

Commissie Ruimte Stad Roeselare

22 mei 2024
Politieraadzaal



Agenda

1. WEG/460 W1808 049 Sanering Regenbeek fase 1 - Lastvoorwaarden en gunningswijze - Goedkeuring
2. Toelichting: PFAS in Roeselare
3. Ontwerp Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Nieuwe Abele West - Voorlopige vaststelling - Goedkeuring
4. Verkopen van percelen grond in de noordelijke stationsomgeving - Goedkeuring
5. Varia

Saneren Regenbeek

Projectpartners:



Studiebureau:

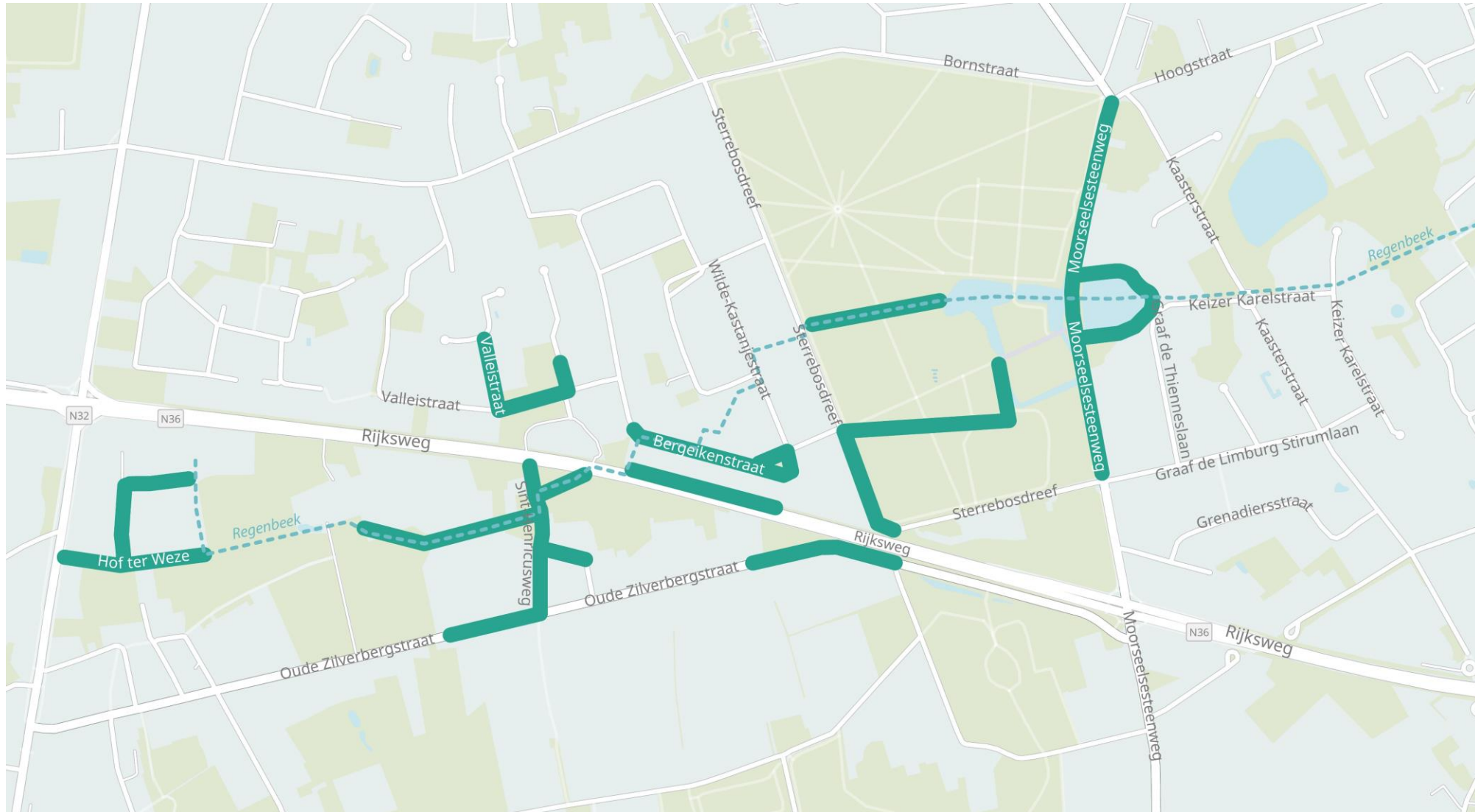


Informatie commissie Ruimte

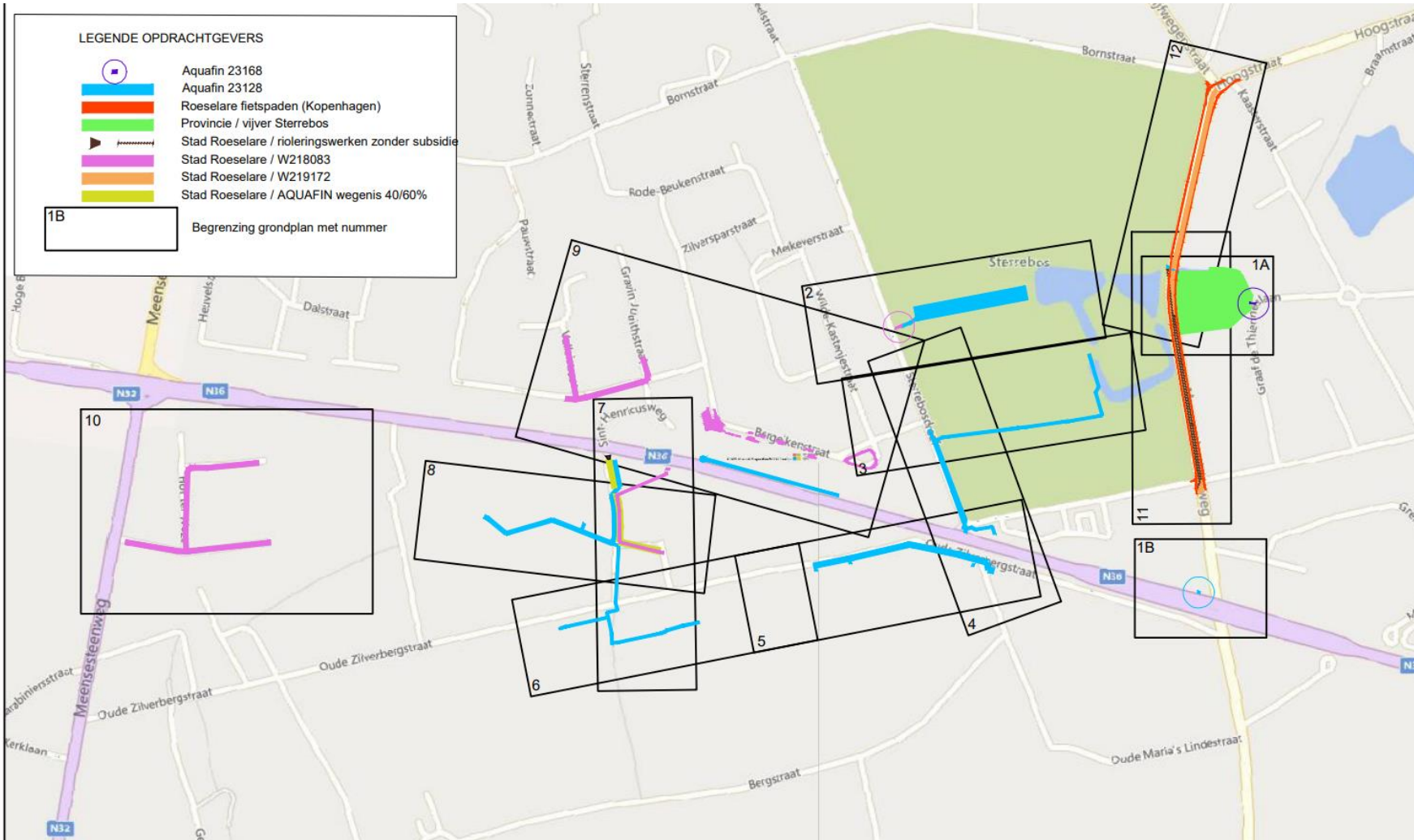
22 mei 2024 - Jens Verholle



Projectafbakening



Projectafbakening – aanduiding opdrachtgevers



- Moorseelsesteenweg (1A, 1B en 12)
- In sterrebos zelf (2 en 3)
- Sterrebosdreef (4)
- Oude Zilverbergstraat (4, 5 en 6)
- Sint-Henricusweg (7 en 8)
- Bergeiekenstraat, Valleistraat (9)
- Hof ter Weze (10)

Inhoud dossier - ontwerp

- Aanleiding is het saneren van de (bovenloop) Regenbeek
- Aanleg van gescheiden riolering
- Afkoppelen op privaat domein nodig
- Terug (proper) water door het Sterrebos
- Saneren van vijver Sterrebos (Provincie)
- Aanleg van vlonderpad over vijver Sterrebos (Provincie)
- Subsidie riolering van VMM voor Roeselare (788.806,50€ excl. BTW)
- Kopenhagensubsidie voor aanleg fietspaden Moorseelsesteenweg voor Roeselare (293.622,75€ excl. BTW)

