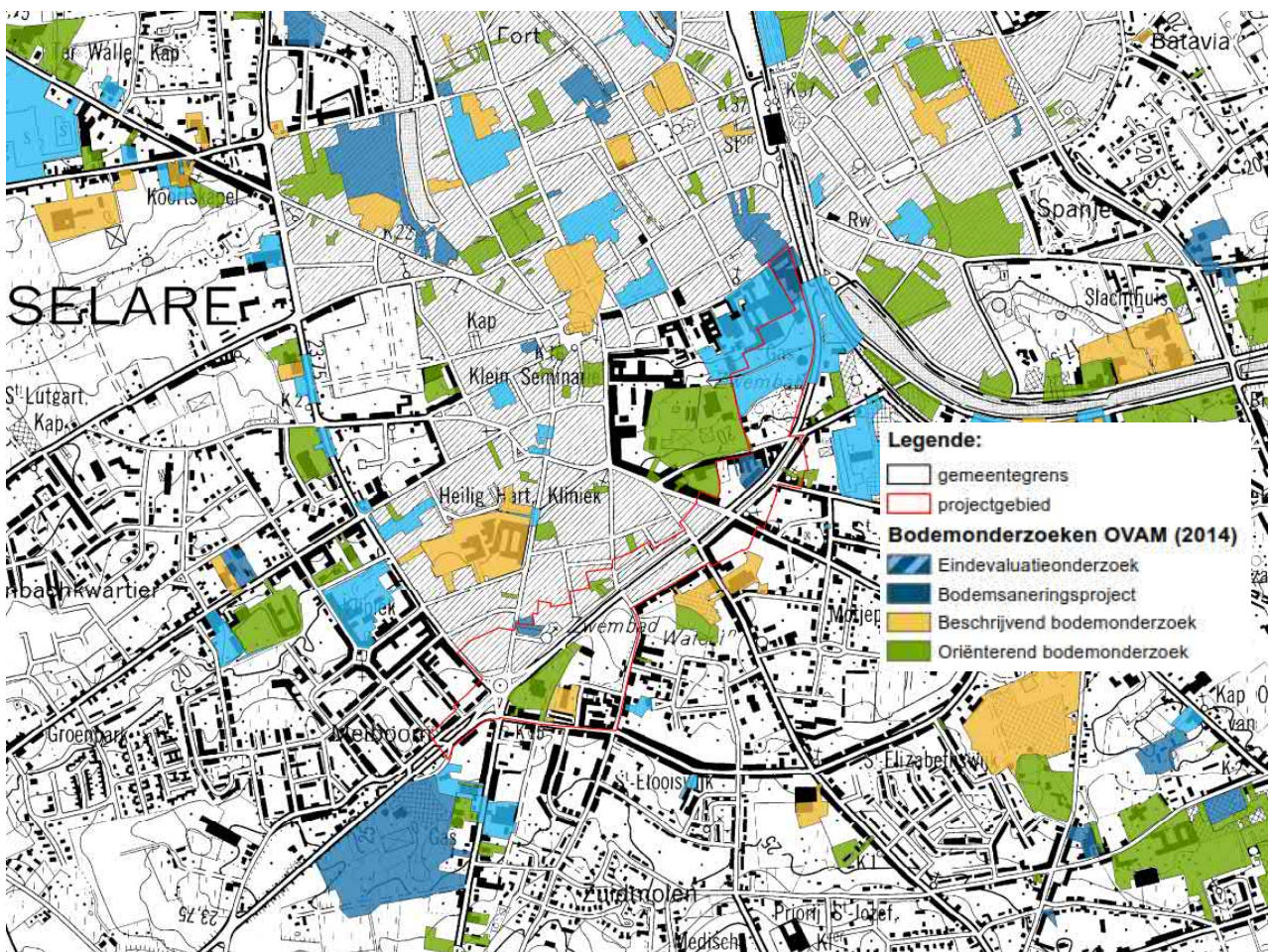
Bij de gemeente kan worden nagegaan of OVAM bodemattesten aan de gemeente heeft afgeleverd voor gronden uit het betrokken projectgebied. Bodemattesten voor de gronden uit het projectgebied kunnen ook bij OVAM worden aangevraagd. Het bodemattest geeft een overzicht van de informatie over de bodemkwaliteit die in het Grondeninformatieregister van OVAM voor de betreffende grond is opgenomen.

Het geoloket van de OVAM toont op een kaart de ligging van de bodemdossiers waarvoor bij OVAM informatie gekend is en geeft aan in welke fase het bodemdossier zich bevindt (oriënterend bodemonderzoek, beschrijvend bodemonderzoek, bodemsaneringsproject, bodemsaneringswerken, eindverklaring). Het geoloket kan geraadpleegd worden op volgende website: <http://services.ovam.be/geoloket/>.

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

- Net ten noorden van de Heilig Hartkerk is een bodemsaneringsproject lopende (dossierr. 33534).
- Op de scholensite/brandweersite ten noorden van de Mandel werd een bodemsaneringsproject gerapporteerd in 2011 (dossierr. 18946).
- Op het terrein van de Scholengroep Sint-Michiel, aan de Leenstraat was vroeger een gasfabriek gevestigd. De exploitatie van deze gasfabriek heeft een bodemverontreiniging met polyaromatische koolwaterstoffen, cyanides en met minerale olie veroorzaakt in het vaste deel van de aarde en in

het grondwater waarvoor een bodemsanering noodzakelijk is. Momenteel wordt in de opdracht van de OVAM een bodemsaneringsproject gefinancierd. Daar waar mogelijk zal een ontgraving van de bodemverontreiniging uitgevoerd worden. De timing voor de opstart en voor de uitvoering van deze werken moet nog bepaald worden (dossierr. 34946). Indien in de nabije toekomst in de onmiddellijke omgeving van het scholenterrein infrastructuurwerken worden gepland, dan dient de OVAM hierover ingelicht te worden.



Figuur 2-37: 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 ingebuisd onder de het fietspad. Er is momenteel wel een open nooduitlaat aanwezig, het water is echter weinig tot niet zichtbaar. Langs de Oostzijde van het plangebied vloeit de Mandel gedeeltelijk in Kanaal

- Roeselare Leie. Een aftakking van deze Mandel, de Collijvijverbeek, 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.

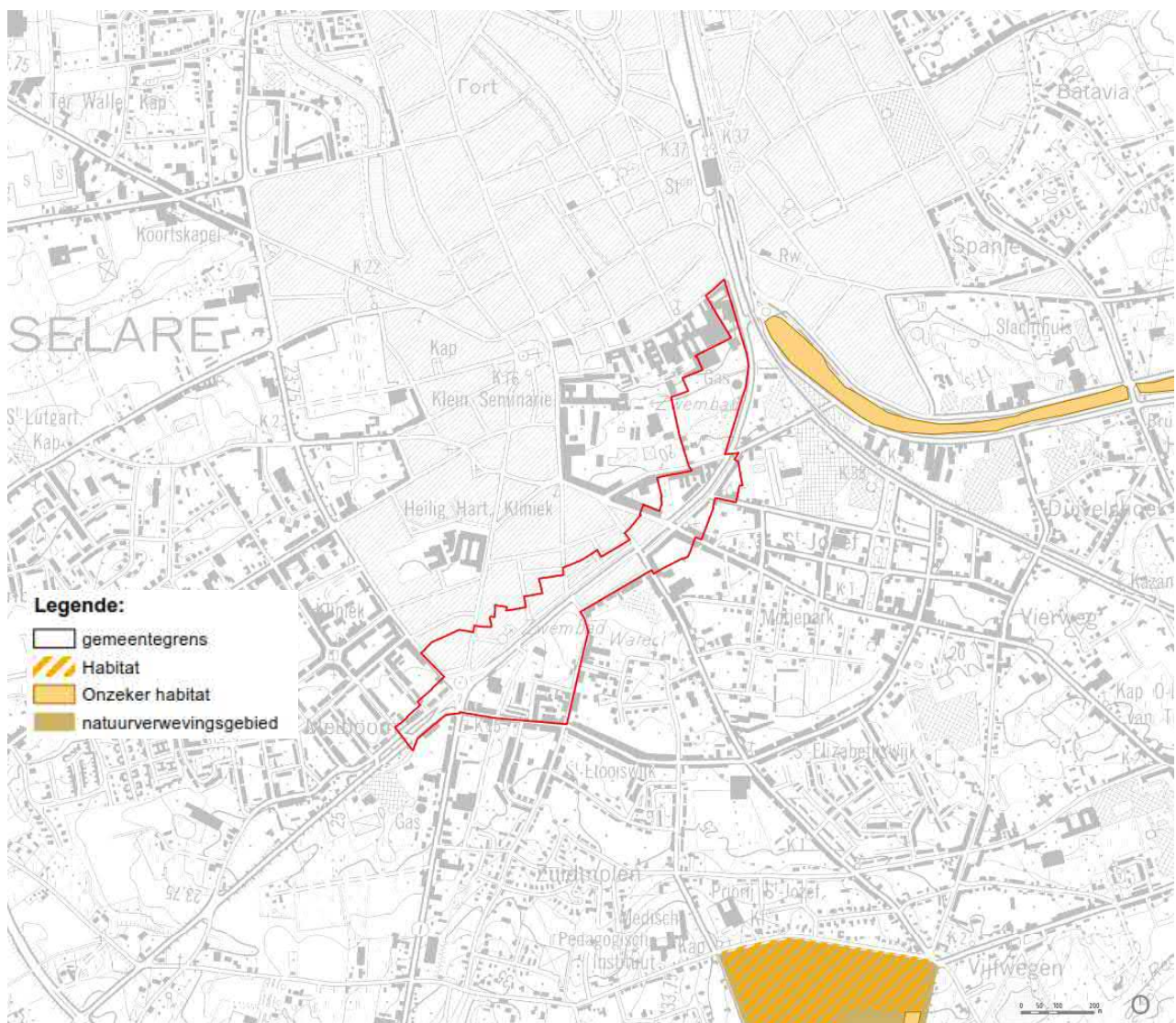
In kader van de invulling van het gebied kan volgend bijkomend onderzoek omtrent de grondwaterstand interessant zijn.

Voor de kaarten en extra info wordt verwezen naar de water-toets in bijlage.

BIOTISCHE KENMERKEN

SBZ- en VEN gebieden

Er zijn geen SBZ- en/of VEN gebieden gelegen in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.

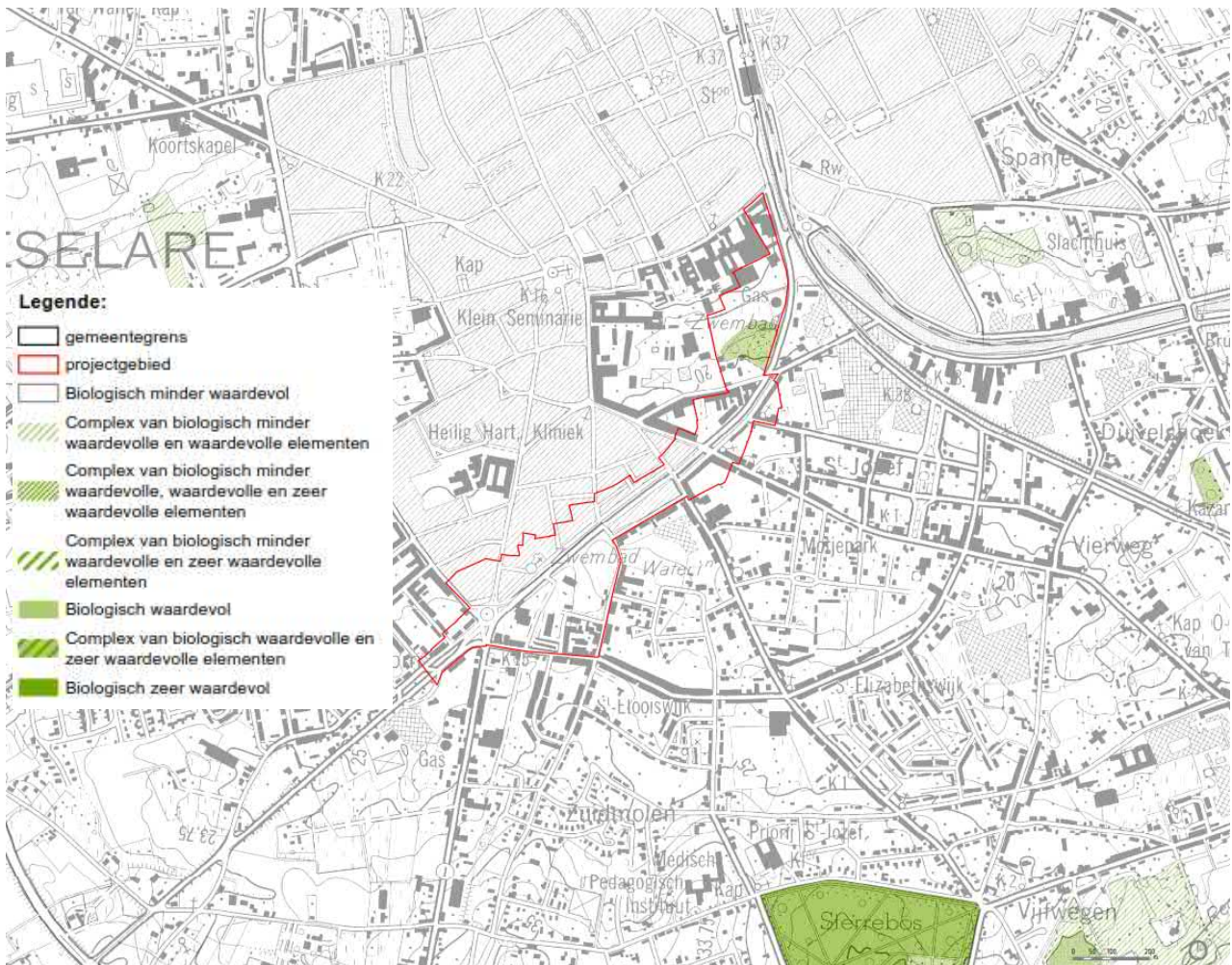


Figuur 2-38: kaart SBZ-VEN

Biologische waarderingskaart

Bijna het volledige plangebied is biologische minder waardevol, met uitzondering van een biologisch waardevol solitair jong loofbos ten noorden en ten oosten van het **historisch groengeheel met woningen/villa's langs de Veldstraat**. Er wordt ook een gebied in de omgeving van het plangebied benoemd als 'gebied waar

geen beslissing over al dan niet habitatype kan gegeven worden'. Het gaat hier om een benoeming i.f.v. de aanwezigheid van Kanaal Roeselare – Leie in de nabijgevoegde omgeving van het plangebied.



Figuur 2-39: biologische waarderingskaart

LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

(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.

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 voorzieningsniveau, 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 openlucht recreatieve 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 worden aangesneden. Hiervoor dienen geen behoeftestudies te worden opgevoerd. 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 daarbijhorende 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.

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 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.

Functies 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.

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

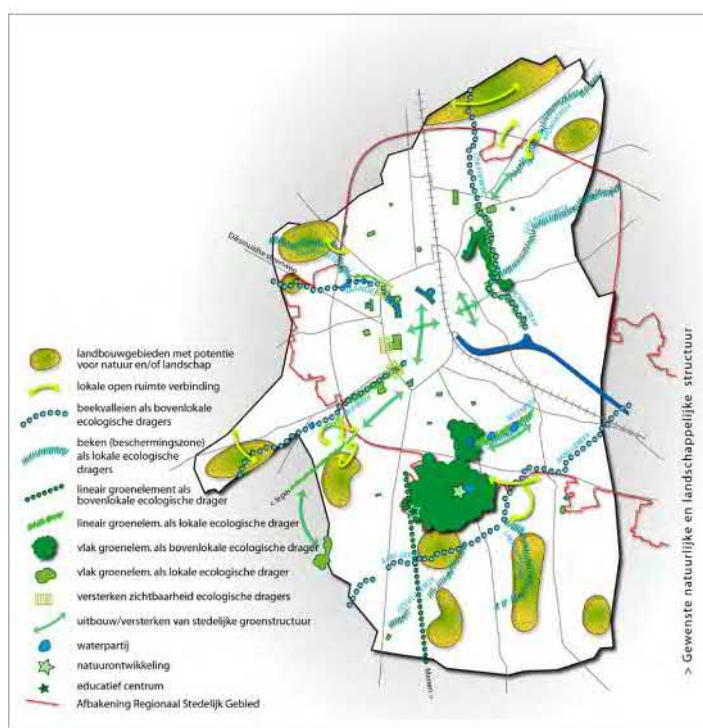
vervoerswijzen, waterbeheer, energieverbruik, ruimtegebruik,...). - De eigenheid en de schaal van de bebouwingconcentratie dient bij de inrichting van het reconversiegebied gerespecteerd te worden door de bebouwingstypologie, de dichtheid en inrichting van de publieke ruimte erop af te stemmen. - De bebouwing en/of bebouwingstypologie dient maximaal ingepast te worden in de omgeving, met respect voor het aanwe-

zige 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 3-1: 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. Hiernaast 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 inspeelt op de demografische evoluties. Teneinde een accuraat woonbeleid te kunnen voeren, dient het woonprogramma geregeld te worden geactualiseerd. De stad wil haar woonaanbod zodanig uitbouwen dat zowel starters (gezinnen die hun eerste stappen zetten op de woonmarkt), vestigers (gezinnen die op zoek gaan naar een 'definitieve' of aangepaste woonplaats) als

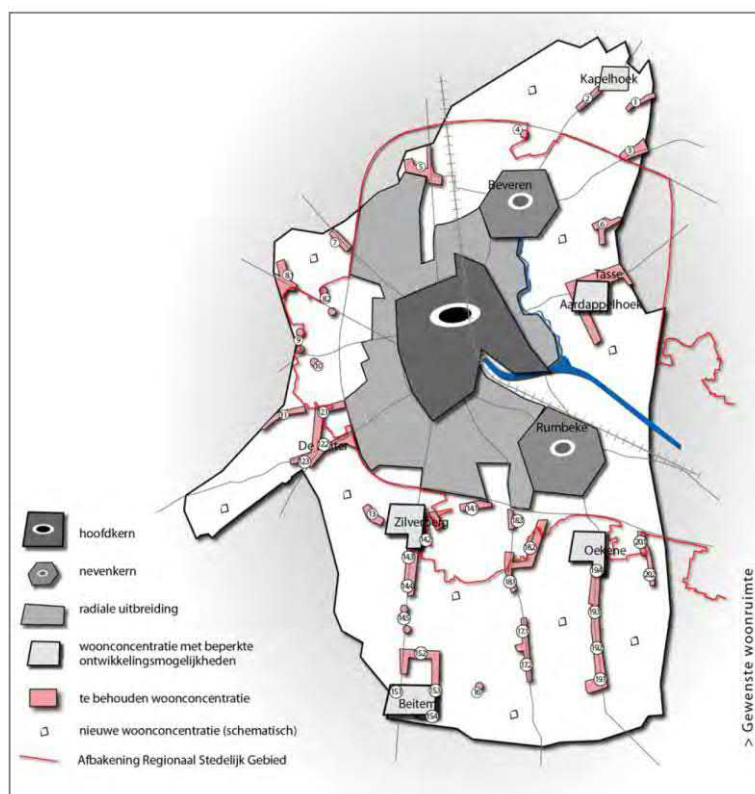
heroriënteerders (gezinnen die door omstandigheden (vb. echtscheiding, financiële problemen) een geschikte woning kunnen vinden). Dit impliceert voldoende huur- en koopwoningen/kavels, zowel sociaal als niet-sociaal. Bijzondere aandacht gaat naar de uitbouw van een aangepast woonpatrimonium voor senioren, gelet de vergrijzing van de bevolking. Dit heeft zowel betrekking op het aanpassen van bestaande woningen als het uitwerken van vernieuwende concepten zoals een woonzorgzone, kangoeroewoningen, assistentiewoningen. 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 woongeleggen 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 woongeleggenheden, 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 woongeleggenheden) 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 wijkspeelpleinen in de nabijheid? Bij ontstentenis van recreatieve wijkinfrastructuur wordt onderzocht in welke mate het gepland project hiervoor ruimte kan voorzien én daadwerkelijk binnen het project geïntegreerd wordt. Bij aanwezigheid van recreatieve wijkinfrastructuur in de nabije omgeving wordt onderzocht in welke mate een veilige verbinding kan gerealiseerd worden.
- Houdt het woonproject rekening met potenties/ontwikkelingen/functions 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 zelfdertijd fungeren als assen voor traag verkeer.



Figuur 3-2: 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 3-3: 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, uitbreidingsmogelijkheden voor de Stedelijke Academie voor Muziek, Woord en Dans). De Koning Albert I laan biedt potenties voor het vestigen van allerlei sociale, culturele en economische voorzieningen. De pool is goed bereikbaar voor het autoverkeer en het openbaar vervoer. Via ingrepen in het openbaar domein 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.
- Rumbeeksesteenweg 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 Rumbeeksesteenweg **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 een belangrijke rol speelt. Hippoliet Spilleboudreef en Koning Albert-I laan vallen onder het bestaand toeristisch-recreatief netwerk.

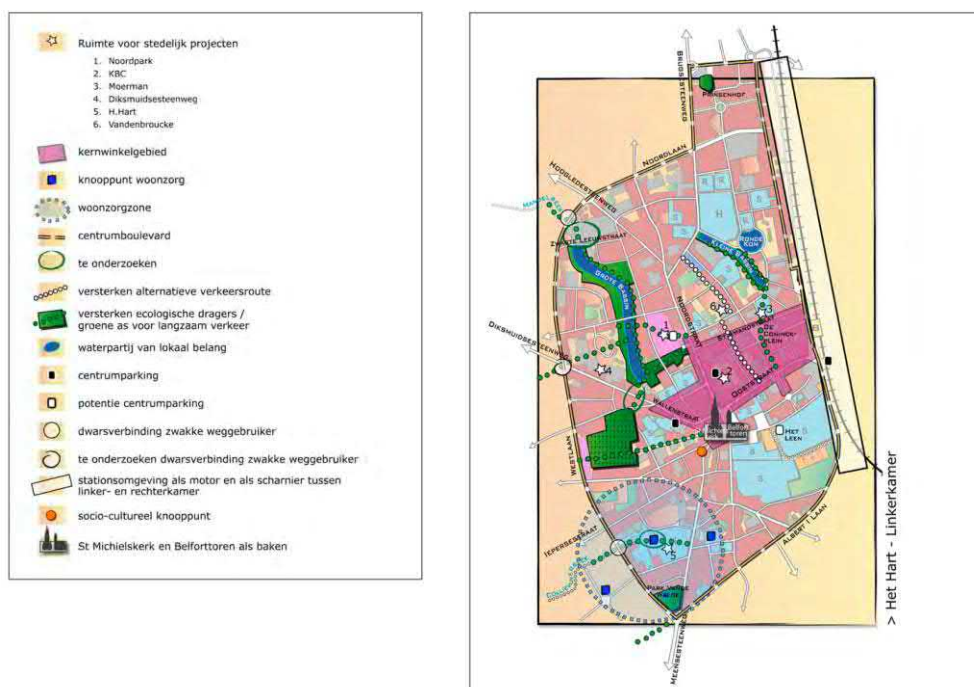
Vrachtverkeer gebeurt via de ring en tangentiële assen. Langsheen de as Hippoliet Spilleboudreef en Koning Albert-I laan is geen gewenste vrachtverkeerstructuur.

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. Voldoende 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 3-4: gewenste structuur deeleniteiten 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

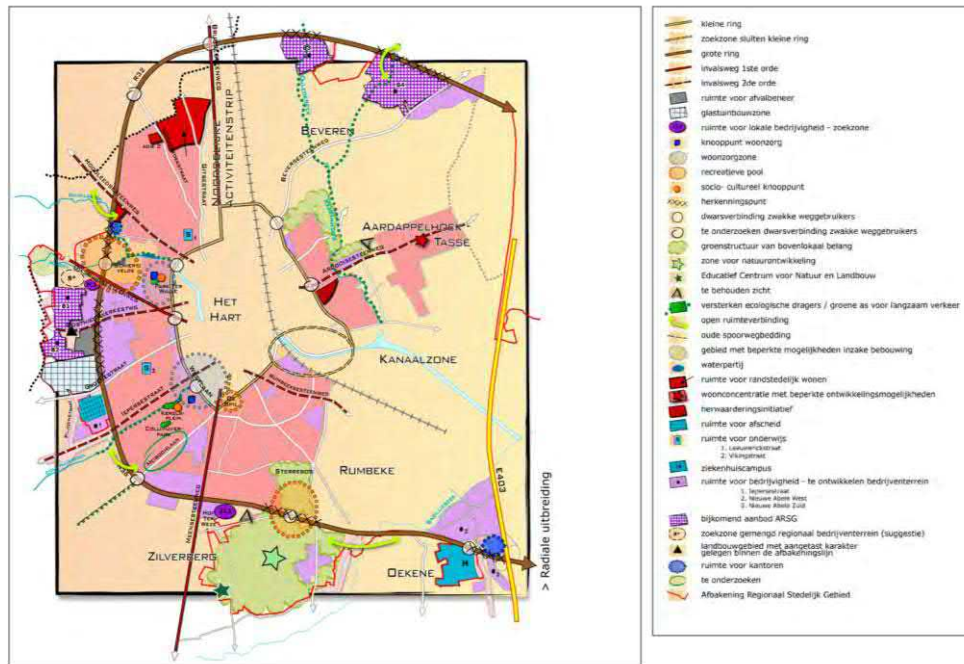
moet uitwijzen in welke mate het park via de Meiboomlaan kan aantakken op de oude spoorwegbedding ten zuiden van de R32. Het park Vande Walle kan versterkend werken ten aanzien van de uit te bouwen woonzorgzone.

- 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 3-5: Radiale uitbreiding (bron: GRS)

GEMEENTELIJK BELEIDSPLAN CENTRUM ROESELARE

De stad maakt ondertussen het 'Beleidsplan Centrum Roeselare' op om tot een visie- of beleidsnota te komen voor het stadscentrum om zo vanaf eind 2019 het omgevingsbeleid van Roeselare centrum verder vorm te kunnen geven. Aan de hand van vijf stadsidentiteiten en vier soorten bouwblokken, kan er heel concreet voor een projectsite een ontwerpnota met ruimtelijke principes worden opgesteld. Naast een visie op het stadscentrum, wordt ook een strategie op het vlak van instrumentarium ontwikkeld. De studie is opgestart in september 2018. Momenteel zijn er op verschillende niveaus (bouwblokken, stadsidentiteiten, ...) visie-elementen en ruimtelijke principes ontwikkeld, die vertaald zullen worden in een strategie voor het huidige instrumentarium. De studie wordt in het najaar van 2019 verwacht.

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) voetgangsvriendelijker 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.

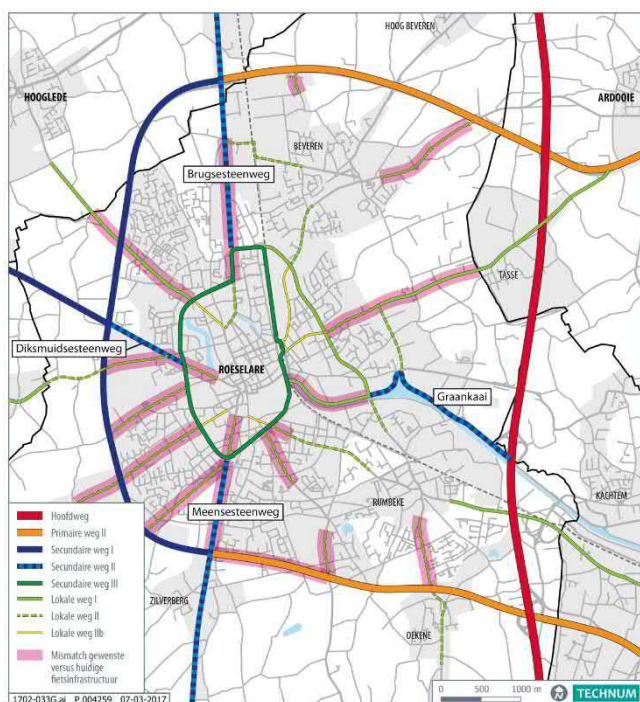
De K. Albert I-laan – H. Spilleboutdreef (Koning Albert I-laan-Hippoliet Spilleboutdreef) is geselecteerd als secundaire weg type III. De hoofdfunctie van deze wegen is verbinden voor het openbaar vervoer en het fietsverkeer. In tegenstelling tot de vorige categorieën wordt hier wel een specifieke prioriteit 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) langsheen de as K. Albert I-laan - H. Spilleboutdreef – 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.