Ontwerp wegenis

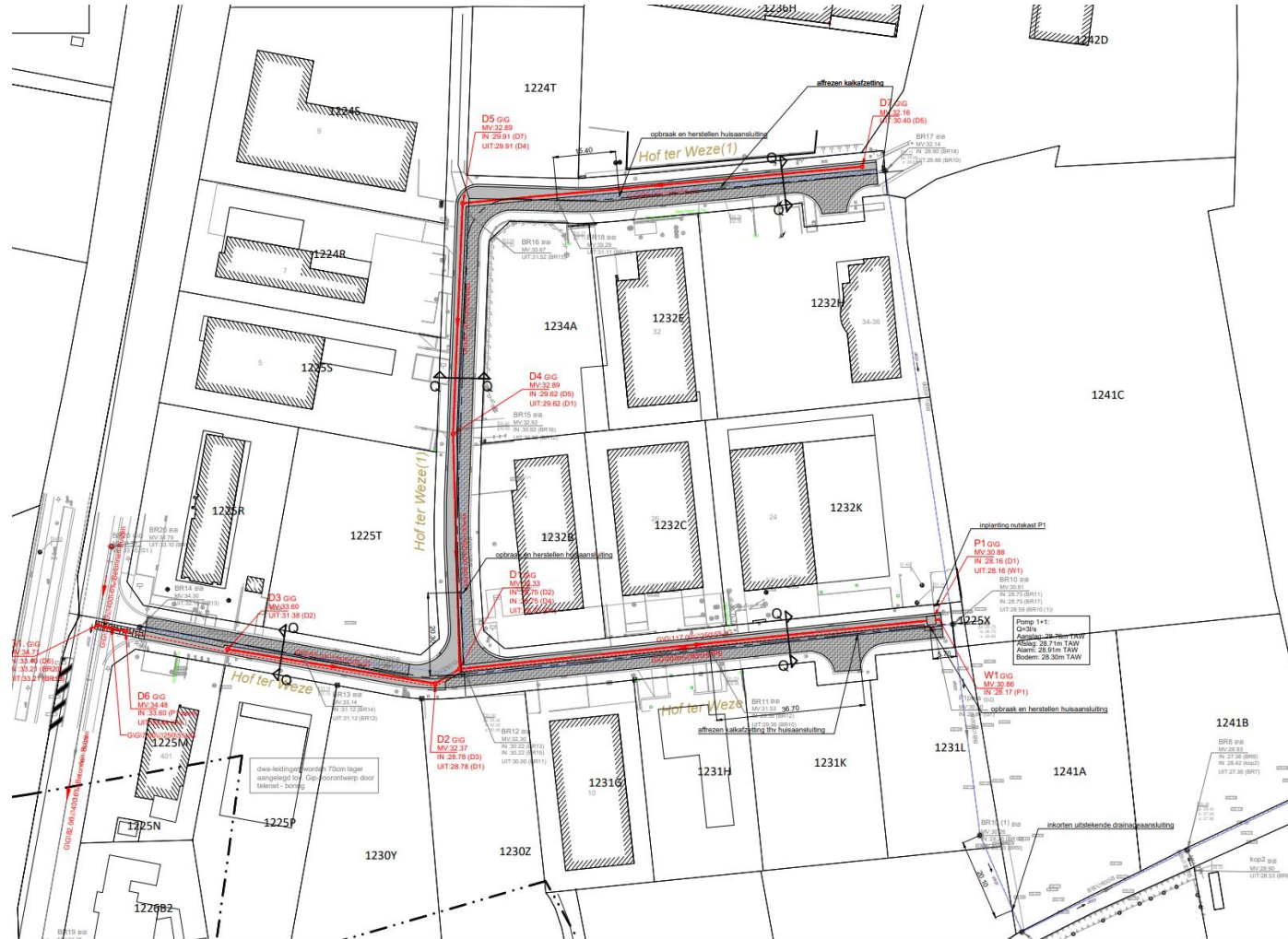
- Aanliggende fietspaden in de Moorseelsesteenweg (Kopenhagensubsidie)
- Verlichte verhoogde oversteek in-en uitgang kasteel Sterrebos
- Aanleg wandelpad Sterrebosdreef
- Ontharding Valleistraat
- Herstel bestaande toestande Oude Zilverbergstraat, Sint-Henricusweg, Hof ter Weze

Ontwerp riolering

- Aanleg gescheiden riolering
- Aanleg buffergrachten
- Proper RWA water terug door Sterrebos (historisch)

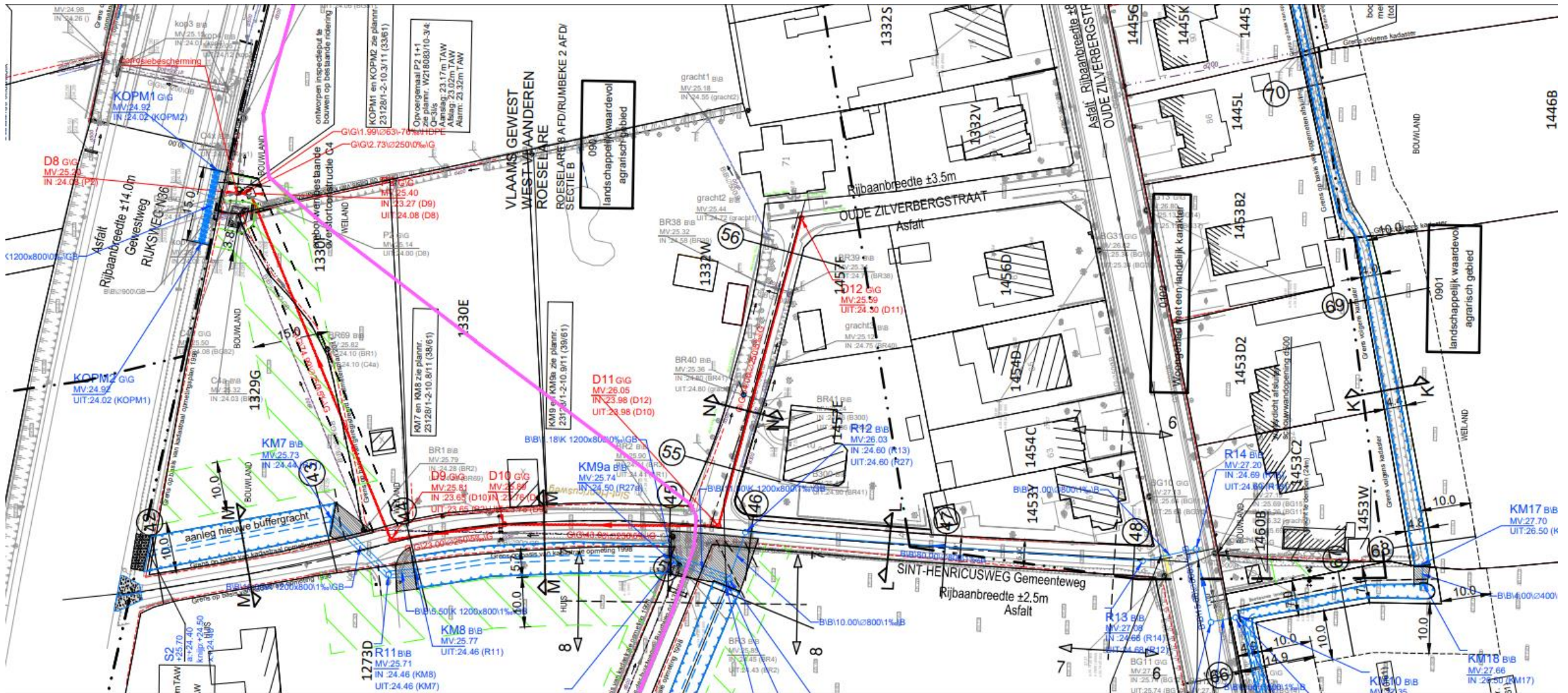
Ontwerp riolering en wegenis (ROE)

Tracé DWA in Hof ter Weze + herstel wegenis bestaande toestand



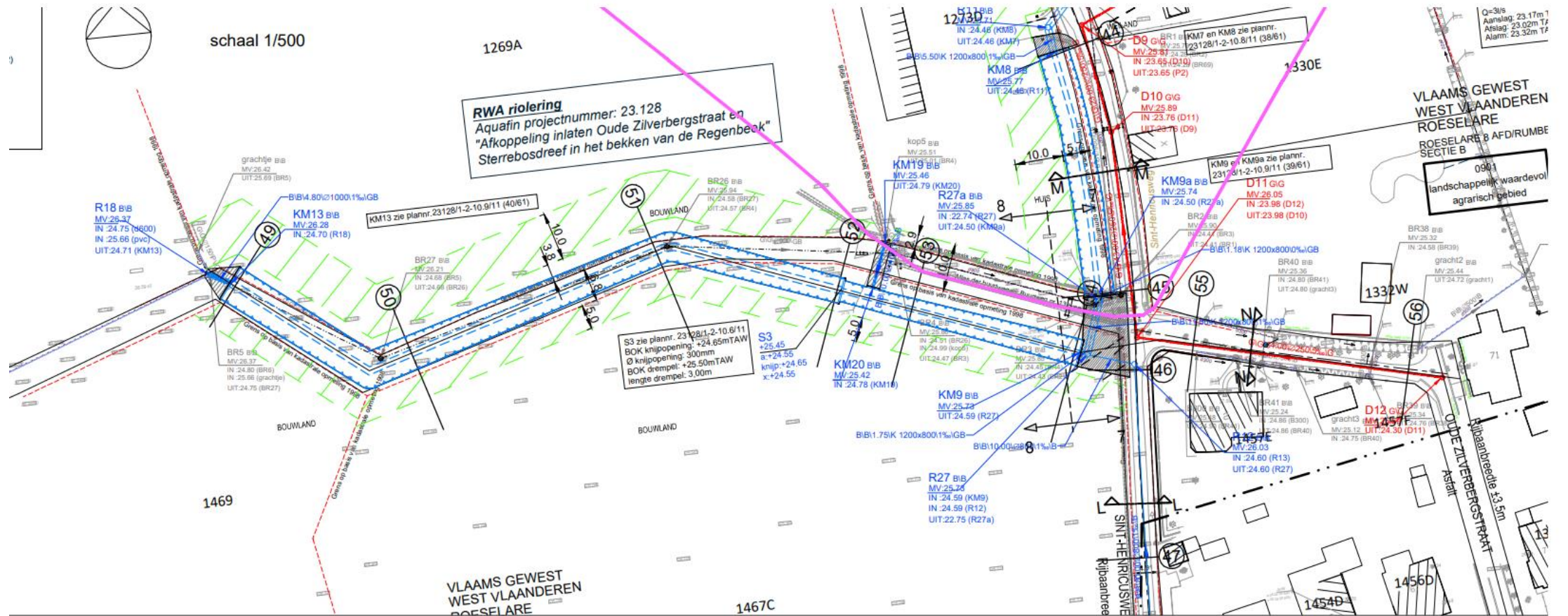
Ontwerp riolering en wegenis (ROE + AQ)