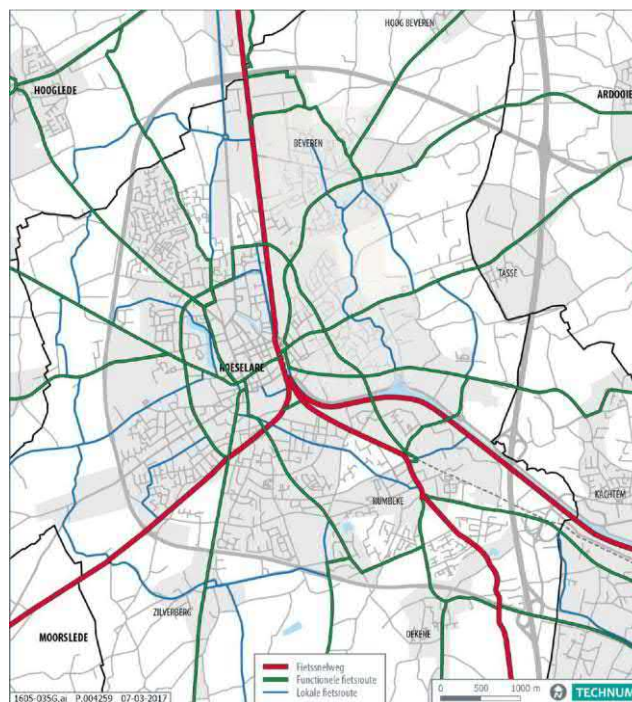
Figuur 3-6: wegcategorisering + mismatch gewenste versus huidige fietsinfrastructuur (bron: mobiliteitsplan)

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

Spiraalbrug versus fietsroutenetwerk

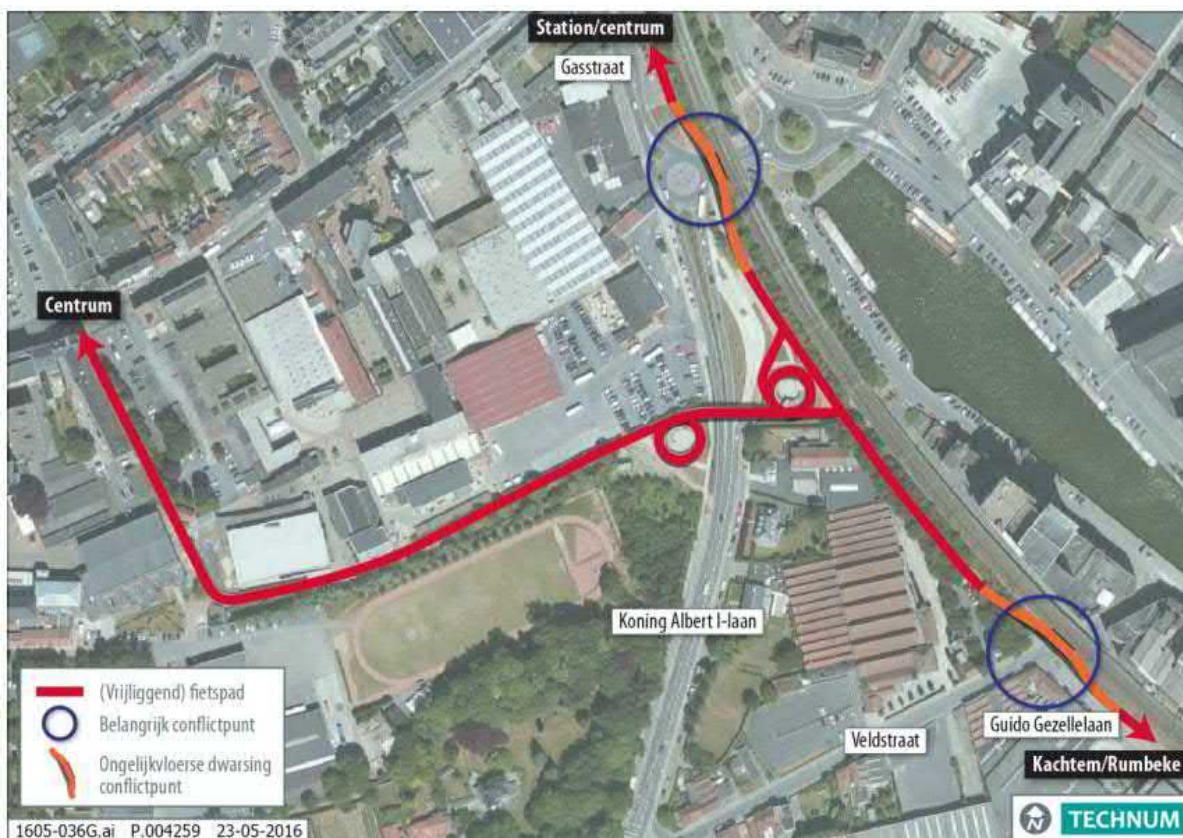
Net op de locatie waar drie belangrijke routes samenkomen, functioneert het fietsroutenetwerk suboptimaal. Deze kruising heeft invloed op het RUP. De dubbelrotonde t.h.v. de kop van de vaart wordt als onveilig ervaren, net als de dwarsing van de Veldstraat (zie bespreking gevaarlijke punten onder 6.2.2.2.7).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



Figuur 3-7: fietsnetwerk (bron: mobiliteitsplan)

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.

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 3-8: integratie spiraalbrug in bovenlokale fietsroutenetwerk (bron: mobiliteitsplan)

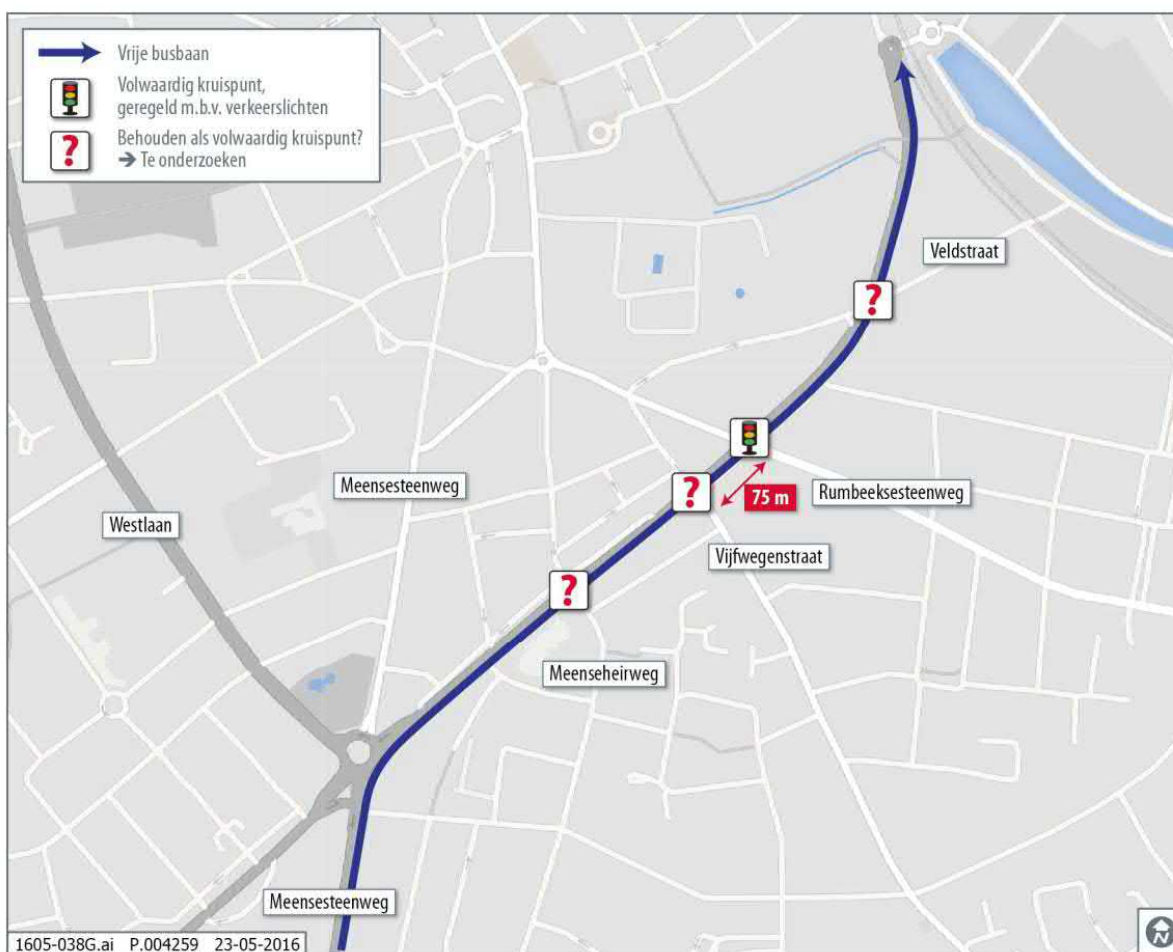
Bovenstaande kan worden gerealiseerd op dezelfde wijze als dat conflicten tussen het trein- en het overige verkeer worden vermeden: het realiseren van ongelijkvloerse kruisingen. Door het fietspad langsheen de Guido Gezellelaan op dezelfde hoogte te brengen als

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

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 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 3-9: 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 Spilleboudreef 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 Spilleboudreef en de Koning Albert-I-Laan is de aparte busbaan die vooropgesteld wordt (zie ook bespreking mobiliteitsplan in vorige paragraaf).

Bijkomende inrichtingsinitiatieven 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.

RUP HEILIG HART

Er is momenteel een proces voor de opmaak van een Gemeentelijk RUP voor de Heilig Hartsite afgerond. Dit met het doel om de site van het huidige ziekenhuis te herbestemmen naar een site voor wonen en woonzorg én met een groene centrale ruimte met mogelijkheid tot openleggen van de ingebuisde Collievijverbeek. De omgeving van de Spil zal dan via de Westlaan en de Meensesteenweg in vlotte verbinding staan met deze groenzone in de site Heilig Hart.

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 bouwmogelijkheden 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 private groene delen onder de vorm van private park(tuin)en bij Villa Vandewalle en bij het [historisch groengeheel met woningen/villa's langs de Veldstraat](#).



Figuur 3-10: 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.

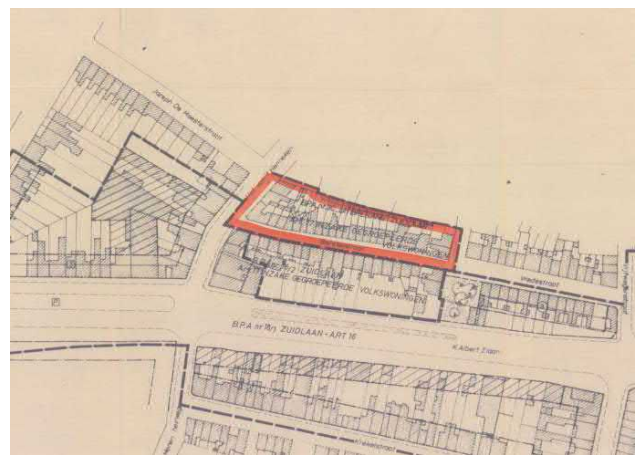
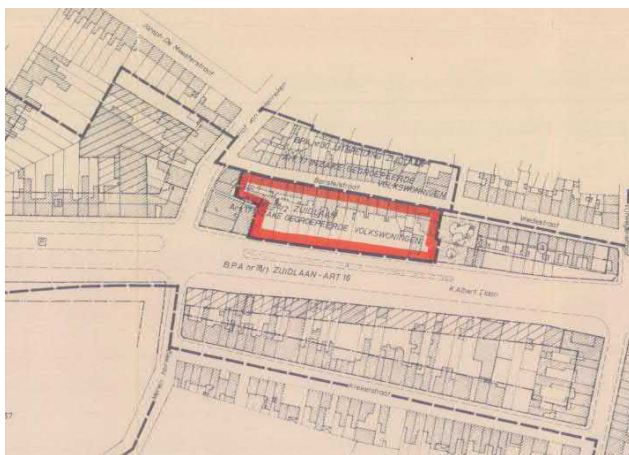
BPA nr. 18/2 Zuidlaan en BPA nr. 30 Uitbreiding Zuidlaan

Beide BPA's beperken zich tot opname van bestemming overeenkomstig art. 17 inzake gegroepede 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	
	Overwelfde waterloop	
	Collector	

Figuur 3-11: Uittreksel grafisch plan BPA De Spil

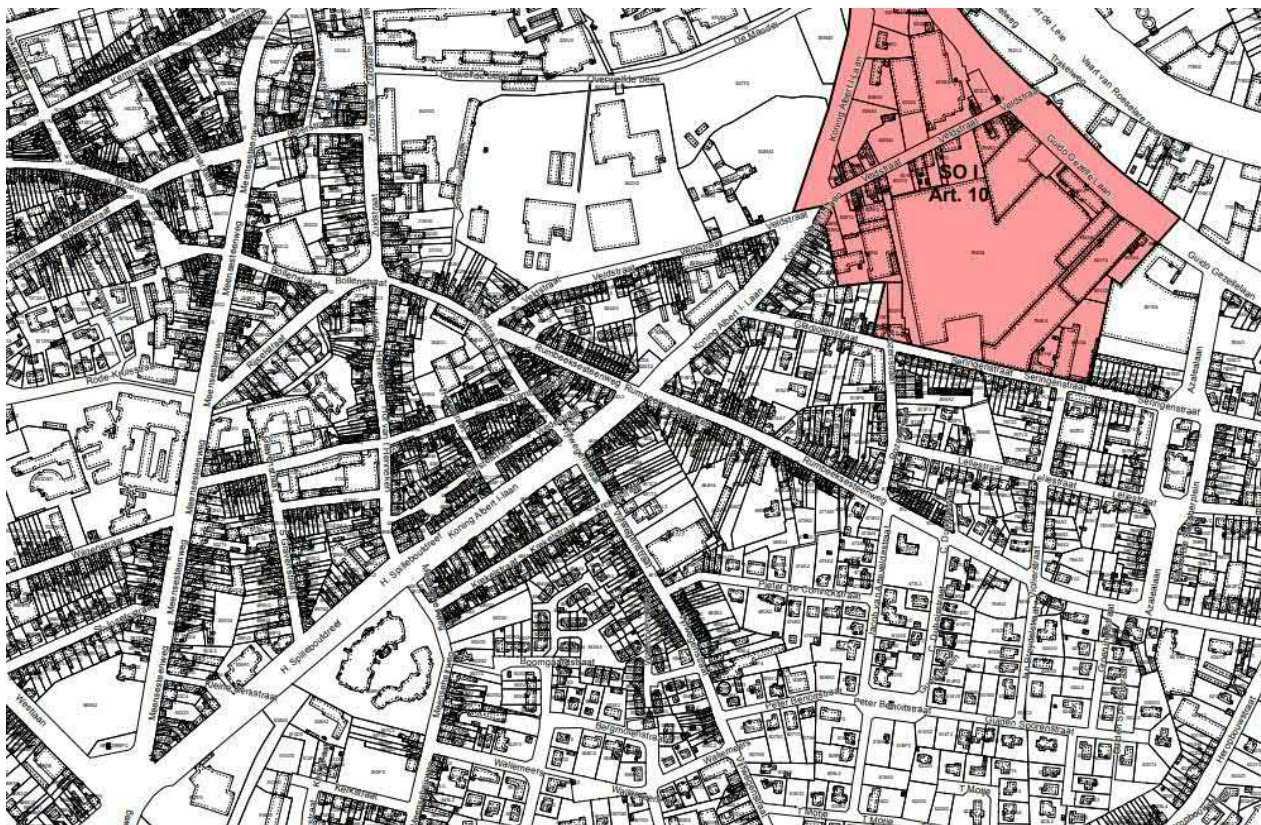


Figuur 3-12: Uittreksels grafisch plan BPA's

Afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied Roeselare

Het plangebied ligt binnen de afbakeningslijn 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 3-13: 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° Cat.	Geen
Overstromingsgevoelige gebieden	Effectief overstromingsgevoelig punten t.h.v. Mandel Mogelijks overstromingsgevoelig gebied t.h.v. het historisch groengeheel met woningen/villa's langs de Veldstraat	
Recent overstroomde gebieden	Geen	
Signaalgebieden	Geen	<i>Geen</i>
Beschermde monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten	Geen	Nvt.

Buurtwegen/voetwegen (dd. 1841)

De hoofdweg waarlangs het plangebied zich heeft gevormd (Hippoliet Spilleboutdreef 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 3-14: 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.

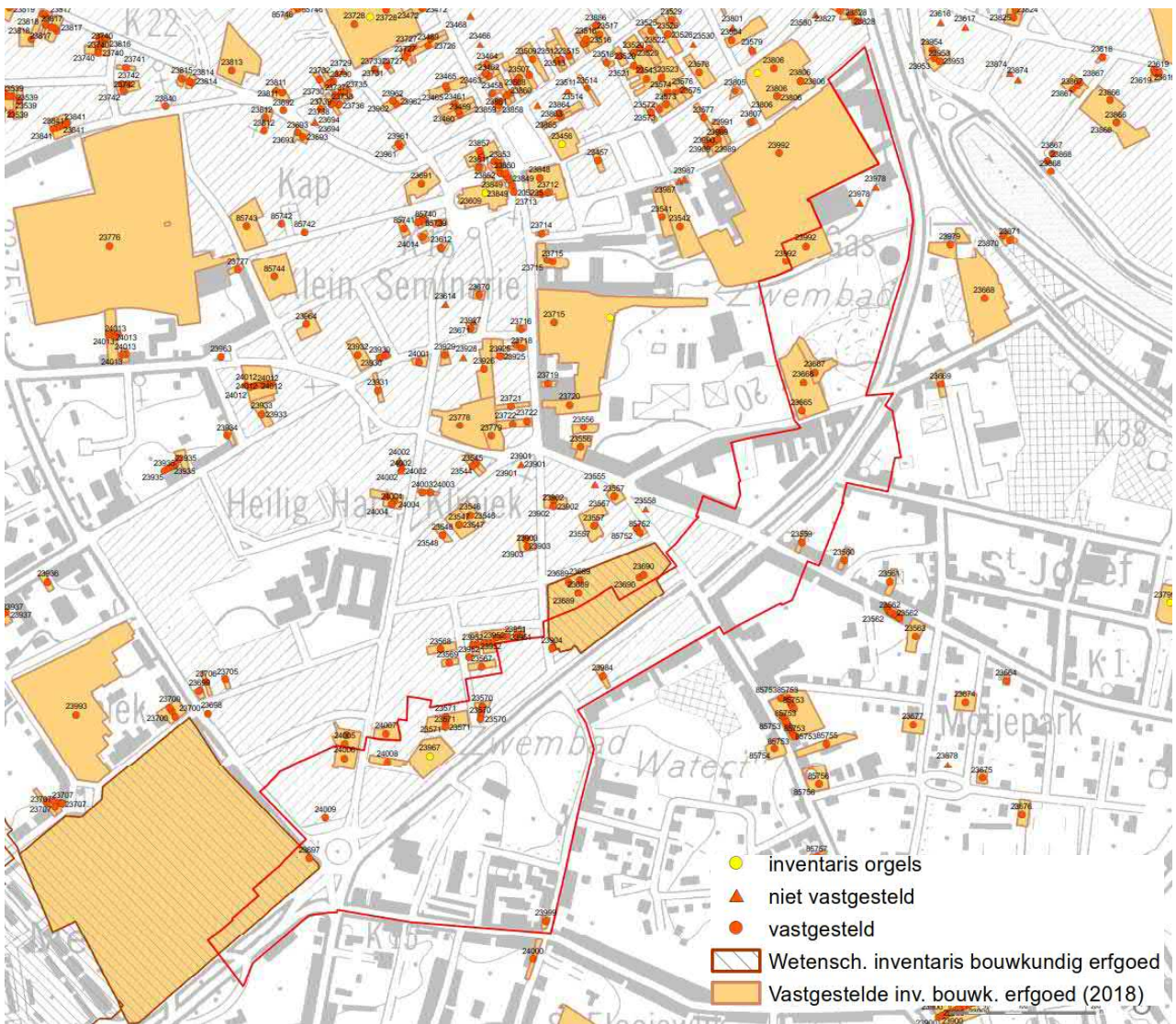
Ter hoogte van de Mandel zijn er enkele punten als effectief overstromingsgevoelig aangeduid. Het gebied

ter hoogte van villa Campagna is mogelijk overstromingsgevoelig.

Zie watertoets en bijhorende kaarten die in bijlage vervat 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 • Woningen/villa's in het historisch groengeheel met woningen/villa's langs de Veldstraat • 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 3-15: 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 omheiningmuur. 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 volumes onder wolven- of zadeldak op fraai uitgewerkte dakspant. Geschilderde gecementeerde 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 bouwl. en zes trav. in cottagestijl. 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

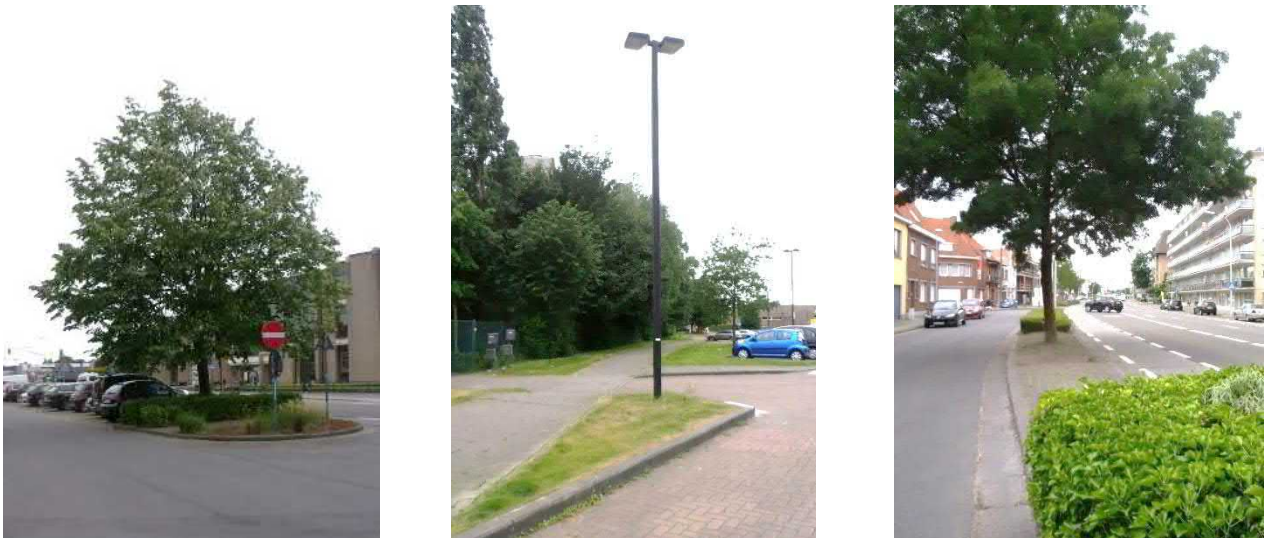
Uit de gedane ruimtelijke analyse kunnen duidelijke knelpunten en ruimtelijke potenties worden gehaald die als basis kunnen gebruikt worden voor het vormen van de visie.

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 4-1: 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 (on)zichtbaar groen

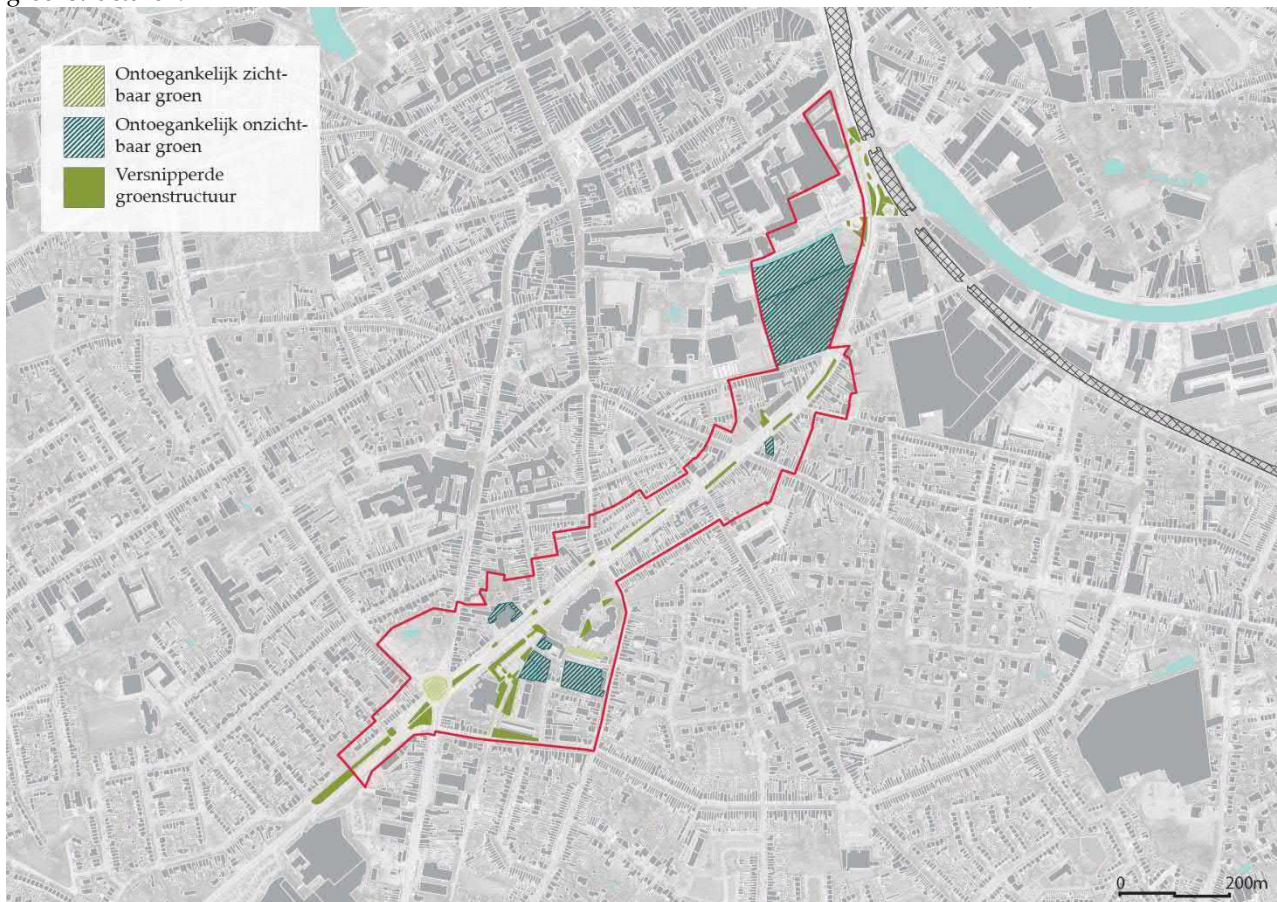
Behalve het versnipperd karakter van het groen in omgeving de Spil en langs de hoofdwegen, is het aanwezig groen op enkele locaties privaat, weinig zichtbaar en niet toegankelijk. Voornamelijk het historisch groengeheel met woningen/villa's langs de Veldstraat heeft een waardevolle groenstructuur die 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 4-2 links: privaat groen ter hoogte van historisch groengeheel met woningen/villa's langs de Veldstraat

Figuur 4-3 rechts: de rotonde als ontoegankelijk 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.