Tracé RWA + DWA in Sint-Henricusweg + herstel wegenis bestaande toestand



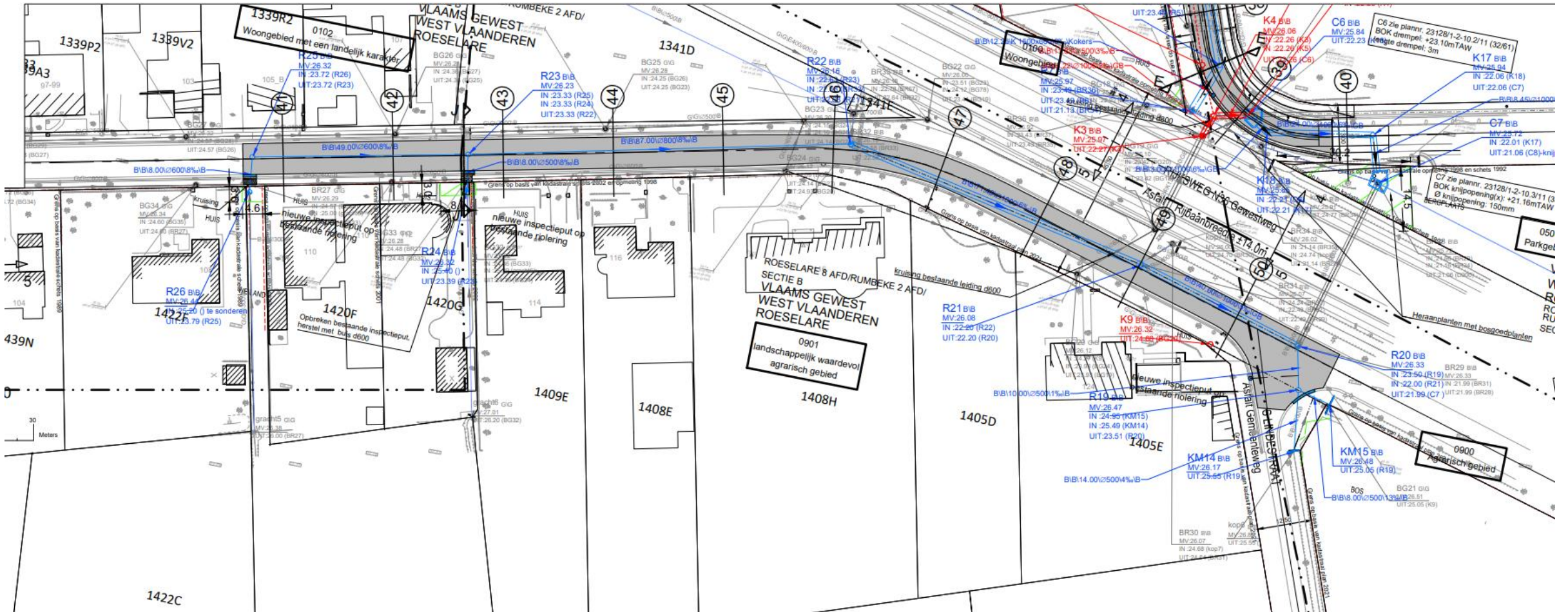
Ontwerp riolering en waterbeheersing (AQ)

Aanleg gracht - historische loop Regenbeek thv Sint-Henricusweg



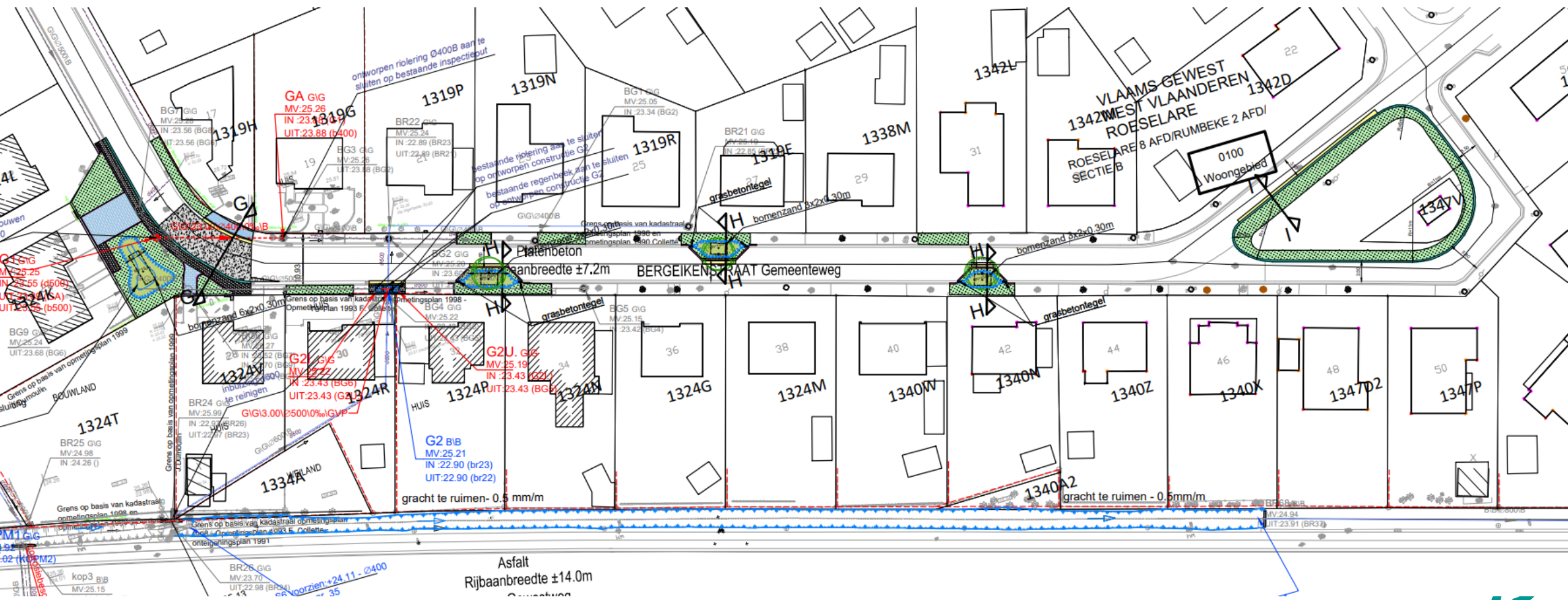
Ontwerp riolering en waterbeheersing (AQ)

Tracé RWA in Oude Zilverbergstraat



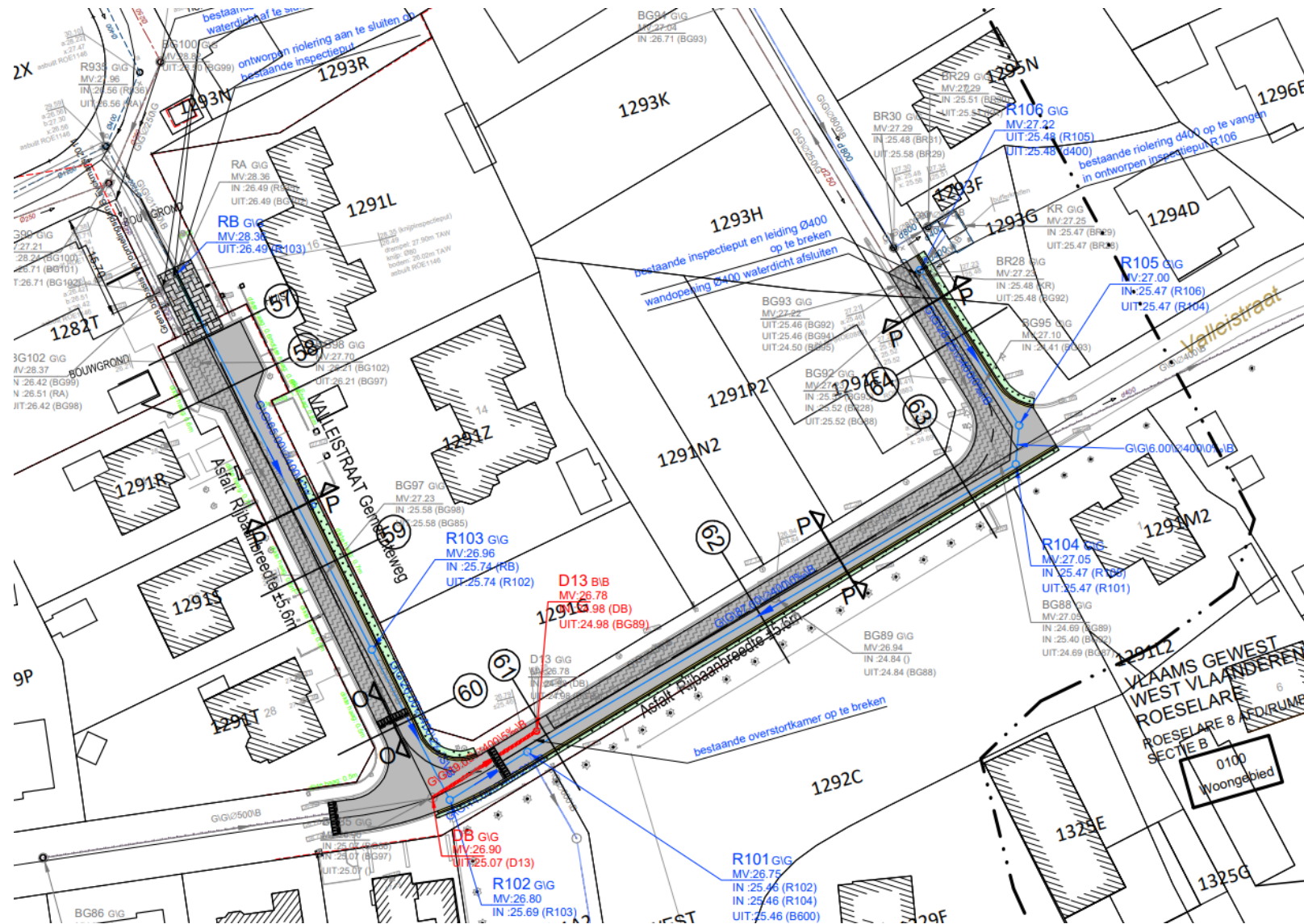
Ontwerp riolering en wegenis (ROE)