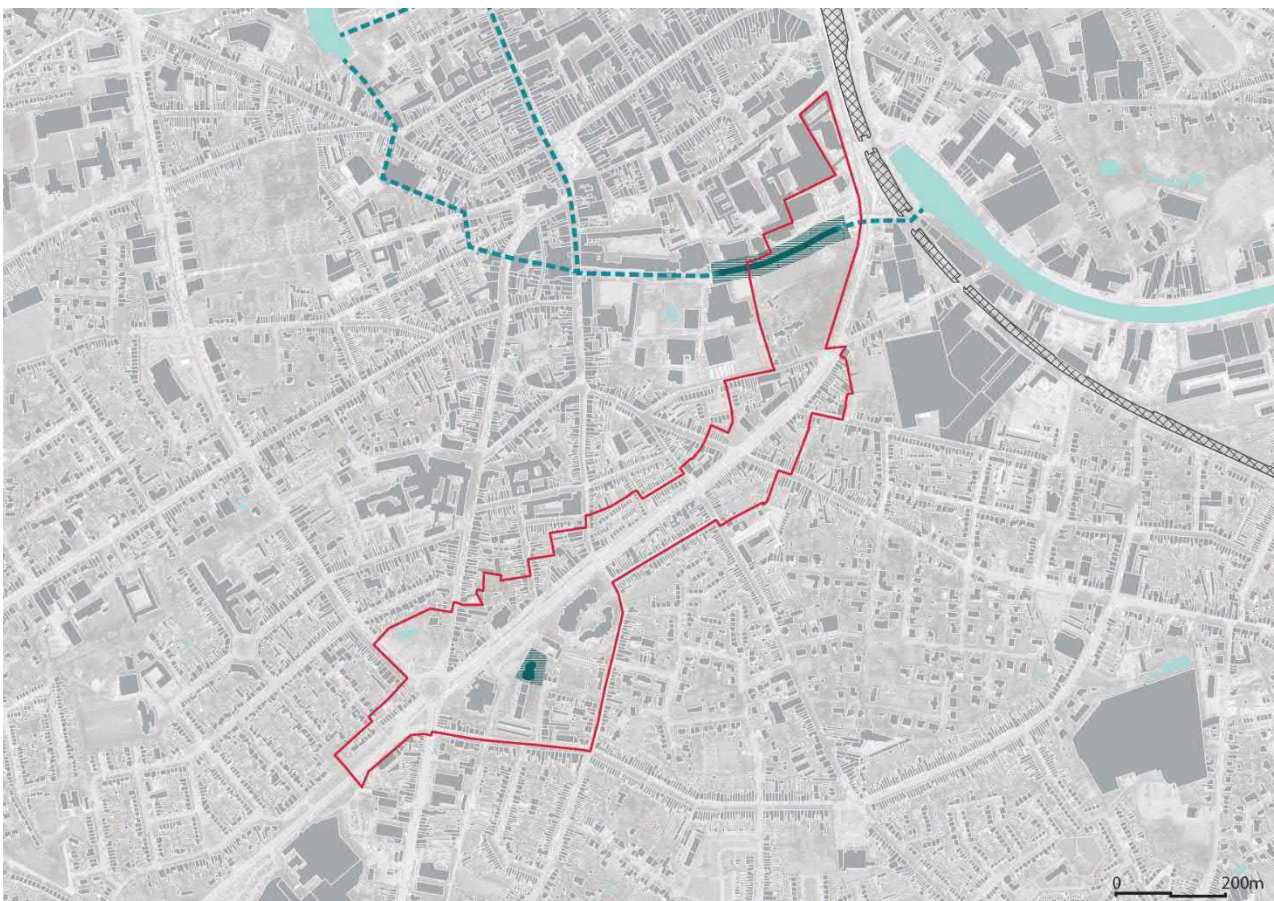
Figuur 4-4 : aanduiding van ontoegankelijk zichtbaar groen, ontoegankelijk onzichtbaar groen en versnipperde groenstructuren

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 4-5 : de onzichtbare Mandel en bijna onzichtbare nooduitlaat

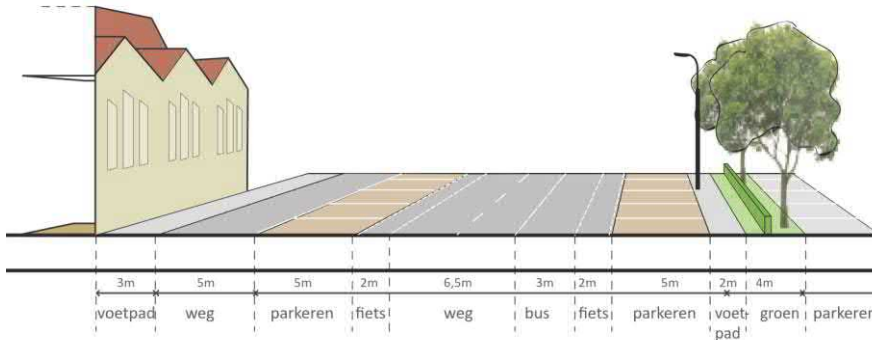


Figuur 4-6: ontbreken van 'waterstructuur'

Beperkte oversteeikbaarheid kleine ring

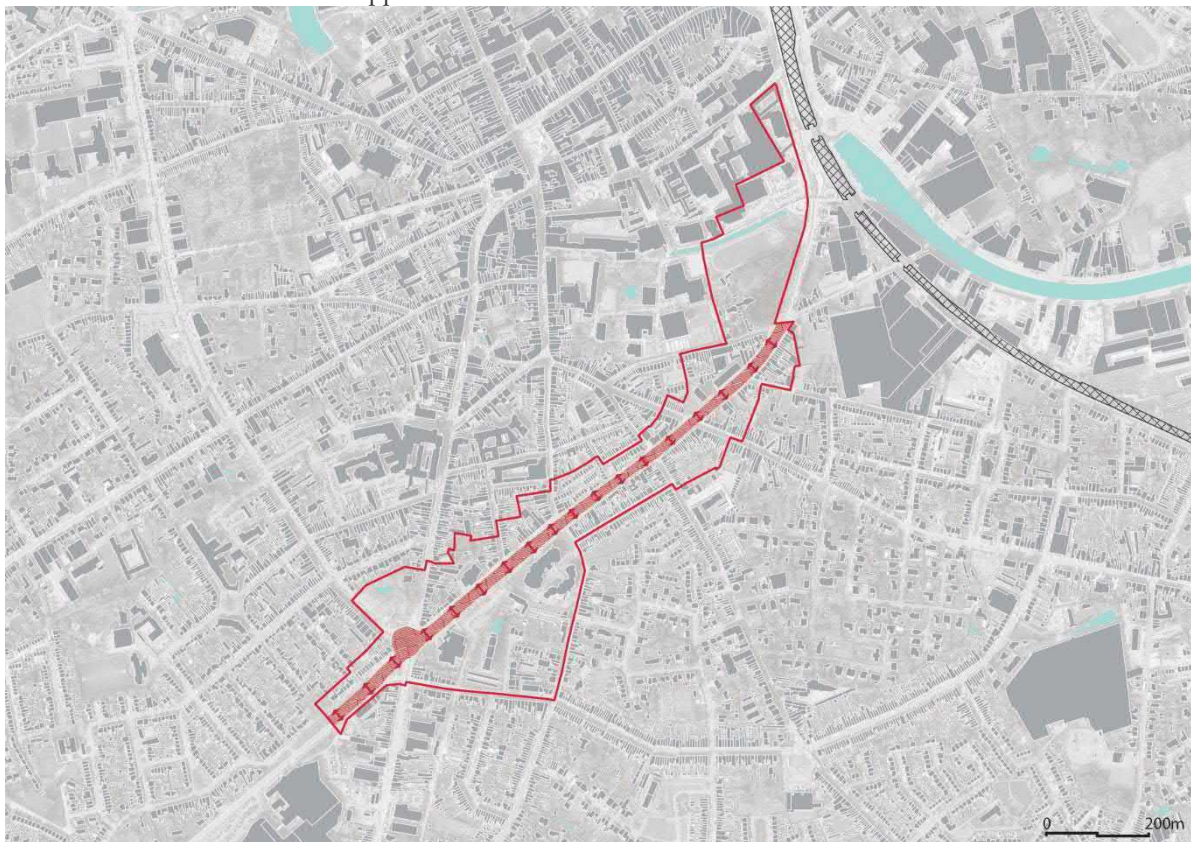
De Hippoliet Spilleboutdreef, en in mindere mate de Koning Albert I-Laan zijn momenteel een ruimtelijke en gevoelsmatige barrière voor de zachte weggebruiker. Op het breedste punt heeft de Hippoliet Spilleboutdreef een totale breedte van 38m. Het breedste punt situeert zich in de buurt van De Spil en 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 4-7: huidig profiel Koning Albert I-Laan

Langsheen de Koning Albert I-Laan werden de dwarsparkeerplaatsen vervangen door langspaarkeerplaatsen, 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 4-8: beperkte oversteeikbaarheid 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).

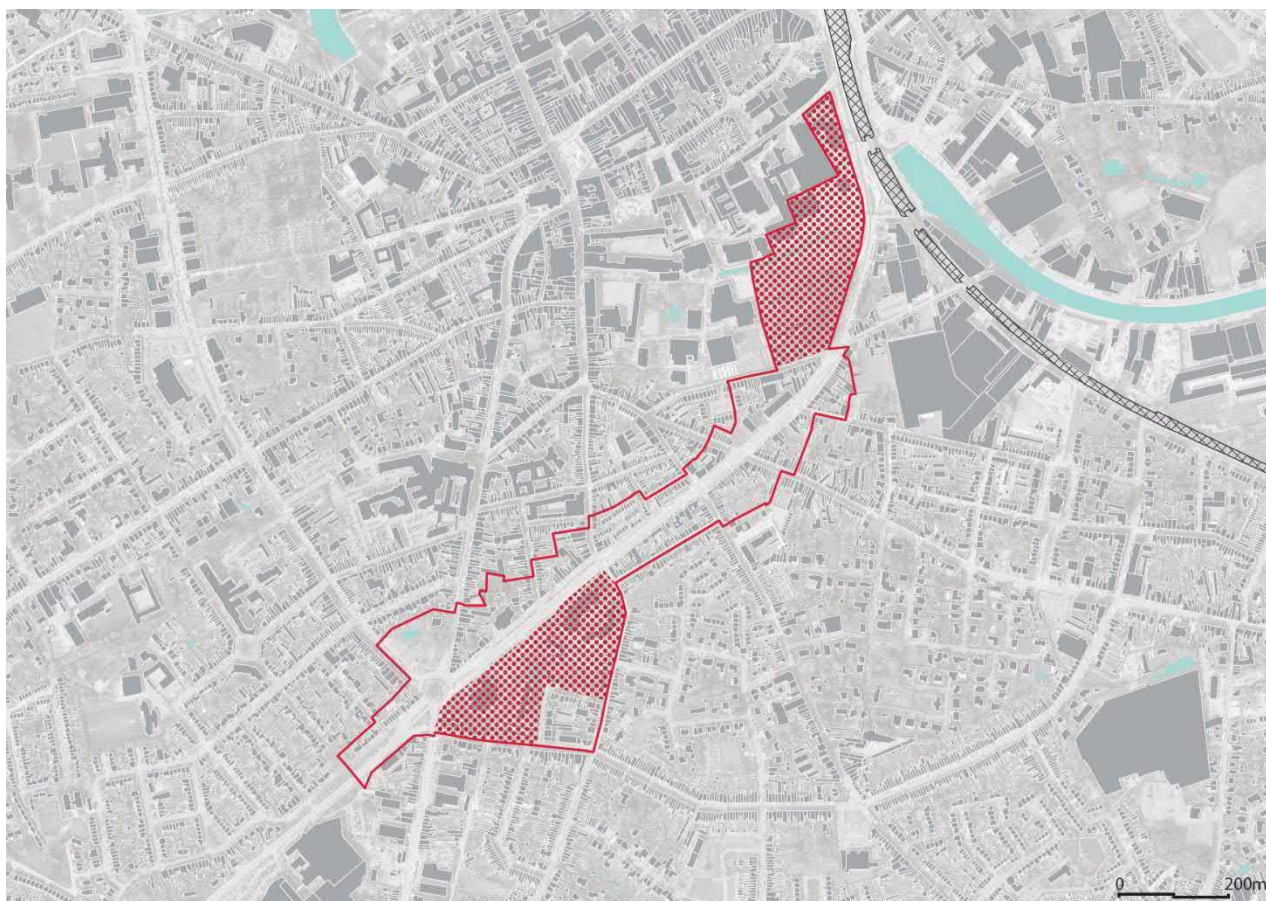


Figuur 4-9: beelden ter hoogte van de Spil



Figuur 4-10: pad ter hoogte van school

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.



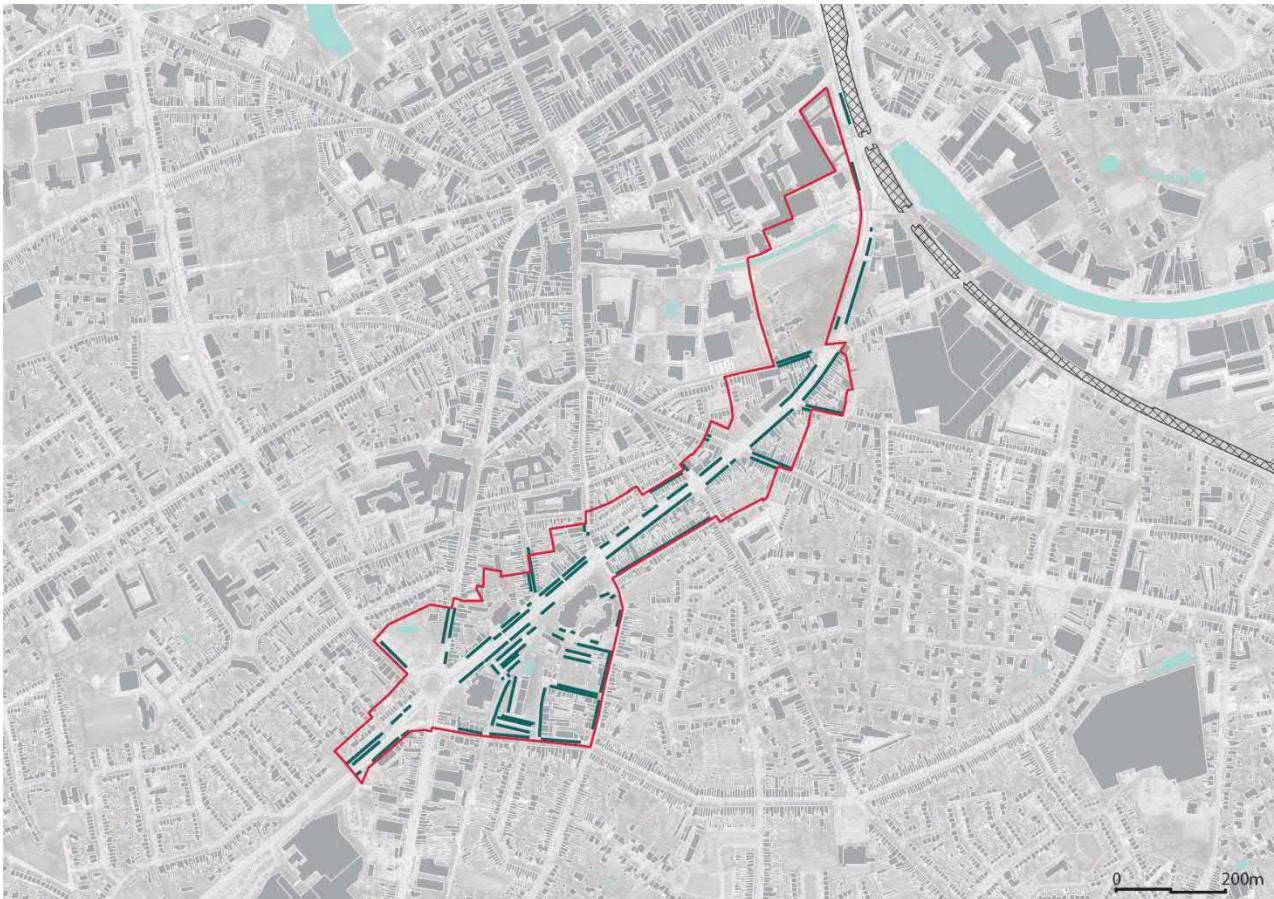
Figuur 4-11: aanduiding van beperkt doorwaadbare gebieden

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 4-12: verspreid en beeldbepalend parkeren in het plangebied



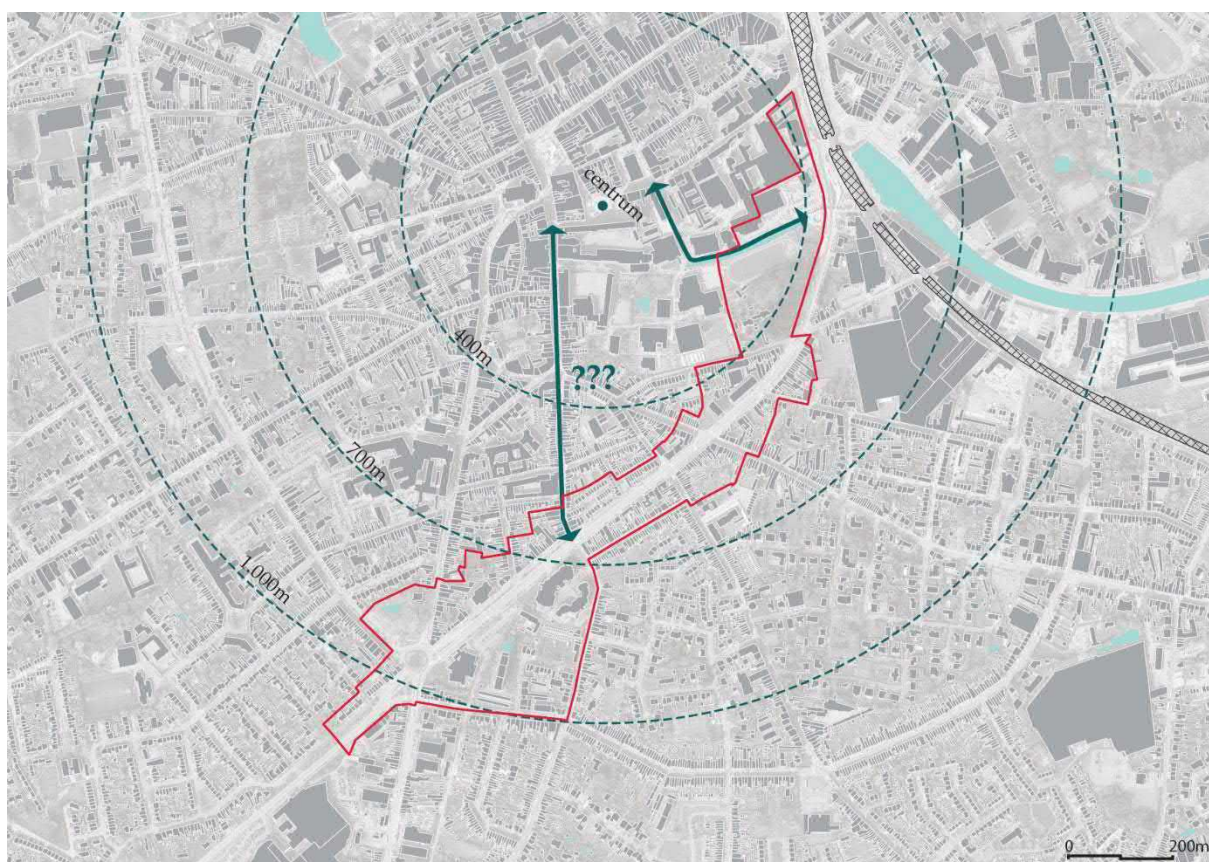
Figuur 4-13: kaart met aanduiding van de bestaande parkeerplaatsen

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.



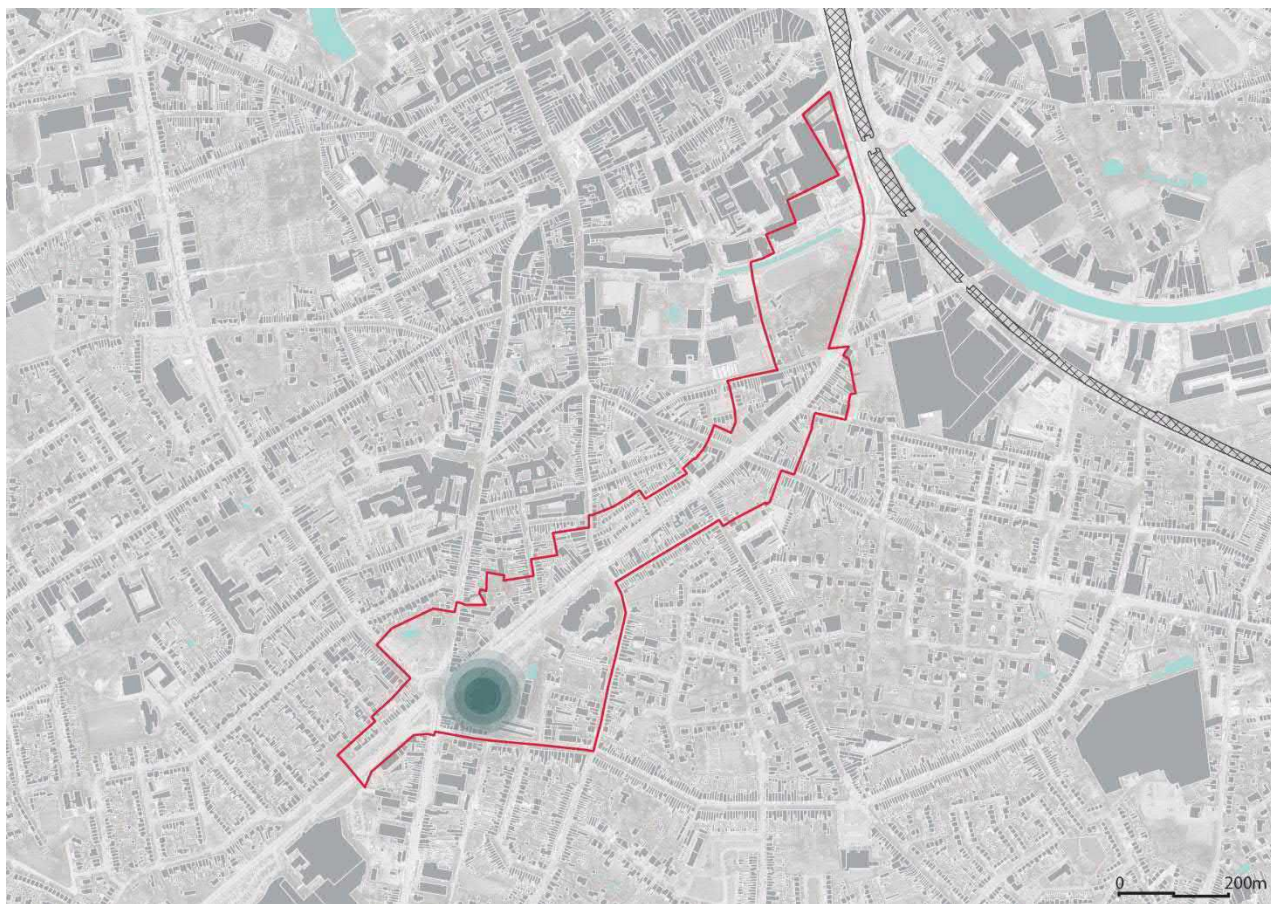
Figuur 4-14: Hof van 't Henneke



Figuur 4-15: 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.



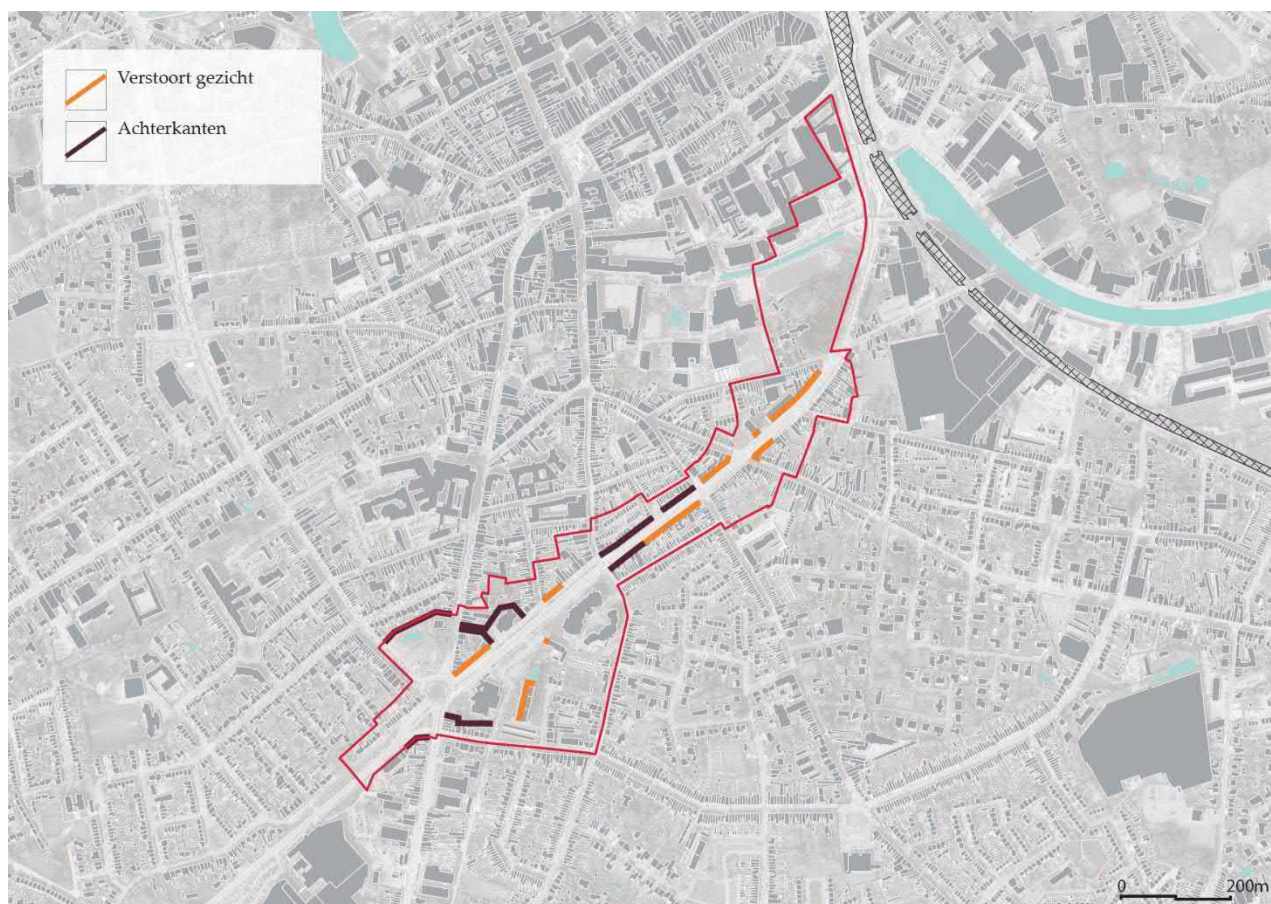
Figuur 4-16: locatie van het voormalige Spillebad

Verstoring van het gezicht van de straat

Het gezicht langsheen de Koning Albert I-Laan en de Hippoliet Spilleboutdreef 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 Spilleboutdreef 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 4-17: 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
- Gevels van de bebouwing bij de school- en brandweersite.



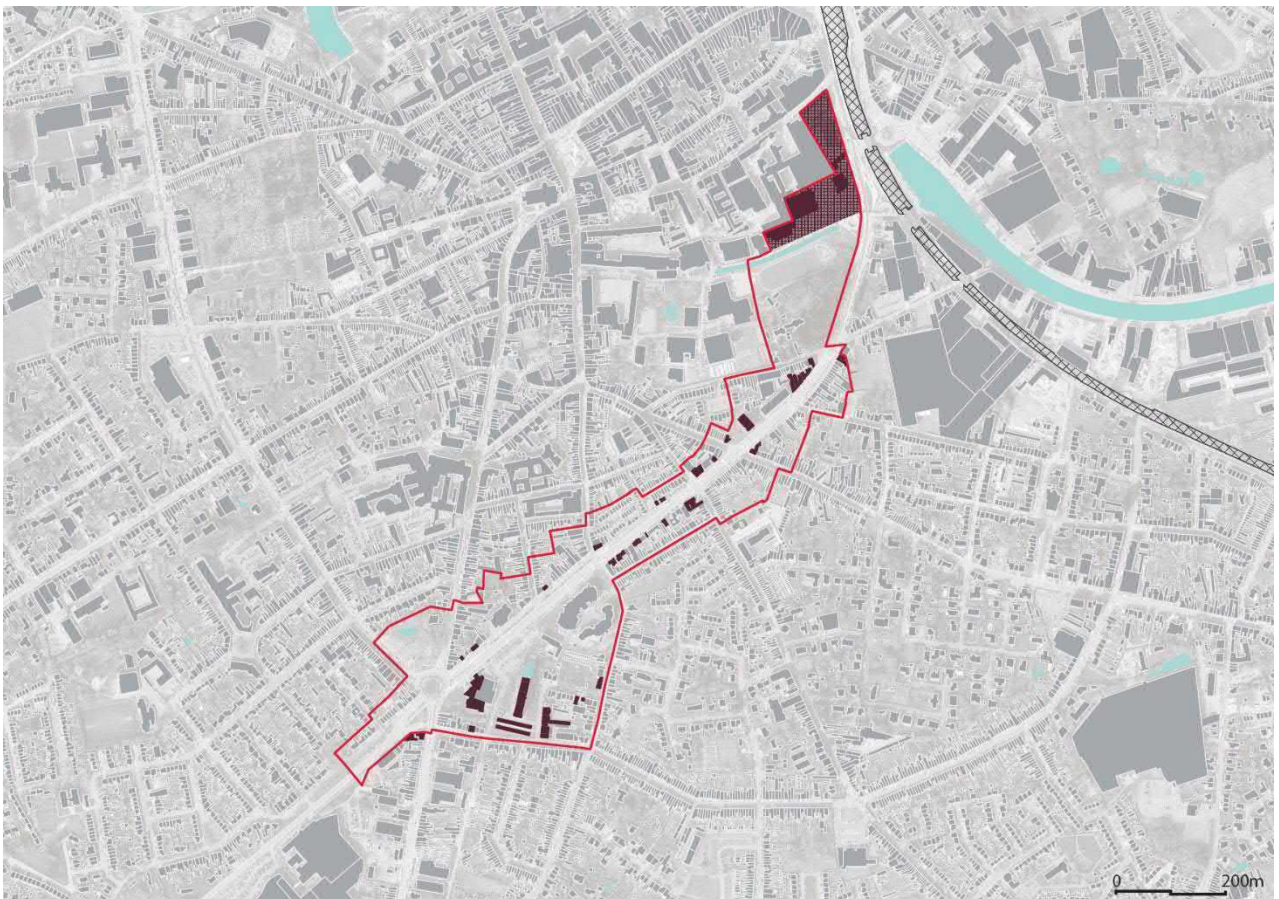
Figuur 4-18: schoolsite



Figuur 4-19: appartementsgebouw met blinde gevel



Figuur 4-20: voormalig Spillebad



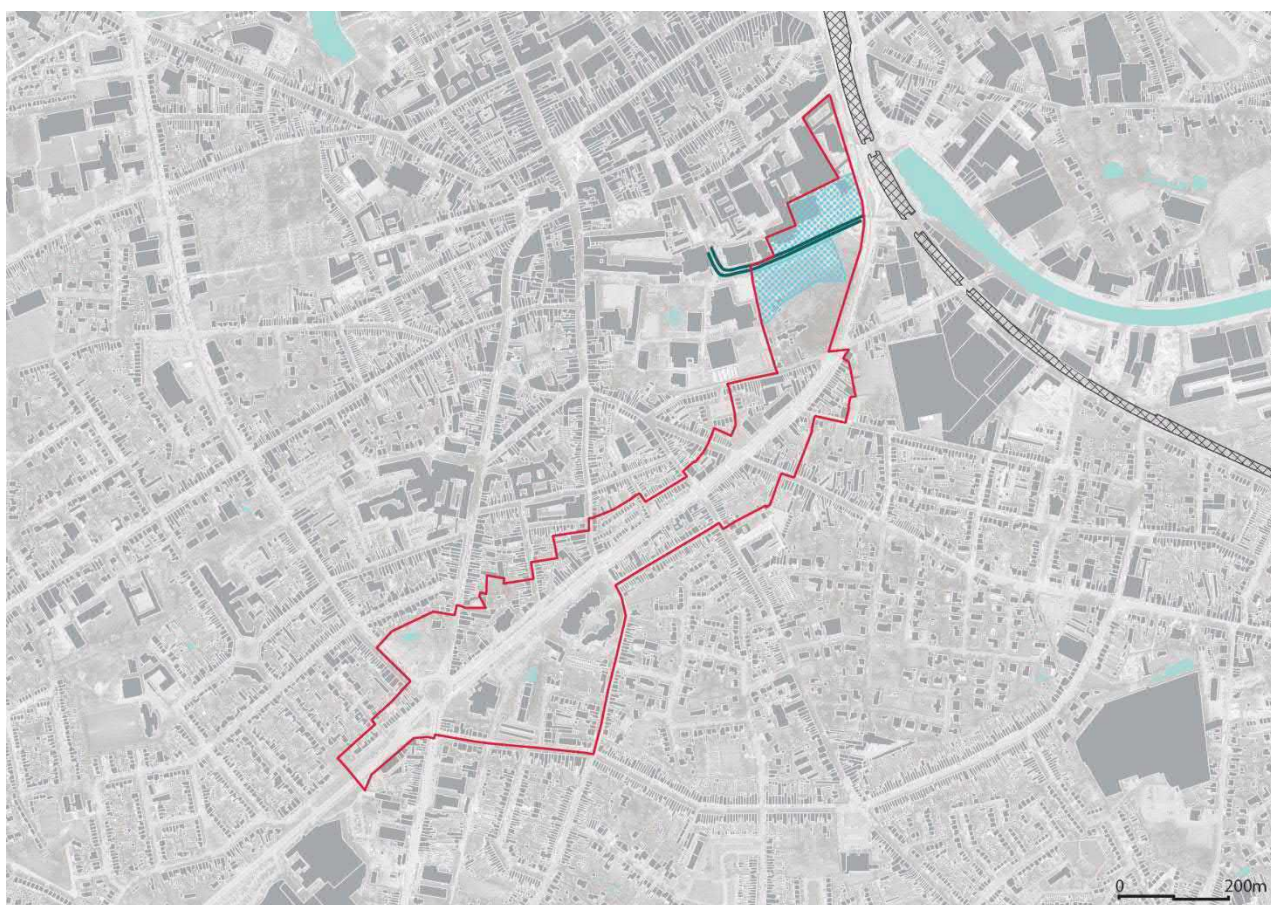
Figuur 4-21: aanduiding van minder kwalitatieve inrichtingen in het plangebied

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.



Figuur 4-22: dichte draadafsluitingen naar fietspad



Figuur 4-23: aanduiding van gebrek aan open karakter

POTENTIES

Herinrichting van de kleine ring

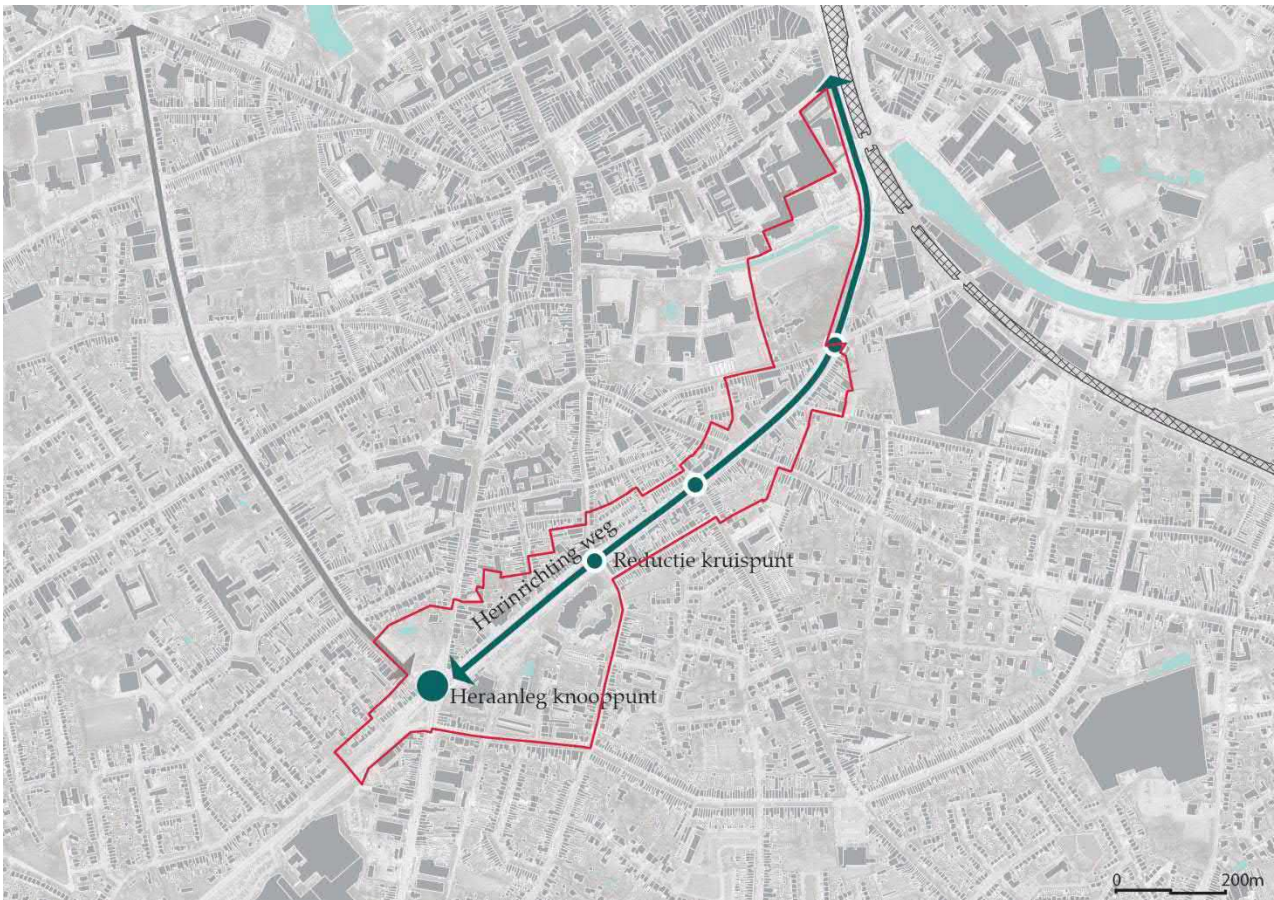
Vanuit het mobiliteitsbeleid staan in de toekomst de heraanleg van de Hippoliet Spilleboudreef en de Koning-Albert I-laan voorop. Bij deze heraanleg wordt een reductie van het aantal kruispunten, een smaller straatprofiel en een aparte busbaan vooropgesteld. Deze herinrichting vormt een belangrijke potentie voor het RUP, gezien het reduceren van het huidige 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. overstekbaarheid niet-gemotoriseerd verkeer
- Mogelijkheid tot toegankelijke groenverbinding tussen Park Vandewalle en site De Spil
- Relatie tussen site Spil en het centrum verhogen.
- Vergroten van relatie tussen zones met openbare functie (kerk en zone de Spil)
- Het creëren van dwarse gelijkvloerse, ondergrondse, of bovengrondse structuren
- Herbekijken van de rooilijn.

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.

- In eerste instantie ruimte creëren voor de zwakke weggebruiker
- Mogelijkheid tot bijkomende groeninvullingen
- Inrichting niet hinderlijke buitenfuncties gelinkt aan de culturele/educatieve functie de omgeving en site de Spil
- Een smaller wegprofiel biedt mogelijkheden voor bebouwing (in harmonie met groen).
- Optimaliseren van huidige parkeerfunctie door reorganisatie van parkeerplaatsen/parkeervelden



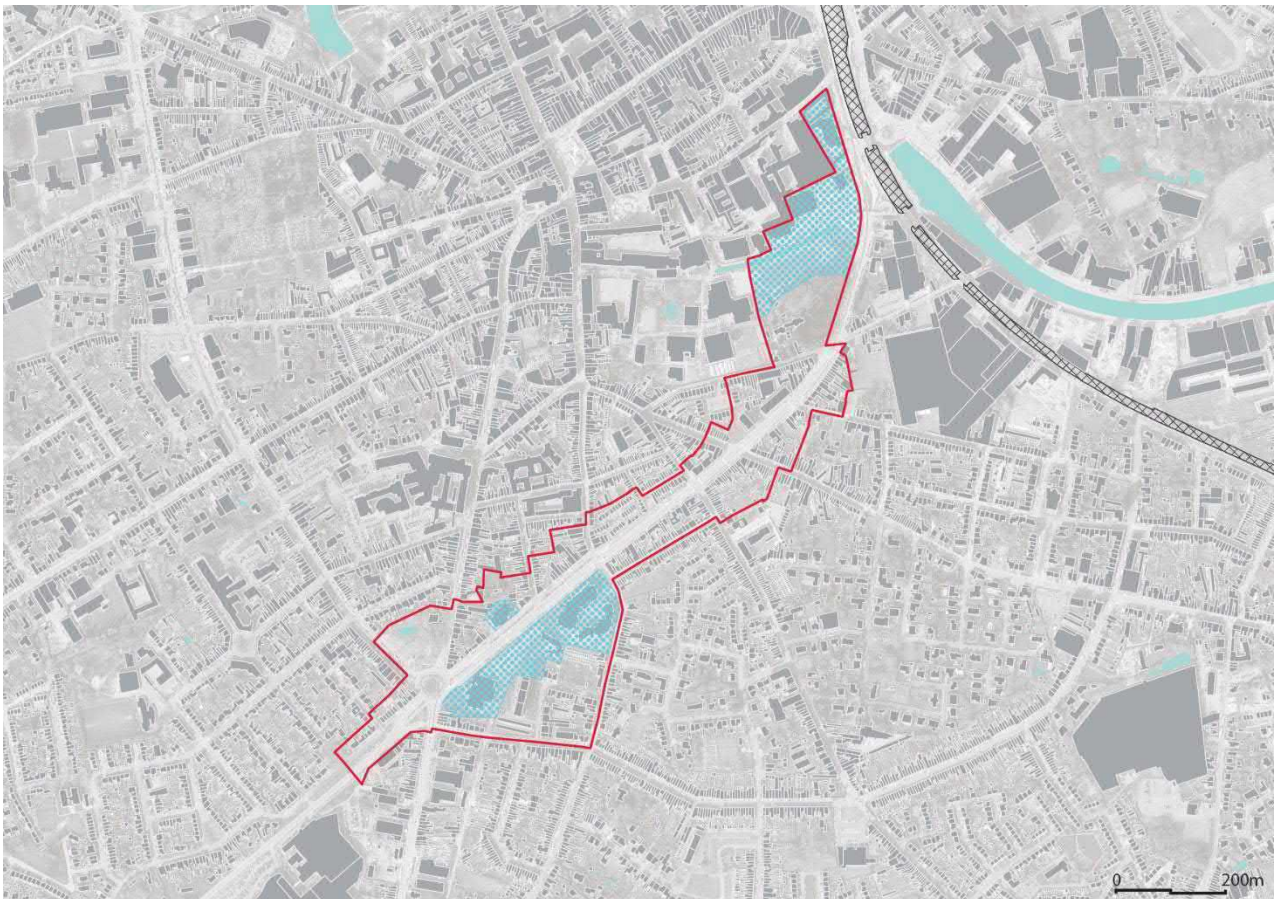
Figuur 4-24: herinrichting van de kleine ring met reductie van kruispunten en heraanleg van het knooppunt

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.

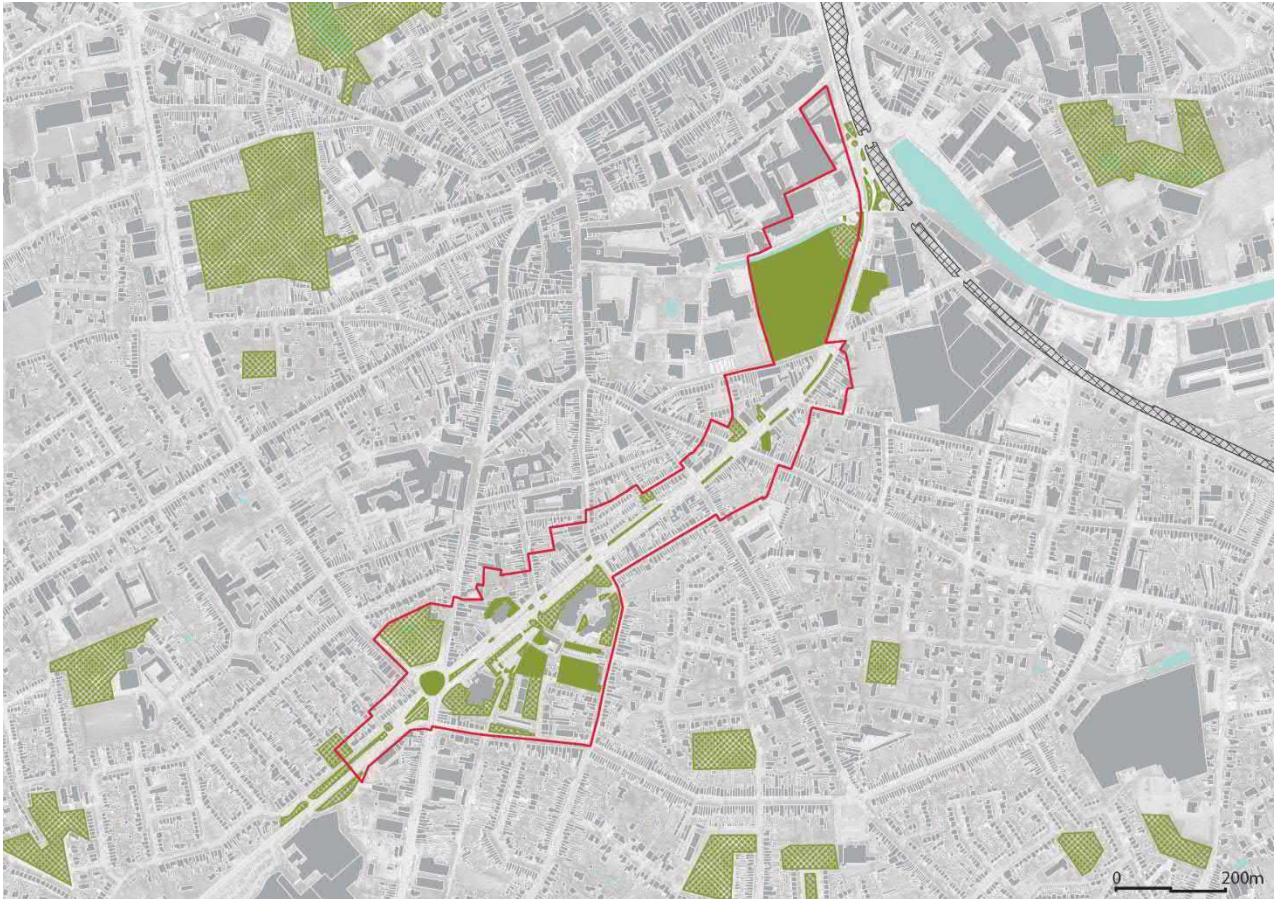


Figuur 4-25: aanduiding zone voor openbaar nut en zone voor gemeenschapsvoorzieningen (diensten en kerkdomein)

'Zichtbaar' maken van een grote 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.

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 4-26: (ontoegankelijk en privaat) groen in het plangebied

Combineren groenverbinding / fietsverbinding

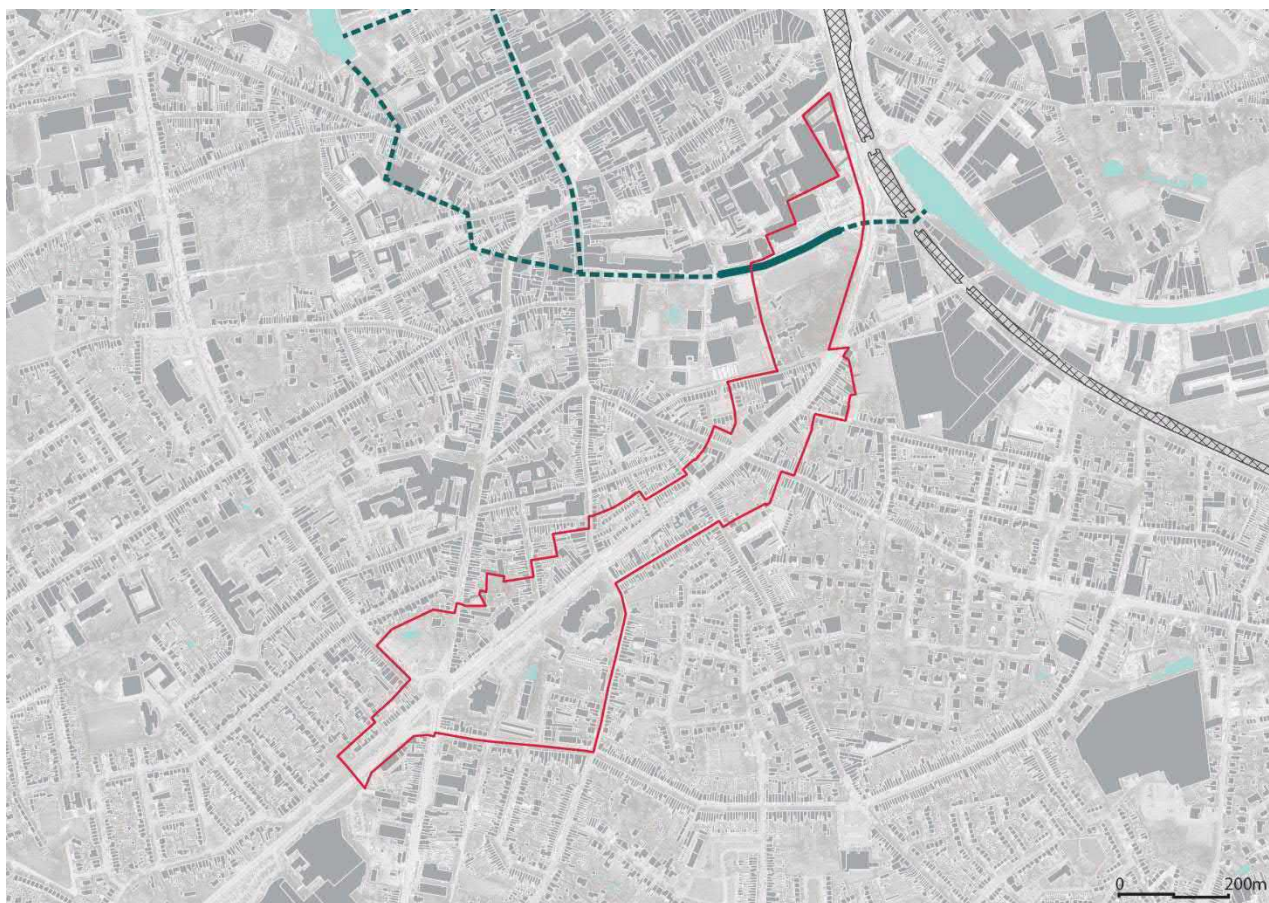
De vraag naar een geïntegreerd groenverhaal met nieuwe groenverbindingen in combinatie met de vraag naar grotere doorwaadbaarheid en duidelijke structuur voor voetgangers en fietser biedt de potentie om beide te combineren. De zones zijn hiervoor ook voldoende ruim.



Figuur 4-27: 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 4-28: aanduiding van de Mandel als belangrijke structuur

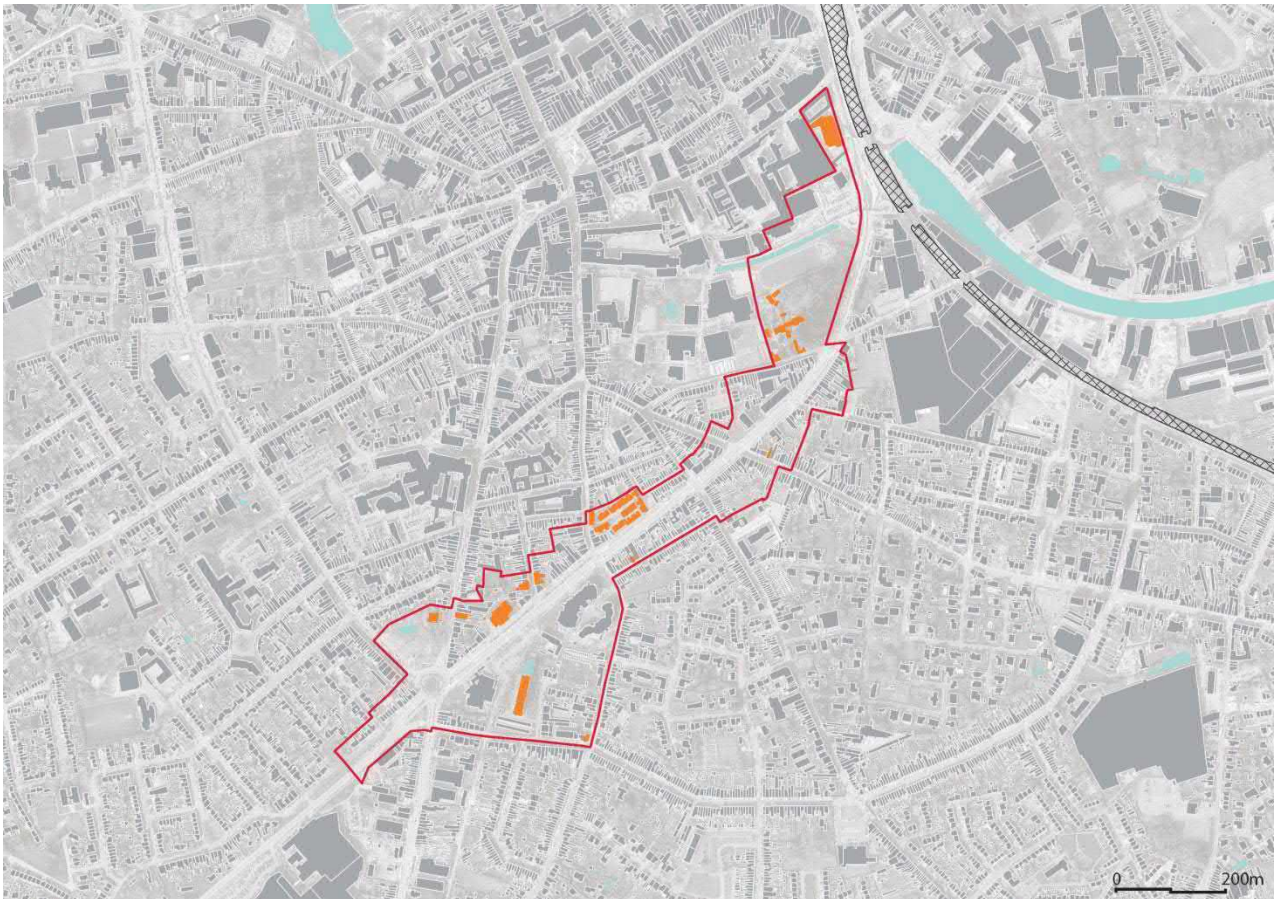
Aanwezigheid van enkele markante gebouwen

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 villa's en hovenierswoning deel uitmakend van het groengeheel.

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 4-29: 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 bestendiging 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 wegenis 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, beschermt het BPA ook het weinige geclusterde groen aanwezig binnen het plangebied. Zowel het publieke park Vandewalle (ooit een private parktuin) als het [historisch groengeheel met woningen/villa's langs de Veldstraat](#) zijn beschermd via huidig bestemmingsplan en zijn daardoor ook nu nog grotendeels 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 wegenis 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.

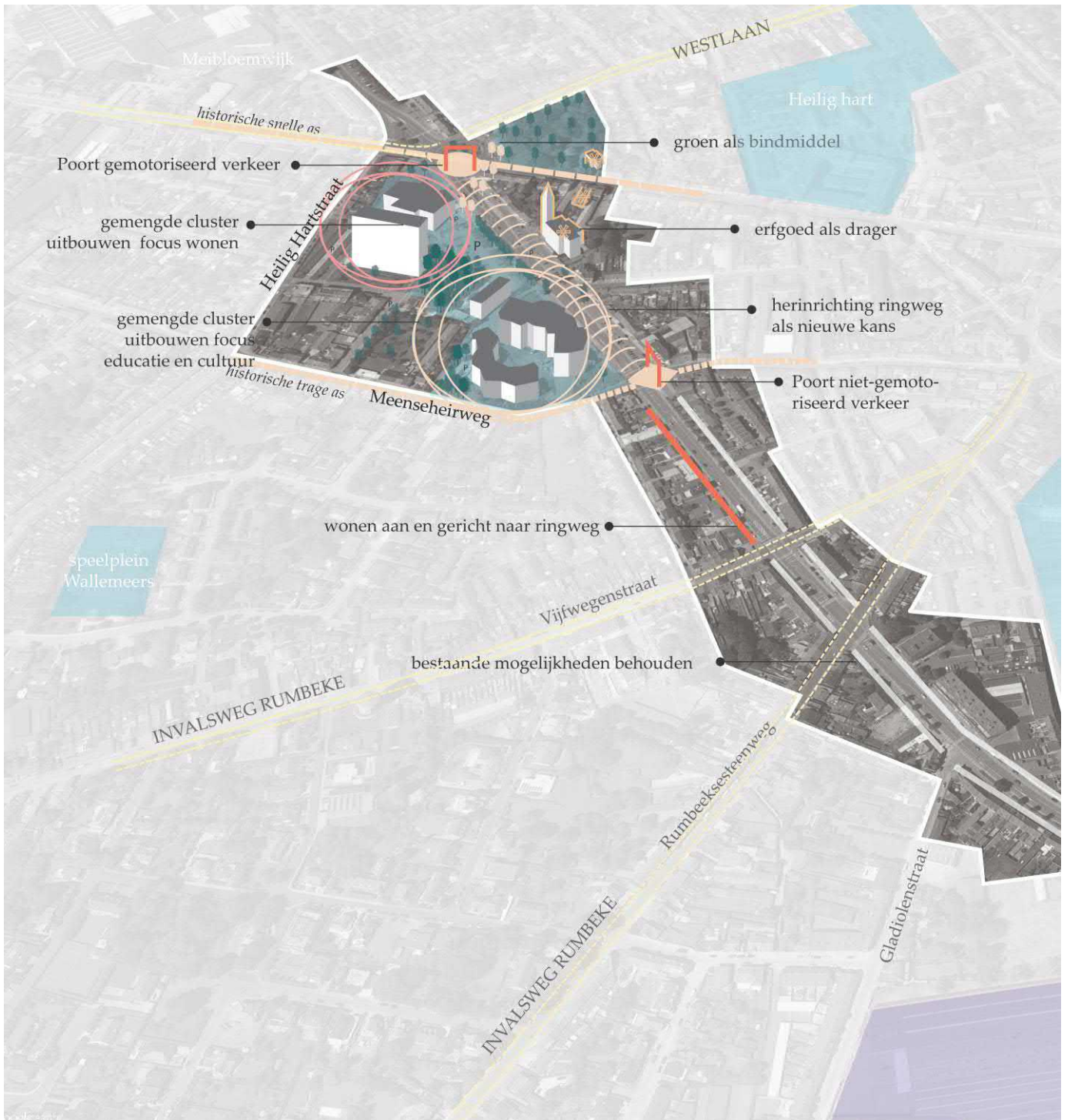
Het conceptueel onderzoek wordt tijdens het eerste participatiemoment n.a.v. de startnota uitgebreid geëvalueerd. De vaststellingen die worden gedaan, zullen dienst doen als basis voor een verdere verfijning van het onderzoek en het bepalen van een methodiek om het gebied te structureren.