Tracé RWA + DWA in Bergeikenstraat Ontharding Bergeikenstraat



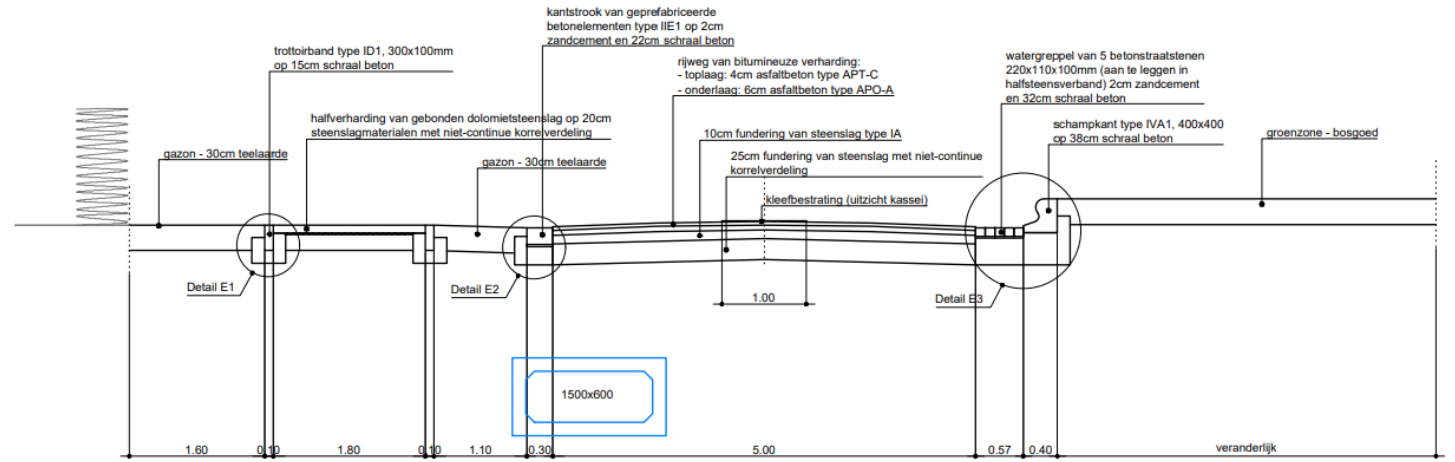
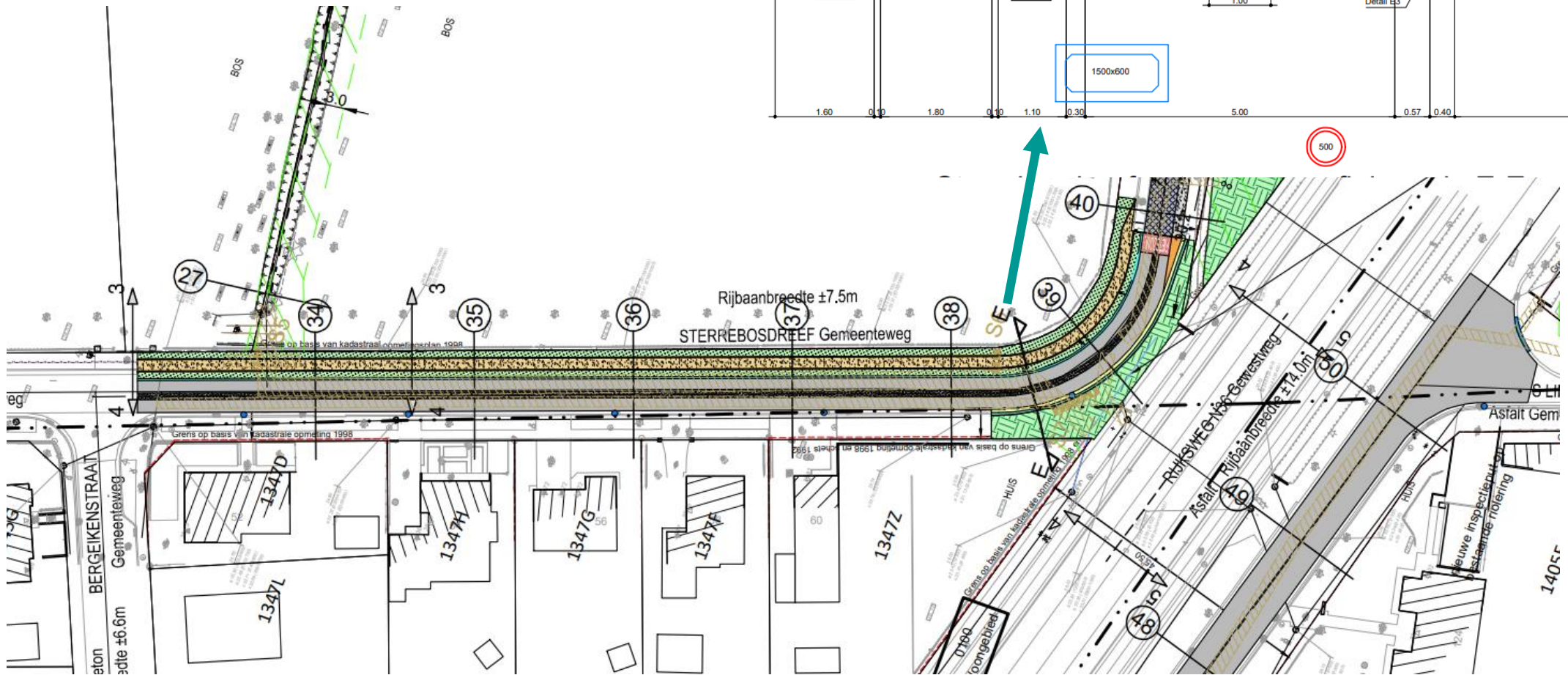
Ontwerp riolering en wegenis (ROE)

Tracé RWA + DWA in Valleistraat + wegenis herstel bestaande toestand



Ontwerp wegenis

Sterrebosdreef (ROE)

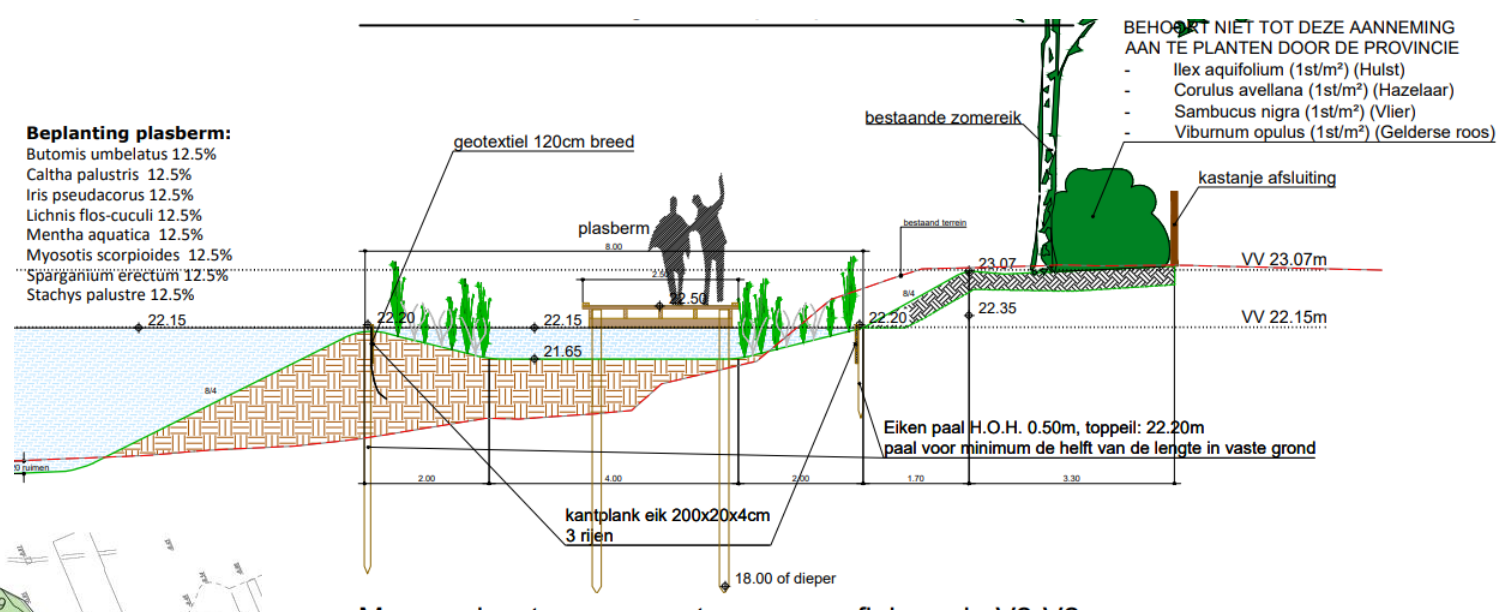


Ontwerp vijver (PROV)

Vlonderpad + oevers

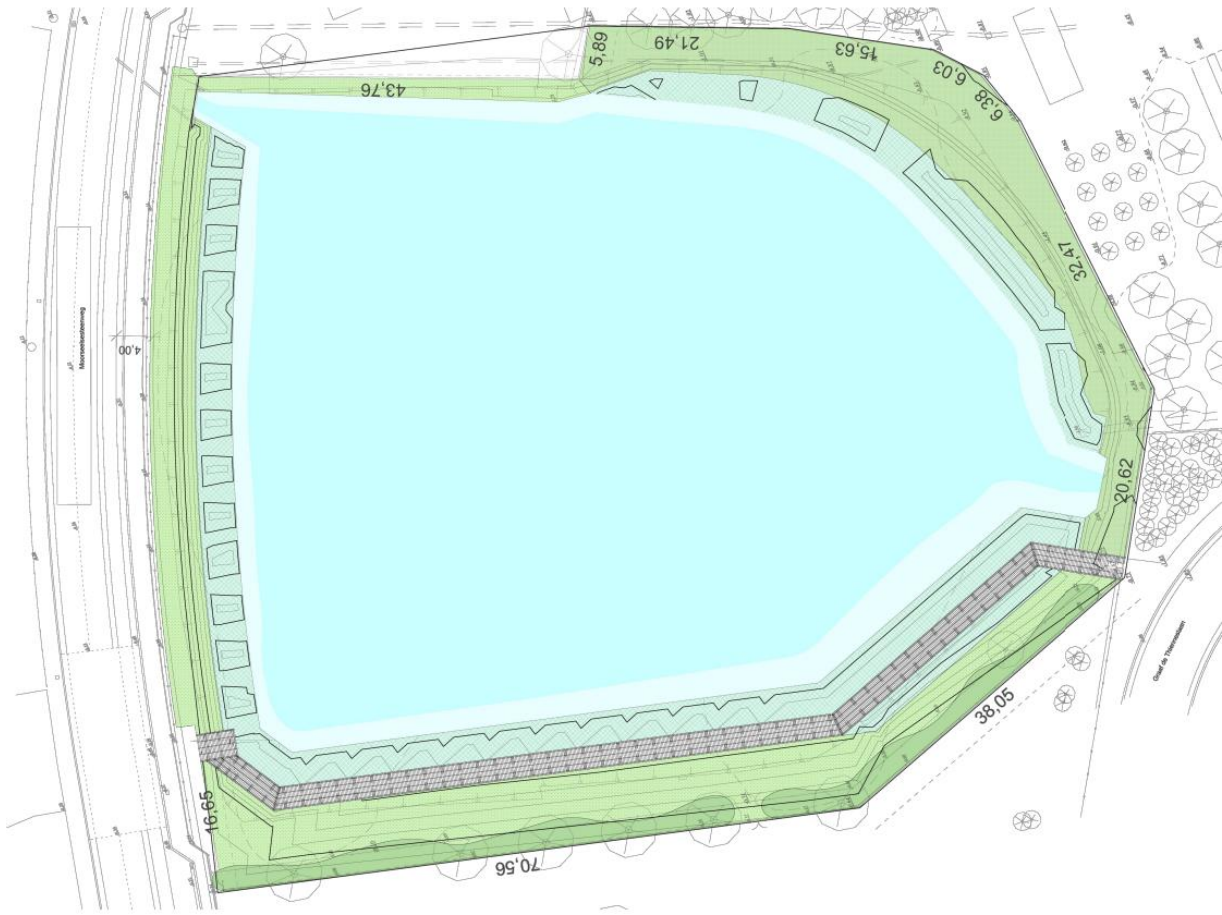
Beplanting plasberm:

- Butomis umbelatus 12.5%
- Caltha palustris 12.5%
- Iris pseudacorus 12.5%
- Lichnis flos-cuculi 12.5%
- Mentha aquatica 12.5%
- Myosotis scorpioides 12.5%
- Sparganium erectum 12.5%
- Stachys palustre 12.5%



BEHOORT NIET TOT DEZE AANNEMING
AAN TE PLANTEN DOOR DE PROVINCIE

- Ilex aquifolium (1st/m²) (Hulst)
- Corulus avellana (1st/m²) (Hazelaar)
- Sambucus nigra (1st/m²) (Vlier)
- Viburnum opulus (1st/m²) (Gelderse roos)



Raming

Totaalbedrag raming: € 4.422.275,45 excl. btw waarvan

- Werken ten laste van **Roeselare**: € 2.359.044,95 excl. btw waarvan
 - riolering subsidie ten laste van VMM: € 788.806,50 excl. btw
 - Aanleg fietspaden Kopenhagensubsidie : € 293.622,75 excl. btw
- Werken ten laste van **Aquafin**: € 1.681.757,35 excl. btw
- Werken ten laste van **Provincie West-Vlaanderen**: € 381.473,15 excl. btw

Planning

Opstart weg- en rioleringswerken vanaf voorjaar 2025*

*onder voorbehoud van aanbesteding en vergunningen

PFAS dossiers Roeselare

juni 2021 – mei 2024

Commissie Ruimte 22 mei 2024



Agenda

PFAS – commissie Ruimte
22 mei 2024

1. PFAS: **wat** is het ?
2. PFAS: **waarin** zit het ?
3. PFAS: **waar** concentreert het zich?
 - Soorten dossiers
 - Bedrijven
 - Brandweer
 - 'No-regret' zones
4. Rol en **Acties** van de stad Roeselare
5. **Vervolgstappen**

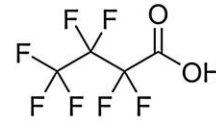


1. PFAS: Wat is het ?

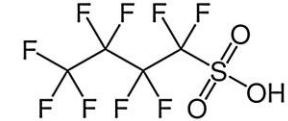
PFAS = Poly- en perFluorAlkylStoffen

- PFAS is een verzamelnaam
 - > 6.000 verschillende stoffen
 - Synthetisch (komen niet natuurlijk voor)
 - Altijd een koolstofketen met een fluorverbinding

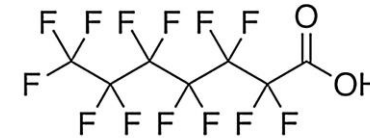
- PFAS zijn water-, vet- en vuilafstotend



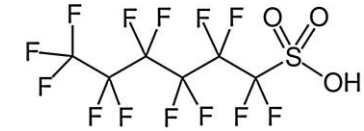
Perfluorobutanoic acid (PFBA)



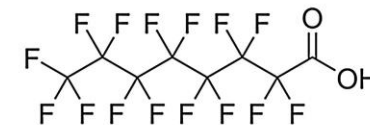
Perfluorobutane sulfonic acid (PFBS)



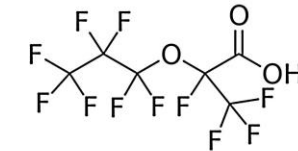
Perfluoroheptanoic acid (PFHpA)



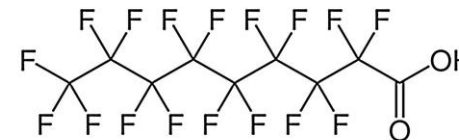
Perfluorohexane sulfonic acid (PFHxS)



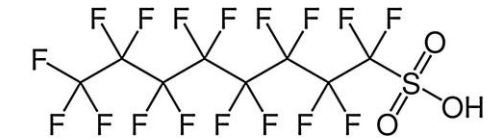
Perfluorooctanoic acid (PFOA)



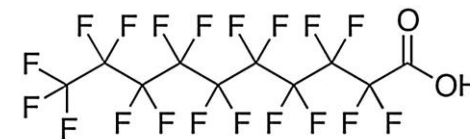
Hexafluoropropylene oxide dimer acid (HFPO-DA or GenX)



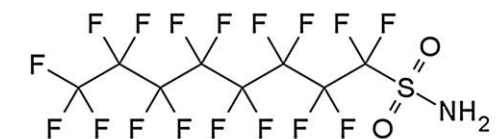
Perfluorononanoic acid (PFNA)



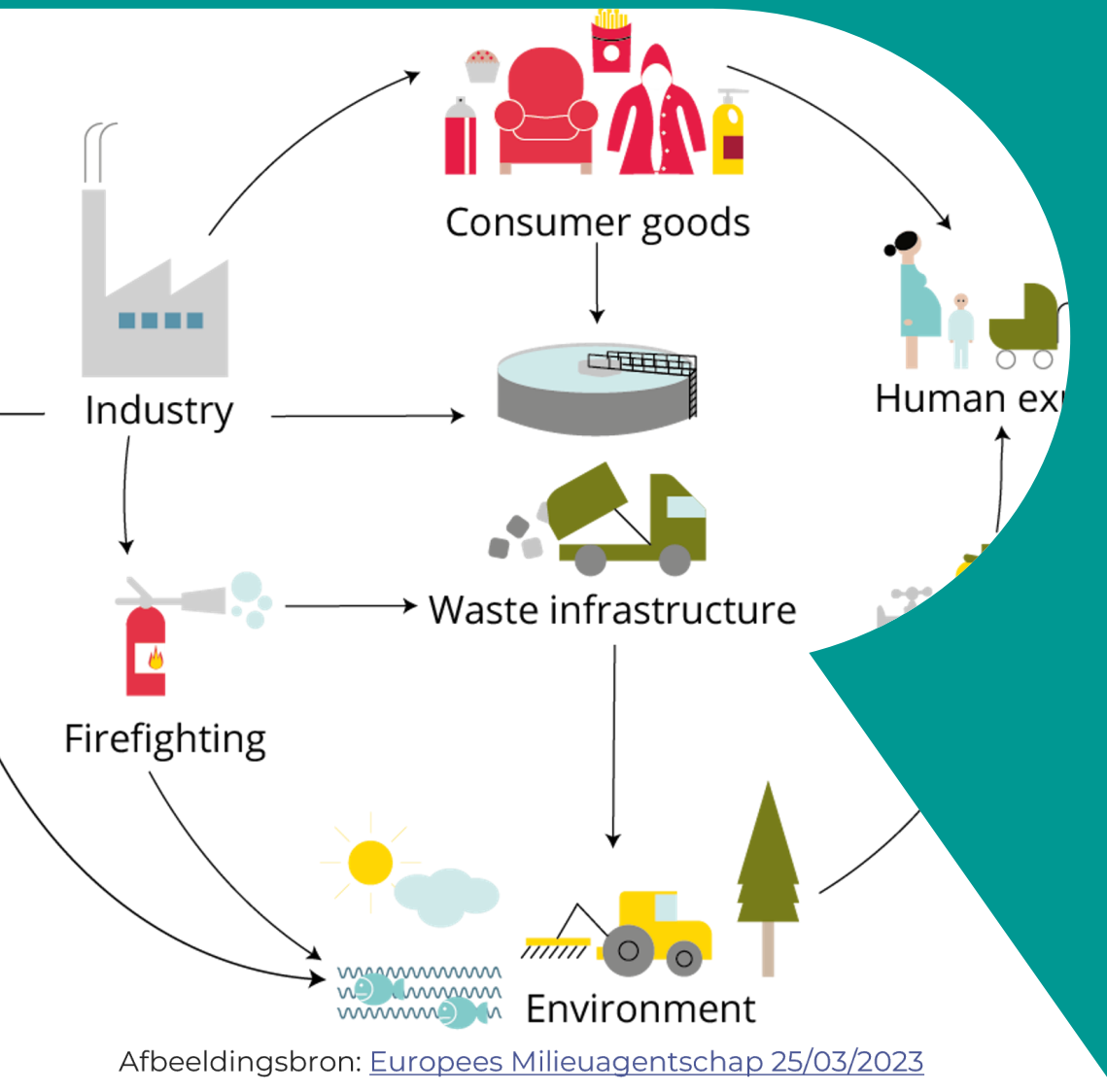
Perfluorooctane sulfonic acid (PFOS)



Perfluorodecanoic acid (PFDA)



Perfluorooctanesulfonamide (PFOSA)



2. PFAS: waarin zit het ?

2. PFAS: **waarin** zit het ?

PFAS is overal in Vlaanderen

- Puntvervuiling bij:
 - specifieke bedrijfsprocessen
 - gebruik PFOS-houdend blusschuim
- Iedereen gebruikt PFAS thuis
 - Cosmetica
 - Voedingsverpakkingen: pizzadozen, drinkbekers, bakpapier, ...
 - Smeermiddelen, silicones,
 - Teflon™ : anti-aanbaklaag,
 - Sommige gerecycleerde producten
 -
- PFAS is overal in Vlaanderen in de waterlopen (via riolen en waterzuivering)
- De afvalsector 'ontvangt' op het einde alles én moet het veilig verwerken (ook particulier afval!)