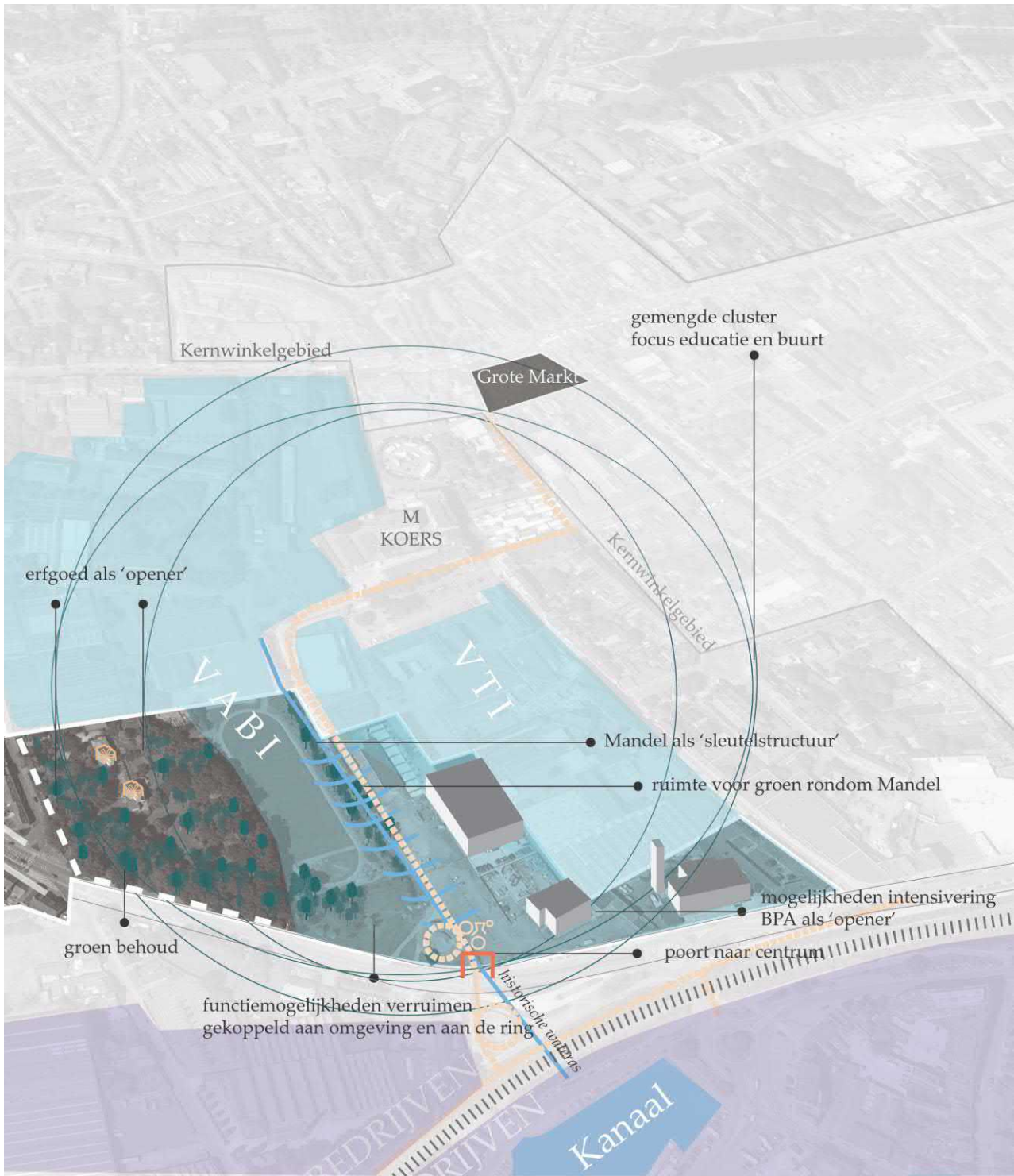
Een laatste luik binnen deze visie vertrekt vanuit de mogelijke doorvertaling naar logische bestemmingen en randvoorwaarden. De structuurschets en randvoorwaarden zullen voldoende flexibiliteit moeten hebben, opdat zowel de bestaande toestand als een breed aantal toekomstmogelijkheden mogelijk zijn.

De structuurschets vormt 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:

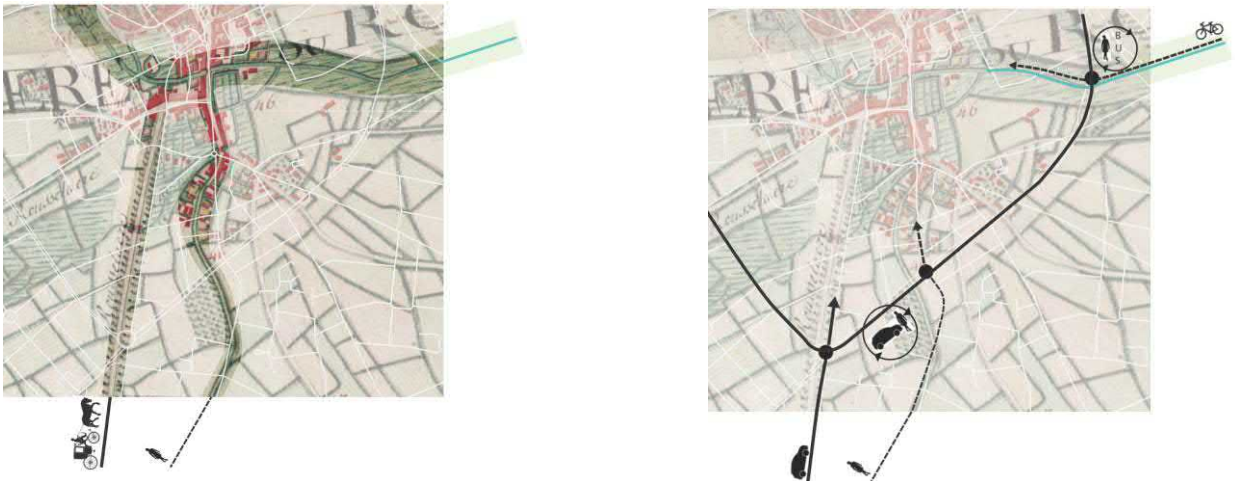
- Het benoemen en uitbouwen van site de Spil tot kernversterkende gemengde cultuurcluster
- Het benoemen en uitbouwen van de school- en brandweersite tot gemengd educatieve cluster
- Het creëren van bijkomende vlakke groenelementen wordt mogelijk maakt.



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.



Figuur 5-1: 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 (ontharden en vergroenen)
 - 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.

VANUIT DE OMGEVING

De inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving vormt bij elk project een uitgangspunt. De projecten die mogelijk worden gemaakt met het RUP moeten steeds uitgaan van een goede functionele integratie en fysieke overgang naar de omgeving. De zone is gelegen aan de rand van de kern van Roeselare en vormt de spil tussen verschillende wijken/ruimtelijke gehelen:

- Omgeving van de te herbestemmen Site Heilig Hart
- Woonwijken met open bebouwing rondom speelplein Wallemeers
- Woonwijken met aaneengesloten bebouwing ten zuiden van Heilig Hartstraat
- Relatie met Rumbeke via de twee invalswegen van Rumbeke naar de kern van Roeselare
- VABI-VTI site
- Grote Markt met rondom Kernwinkelgebied aansluitend bij VABI/VTI en College
- Bedrijvensite rondom spoorweg en Kanaal
- Verbinding naar Station
- Meiboomwijk
- Grotere gehelen tussen Meensesteenweg en Meiboomlaan.

5.2 Conceptueel onderzoek

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 visies 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 en ruimere 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.

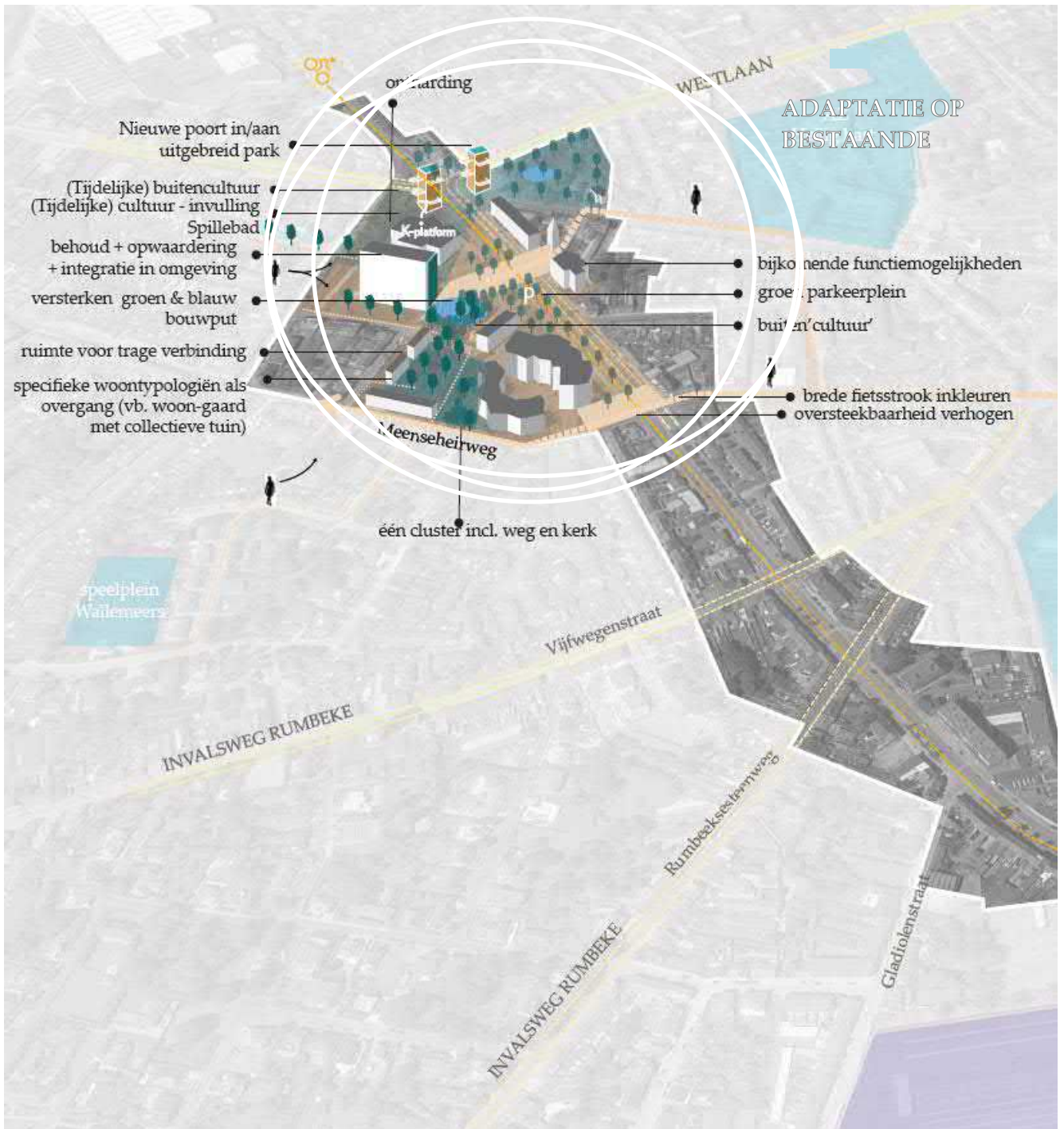
Er kan algemeen ook gesteld worden dat geen van de drie zones bedoeld is als commerciële handelslocatie/handelslint. Detailhandel hoort op een andere locatie.

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.

Opwaarderen bestaand appartementsblok

Gezien zijn markant voorkomen en zijn eerder markante inplanting, staat het behoud van dit blok voorop.

Opwaarderingen zijn nodig/mogelijk voor 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' binnen de site

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 van publieke groene ruimte die aansluit bij de cultuurcluster.
 - vb. voorzien van woongaard 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.

Focus op de buurt

De huidige site heeft met de Spil, STAP en het Spillebad een karakter dat gericht is op een ruimere omgeving dan de buurt, naar de toekomst toe is het belangrijk voldoende aandacht te besteden aan de relatie met de onmiddellijke omgeving, met een bereikbaar en aantrekkelijke (groene) buitenruimte voor de buurt als doel:

- Het traag netwerk dat wordt uitgewerkt dient niet enkel optimaal doorwaadbaar en verbonden te zijn met het centrum, maar ook optimaal bereikbaar voor de onmiddellijke omgeving/buurt.
- Het groen netwerk dat wordt uitgebouwd, zal zich openen naar de omgeving, mogelijks begeleidend langs het traag netwerk (vb. Groene bomerij van garageweg langs overzijde van Heilig Hartstraat doortrekken in het plangebied,...)
- Het markant voorkomen van het appartementsblok is ook bepalend voor het zicht vanuit achterliggende wijken. Als de afwerking van de buitengevel opgevaardeerd wordt richting groene bouwput, dient ook nagedacht te worden over de buitengevel gericht naar de achterliggende wijken.
- De site van het Spillebad zal zich niet enkel moeten richten naar het centrum of de weg, maar ook naar de omliggende woonwijken om de site te laten integreren in de omgeving, zonder hierbij extra hinder naar deze omgeving te brengen. Vb. door tijdelijke invullingen in samenspraak met en vanuit ideeën van de buurt in te richten,...
- Meenseheirweg vormt 'de verzamelweg' van de buurt naar het centrum, en wordt prioritair vanuit deze filosofie ingericht.
- De woon'cultuur' binnen de site afstemmen op de omgeving (zie eerder).

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.

De gebouwen en hun ruimten kunnen hierbij ook een flexibel deelgebruik kennen, waarbij een ruimte of gebouw de helft van de week voor een andere functie kan gebruikt worden dan in het weekend (vb. lokaal Rode Kruis/repetitieruimte toneelgroep...).

De plek kan ook plaats bieden aan andere scholengroepen dan VABI/VTI en College (vb. avondscholen of weekendonderwijs, die de lokalen op een ander ogenblik kunnen gebruiken, kleinere scholengroepen, die door optimaal ruimtegebruik van de site samen met de bestaande scholen kunnen functioneren).

Openen scholensite naar de omgeving

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.

Integratie in de ruimere Scholensite/scholengemeenschap

De cluster maakt slechts een deel uit van de scholensites VABI/VTI en College. Via optimaal ruimtegebruik kan de site ook aangevuld worden met andere scholen (hoger bouwen/optimalisatie van de huidige ruimte door parkeren ondergronds te brengen,...). Als onderdeel van het geheel wordt de cluster vooral gezien als de groene long van de scholen, met de Mandel en de fietsverbinding als hoofdslagader voor de volledige site. Ook andere scholen in Roeselare kunnen mee gebruik maken van de groene long/sportfaciliteiten.

Relatie met de overzijde van de N37

Het groene karakter van de zone loopt ook door langs de overzijde van de Koning Albert I-Laan, onder de vorm van open bebouwing op grotere percelen en groene voortuinen. Het is belangrijk dat dit groen straatbeeld langs beide zijden behouden blijft, indien bebouwing wordt geïntegreerd binnen de groene zones, moet het groene karakter vanop de N37 behouden blijven.

Het bebouwd/ verharde deel van de site staat in groot contrast hiermee, nochtans is het straatbeeld langs de overzijde van de steenweg hier nog steeds groen door de spoorwegberm. Bij het openen van de site naar weg, dient een vergroening steeds voorop te staan (vb. inrichting van een groene parking).

Langs de overzijde van de N37 is er markante bebouwing aanwezig (Hanekop...) Eventuele nieuwe bebouwing op de site dient steeds rekening te houden met de interactie die kan ontstaan tussen beide gebouwen. De integratie van een accent gericht naar deze bebouwing is gewenst.

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/crèche/... 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, hondenuitloopweide, ... 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 centumparking. 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 historisch groengeheel met woningen/villa's

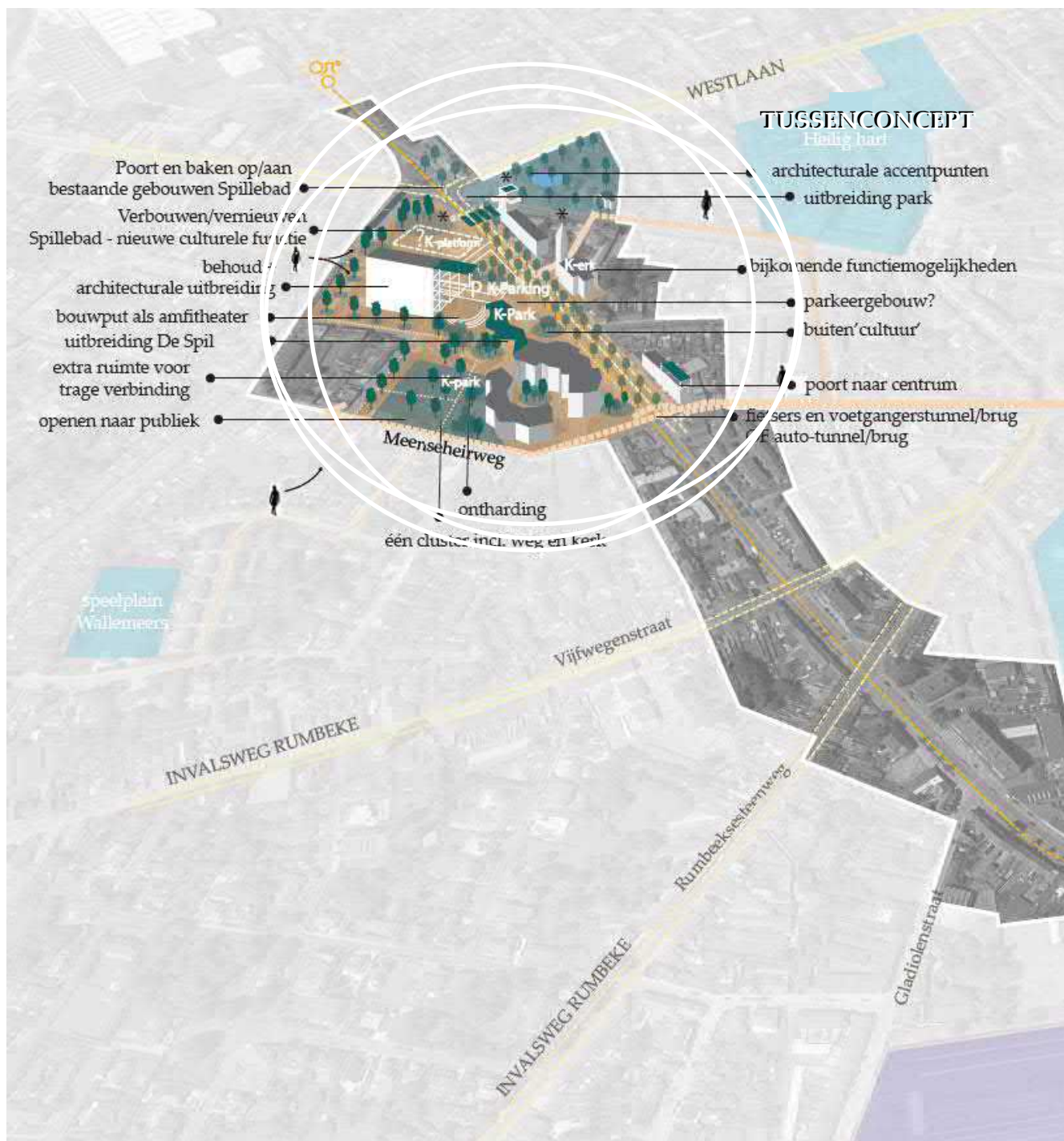
Het behoud van het historisch waardevol erfgoed en zijn private groene ruimte staat voorop.

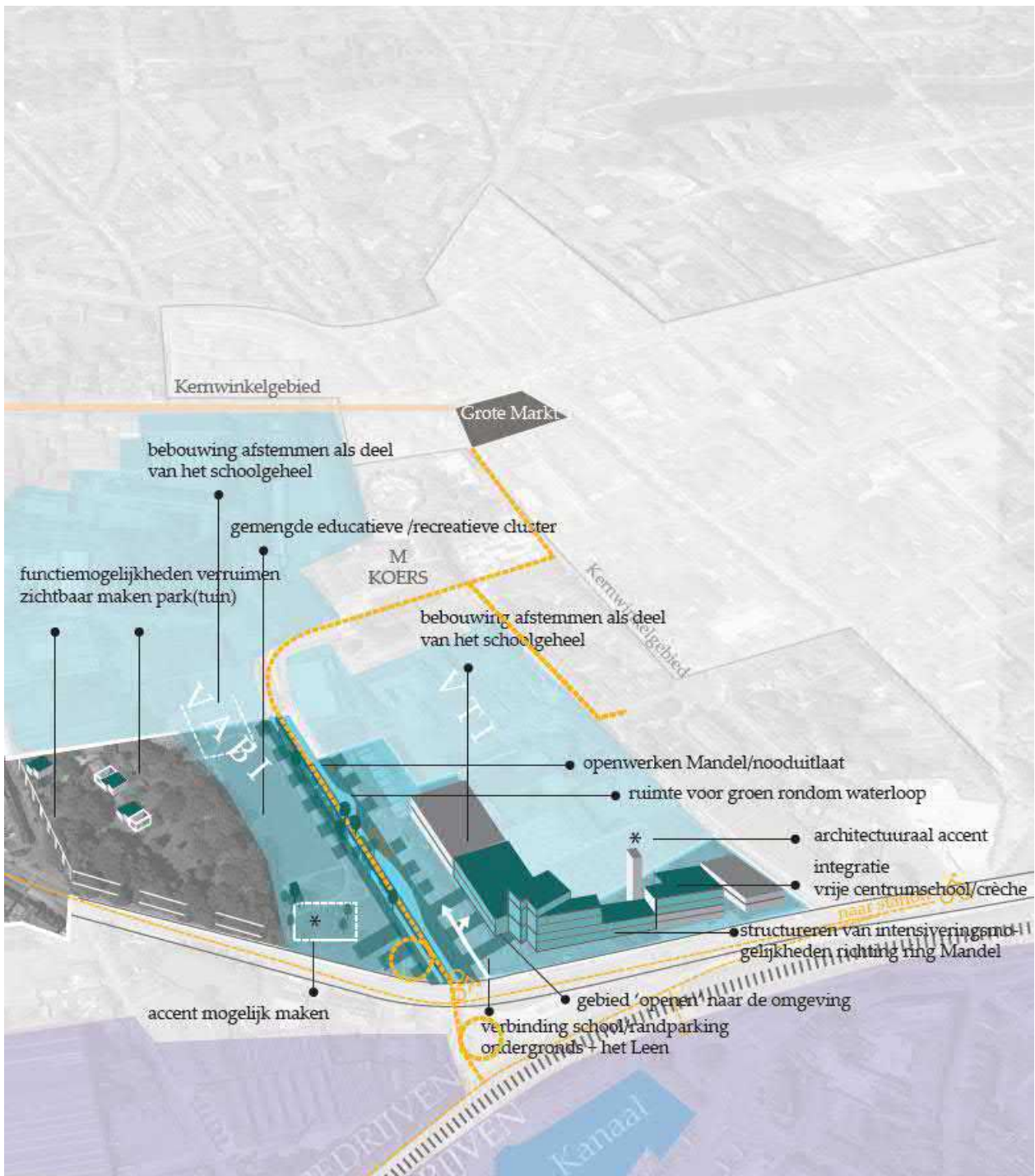
Zichtbaar groen in parktuin

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 doorwaadbaarheid 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.

Transformeren van bouwput tot 'groen en rustig hart'

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. Bij de invulling dient steeds rekening gehouden te worden met mogelijke hinder naar de bewoners van het appartementsgebouw.

Er wordt daarom gekozen voor niet hinderlijke zachte recreatie + multifunctioneel gebruik (buitenklas, speelplein, speelbare kunstobjecten,...).

Opwaarderen bestaand appartementsblok

Gezien zijn markant voorkomen en zijn eerder markante inplanting, staat het behoud van dit blok voorop.

Opwaarderingen zijn nodig/mogelijk voor de inrichting rondom het blok, de beperkte relatie van het private perceel met zijn nabije omgeving, de focus op auto toegankelijkheid 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 worden 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 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.

Focus op de buurt

De huidige site heeft met de Spil, STAP en het Spillebad een karakter dat gericht is op een ruimere omgeving dan de buurt, naar de toekomst toe is het belangrijk voldoende aandacht te besteden aan de relatie met de onmiddellijke omgeving, met een bereikbaar en aantrekkelijke (groene) buitenruimte voor de buurt als doel:

- Het traag netwerk dat wordt uitgewerkt dient niet enkel optimaal doorwaadbaar en verbonden te zijn met het centrum, maar ook optimaal bereikbaar voor de onmiddellijke omgeving/buurt.
- Het groen netwerk dat wordt uitgebouwd, zal zich openen naar de omgeving, mogelijks begeleidend langs het traag netwerk (vb. groene ruimte ter hoogte van de Meenseheirweg als 'buurt' parkje inrichtingen (dus laagdynamische en niet hinderlijk).
- Het markant voorkomen van het appartementsblok is ook bepalend voor het zicht vanuit achterliggende wijken. Als de afwerking van het blok opgewaardeerd wordt met bijkomende bebouwing richting groene bouwput, dient ook zeker nagedacht te worden over een afwerking van de buitengevel gericht naar de achterliggende wijken.
- De site van het Spillebad zal zich niet enkel moeten richten naar het centrum of de weg, maar ook naar de omliggende woonwijken om de site te laten integreren in de omgeving, zonder hierbij extra hinder naar deze omgeving te brengen. Vb. elke nieuwe ontwikkeling 4 voorgevels te geven en zich dus ook visueel te laten richten naar de omgeving, de woonfuncties binnen de nieuwe ontwikkeling strategisch meer te richten naar de woonomgeving.
- De woon'cultuur' binnen de site afstemmen op de omgeving (zie eerder).

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.

De gebouwen en hun ruimten kunnen hierbij ook een flexibel deelgebruik kennen, waarbij een ruimte of gebouw de helft van de week voor een andere functie kan gebruikt worden dan in het weekend (vb. lokaal Rode Kruis/repetitie-ruimte toneelgroep...)

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, ...

Integratie in de ruimere Scholensite

De cluster maakt slechts een deel uit van de scholensites VABI/VTI en College. Als onderdeel van het geheel wordt de cluster vooral gezien als de groene long van de school, met de Mandel en de fietsverbinding als hoofdslagader voor de volledige site.

Relatie met de overzijde van de N37

Het groene karakter van de zone loopt ook door langs de overzijde van de Koning Albert I-Laan, onder de vorm van open bebouwing op grotere percelen en groene voortuinen. Het is belangrijk dat dit groen straatbeeld langs beide zijden behouden blijft, indien bebouwing wordt geïntegreerd binnen de groene zones, moet het groene karakter vanop de N37 behouden blijven.

Het bebouwde/ verharde deel van de site staat in groot contrast hiermee, nochtans is het straatbeeld langs de overzijde van de steenweg hier nog steeds groen door de spoorwegberm. Bij het openen van de site naar weg, dient een vergroening steeds voorop te staan (vb. inrichting van een groene parking).

Langs de overzijde van de N37 is er markante bebouwing aanwezig (Hanekop...) Eventuele nieuwe bebouwing op de site dient steeds rekening te houden met de interactie die kan ontstaan tussen beide gebouwen. De integratie van een accent gericht naar deze bebouwing is gewenst (zie baken brandweer hieronder).

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, hondenuitloopweide, ... 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 centrumparking 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 groeninfilling:
 - 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 centrumparking, 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 ontwerpend onderzoek.

Behoud karakter historisch groengeheel met woningen/villa's en privaat groen

Het behoud van het historisch waardevol erfgoed en zijn private groene ruimte staat voorop.

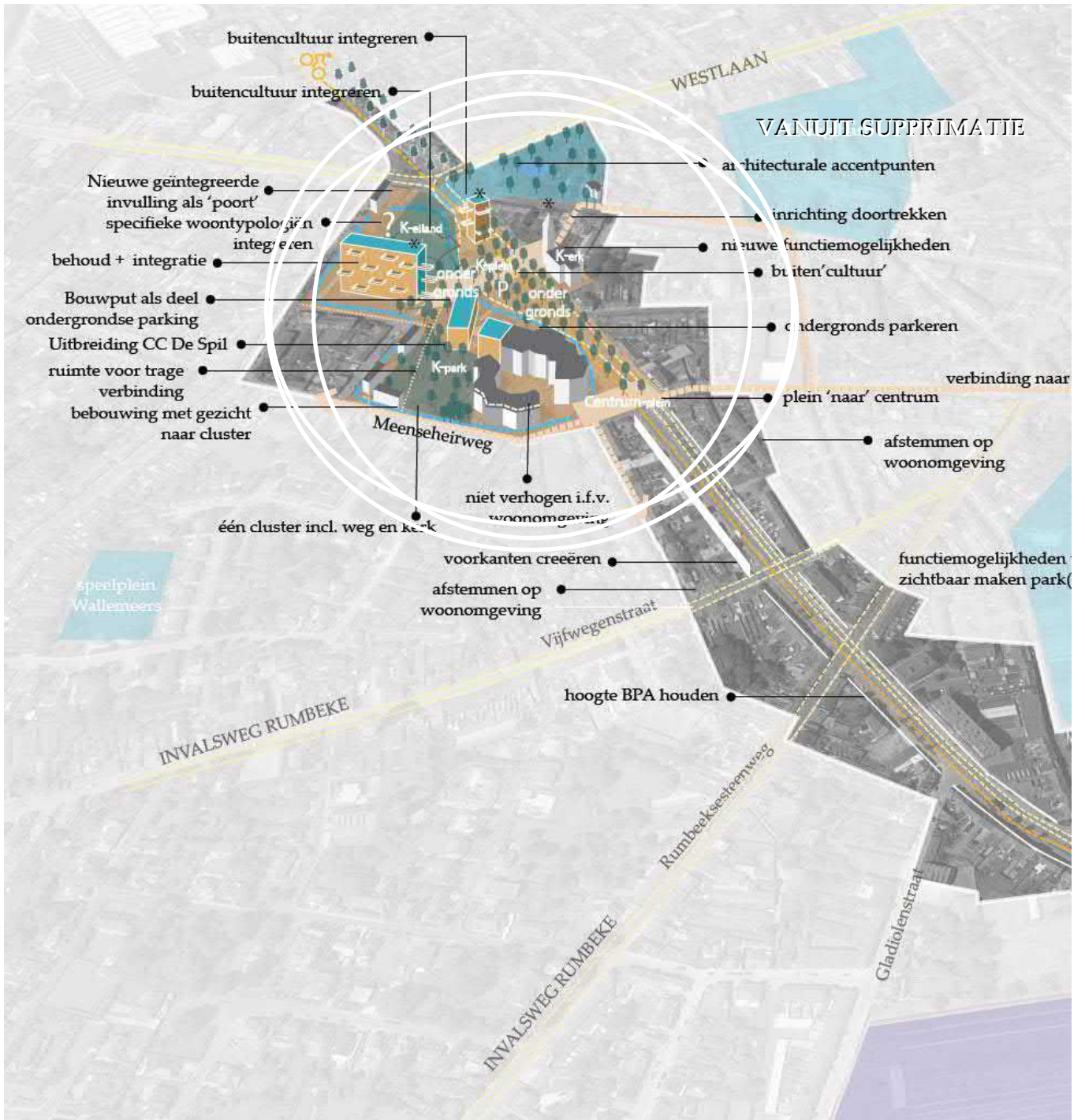
Wel worden de (functie)mogelijkheden binnen de gebouwen verruimd, zodoende meer flexibiliteit te bieden voor de eigenaars naar functie-infilling en gebruik.

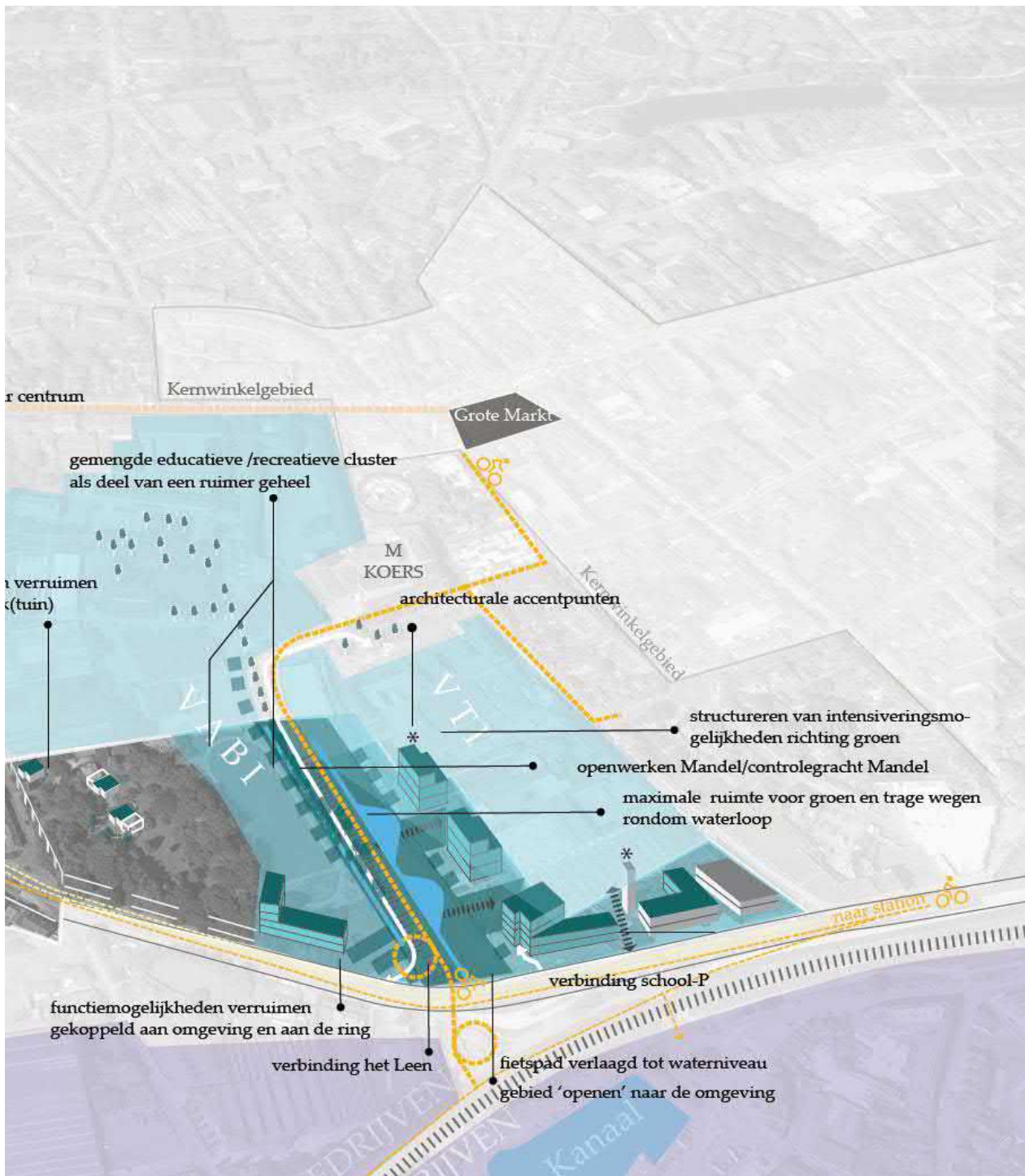
Zichtbaar groen in parktuin

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.

'bouwput' als groen en rustig hart

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/park met zachte recreatie + multifunctioneel gebruik (buitenklas, speelplein, bespeelbare kunstobjecten,...).

Integratie bestaand appartementsgebouw

Een goede integratie van het appartementsgebouw zorgt ervoor dat de geïsoleerde ligging van dit appartement opgeheven wordt en zal dit gebouw meer in verbinding gebracht worden met het kunstenplein. Op deze manier komt dit gebouw dan ook in een vlottere verbinding met het stadscentrum (via Hof Van 't Henneken en kunstenplein).

De nieuwe invulling van het oude zwembad zal zowel functioneel als ruimtelijk worden afgestemd met het achterliggend appartementsgebouw en omgekeerd.

Bestaande functie van het gebouw als bakken wordt behouden.

Het appartementsgebouw kan hierbij ook een belangrijke functie als scharnier krijgen tussen kunstenplein en achterliggende woningen Kerkstraat.

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 vervalst 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 ondergronds 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 **kunnen** 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 huidig 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 realisatie 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 mogelijkheid 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 realisatie 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 ontdebeld, kan een strategisch nieuw gebouw centraal tussen deze wegbanen ingericht worden als duidelijke poort tot de site en als bakken in de omgeving.

Focus op de buurt

De huidige site heeft met de Spil, STAP en het Spillebad een karakter dat gericht is op een ruimere omgeving dan de buurt, naar de toekomst toe is het belangrijk voldoende aandacht te besteden aan de relatie met de onmiddellijke omgeving, met een bereikbaar en aantrekkelijke (groene) buitenruimte voor de buurt als doel:

- Het traag netwerk dat wordt uitgewerkt dient niet enkel optimaal doorwaadbaar en verbonden te zijn met het centrum, maar ook optimaal bereikbaar voor de onmiddellijke omgeving/buurt.
- Het groen netwerk dat wordt uitgebouwd, zal zich openen naar de omgeving, mogelijks begeleidend langs het traag netwerk (vb. groene ruimte ter hoogte van de Meenseheirweg als 'buurt' parkje inrichtingen, dus laagdynamische en niet hinderlijk).
- Het markant voorkomen van het appartementsblok is ook bepalend voor het zicht vanuit achterliggende wijken, de integratie van het appartementsblok binnen de ontwikkelingen in de cluster, met o.a. het perceel van het Spillebad dient ook steeds als integratie binnen de ruimere woonstructuur gezien worden, met een degelijke afwerking en relatie naar de overzijde van de Heilig Hartstraat, die beeldend nooit als achterkant gezien kan worden.
- De woon'cultuur' binnen de site afstemmen op de omgeving (zie eerder), door ook functioneel een juiste overgang te maken.

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. De nieuwe gebouwen kunnen polyvalent en multifunctioneel worden ingericht flexibel deelgebruik.

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.

Integratie in de ruimere Scholensite

De cluster maakt slechts een deel uit van de twee scholensites VABI/VTI en college. Als onderdeel van het geheel wordt de cluster vooral gezien als de groene long van de school, met de Mandel en de fietsverbinding als hoofdslagader voor de volledige site. Het belang van het deze groene long wordt versterkt door de bebouwing rondom de groene long zich te laten richten naar het groen en interactie tussen beide na te streven.

Relatie met de overzijde van de N37

Het groene karakter van de zone loopt ook door langs de overzijde van de Koning Albert I-Laan, onder de vorm van open bebouwing op grotere percelen en groene voortuinen. Het is belangrijk dat dit groen straatbeeld langs beide zijden behouden blijft, indien bebouwing wordt geïntegreerd binnen de groene zones, moet het groene karakter vanop de N37 behouden blijven.

Het bebouwd/ verharde deel van de site staat in groot contrast hiermee, nochtans is het straatbeeld langs de overzijde van de steenweg hier nog steeds groen door de spoorwegberm. Bij het openen van de site naar weg, dient een vergroening steeds voorop te staan (vertikale geveltuinen, groendaken op de laagste daken, openen Mandel tot aan de weg,...). Langs de overzijde van de N37 is er markante bebouwing aanwezig (Hanekop...) Eventuele nieuwe bebouwing op de site dient steeds rekening te houden met de interactie die kan ontstaan tussen beide gebouwen. De integratie van een accent gericht naar deze bebouwing is gewenst (zie bakens).

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 herinnering aan het verleden, deze zal zich ook richten tot zijn ruimere omgeving ([Hane-kop,...](#)).

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, hondenuitloopweide, ... 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 ontwerpend 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 historisch groengeheel met woningen/villa's en privaat groen

Het behoud van het historisch waardevol erfgoed en zijn private groene ruimte staat voorop.

Wel worden de (functie)mogelijkheden binnen de gebouwen verruimd, zodoende meer flexibiliteit te bieden voor de eigenaars 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 Evaluatie conceptueel onderzoek

De ruimtelijke conceptuele visie werd uitgebreid geëvalueerd tijdens het eerste participatiemoment n.a.v. de startnota. Hierbij kunnen we enkele belangrijke vaststellingen doen als basis voor de verdere verfijning van het onderzoek en het bepalen van de methodiek om het gebied te structureren.

BELANGRIJKSTE VASTSTELLINGEN FOCUS PLANGEBIED

1. De algemene visie voor de **drie ruimtelijke gehelen** blijft een sterk en gedragen uitgangspunt, ook inhoudelijk, vormt dit een sterk uitgangspunt.
2. De drie conceptuele benaderingen voor het plangebied werken duidelijk **inspirerend**. De verschillende belangrijkste **stakeholders** (scholengroepen, de Spil, bewoners appartementsgebouw,...) durven duidelijk mee te denken aan hun toekomst, de concretisering van hun ideeën in (master)planning komen hierbij ook in een stroomversnelling. Een eerste doelstelling van dit RUP is daarmee bereikt. Voldoende afstemming naar deze stakeholders is ook in het vervolgproces noodzakelijk.
3. De inspirerende werking geeft ook aan dat het RUP in zijn **detailleringsgraad** naar keuzes in ontwerp niet concreter kan en mag gaan om het instrument RUP te gebruiken waarvoor het dient, als **bestemmingsplan**, en zo voldoende flexibiliteit aan de ontwerpmatige uitwerking te bieden..
4. Het is duidelijk dat de focus vanaf nu daarom eerder zal/moet liggen op de **methodiek** waarop we sturende en **structurende randvoorwaarden** bepalen voor de drie ruimtelijke gehelen. Deze randvoorwaarden zullen erover waken dat de goede intenties ook effectief worden omgezet in een kwalitatieve ruimte voor iedereen.

IMPACT OMGEVING

1. Bij site de Spil mag de impact op de omgeving niet onderschat worden. Het gemengd karakter dient over het gebied verdeeld te worden in relatie met de omgeving, met het zwaartepunt wonen dus eerder richting achterliggende woongebieden en het zwaartepunt stedelijke functies gericht naar het centrum. Deze tweedeling moet ook duidelijk zijn bij de inrichting van de publieke buitenruimte, met minder dynamische buurtgerichte buitenruimte richting achterliggende woongebieden, vooral bij het scenario 'vanuit Supprimatie' wordt de site geopend naar de omgeving en moet hier rekening mee gehouden worden.

2. De gebouwen van de Spil hebben op dit ogenblik ruimtelijk het meeste impact naar de achterliggende woonwijken, in de drie scenario's wordt het behoud van de huidige bebouwing vooropgesteld, de impact op de omgeving blijft om die reden beperkt.
3. De mate van doorwaadbaarheid van de site heeft een belangrijke impact op de onmiddellijke omgeving, hun relatie met de site en hun relatie met het centrum. Er wordt in de drie scenario's dan ook de nadruk gelegd op de bereikbaarheid vanuit de omgeving. In de verdere uitwerking zal best verduidelijkt worden dat dit een uitgangspunt moet zijn voor het structureren van het gehele gebied, gezien in scenario 'adaptatie vanuit het bestaande' de doorwaadbaarheid enkel voldoende kan zijn indien dit de eerste stap is in het proces.
4. De brandweer- en scholensite dient gezien te worden als deelzone binnen een ruimer geheel, naar inrichting van bebouwing zal de impact van zowel scenario 1 als scenario's 2 en 3 op de omgeving, niet zijnde scholensite eerder beperkt en positief zijn, zolang de basisprincipes van het behouden van de groene long en de fietsverbinding doorheen het gebied worden behouden.
Er met bij de verdere uitwerking van de site dan ook duidelijk op gelet worden dat de randvoorwaarden omtrent de bebouwing niet te stringent worden gemaakt voor dit beperkt deel van de ruimere scholensite.
5. Scenario 3 zal dan ook vanuit zijn meest ambitieuze vergroening van de site het meest optimale resultaat voor de gehele site.

RUIMTELIJK ONDERZOCHE REFERENTIEVOORBEELDEN

In de startnota werden enkele voorbeelden aangereikt die wervend en inspirerend dienden te werken. Naar aanleiding van de opmaak van de scopingnota werden ze belicht en beoordeeld. Dit 'onderzoek' werd toegevoegd in bijlage bij deze scopingnota.

5.4 Uitwerking Site de Spil

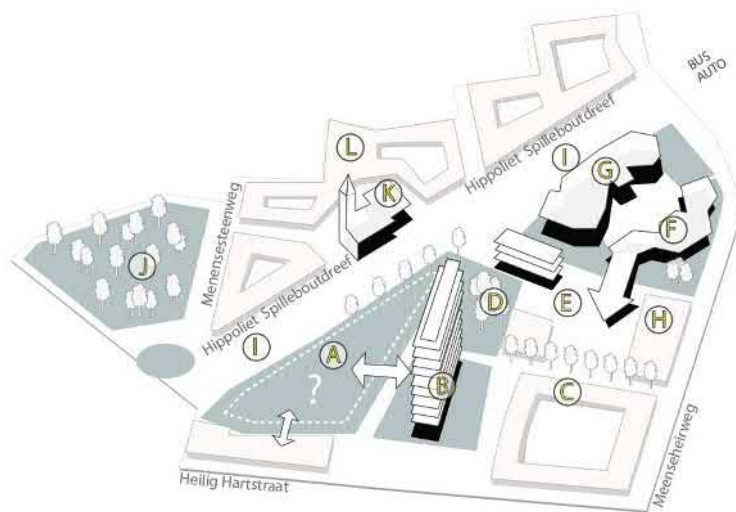
= onder de vorm van aanzet tot voorschriften + structuurschets

VERDELING IN FRAGMENTEN

Inleiding

In het geheel de Spil zijn de gebieden momenteel gefragmenteerd. Het is duidelijk dat dit gebied nood heeft aan een leesbare basisstructuur, waarbinnen de fragmenten op termijn kunnen samenvloeien zonder hierbij dwingend te zijn. De methodiek waarop dit kan/moet gebeuren, zal in het RUP bepaald worden. De uitwerking ervan zal via inrichtingsplannen en masterplannen per fragment of geheel van fragmenten verder verfijnd moeten worden.

Fragmenten onderscheiden



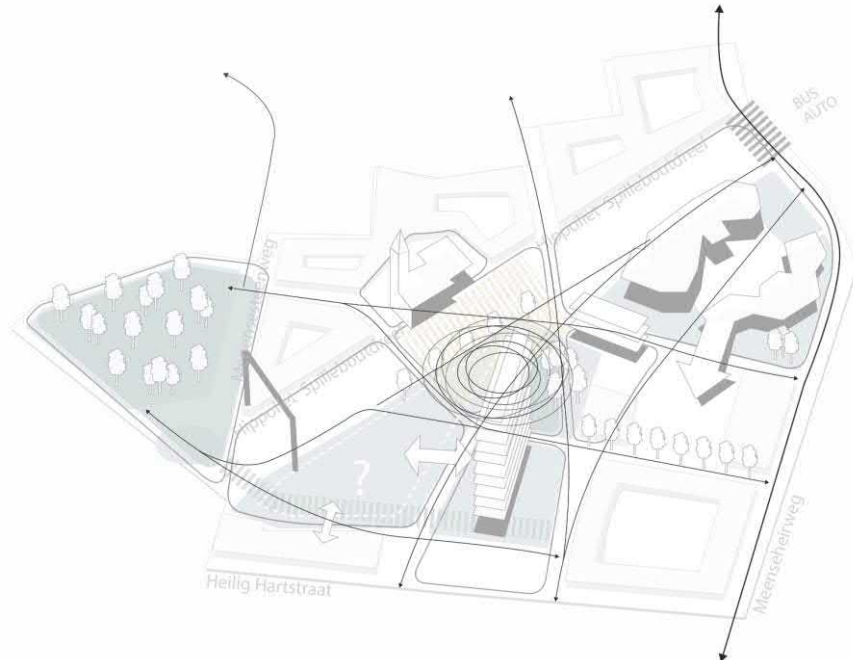
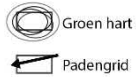
We kunnen volgende fragmenten onderscheiden binnen deze zone:

Fragment A	Reconversiegebied Spillebad + parking
Fragment B	Appartementsblok
Fragment C	Wonen Meenseheirweg x Heilig Hartlaan
Fragment D	Groene bouwput
Fragment E	Vedastus
Fragment F	De Stap
Fragment G	De Spil
Fragment H	Wonen Meenseheirweg
Fragmenten I	Hippoliet Spilleboudreef
Fragment J	Park van de Walle
Fragment K	Heilig Hartkerk
Fragmenten L	Wonen Kerkstraat/Meensesteenweg/Hof van het Henneken

Doorwaadbaar padengrid als ruggengraat

Vanuit het gedane conceptueel onderzoek weten we dat de doorwaadbaarheid van het gebied de verbindende sleutel vormt voor het creëren van een geheel. Het gebied heeft nood aan een sturende en structurerende basis om de fragmenten te kunnen laten samenvloeien, we trachten daarom een grid uit te zetten van paden en pleinen als ruggengraat voor het gebied.

Legende



Om dit grid te bepalen hebben we ons gebaseerd op de bestaande looplijnen voor voetgangers in de onmiddellijke omgeving en de ontbrekende schakels hierin.

Het grid vormt een duidelijk centraal knooppunt/spil ter hoogte van de parking en de groene bouwput.

PROGRAMMA

Gemengd programma

We breiden met dit RUP de bestemmingen t.o.v. het BPA uit, zodat gemengde projecten mogelijk worden gemaakt.

We sturen hierbij aan op een verhouding binnen de volledige site De Spil van 60% gemeenschapsfuncties en diensten en 40% wonen en woonondersteunende functies. De klemtoon van de woonfunctie zal hierbij daar moeten liggen waar ze momenteel mogelijk is én in aansluiting met de bestaande woonzones:

- Appartementengebouw
- Langs Meerseheirweg
- Via reconversie van site Spillebad
- Via reconversie van Kerk

Programma per fragment

Volgend programma en functies staan voorop voor de verschillende fragmenten:

1. gebouw De Spil behouden als cultuurcentrum
2. site oud zwembad, naastliggende parking als een zone voor gemeenschapsfuncties, diensten, wonen en publiek groen en met klemtoon tot wonen op site oud zwembad (hier dan wonen op de verdiepen en diensten/gemeenschapsfuncties op gelijkvloers)
3. gebouw STAP en omgeving verder uitbouwen als een site voor onderwijs en deeltijds kunstonderwijs. Uitbreiding wordt ten zuiden van gebouw STAP beoogd. Naast onderwijs volgende functies mogelijk maken:
 - a. ruimte ikv multifunctionele school (geen gesloten school) -> school die ook na de uren gebruikt kan worden door de buurt, voor andere functies buiten schooluren,...
 - b. nav multifunctionele school mogelijkheid voor gemeenschappelijke functies en ondersteunende functies: (kinderopvang, horeca ifv onderwijs, overnachtingsmogelijkheden, ruimte voor verenigingen na

- de schooluren/ruimte voor particulier gebruik na schooluren, ateliers voor bv. kunstenaars, ontmoetingsplaatsen voor buurt bv. toneelzaal...)
- c. combinatie met andere stedelijke functies -> bv. wonen bovenop de schoolgebouwen
 - d. mogelijkheid tot afhuren van ateliers voor bepaalde periode (voor startende kunstenaars) -> zoals principe van de Tacktoeren in Kortrijk.
 - e. voor realisatie functies uitbreiding verticaal en uitbreiding horizontaal ten zuiden van gebouw STAP en dit binnen een vast te leggen volume. Werken met een bepaald grondlevel (maximaal percentage aan bebouwing/verharding opleggen).
 - f. voldoende parking ifv. onderwijs en bijhorende functies, de parking kan ook voorzien worden voor de activiteiten buiten het onderwijs en uit de gehele zone.
4. behoud bestaand appartement 'residentie Zilverberg'
 5. kerk -> multifunctioneel bv. mogelijkheid concertzaal, wonen,...
 6. H. Spilleboudreef -> opwaardering van rijweg en cultuurplein (zie reeds bestaande tekst)
 7. Niet bebouwde woonzone lang Meenseheirweg aanvullen met buurtondersteunende functies
 8. Vanuit de algemene filosofie om te sturen naar een gemengd project wordt een wisselbestemming voorop gesteld voor deze zone, waarin in eerste instantie een gemengde invulling van wonen en buurtondersteunende functies (waaronder ook cultuur, educatie,...) wordt vooropgesteld.
In tweede instantie wordt ook een uitbreiding van de gemeenschapsfuncties en dienstenfuncties mogelijk gehouden, wanneer zich de mogelijkheid zou voordoen
 9. Daar waar de aansluiting van het wonen momenteel heel weinig relatie heeft met de cluster, de woningrij langs de Heilig Hartstraat, de bouwblok Meenseheirweg en Heilig Hartlaan en de woonzone langs de overzijde van de Hippoliet Spilleboudreef, blijft het wonen als wonen bestendig, met een behoud van de bestaande toestand als vooropgestelde inrichting.

Tijdelijk programma

Gezien de fragmentatie van het gebied, is het belangrijk de zone in verschillende fasen te laten samenvloeien. De doorwaarderbaarheid verhogen was een eerste grote stap. Enkele tijdelijke gebruiken toelaten en stimuleren is een tweede belangrijke stap, die onlosmakelijk gekoppeld wordt aan het padengrid.

Op korte termijn is het belangrijk om in gebouwen zoals het Spillebad tijdelijk gebruik toe te laten, om leegstand en verloederding tegen te gaan én om een positieve dynamiek aan het gebied te geven. In het Spillebad is de stad bezig met een project tot tijdelijk herinvulling, zo werden in de zomer van 2019 artistieke projecten tentoongesteld en zal na deze periode een concessie worden uitgereikt voor het tentoonstellen van dergelijke artistieke projecten.

Elk tijdelijk gebruik van de site zal afgetoetst worden op vergunningsniveau en vraagt in eerste instantie een koppeling naar zijn specifieke omgeving, het gebruik van niet-gemotoriseerd verkeer en duurzame processen.

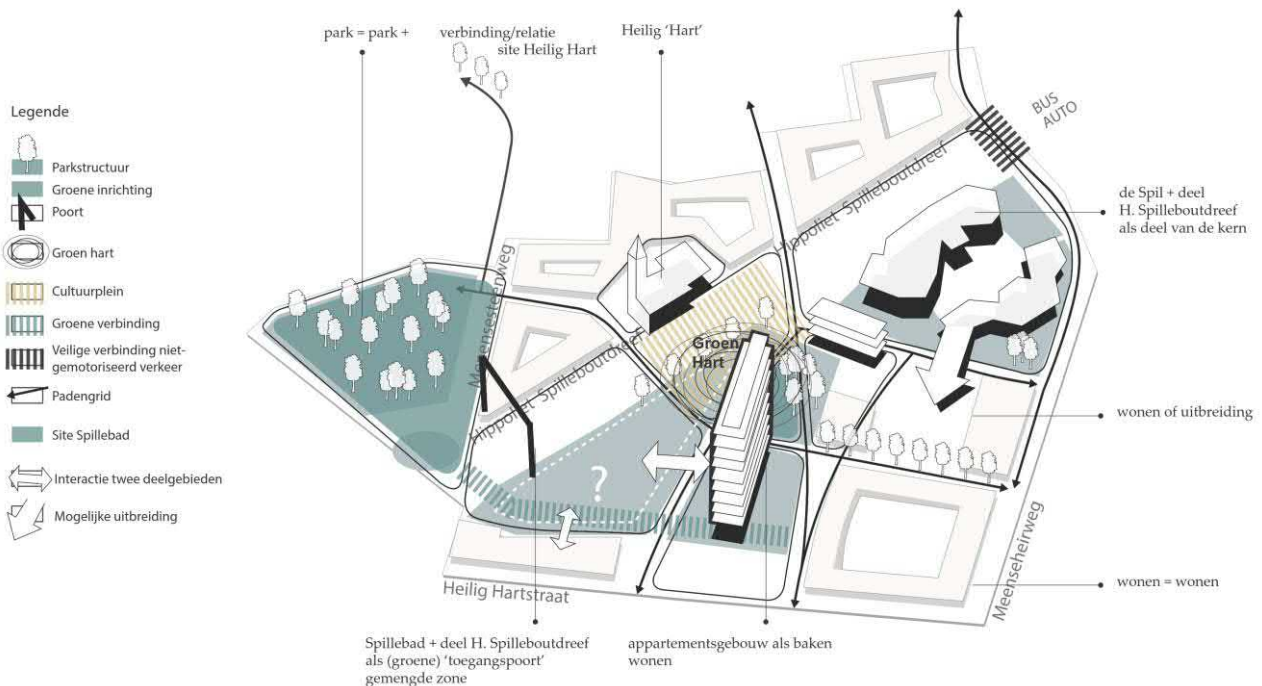
INRICHTING

Vergroten van de verwevenheid tussen de fragmenten vormt een belangrijke basisfilosofie voor de inrichting het gebied. Om tot een sterkere verwevenheid te komen moeten de fragmenten zowel visueel als technisch als ruimtelijk verbonden worden met elkaar.

Bij de opmaak van het voorontwerp van RUP zal ook een globale inrichtingsstudie worden opgelegd voor site de Spil. Bij de fase van voorontwerp van RUP zullen dan de toepassingsvoorwaarden en de inhoud ervan worden vastgelegd met als doel de verschillende onderdelen op elkaar en op de vooropgestelde globale inrichtingsvisie af te stemmen.. Hierbij worden de bestaande eigendomsstructuren in rekening gebracht en worden criteria van goede ruimtelijke ordening toegepast.

Tegelijk wordt vanuit de bestaande toestand met beperkte nuttig groene ruimte en hoge theoretische terreinbezetting in het BPA gestreefd naar ontharding en vergroening. In de vergroening van het gebied zit ook de mogelijkheid om verwevenheid na te streven.

Hieronder wordt beschreven op welke manier dit doorvertaling krijgt in het RUP.



Transformeren van groene bouwput en cultuurplein tot 'groen hart' van site de Spil

Zijn strategische ligging, specifiek karakter en specifieke inrichting zorgt er voor dat deze plek het symbolisch 'hart' van het gebied vormt. Dit 'hart' is dé link tussen de Spil, het appartementengebouw en de H. Hartkerk en vormt vervolgens ook de link met het stadscentrum via Hof van 't Henneken.

Het groen hart zal ingericht kunnen worden met zachte recreatie en kent hierin een multifunctioneel gebruik (buitenklas, speelplein, bespeelbare kunstobjecten, ...). Het (groen) hart mag niet worden ingericht als luidruchtig evenementenplein, maar mag wel kleinschalige (muziek)optredens toelaten voor de culturele sector (waaronder de Spil).

De huidige functie 'parking' wordt hier in eerste instantie behouden, gezien de centrale ligging ervan is deze locatie de meest optimale keuze. De manier waarop dit gebeurt (gelijkvloers of ongelijkvloers) wordt vrij gehouden, gezien dit gefaseerd in de tijd kan overgaan van vb. gelijkvloers naar gedeeltelijk ongelijkvloers. Wel worden volgende randvoorwaarden opgelegd:

- Binnen deze zone is bebouwing enkel toegelaten indien deze geen impact heeft op de beschikbare ruimte i.f.v. parkeren:
 - Parkeren (half) ondergronds
 - Parkeren op het dak
 - Parkeren in deel van het gebouw
 - Twee fragmenten worden samen genomen, waarbij de parkingcluster op een ruimtelijk betere locatie wordt ingericht.
- Bij de aanleg van een gelijkvloerse parking moet in eerste instantie gestreefd worden naar een groene inrichting, zoals één van of combinatie van volgende inrichtingen:
 - min. 1 boom met plantvak van min. 5m² per 10 parkeerplaatsen
 - de publieke ruimte in de onmiddellijke omgeving dient het groen raster ruimtelijk verder te zetten (vb. bomenrij op naatsliggend plein)
 - minimaal 70% van de oppervlakte van de parking moet in groene waterdoorlatende parkeerplaatsen voorzien worden.
- Het materiaalgebruik en inrichting van buitenruimte moet echter op sommige locaties wel multifunctioneel ruimtegebruik (vb. voor evenementen) zo maximaal mogelijk maken (grasdallen zijn dus niet altijd de goede oplossing).
- Er moet voorzien worden in veilige verbinding voor niet-gemotoriseerd doorheen het groene 'hart' en verbinding makend met de omliggende belangrijkste structuren (zoals site Heilig Hart, woonwijken, centrum, ...)

Spillebad + deel H. Spilleboudreef als (groene) toegangspoort

De reconversie van site Spillebad tot gemengd project met wonen en woonondersteunende functies vormt door zijn strategisch belangrijke locatie in de stad een van de belangrijke aanleidingen tot opmaak van het RUP. Ruimtelijk zal de mogelijke ontwikkeling op deze site een belangrijke functie als toegangspoort tot de stad bekleden. Hierbij wordt binnen het RUP de mogelijkheid gelaten om bij de herontwikkeling te werken met accentbebouwing en wordt de integratie van publiek groen, als versterking van de relatie met Park van de Walle vooropgesteld.