MAAR:

wetgeving, zuiveringstechnieken én meetmethodes zijn nog **in volle ontwikkeling**



Afbeeldingsbron: PFAS Investigation & Management Program (2022). *What are PFAS?* <https://defence.gov.au/Environment/pfas/pfas.asp>, geraadpleegd op 15 september 2022

2. PFAS: **waarin** zit het ?

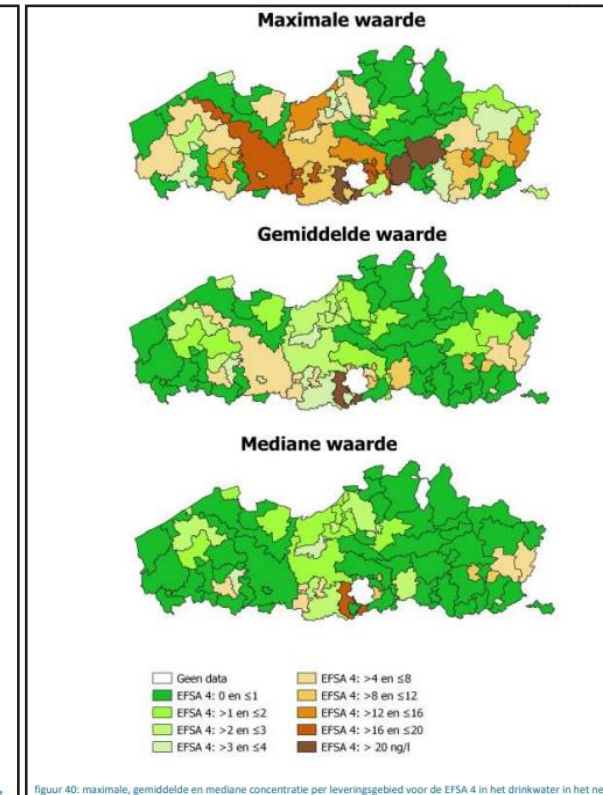
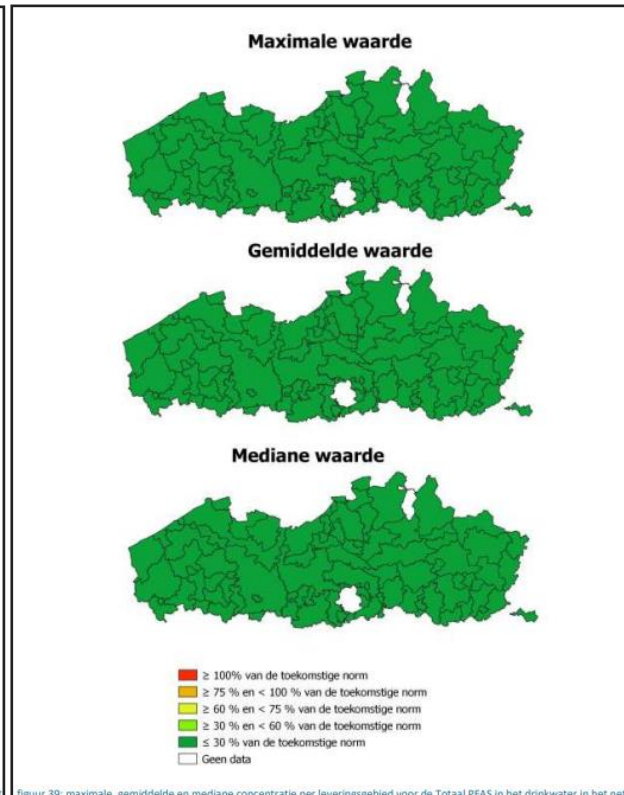
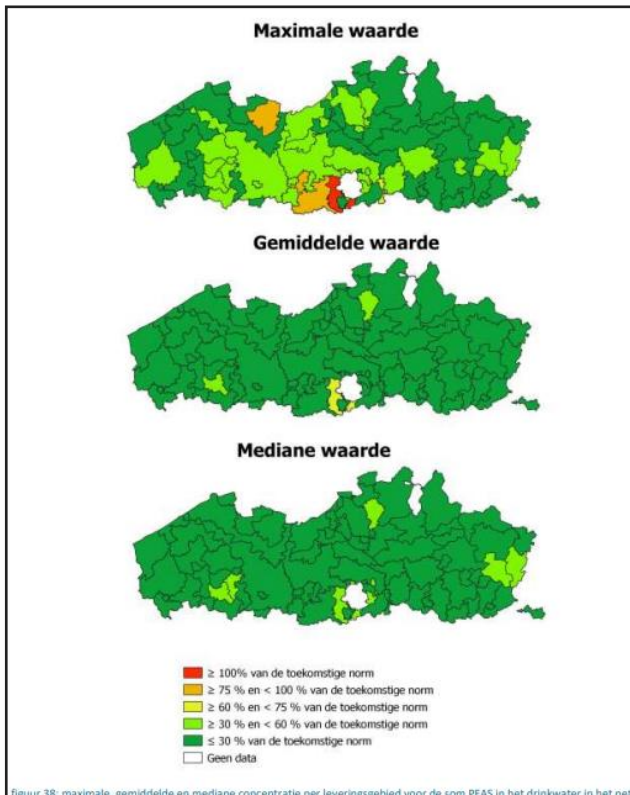
- PFAS in drinkwater: niet aangetroffen in regio Roeselare.
- Rapporten van de Vlaamse MilieuMaatschappij - drinkwater
<https://www.vmm.be/contact/veelgestelde-vragen/faq-drinkwater/zitten-er-pfos-of-pfas-in-kraanwater>



PFAS gevonden in Vlaams drinkwater: "Heel lage concentraties, onder Europese norm"

Er zitten PFAS in ons drinkwater, zij het in heel lage concentraties. Dat blijkt een rapport van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM). De ruim 800 stalen die werden genomen bleven onder de Europese norm voor deze chemische stoffen, die in Vlaanderen vooral bekend werden door het 3M-schandaal. "Met de kennis die we nu hebben, moeten mensen zich geen zorgen maken en mag je zeker nog kraanwater blijven drinken", zegt de VMM.

www.vrt.be 17/04/2024





3. PFAS: Waar concentreert het zich?

Niet alle dossiers zijn gelijk

1. Brandweer sites:

- Oefensites voor blusschuim
- De brandweerkazerne(s)
- Industriële branden waar met schuim werd geblust



2. Industriële sites

- branden waar blusschuim werd gebruikt
- bedrijven die PFAS gebruiken, lozen
- bedrijven die *“misschien PFAS hebben gebruikt in het verleden”*

3. ‘Andere’ sites:

Locaties waar PFAS is aangetroffen bij grondwerken, zonder duidelijke oorzaak

- Telkens advies gevraagd à OVAM / bodemsaneringsdeskundige
→ standpunt OVAM: het aantreffen van PFAS betekent niet dat het om een risico-locatie gaat, noch dat er bijkomend onderzoek nodig is
- Bij kwetsbare locaties: bijkomend advies LOkaal GezondheidsOverleg (LOGO)
(3 dossiers, telkens gunstig advies)

Bedrijven

1. Bedrijven met bevestigde PFAS-vervuiling → PFAS verkenner
 - OVAM → onderzoek en sanering
 - Stad Roeselare / Provincie West-Vlaanderen / Minister → vergunningstoestand (Rol van de Stad Roeselare is meestal adviserend)
2. Bedrijven met 'hoger' risico: vergunningsvoorwaarden⁽¹⁾
 - Metallisatie
 - Veredeling van textiel
 - Afvalsector
3. Locaties/bedrijven met mogelijke risico-activiteiten uit het verleden
 - Uitbaters en bouwheren worden geïnformeerd
 - Bij werken: saneringsdeskundigen moeten betrokken worden

(1) Relevante voorwaarden per sector evolueren naar gelang de kennis voortschrijdt.

De Stad volgt de kennisontwikkeling op Vlaams niveau nauw op en past deze toe waar nodig

Hoe komen bedrijven in contact met PFAS?

1. Industriële brand
2. Gebruik van PFAS in de productie
3. Afval-verwerkende bedrijven
4. Risico-activiteiten uit verleden

Bedrijven

Omgevingsvergunningen waar PFAS-adviezen gegeven zijn of beslissingen genomen zijn door Stad Roeselare sinds mei 2021 ⁽¹⁾

A Ongunstige adviezen en/of <u>weigering</u>	B advies of vergunning met <u>voorwaarden</u>	C advies of vergunning met voorwaarden na eerder negatief
6	13	3

⁽¹⁾ Het betreft in deze enkel de adviezen/vergunningen van :

- productievestigingen van bedrijven die direct of indirect in aanraking komen met PFAS door hun processen
- grootschalige bemalingsdossiers (vergunningen)

Brandweer

- Soorten dossiers:
 - Industriële branden → op vandaag geen aansprakelijkheid t.a.v. de Hulpverleningszone
 - Oefenzones blusschuim
 - Brandweer kazerne
- Onderzoek naar alle risico-locaties brandweer Roeselare
 - opgestart op 5/07/2021
 - afgerond door OVAM in april 2023
- Uitspraken door OVAM in januari 2024

Brandweer

Onderzoeksplicht brandweerzones Roeselare

- 6 zones zijn onderzocht door Stad Roeselare en OVAM
- Beslissing schepencollege dd. 13/05/2024 (op vraag van de Hulpverleningszone Midwest)

Stad Roeselare neemt financiële en praktische organisatie bodemonderzoeken brandweer op zich



Locatie	Oorzaak	Resultaat onderzoek
OCAR	Oude kazerne Rumbeke	Geen PFAS
Expo – P4	Helikopter crash	Geen PFAS
Expo – P2	Oefenzone schuim	alleen in grondwater → verder onderzoeken
Expo - P3	Oefenzone schuim	alleen in grondwater → verder onderzoeken
Brandweer kazerne Roeselare	Oefenzone schuim	bodem én grondwater → verder onderzoeken
Regenbeekstr braakliggend perceel	Oefenzone schuim	bodem én grondwater → verder onderzoeken

No-regret zones

Procedure:

1. Vaststelling PFAS door:

- Risico-locatie brandweer
- Wettelijke onderzoeksplicht (periodiek of bij overdracht)
10jaar, 20jaar of bij overdracht of sluiting



2. OVAM evalueert bodemonderzoek:

- Geen gevolg
- Bijkomend onderzoek nodig
→ aanmaning naar onderzoeksplichtige
→ dossier wordt overgemaakt naar Departement Zorg



3. Departement Zorg evalueert risico's :
no-regret maatregelen worden afgebakend

- Bericht naar lokale overheid: communicatie-advies
- Bericht naar Afdeling Handhaving (indien nodig)

No-regret maatregelen zijn :
1. uit voorzorg
2. generiek – dezelfde regels voor alle locaties !



No-regret zones

Procedure:

1. Vaststelling PFAS
 2. OVAM evalueert bodemonderzoek
 3. Departement Zorg evalueert risico's :
no-regret maatregelen worden afgebakend
 - Bericht naar lokale overheid: communicatie-advies
 4. Stad Roeselare communiceert:
 - Indien bodem: alle eigenaren & gebruikers
 - Indien grondwater:
 - vergunde grondwaterwinningen
 - Algemene communicatie
'gebruik grondwater niet als drinkwater'
 - Altijd dubbelcheck met land- & tuinbouw /
voedingsbedrijven
→ Voedselagentschap
- ↓
5. Nieuw bodemonderzoek bij OVAM: terug naar 2.