De reconversie van site Spillebad kan ook aanleiding geven om de zone rond het appartementsgebouw mee te ontwikkelen/ontwerpen.

Woonfragmenten Hippoliet Spilleboudreef als mogelijkheden tot integratie van woonondersteunende functies

De woonzones die aansluiten aan de Hippoliet Spilleboudreef hebben een verhoogde potentie om woonondersteunende functies toe te laten gerelateerd aan de onmiddellijke omgeving.

Appartementsblok als baken

De herinvulling van het gebied Oude Spillebad, het creëren van een groen hart voor site de Spil, de herinrichting van de H. Spilleboudreef en de stadskern via Hof Van t'Henneken kunnen allen aangegrepen worden om de geïsoleerde ligging van het appartementsgebouw op te heffen en een integratie na te streven in omliggend stadsweefsel.

Deze integratie kan er bovendien ook voor zorgen dat de link tussen het stadsdeel ten zuiden van het appartementsgebouw en site de Spil versterkt wordt. Minimum dient de integratie aan te sluiten op het padengrid.

De Spil + deel H. Spilleboudreef als deel van de kern

De verhoudingen in dit gebied zijn goed, behoud van de huidige mogelijkheden staat voorop, met dien verstande dat eventuele beperkte uitbreidingen mogelijk blijven.

De toegankelijkheid kan in principe beter, op zich blijft De Spil een eiland in de omgeving vormen. Enkele belangrijke randvoorwaarden naar verbetering toe:

- Openen naar en aansluiten op het padengrid
- Grotere aaneengesloten en toegankelijke groenzones
- Hippoliet Spilleboudreef beschouwen als deel van de site.
- Doorheen het RUP loopt de fietssnelweg F37 Ieper-Deinze. De Storroute, Meiboomlaan, Hippoliet Spilleboudreef en de Koning Albert I Laan maken hier deel van uit. Via deze snelweg is er een vlotte verbinding met het station. De opmaak van het RUP biedt de kans om ruimte te creëren om deze fietssnelweg te optimaliseren. Dit via herinrichting van de Hippoliet Spilleboudreef en de Koning Albert I-Laan. Ook kan het Hof van t'Henneken die de link is naar het stadscentrum hieraan gelinkt worden.
- De site kan voorzien in een duidelijke herkenbare en vlotte voetverbinding naar het centrum, eventueel gelijkvloers.

Heilig Hart

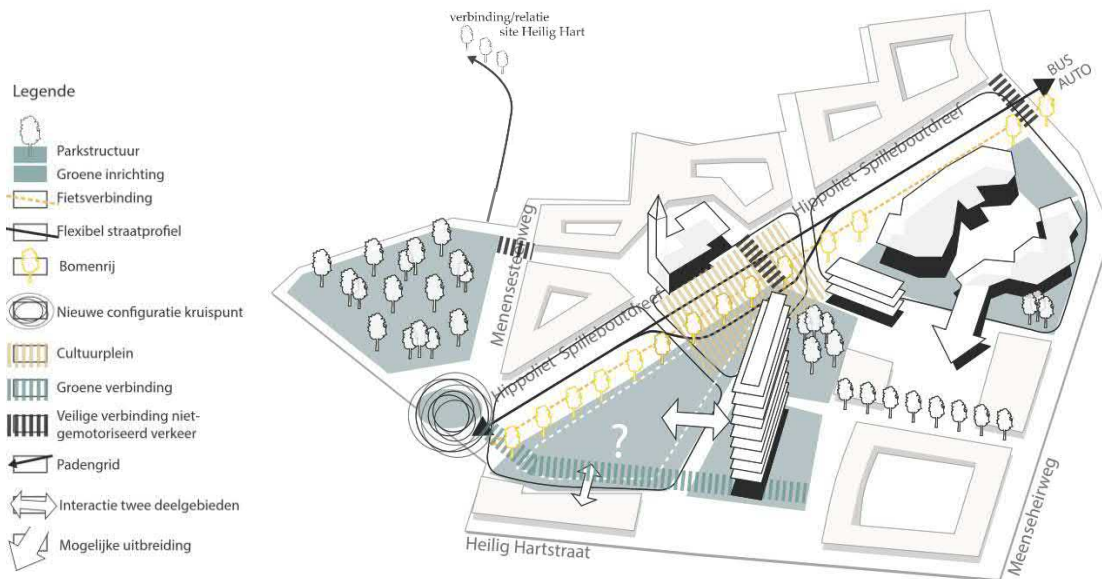
De functiemogelijkheden van de Kerk worden programmatisch uitgebreid en maak hierbij aansluiting bij de gemengde cluster. De kerk heeft fysiek door zijn locatie een belangrijke verbindende functie naar het Park van de Walle en verder naar het centrum. Elke kerk heeft ook historisch een symbolische verbindende functie voor zijn omgeving.

Naast het 'groen hart' heeft de site ook een 'heilig hart'

Park

Het park wordt niet langer begrensd tot zijn huidige grenzen, de omliggende openbare ruimte wordt mee geïntegreerd. Bij elk ontwerp dient het park beschouwd te worden als een geïntegreerd geheel met zijn omliggende publieke ruimte.

FLEXIBELE MOBILITEIT/CLUSTEREN PARKEREN



Mobiliteit

Er wordt bij het conceptueel denken duidelijk afgestapt van het klassieke denken om binnen de bestaande rooilijnen een zone voor openbare wegenis te bestemmen. Niet enkel het huidige profiel wordt in vraag gesteld, ook

- het kruispunt met de Meensesteenweg/Westlaan/...
- de manier van parkeren
- het voorzien van fietsinfrastructuur

We nemen in de visie duidelijk de keuze om de overstekbaarheid van de weg te verhogen en de relatie van de beide zones langs de weg naar elkaar toe te brengen.

We maken dit mogelijk door enkele drastische aanpassingen in het bestemmingsplan:

- De zones/fragmenten ten zuidwesten van de Hippohet Spilleboudreef worden doorgetrokken tot de zones/fragmenten ten noordoosten van de weg, waardoor:
 - Al de functies die in deze zone kunnen, ook mogelijk worden binnen de huidige zone voor wegenis
 - Er wordt duidelijk gevraagd om het parkeren te bundelen in het fragment voor cultuurplein.
- De belangrijke verbindingen worden niet langer weergegeven als zones, maar als verbindingen. Ze worden ook uitgebreid:
 - Verbinding gemotoriseerd verkeer H. Spilleboudreef
 - Groenverbinding langs de H. Spilleboudreef
 - Fietsverbinding langs de H. Spilleboudreef, eventueel met karakter als fietssnelweg
 - Groenverbinding tussen Park Vandewalle en Spillebad
 - Voetgangersverbinding Hof van 't Henneken / Meenseheirweg
 - Pleinverbinding tussen Heilig Hartkerk en groen 'hart'
 - Bestaande voetgangersverbinding Heilig Hartkerk en Park Vandewalle verder doortrekken tot toekomstige groene blauwe as op site Heilig Hart¹.
- De verbinding voor gemotoriseerd verkeer kan tussen begin en eindpunt verschuiven, waardoor maatregelen kunnen genomen worden om de overstekbaarheid tussen Heilig Hartkerk en groen 'hart' te optimaliseren (zoals conceptmatig ook aangegeven).
- Overdrukzone voor mogelijke heraanleg kruispunt, met maximale radius = huidige radius.

¹ Er is momenteel een proces voor de opmaak van een Gemeentelijk RUP voor de Heilig Hartsite afgerond. Dit met het doel om de site van het huidige ziekenhuis te herbestemmen naar een site voor wonen en woonzorg én met een groene centrale ruimte met mogelijkheid tot openleggen van de ingebuisde Colleevijverbeek. De omgeving van de Spil zal dan via de Westlaan en de Meensesteenweg in vlotte verbinding staan met deze groenzone in de site Heilig Hart.

- Toelaten, maar niet vastleggen van geclusterd ongelijkvloers parkeren ook ter hoogte van de huidige zone voor wegenis.

Parkeren

We verwijzen eerst en vooral naar de parkeerverordening van de stad Roeselare:

- Er worden zowel fietsparkeerplaatsen als autoparkeerplaatsen opgelegd, telkens genuanceerd per functie. Hierbij wordt bovendien ook een onderscheid gemaakt tussen de verschillende woontypologieën (nieuwbouw, meergezinswoning, zorgwonen, kamerwoning, ...)
- Er wordt ook duidelijk geformuleerd wanneer we spreken voer grootschalige projecten en hierbij op maat moet worden bepaald wat de parkeervraag is.

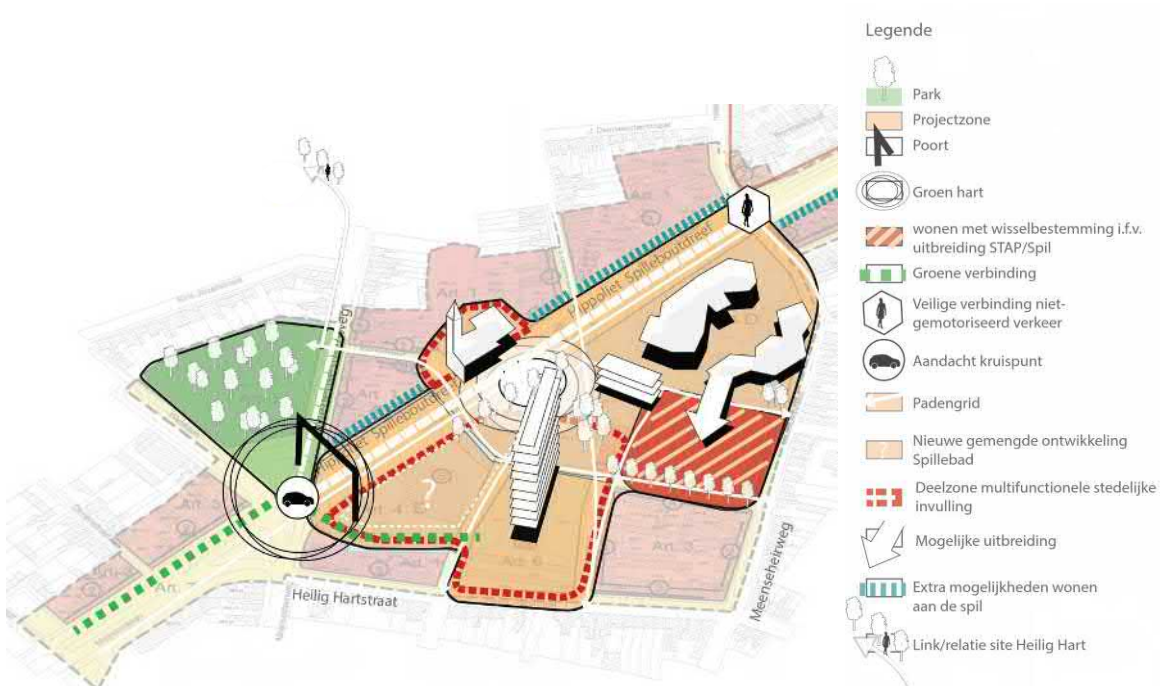
Er zijn ook enkele basisprincipes die worden gevolgd:

- Parkeren voor gemotoriseerd verkeer i.f.v. wonen steeds ondergronds binnen eigen fragment
- Parkeren voor gemotoriseerd verkeer i.f.v. functies andere dan wonen kunnen mee opgenomen worden in de geclusterde parking centraal in het gebied
- Fietsparkeren binnen eigen fragment en voor bewoners in eerste instantie geïntegreerd in het gebouw, tenzij een inrichting buiten het gebouw de zichtbaarheid /toegankelijkheid ten goed komt

Er bestaat een zekere flexibiliteit binnen het plan omtrent de functies en de bestemming. Deze flexibiliteit straalt in eerste instantie door naar het parkeerverhaal, met dien verstande dat de verhouding gemeenschapsfuncties/diensten en wonen beperkt wordt tot 60/40 en dat het parkeerverhaal onlosmakelijk verbonden wordt met het inrichtingsplan. We kunnen ook stellen dat de mogelijkheden binnen het BPA al zeer ruim waren en voorliggend RUP het behoud van het huidige groenpercentage en verhardingsgraad voorop stelt.

We kunnen ook stellen dat het Spillebad een functie was en de Spil een functie is met een hoge theoretische parkeernorm, waarbij de nieuwe functies vanuit hun streven naar een gemengd project zeker geen aanzienlijke verhoging van de dynamiek zullen veroorzaken.

STRUCTUURSCHETS

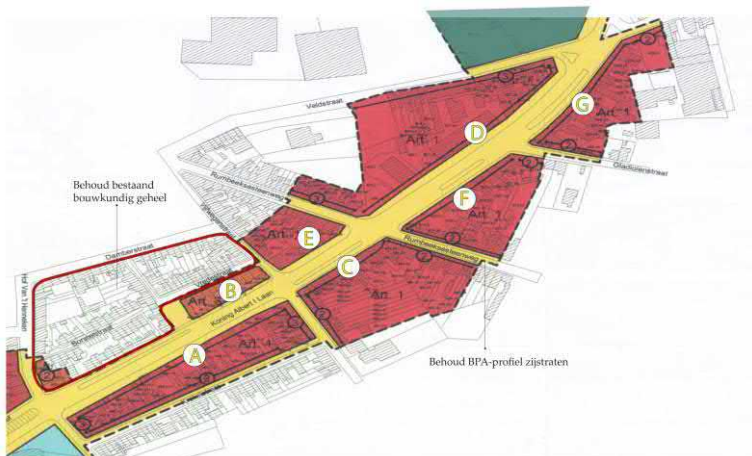


5.5 Uitwerking (tussendeel) Wonen

= onder de vorm van aanzet tot voorschriften + structuurschets

BEHOUD PRINCIPES BPA

Het BPA De Spil laat bouwhoogtes tot 4 bouwlagen toe, voor een deel wijkt dit af van de bestaande toestand, maar een deel van de gebouwen is volgens het BPA gebouwd. In principe past deze bouwhoogte wel in de actuele principes tot hoger bouwen (Beleidsplan Ruimte Vlaanderen,...).



Algemeen wordt voor het tussendeel wonen dan ook het behoud van de voorschriften uit het BPA vooropgesteld. De toegelaten maximale hoogtes uit het BPA zijn te verantwoorden vanuit:

- Hun ligging in de nabijheid van het station
- Hun ligging langs een weg met een zeer breed open profiel
- Hun ligging in de onmiddellijke nabijheid van de kern
- Hun ligging in de onmiddellijke nabijheid van functies met een ruimere schaal (site Spil/scholensite)
- De bestaande toestand, waarbij een deel van de gebouwen gebouwd is volgens het BPA

Het BPA beperkt wel de bouwhoogtes in de zijstraten tot 2, soms 3 bouwlagen vanuit hun relatie met de omgeving, achterliggend woongebied,... Om diezelfde reden worden deze voorschriften behouden..

Volgende bijkomende principes worden toegepast:

- Max. 1 toegang voor gemotoriseerd verkeer per project, behoudens bestaande toestand.
- De breedte van garagepoorten ter hoogte van de rooilijn mag maximaal 4m zijn, mits toepassing uitzonderingen parkeerverordening.
- Indien de voorgevel minder dan 7m bedraagt, is de plaatsing van een garagepoort in de voorgevel verboden (zie ook algemene bouwverordening Roeselare).
- Boven de lagere delen mogen vanaf de 2e verdieping ook muuropeningen in de zijgevel indien minimum afstand van 3m tot de zijperceelsgrens.

Bouwkundig geheel Vredeswijk

Naast het BPA De Spil ligt in dit deel ook de BPA Zuidlaan en Zuidlaan Uitbreiding. Enkel het BPA De Spil omvat concrete voorschriften. De BPA Zuidlaan en Zuidlaan Uitbreiding hebben geen voorschriften, ze verwijzen enkel naar het artikel 17 betreffende de gegroepeerde woningbouw.

Het betreft voornamelijk bouwkundig geheel Vredeswijk, het behoud van het erfgoed als geheel staat voorop, dit wil ook zeggen dat het gebied steeds in zijn geheel geëvalueerd zal moeten worden.

Zone A

- Gezien zijn specifieke actuele toestand wordt de mogelijkheid gegeven dat hier gemengde projecten worden ingericht gelinkt aan de cultuurcluster. Hiermee willen we een dergelijke menging stimuleren.
- Het bouwblok is niet diep (ca. 40m), de meeste percelen lopen dan ook door van de Krekelstraat tot de Koning Albert I-laan. Om die reden werd de bouwhoogte in het BPA en nu ook in het RUP beperkt tot een bouwhoogte op basis van 3 bouwlagen.
- Het bouwblok richt zich vooral met de achterzijde naar de straat, de transformatie is intussen gestart, maar nog niet sterk genoeg. Deze transformatie moet verder gestimuleerd worden in het RUP met een verplichting tot inrichting van een voorgevel met een minimum percentage 'open' gevelopeningen.
-



Bestaand profiel



potentieel nieuw profiel

Zone B

- Het betreft een specifieke zone die grenst aan de Vredeswijk met woningen grenzend aan de Vredesstraat.
- Het bouwblok is niet diep, om die reden werd de bouwhoogte in het BPA en nu ook in het RUP beperkt tot een bouwhoogte op basis van 2 bouwlagen.
- Het bouwblok richt zich vooral met de achterzijde naar de straat, er zijn er vooral toegangen tot de tuinen en garages gericht naar de weg. Er moet een transformatie naar voorkanten gestimuleerd worden in het RUP met een verplichting tot inrichting van een voorgevel met een minimum percentage 'open' gevelopeningen.



Bestaand profiel



potentieel nieuw profiel

Zone C, D, E, F en G

- De maximale bouwhoogte zoals opgenomen in het BPA, wordt behouden.

5.6 Uitwerking school en brandweersite

= onder de vorm van aanzet tot voorschriften + structuurschets

De ontwikkelingen van de verschillende scholen en andere gemeenschapsfuncties rondom deze site gebeurde in het verleden nog altijd te gefragmenteerd per scholengroep. Het is duidelijk dat dit gebied nood heeft aan heldere structuur die voldoende bepalend is naar zijn omgeving dat zij sturend kan zijn voor alle ontwerpaspecten in de toekomst. Ondanks dat het RUP slechts een deel van de volledige site inhoud, zal de methodiek waarop deze structuur wordt doorvertaald, sturend moeten zijn voor het geheel. De uiteindelijke inrichting van de scholensites kan dan op basis van deze sturende elementen via masterplanning verder verfijnd worden.

PROGRAMMA SITE BRANDWEER/VTI EN NIEUW SCHOOLGEBOUW

We breiden met dit RUP de bestemmingen in deze zone t.o.v. het BPA uit, zodat gemengde projecten mogelijk worden gemaakt. In eerste instantie wordt het behoud en versterking van de gemeenschapsfuncties en diensten (scholensites) vooropgesteld, maar wordt een menging met extra functies zoals wonen en woonondersteunende functies toegelaten, afgestemd op de omgeving.

We streven hierbij naar gemengd projecten met een verhouding waarbij het aandeel gemeenschapsfuncties/diensten steeds meer dan 60% (en dus hoofdbestemming) van de globale zone blijft inhouden. Ook een parking met link naar het centrum behoort tot de mogelijkheden.

We trachten te stimuleren om een eventuele woonbestemming af te stemmen op zijn onmiddellijke omgeving en hiermee een meerwaarde te creëren:

- Woonzorgwoning
- Studentenhuisvesting
- Toepassen principe brede school
- In nevenbestemming als extra bouwlaag op een gemeenschapsfunctie
-

De gebouwen en hun ruimten kunnen hierbij ook een flexibel deelgebruik kennen, waarbij een ruimte of gebouw de helft van de week voor een andere functie kan gebruikt worden dan in het weekend.

INRICHTING SITE BRANDWEER/VTI EN NIEUW SCHOOLGEBOUW

Het vergroten van de verbondenheid en tegengaan van de fragmentatie binnen deze site en zijn ruimer geheel vormt het basisuitgangspunt van de inrichtingsvisie voor deze site. Bij de opmaak van het voorontwerp van RUP zal een globale inrichtingsstudie worden opgelegd voor de school en brandweersite. Bij de fase van voorontwerp van RUP zullen dan de toepassingsvoorwaarden en de inhoud ervan worden vastgelegd met als doel de verschillende onderdelen op elkaar en op de vooropgestelde globale inrichtingsvisie af te stemmen.. Hierbij worden de bestaande eigendomsstructuren in rekening gebracht en worden criteria van goede ruimtelijke ordening toegepast.

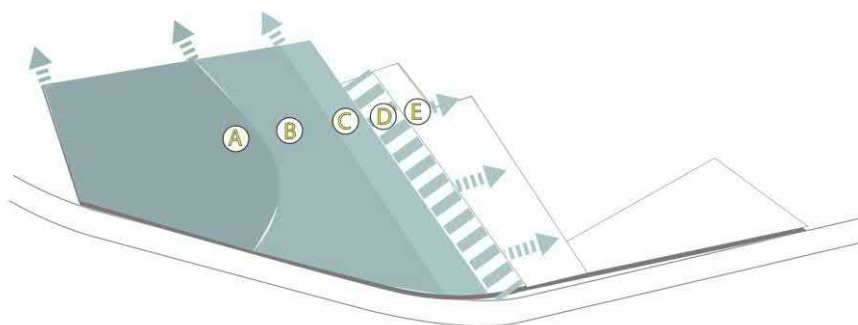
Groene lagen sturen de omgeving

Als conceptuele visie wordt duidelijk het behoud van het groengeheel vooropgesteld. Het betreft een van de weinige groengehelen in de omgeving van het centrum met dergelijke omvang.

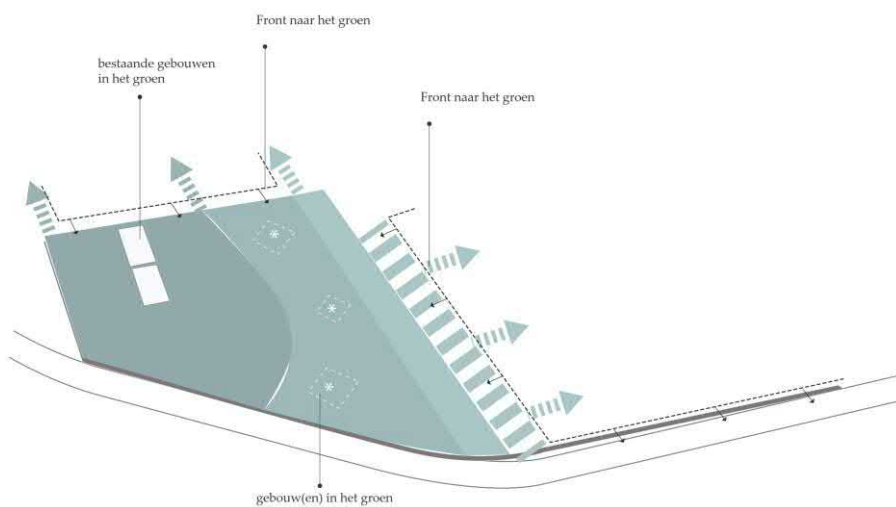
Vanuit het BPA beschouwen we in eerste instantie de parkzone met villa's en hovenierswoning als historisch groengeheel met villa's/woningen. We wensen het geheel echter gelaagd te zien, met hierbij ook alle groene gehelen tot de zone van het VTI.

We onderscheiden volgende lagen:

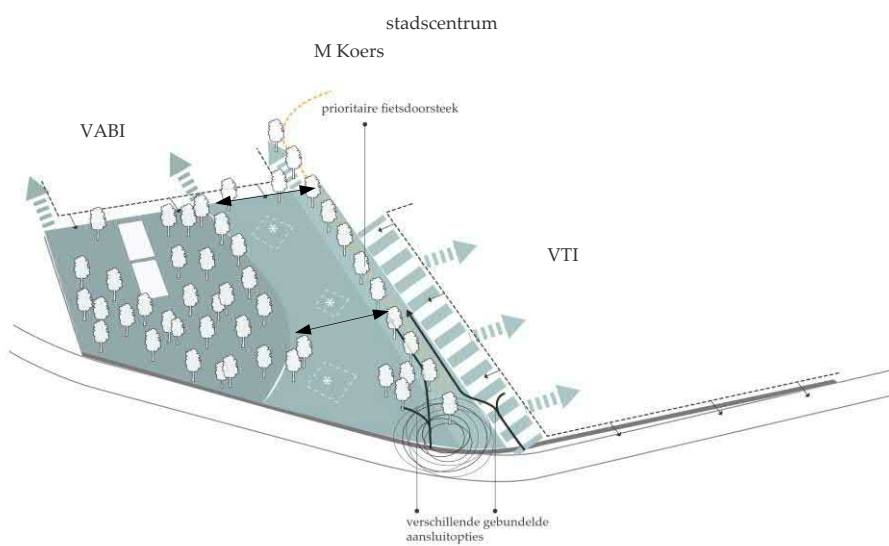
- A Groen geheel met villa's en hovenierswoning
- B Open kamer met recreatief groen
- C Blauw-groen + pad
- D Te vergroenen overgang naar scholensite
- E Groene doorsteken



Lagenverdeling



Gebouwen vs. groen



- Legende
- Parkstructuur
 - Groene openruimte kamer
 - Poort
 - Groene overgang
 - Groen integreren
 - Interactie gebouwen x groen
 - Bebouwing geïntegreerd in groen
 - groengeheel met villa's/woningen
 - Prioritaire fietsdoorsteek
 - Toegang gemotoriseerd verkeer
 - Gebundelde aansluiting

Centrum als sturend element

Onzichtbare afsluiting

Het groen kan pas sturend werken als ook de structuren in de omgeving hierop afgestemd zijn. We stellen daarom ook een inrichting voorop waarbij de eventuele afsluitingen in het groene verhaal geïntegreerd worden:

- afsluiting met waterloop
- afsluiting d.m.v. de keuze van groenaanleg
- de gebouwen vormen de afsluiting
- overgangszone zien als semi-publieke ruimte en afsluitingen naar achter plaatsen
- ...

Gebouwenfront

Het groen kan pas sturend werken als ook de structuren in de omgeving hierop afgestemd zijn. De sites rondom de groenzones zijn nog te veel gericht naar binnen, we stellen dan ook de vorming van een gebouwenfront voorop rondom het groengeheel met groene lagen. De bouwhoogte wordt gemaximaliseerd naar de groene delen op basis van de toegelaten bouwhoogte in het BPA. De specifieke bouwhoogte zal bepaald worden in het voorontwerp RUP. Hierbij kunnen langs de Koning Albert I-Laan accenten toegelaten worden.

Gebouwen geven identiteit aan het groen

Gebouwen en infrastructuren geven identiteit en herkenbaarheid aan de groene lagen.

- Het karakter van groene laag A wordt sterk bepaald door het historisch groengeheel met woningen/villa's
- Het karakter van groene laag C wordt sterk bepaald door de aanwezige lijninfrastructuren
- Het karakter van groene laag D zal in de toekomst bepaald worden door het gebouwenfront.
- Groene laag B laat versterking van de bebouwingsstructuur toe als uitbreiding van de scholensite, geïntegreerd in de groenstructuur. De open ruimte dat door het VTI/VABI en College wordt gebruikt als een belangrijke openruimtekamer gezien de openheid van deze ruimte staat voorop. Hierbij staat net zoals in de andere zones het behoud van het bestaande bomenbestand voorop en spreken we van 'gebouwen in het groen'.

Centrum-as als sturend element

De nooduitlaat, de onzichtbare Mandel en de fietsdoorsteek vormen samen een belangrijke as binnen de huidige scholencolander. Uit het conceptueel onderzoek komt een duidelijke versterking van deze as naar voor. Geïntegreerd binnen de groene zone zal deze as dan ook sturend zijn voor interne bereikbaarheid (naar de scholen, naar museum Koers,...)

Prioritaire fietsdoorsteek/aansluiting fietsoversteek

De wandel- en fietsdoorsteek is heel belangrijk voor de verbinding naar de scholen, naar het centrum en naar museum Koers. Het belang van de fietsdoorsteek voor zijn omgeving en voor Roeselare is zeer groot, dit bewijst de inrichting van de fietsbrug en de breedte van de doorsteek. Eventuele doorsteken voor gemotoriseerd verkeer staan dan ook steeds in de schaduw van het voorzien van een veilige en voldoende ruime fietsdoorsteek. Indien mogelijk wordt de beleving van de te vergroenen ruimte rondom en het eventueel openleggen van de Mandel gekoppeld aan de fietsdoorsteek. Alle toegangen tot de schoolgebouwen, het stadscentrum en museum Koers dienen blijvend een vlotte aansluiting te krijgen met de spiraalbrug.

(Gebundelde) aansluiting met Koning Albert I-laan

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer tot eventuele nieuwe gebouwen in zone B moet steeds via de Koning-Albert-I-Laan gebeuren.

Alle aansluitingen op de Koning Albert I-Laan dienen afgestemd te worden op de ligging van alle infrastructuren, ook hier geldt dat conflicten tussen gemotoriseerd verkeer en traag verkeer moeten vermeden worden en de veiligheid en ruimte voor de fietsdoorsteek prioritair zal zijn.