Alle zones staan online op
<https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling/roeselare-no-regret-maatregelen-pfas>

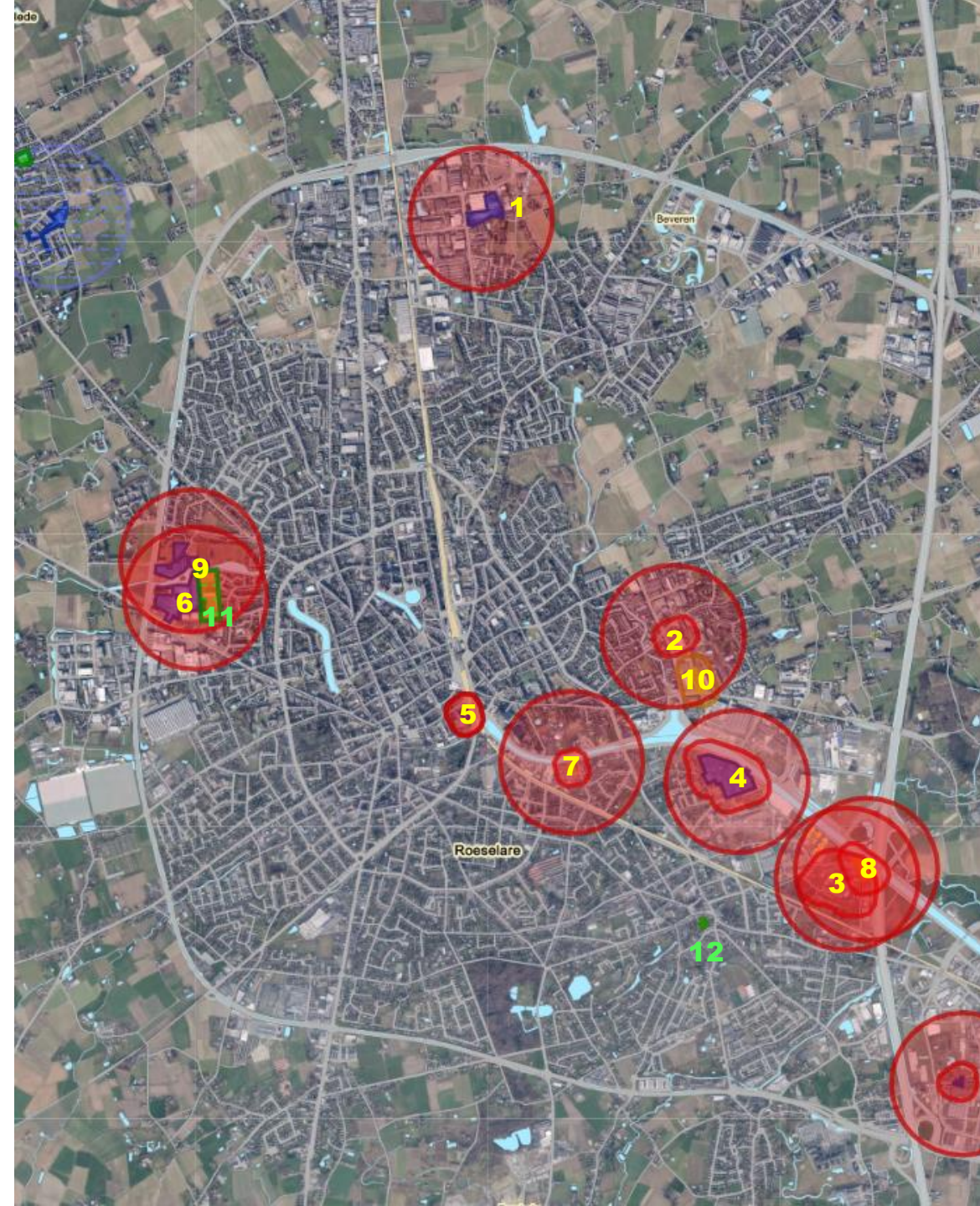
No-regret zones

Huidige zones:

1. Industrieweg 50: brand + bedrijf
2. Zwaaiikomstraat 24: bedrijf
3. Regenbeekstraat 7B en 7C: bedrijf
4. Schaapbruggestraat 37: bedrijf
5. Koning Albert I-laan: brandweerkazerne
6. Diksmuidsesteenweg: oefenzone
7. Trakelweg: brand
8. Regenbeekstraat z/n: oefenzone
9. Oude Stadenstraat: oefenzone
10. Kachtemsestraat : brand + bedrijf

Geschrapte zones:

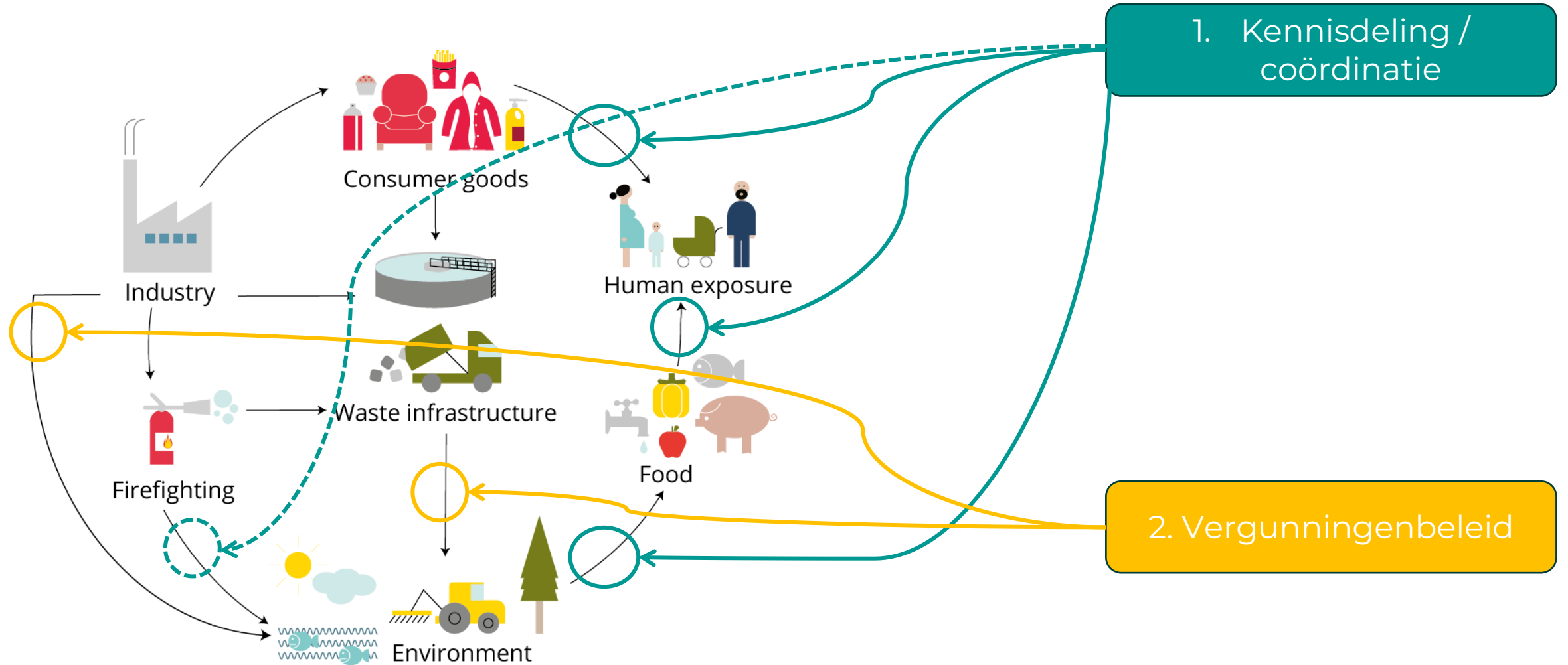
11. Diksmuidsesteenweg 374 : brand
12. Kerkplein : brandweerkazerne





4. Acties Stad Roeselare

7. Acties Stad Roeselare



Afbeeldingsbron: [Europees Milieuagentschap 25/03/2023](#)

4. Acties Stad Roeselare

Vergunning verlening en advisering

1. Brandweersites: al € 38.837,58- besteed
2. Projecten op 'misschien'-locaties: informatie verstrekken à bouwheer & eigenaar uitvoeringsvoorwaarde vergunning → saneringsdeskundige betrekken
Lijst is niet openbaar, eigenaar kan inkijken via OVAM
3. Bedrijven met PFAS – risico activiteiten
 - PFAS in productieproces (vnl. galvanische industrie):
→ specifieke bijzondere milieuvorwaarden: monitoring én beperking van emissies
Lozingsnormen beperken in tijd
 - Afvalbedrijven:
 - specifieke bijzondere milieuvorwaarden:
 - monitoring én beperking van emissies
 - lozingsnormen beperken in tijd
4. Eigen projecten (bijv. rioleringswerken in of nabij no-regretzones):
 - Saneringsdeskundige in projectteam
 - indien nodig, zuiveringsinstallaties

4. Acties Stad Roeselare

Lokale overheid = regisseur informatie (uit noodzaak)

- Informatie over PFAS zit versnipperd binnen Vlaamse overheidsdiensten
Coördinatie tussen deze diensten kan beter
- Stad **Roeselare informeert actief** Vlaamse instanties over PFAS gegevens
(OVAM, Vlaamse MilieuMaatschappij, Departement Zorg, Departement Landbouw & visserij, Afdeling Handhaving)
- Telkens **extra screening naar ontbrekende info** of overlap met andere dossiers
bv: speelzones in no-regret zones, landbouw, al lopende bronbemalingen, grondwaterwinningen en voedingsbedrijven
- In industriezone Rumbekke is **overlap en interactie bij verschillende dossiers**
Ondanks **schriftelijk** (18/07/2023) en **herhaaldelijk** (20/7, 3/10) aandringen door de stad bij de OVAM, Departement Zorg en de ministers Crevits en Demir,

vindt de OVAM dat informatiedeling via de PFAS-verkenner volstaat
(mail 4/10/2023)

In afwachting van een gewijzigd Vlaams standpunt, blijft stadsbestuur maximaal coördineren.