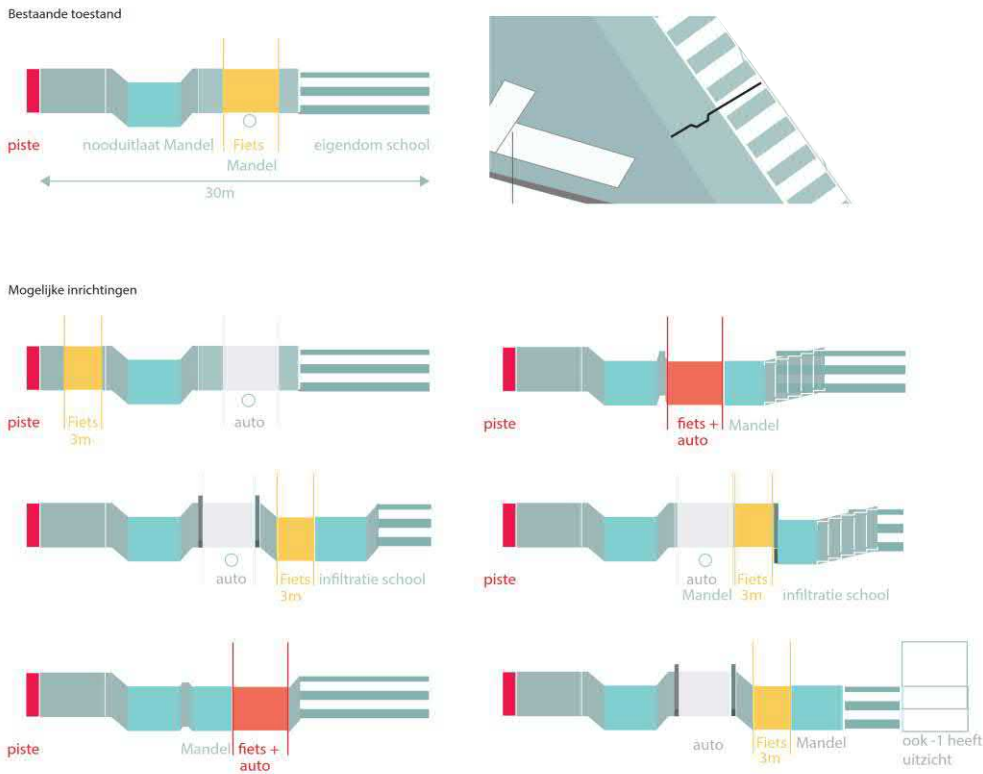
Bundeling is hierbij belangrijk, uitgangspunt voor de toeritten voor gemotoriseerd verkeer dient bundeling te zijn:

- toegang tot de (ondergrondse) parking huidige scholensite
- toegang eventuele doorsteek naar centrum
- toegang tot nieuw schoolgebouw aan het sportterrein.

Brede aangename as:

In de conceptuele visie staat het verbreden van de as en het verdere integratie in de groenstructuur voorop. Er worden voorbeelden en principes gegeven. Zolang echter geen verfijning van deze principes gebeurt, kan de haalbaarheid van deze ideeën onvoldoende worden afgetoetst.

Er wordt een breedte van 30m voor zone C en D samen vooropgesteld. Deze breedte lijkt een goed compromis tussen ambitieuze ruimtelijke planning en haalbaar binnen de werking van de scholensite. Onderstaande verfijning met mogelijkheden tot concrete invulling van de conceptuele visie binnen deze 30m zone geven een goed beeld naar de toekomst toe en laten nog variatie in ambitie toe, die geen afbreuk doet aan de algemene visie tot versterking van het groene karakter in deze omgeving:



Dwarse as

De tuin in de Veldstraat en het aanliggende sportveld van de Vabi bieden een enorme opportuniteit om in de toekomst bereikbaar en toegankelijk groen te voorzien in het hart van het centrum. Bij een eventuele herinrichting van het sportveld moet ook nagedacht worden over een mogelijke trage verbinding tussen het fietspad langs de Mandel en de tuin richting Veldstraat.

Parkeren

Het parkeren zal worden opgenomen in het globaal parkeerverhaal dat deel zal uitmaken van het globaal inrichtingsplan.

We verwijzen ook naar de parkeerverordening van de stad Roeselare:

- Er worden zowel fietsparkeerplaatsen als autoparkeerplaatsen opgelegd, telkens genuanceerd per functie, zo ook voor scholen. Er wordt ook onderscheid gemaakt tussen de verschillende woontypologieën (nieuwbouw, meergezinswoning, zorgwonen, kamerwoning, ...).
- Bij grootschalige projecten moet op maat worden bepaald wat de parkeervraag is.

Het RUP vult enkele belangrijke verfijningen toe met ruimtelijke consequenties:

- Parkeren i.f.v. alle vormen van wonen dient bij voorkeur ongelijkvloers ingericht te worden.
- Gelijkvloers parkeren in de zone voor groene overgang dient steeds groen ingericht te worden.

PROGRAMMA EN INRICHTING GROENGEHEEL MET WONINGEN /VILLAS VILLA'S

Groenbehoud

Het behoud van het groengeheel staat voorop. De voorschriften naar bebouwing, zoals opgenomen in het BPA worden dan ook behouden:

- behoud bestaande bebouwing + maximaal 20% uitbreiding.

Programma als opener

Voor de gebouwen wordt wel een uitgebreid programma toegelaten. Het toelaten van bepaalde van deze functies, wordt gekoppeld aan een vorm van openen van de site.

Functies die worden toegelaten in de bebouwing

- Eengezinswonen
- Collectieve woonvormen (zorgwonen, collectief begeleide woonvormen, met uitzondering van meergezinswonen, cohousing,...).

Functies die enkel worden toegelaten indien groen zichtbaar gemaakt wordt vanop het openbaar domein:

- Toeristische logies
- Vrije beroepen (architectenbureau...)
- Diensten (tandartspraktijk,...)

Functies die enkel worden toegelaten indien groen publiek toegankelijk gemaakt wordt:

- Woonondersteunende diensten (bakker, beenhouwer,...)
- Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (kinderopvang, gemeentelijke diensten, toeristische dienst, museum,...)
- Horeca
- Niet hinderlijke recreatieve voorzieningen

Niet toegelaten:

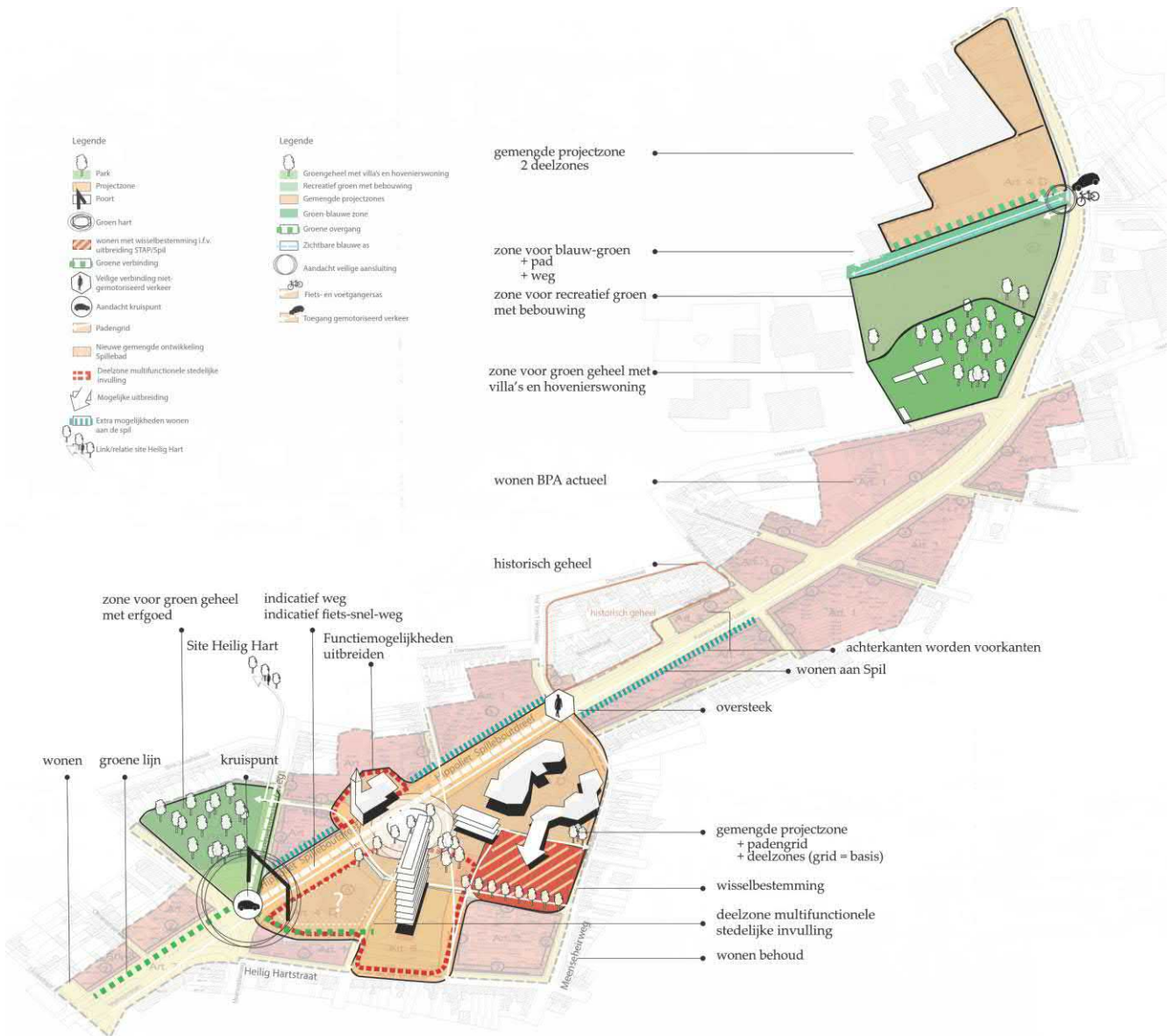
- Detailhandel
- Hinderlijke ambachtelijke bedrijven
- Opslag in hoofdbestemming
- Hinderlijk recreatieve voorzieningen (paintball, ...).

STRUCTUURSCHETS



5.7 Samenvattende structuurschets

Als basis voor de doorvertaling naar een grafisch plan en voorschriften werd in vorige hoofdstukken uitgegaan van een logische verdeling in 3 duidelijke delen. Hierbij werd een aanzet tot voorschriften opgebouwd en een structuurschets per deel uitgewerkt. Onderstaande schets vormt de samenvattende structuurschets.



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-Spilleboutdreef 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/VTI en College 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. Spilleboutdreef 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 sterkte clusters aan functies die historisch op deze locatie zijn gegroeid 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 Conceptueel onderzoek en hun evaluatie onder 5.3 + een verdere uitwerking onder 5.5.](#)

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 beschermd 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 het historisch groengeheel met woningen/villa's 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>Ten noorden en oosten van het historisch groengeheel met woningen/villa's 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

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.

Bij de gemeente kan worden nagegaan of OVAM bodemattesten aan de gemeente heeft afgeleverd voor gronden uit het betrokken projectgebied. Bodemattesten voor de gronden uit het projectgebied kunnen ook bij OVAM worden aangevraagd. Het bodemattest geeft een overzicht van de informatie over de bodemkwaliteit die in het Grondeninformatieregister van OVAM voor de betreffende grond is opgenomen.

Het geoloket van de OVAM toont op een kaart de ligging van de bodemdossiers waarvoor bij OVAM informatie gekend is en geeft aan in welke fase het bodemdossier zich bevindt (oriënterend bodemonderzoek, beschrijvend bodemonderzoek, bodemsaneringsproject, bodemsaneringswerken, eindverklaring). Het geoloket kan geraadpleegd worden op volgende website: <http://services.ovam.be/geoloket/>.

Er zijn enkele bodemonderzoeken uitgevoerd in het plangebied en in de onmiddellijke omgeving van het plangebied, voornamelijk beperkt tot oriënterende bodemonderzoeken.

Er zijn ook twee bodemsaneringsprojecten voltooid in en in de onmiddellijke omgeving:

- Net ten noorden van de Heilig Hartkerk is een bodemsaneringsproject lopende (dossierrn. 33534).
- Op de scholensite/brandweersite ten noorden van de Mandel werd een bodemsaneringsproject gerapporteerd in 2011 (dossierrn. 18946).

Op het terrein van de Scholengroep Sint-Michiël, aan de Leenstraat was vroeger een gasfabriek gevestigd. De

exploitatie van deze gasfabriek heeft een bodemverontreiniging met polyaromatische koolwaterstoffen, cyanides en met minerale olie veroorzaakt in het vaste deel van de aarde en in het grondwater waarvoor een bodemsanering noodzakelijk is. Momenteel wordt in de opdracht van de OVAM een bodemsaneringsproject gefinaliseerd. Daar waar mogelijk zal een ontgraving van de bodemverontreiniging uitgevoerd worden. De timing voor de opstart en voor de uitvoering van deze werken moet nog bepaald worden (dossiernr. 34946). Indien in de nabije toekomst in de onmiddellijke omgeving van het scholenterrein infrastructuurwerken worden gepland, dan dient de OVAM hierover ingelicht te worden.

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 ingebuisd onder de het fietspad. Er is momenteel wel een open nooduitlaat richting aanwezig, het water is echter weinig tot niet zichtbaar.

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

Een aftakking van deze Mandel, de Collienvijverbeek, 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 [het historisch groengeheel met woningen/villa's](#) 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 zorgt hierbij voor een verhardingsgraad die niet hoger is dan de huidige verhardingsgraad en vraagt om bijkomend groen. Dit bevestigt ook het voorzien van meer en grotere zones met bestemming groen.

Het RUP stelt ook 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 ondergronds parkeren toe. Bij deze activiteiten is de vigerende wetgeving inzake grondverzet van kracht, met aandacht voor de kwaliteit van de grond. De aanwezige bodemvervuiling ter hoogte van de school en brandweersite (gezien aanliggende bodemverontreiniging) kan bij de realisatie van ondergrondse constructies door toepassing van bemaling mogelijks verspreiden. Het RUP neemt voor-schriften 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 oppervlakte-waterwingebied valt er geen invloed op de oppervlakte-waterkwaliteit 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 ondergronds parkeren. 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 de planologisch bestemde ruimte in het BPA. Er worden ruimere en meer zones voor groen opgenomen, voornamelijk rondom de Mandel.

Om schadelijke effecten te vermijden zijn volgende voorwaarden van de provinciale dienst waterlopen van toepassing binnen het afwateringsgebied van de Mandel:

- Bijkomende verhardingen dienen bij voorkeur in waterdoorlatende verharding aangelegd te worden.
- Bijkomende bebouwing dient bij voorkeur met groendak ingericht te worden.
- Buffervoorzieningen worden bij voorkeur in open profiel aangelegd.
- Er geldt een verhoogde afvoer van max. 5l/s/ha bijkomende verharde oppervlakte met

buffercapaciteit van 410m³ per ha bijkomende verharde oppervlakte.

De bestaande wetgeving omtrent een vrije onderhoudsstrook van 5m langs de waterloop is geldig. Voor werken (vb. lozingsconstructies, openleggen inbuizing ...) aan de Mandel dient steeds een machtiging gevraagd te worden.

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 natuurreservaten 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 ten noorden en oosten van het historisch groengeheel met woningen/villa's.

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 grotendeels 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.

Het RUP zorgt ook voor bijkomende groene verbindingen en streeft naar geclusterd groen.

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 tenzijde 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 met vastgesteld erfgoed, deze nieuwe invullingen dienen echter steeds de bestaande erfgoedwaarde behouden.

De belevingswaarde zal door deze nieuwe mogelijke invullingen zelfs mogelijks 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 met telkens ruime voorschriften. 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/apartementengebouw 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 Spilleboudreef 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 Spilleboudreef 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 Spilleboudreef 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 twee gemengde stedelijke clusters met gemeenschapsfuncties en diensten als basis.](#)

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).

Het RUP behoudt de mogelijkheden uit het BPA van de tussenliggende woonzone.

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

cultuur, zorg en educatie. Er worden maatregelen genomen naar een betere doorwaarderbaarheid voor fietsers en voetgangers via een padengrid en om het aanwezige groen te clusteren en verbinden. Hierdoor ontstaat ruimte voor ontmoeting binnen de nieuwe ontwikkelingen.

[Het RUP behoudt de mogelijkheden uit het BPA van de tussenliggende woonzone, waarbij nog versterking mogelijk is t.o.v. de huidige toestand, gezien de ligging aan de rand van de kern, langs een zeer brede weg en nabij een station en fietsverbindingen.](#)

De omgeving ter hoogte van de Spil telt voldoende parkeerplaatsen, zij het veelal verspreid en ongestructureerd, het RUP stimuleert een clustering van het parkeren.

Gezien de huidige rol van de Hippoliet Spilleboudreef en de Koning Albert-I-laan als kleine ringweg en als hoofdbron van geluids- en luchtemissies 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 wordt vooropgesteld om huidig groenpercentage als minimaal te laten 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 plan-initiatief.

DISCIPLINE 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 Rumbeksesteenweg, en de Veldstraat deel uit van het plangebied.

Volgende selecties uit het GRS zijn relevant voor voorliggend RUP:

- Menensesteenweg Invalsweg 1^e orde
- Rumbeksesteenweg 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 tenzijde van de opmaak van de buurtwegenkaart. Volgende buurtwegen/voetwegen liggen wel gedeeltelijk binnen de grenzen van het plangebied.

- De Rumbeksesteenweg = Route de Rumbek
- 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

We verwijzen eerst en vooral naar de parkeerverordening van de stad Roeselare:

- Er worden zowel fietsparkeerplaatsen als autoparkeerplaatsen opgelegd, telkens genuanceerd per functie. Hierbij wordt bovendien ook een onderscheid gemaakt tussen de verschillende woontypologieën (nieuwbouw, meergezinswoning, zorgwonen, kamerwoning, ...).
- Er wordt ook duidelijk geformuleerd wanneer we spreken voer grootschalige projecten en hierbij op maat moet worden bepaald wat de parkeervraag is.

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 dwarsparkeerplaatsen 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, kan een hogere mobiliteitsgeneratie creëren. *We dienen hierbij echter te nuanceren:*

- *De functies die hier op deze locatie aanwezig zijn/waren, zoals een zwembad en een cultureel centrum zijn functies met een hoge(re) mobiliteitsgeneratie.*
- *Er wordt gevraagd een globaal inrichtingsplan te maken met globaal parkeer en mobiliteitsonderdeel.*

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

- *Padengrid binnen gemengd projectgebied 'cultuur'*
- *Focus op fietsverbinding langs Mandel.*

Ter hoogte van de Mandel wordt net als in het BPA de mogelijkheid gehouden om een laagdynamische verbinding voor gemotoriseerd verkeer tot bestaande parking het Leen in te richten om zo een circulaire toegang en uitgang te kunnen realiseren.

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:

- *Vastleggen van een padengrid*
- *Bepalen van belang van fietsverbinding t.o.v. eventuele verbinding gemotoriseerd verkeer naar het Leen*
- *door een clustering bij het publiek parkeren*
- *Regels naar parkeren i.f.v. wonen*
- *Door het vaststellen van een aparte busbaan*
- *Door 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

De parkeerverordening blijft geldig.

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

Parkeren wordt zowel ondergronds parkeren als in de vorm van een parkeergebouw toegelaten

Het RUP stelt ook duidelijk dat het mogelijk maken van de functie wonen in de gemengde zone steeds gepaard moet gaan met ongelijkvloers parkeren op eigen terrein.

Binnen woongebied wordt het aantal toegangen voor gemotoriseerd verkeer beperkt.

Voet en fiets

Het RUP stelt *via het padengrid en de fietsverbinding langs de scholen voorwaarden* naar een betere doorwaadbaarheid voor niet-gemotoriseerd verkeer binnen

de projectzones en stelt ook de inrichting van voldoende (elektrische) fietsvoorzieningen voorop.

Er wordt vooropgesteld dat er belangrijke verbindingen dienen te worden uitgewerkt voor niet-gemotoriseerd verkeer over de ringweg, indien mogelijk onder de vorm van een fietssnelweg. 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 bestendig, 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 als voorkeursop-tie.

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 mogelijks zal leiden tot beperkte effecten op de mobiliteit binnen en in de omgeving van het plangebied, *gezien de mogelijkheid op extra mobiliteitsgeneratie.*

Er worden ook veel positieve effecten verwacht, voornamelijk naar de doorwaadbaarheid voor niet-gemotoriseerd verkeer.

Er worden veel maatregelen genomen, die mogelijke hinder van bijkomend verkeer zullen beperken. Bovendien wordt er via het inrichtingsplan over gewaakt dat uitwerkingen van projecten binnen het gebied geen aanzienlijke effecten zullen hebben.

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

Ter hoogte van het plangebied is de Mandel is ingebuisd onder de het fietspad. Er is momenteel wel een open nooduitlaat richting aanwezig, het water is echter weinig tot niet zichtbaar.

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 [het historisch groengeheel met woningen/villa's langs de Veldstraat](#) 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 zanleemgronden 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 en 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

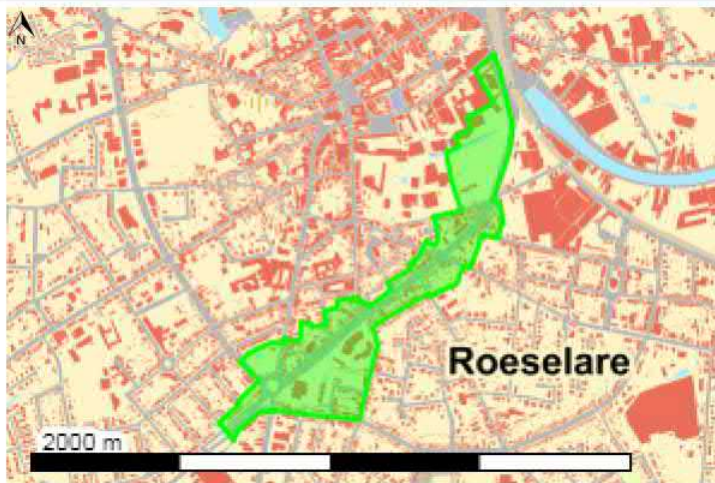
¹Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

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

8.1 Ruimtelijk onderzochte referentiebeelden

Onder deze bijlage worden een heel aantal referentiebeelden aangereikt als illustratie bij de conceptuele visie. Elke referentie past bij een scenario, deze worden telkens met een nummer aangegeven: scenario adaptatie (1), tussenconcept (2) en suppressie (3) en werden bij de opmaak van de scopingnota geëvalueerd.

OVERSTEEKBAARHEID H. SPILLEBOUTDREEF

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. 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.



Dampoort, Gent (3)

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.



Evaluatie:

“ - ”

Het voorbeeld is van een heel andere schaal dan deze van het plangebied en maakt deel uit van een groot en langdurig project. We mogen ons dus niet volledig spiegelen aan dit voorbeeld.

“ + ”

Deze onderdoorgang kan echter wel gezien worden als cruciaal in de link naar het centrum en het voorzien van verschillende vormen van oversteekbaarheid.

Indien een ondergrondse parking wordt aangelegd is, kan deze gekoppeld worden aan deze onderdoorgang. Deze werkwijze biedt dus belangrijke potenties.

GROENE OMGEVING DE SPIL EN PARK VANDEWALLE

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.



Evaluatie:

“ - ”

Het voorbeeld is van een heel andere schaal dan deze van het plangebied en maakt deel uit van een groot en langdurig project. We mogen ons dus niet volledig spiegelen aan dit voorbeeld of toch minimum abstractie maken van de omgeving en de foto op zich als referentievoorbeeld nemen.

“ + ”

Het voorbeeld geeft een goede uitwerking van een manier waarop ongedwongen nuttig groen. Kan worden ingericht. Bij dit voorbeeld heeft men niet de neiging te denken dat het groen onbetreedbaar is, zoals dit nu het geval is bij De Spil.

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 versmallen van het wegprofiel kan ingevuld worden door verblijfsruimten waardoor een aangenaam en veilig kerkplein ontstaat.

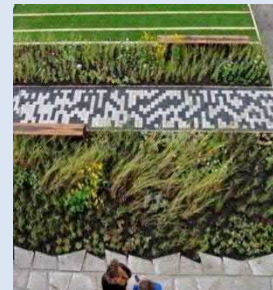


'Ik speel met de stad', Roeselare (1)

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.

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.



Evaluatie:

“ + ”

Het voorbeeld van de herontwikkeling van de markt van Assenede werkt heel inspirerend vanuit zijn schaal en vanuit zijn vormgeving die overal kan worden toegepast. Dit voorbeeld vormt niet de enige doortocht/markt die een dergelijke aanpak op projectniveau kent. We geven graag nog bijkomende voorbeelden ter inspiratie: herinrichting Markt Sint-Lievens-Houtem en Merelbeke centrumplein.

“ - ”

Er dient rekening gehouden te worden met het ambitieniveau voor het RUP dat naar groeninvulling is hoger dan de vooropgestelde voorbeelden.

Het 'ideale straatprofiel' is eerder anekdotisch, maar moet wervend werken.

'Ik speel met de stad' is dan weer geen ruimtelijk gegeven en werkt enkel om de beoogde 'sfeer' weer te geven.

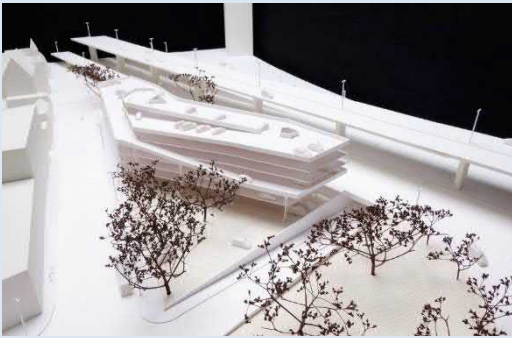
PARKEREN

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.

Evaluatie:

“ + ”

Ruimte wordt schaars en het RUP geeft de gemeente extra grote kansen om de ruimte optimaal te gaan benutten. De grootte van de volledige site laat toe te stellen dat er voldoende mogelijkheden zijn, waarbij een dergelijk inrichting mogelijk wordt.

“ - ”

Voorbeelden van een parkeergebouw hebben altijd een bepaalde dimensie, dit omdat dergelijke initiatieven anders niet haalbaar zijn. We moeten hierbij vermijden dat omwille van die kost gekozen wordt voor een ‘tijdelijk’ parkeergebouw met lage beeldkwaliteit.

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



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.

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.



“ + ”

Tijdelijke invullingen zijn eigen aan de tijdsgeest die stelt dat ruimte schaars is en optimaal benut dient te worden. De diversiteit aan voorbeelden geven aan dat het RUP de vrijheid dient te geven om nadien te bepalen welke functies al dan niet toegelaten worden.

“ - ”

Tijdelijke invullingen zijn geen garantie op lange termijn.

Nieuwe invullingen 'cultuur'

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

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.



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.

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.



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 gelijkaardig 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 meege-nomen worden als referentie.

Evaluatie:

“ + ”

Alle voorbeelden hierboven vernoemd lijken optimaal te passen binnen het plangebied en zullen dan ook hun doorvertaling krijgen.

Indien de ‘cluster’ goed wordt toegepast, zal elk element die strategisch wordt ingevuld in de zone de andere elementen opwaarderen.

“ - ”

Het is noodzakelijk dat de stad erop toe kijkt dat de gehele zone wordt uitgewerkt als cluster/globale thematische zone, anders staan deze voorbeelden geïsoleerd in een misschien vervreemde omgeving.

Het voorzien van atelier-woningen/gemengd woonzorgproject e.d. kan slechts verplicht worden bij ‘nieuwe projecten’, bij bestaande woonzones is het RUP beperkt tot het toelaten en stimuleren ervan.

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 heeft een centraal kerkbestuur en maakt deel uit van de Parochie Heilig Hart, deze functies kunnen verder worden uitgebreid.

Kijkend naar de verre toekomst dient het RUP De Spil ook 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 toneelvoeringen.



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 stilleruimtes, 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.



Evaluatie:

“ + ”

Een kerk is een belangrijk symbolisch gebouw in zijn omgeving. Het ‘openen’ van de kerk sluit heel goed bij de visie hieromtrent aan.

De voorbeelden zijn voldoende laagdynamisch om effectief toepasbaar te zijn. Er wordt hierbij best duidelijk gesteld tot waar de mogelijkheden kunnen gaan.

“ - ”

De mogelijkheden zijn afhankelijk van de mogelijkheden om te parkeren in de onmiddellijke omgeving, gezien deze niet kunnen worden voorzien op eigen terrein.

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 mogelijk 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.

Evaluatie:

“ + ”

De hogere bouwhoogtes van het BPA geven mogelijkheden om hieraan het voorzien van een commerciële plint te koppelen.

“ - ”

Het 'voorzien' van een commerciële plint is geen gemakkelijke opdracht, gezien dit moeilijk afgedwongen kan worden.

FIETSVERBINDING + MANDEL

Om ook in het stad zelf een parking te voorzien wordt er gespeculeerd om een centrumparking 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.

Evaluatie:

“ + ”

Ruimte voor fietsers/beleving/groen en water.

“ - ”

De Mandel is momenteel ingebuisd gelegen onder de fietsdoorsteek. De ‘open waterloop’ is slechts een open nooduitlaat.

Er dient voldoende ruimte vrijgemaakt te worden om dit te kunnen realiseren.

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)



Evaluatie:

“ + ”

Alle opties hebben hun voor en nadelen. De keuze zal dan ook sterk afhangen van het al dan niet toevoegen van een verbinding naar de parking, en de ruimte die ingenomen wordt op het school domein.

Het laten zien van water kan ook op terrein van de school door het openwerken van de waterbuffering, het gaat dan niet over het open werken van de Mandel, maar geeft wel een notie van de ligging ervan.

“ - ”

De voorbeelden zijn niet in een stedelijke context, we mogen ons niet spiegelen aan de ruimte die hier beschikbaar is.

Bijlagen

Colofon

Contact
Gent
Elfjulistraat 43
9000 Gent
gent@swecobelgium.be