5. Vervolgstappen

5. Vervolgstappen

- Beschrijvende bodemonderzoeken brandweer opvolgen (deadline eind mei 2025)
- Te verwachte wijzigingen bodemwetgeving opvolgen
- Contacten met de Afdeling Handhaving en betrokken bedrijven onderhouden
- Bouwheren op of nabij risico-locaties informeren bij bouwprojecten (ook bv. rioleringswerken)
- Voorwaarden vergunningsaanvragen bedrijven opvolgen

Basis principe vergunningen

1. Geen info in dossier → **weigering** (of ongunstig advies)
2. Wel info in dossier:
 - **evaluatie** ná openbaar onderzoek
 - **strengst** mogelijke **normen** toepassen
 - **tijdelijke** vergunning met **evaluatie**

Ontwerp RUP Nieuwe Abele West

Voorlopige vaststelling GR

22 mei 2024

Themacel Ruimtelijke Planning



Procedure RUP

Ruimtelijk Uitvoeringsplan

= BELEIDSDOCUMENT
om stedenbouwkundige vergunningen te
beoordelen, een bestemmingsplan

Bepaalt welke **activiteiten** kunnen worden
gerealiseerd en bepaalt de **spelregels** rond het
oprichten van gebouwen en inrichten van
terreinen

- voor een bepaald gebied (wijk, buurt, ...)
- Ingekleurd met verschillende zones elk met een
eigen kleur, gekoppeld aan een bundel met
stedenbouwkundige voorschriften

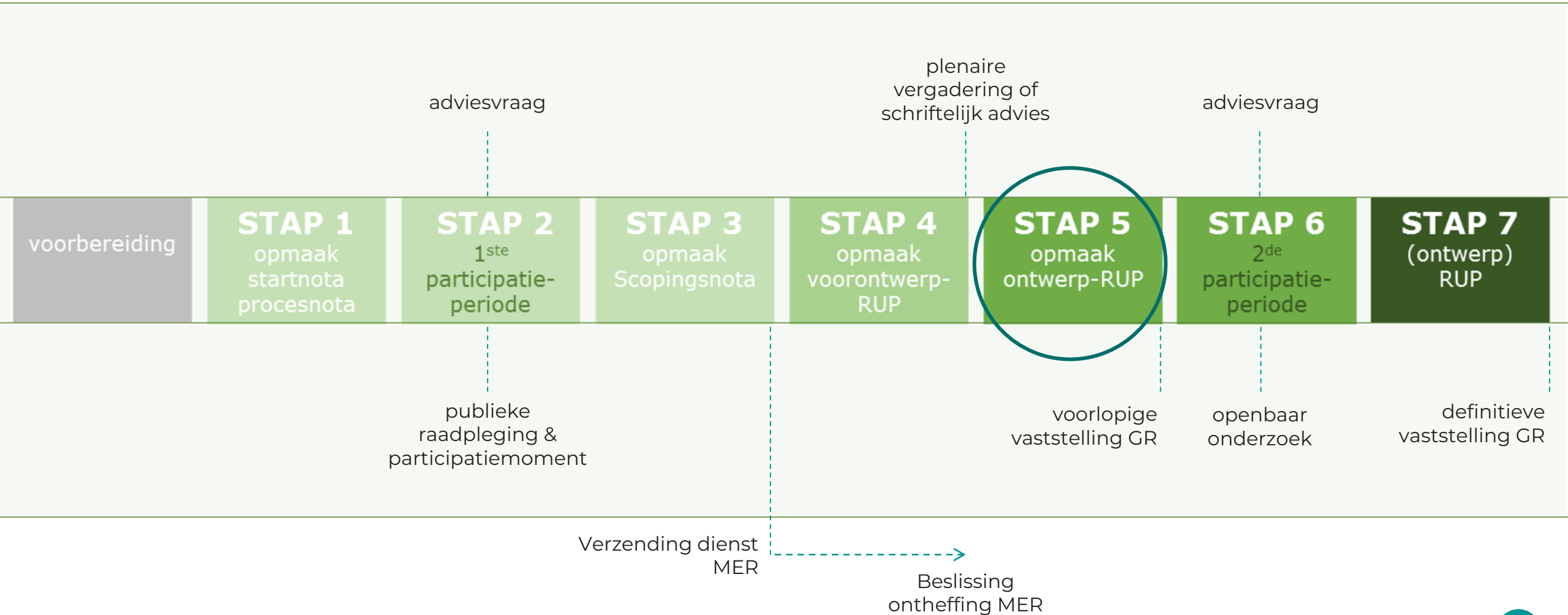
Omgevingsvergunning

= TOELATING
om te bouwen op een welbepaalde plek met
welbepaalde afmetingen

- project (huis, school, ...)
- op één of meerdere percelen
- concreet met plannen (bestaande toestand,
nieuw op te richten bouwwerken, profielen, ...)



RUP procedure



Een RUP is definitief indien er geen schorsing (deputatie of Vlaamse regering) of vernietiging (Vlaamse regering) optreedt. Het RUP treedt in werking 14 dagen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad.

Aanleiding & situering



Oppervlakte plangebied: 23,25 ha

Afgebakend door de noordelijke beekoever van de Babilliebeek, de Kwadestraat, de grens oorspronkelijk BPA met het GewRUP en de Oekensestraat

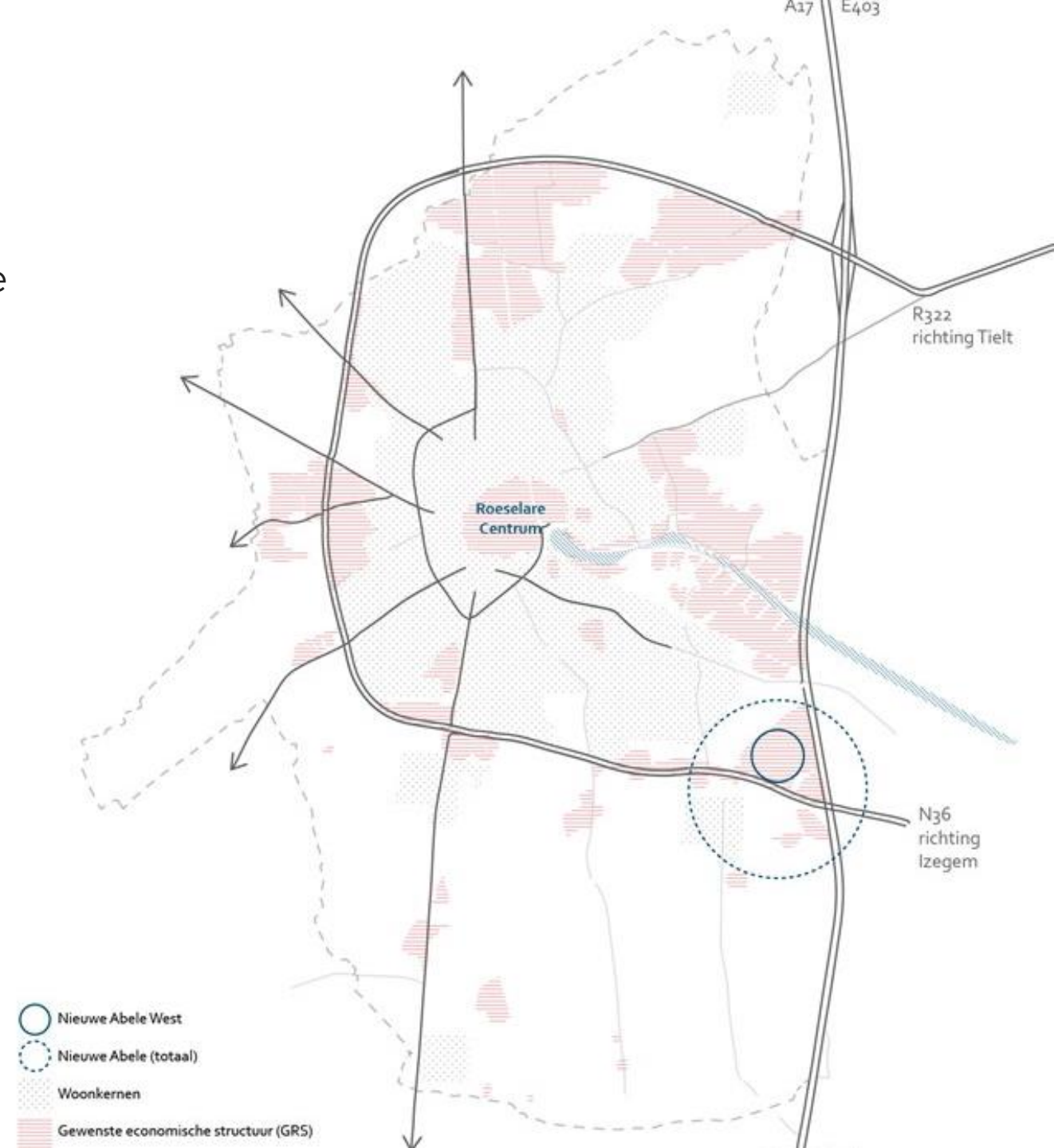
Huidige bestemming:

- Niet-milieubelastende bedrijven met een bovenlokale uitstraling
- Nevenbestemming: conciërgewoning & toonzalen met een max. oppervlakte van 400 m²



Aanleiding & situering

- Nood aan eigentijdse ontwikkelingsmogelijkheden: strategische toegangspoort tot de stad
- Nood aan een duurzaam en innovatief bedrijventerrein met een focus op gezondheid en voeding
 - Aanverwante activiteiten ziekenhuiscampus: gezondheids- en kennisgerelateerde ondernemingen
 - Hoge beeldkwaliteit door zichtlocatie
 - Duurzaamheid en mobiliteit
- Rigide voorschriften BPA → voldoende flexibiliteit in RUP



Voorgeschiedenis

2 juni 2020: goedkeuring visienota Nieuwe Abele

14 februari 2022: goedkeuring startnota door CBS

4 maart 2022 t.e.m. 2 mei 2022: publieke raadplegingsperiode:

- 9 reacties en 9 adviezen (allen gunstig onder voorwaarden)

6 februari 2023: goedkeuring scopingnota door CBS

11 september 2023: goedkeuring voorontwerp door CBS

16 oktober 2023: plenaire vergadering

- 9 adviezen, allen gunstig of gunstig onder voorwaarden

2 mei 2024: ontheffing plan-MER plicht

Ontwerp

- Voornaamste aanpassingen op het voorontwerp n.a.v. plenaire vergadering
 - Bufferzones beperkt aangepast
 - Kantoorachtigen: max. 25% van de vloeroppervlakte per kamer (verordenend)
 - Bouwhoogte gestroomlijnd
 - Ontsluitingsmogelijkheid verfijnd
 - Verduidelijkingen/verbeteringen
- Bestaat uit:
 - Toelichtende nota
 - Grafisch plan
 - Stedenbouwkundige voorschriften
 - Plan bestaande toestand
 - Procesnota
 - Aangepaste scopingnota
 - MOBER en verkeerstechnische studie

Ontwerp RUP Nieuwe Abele West Grafisch plan

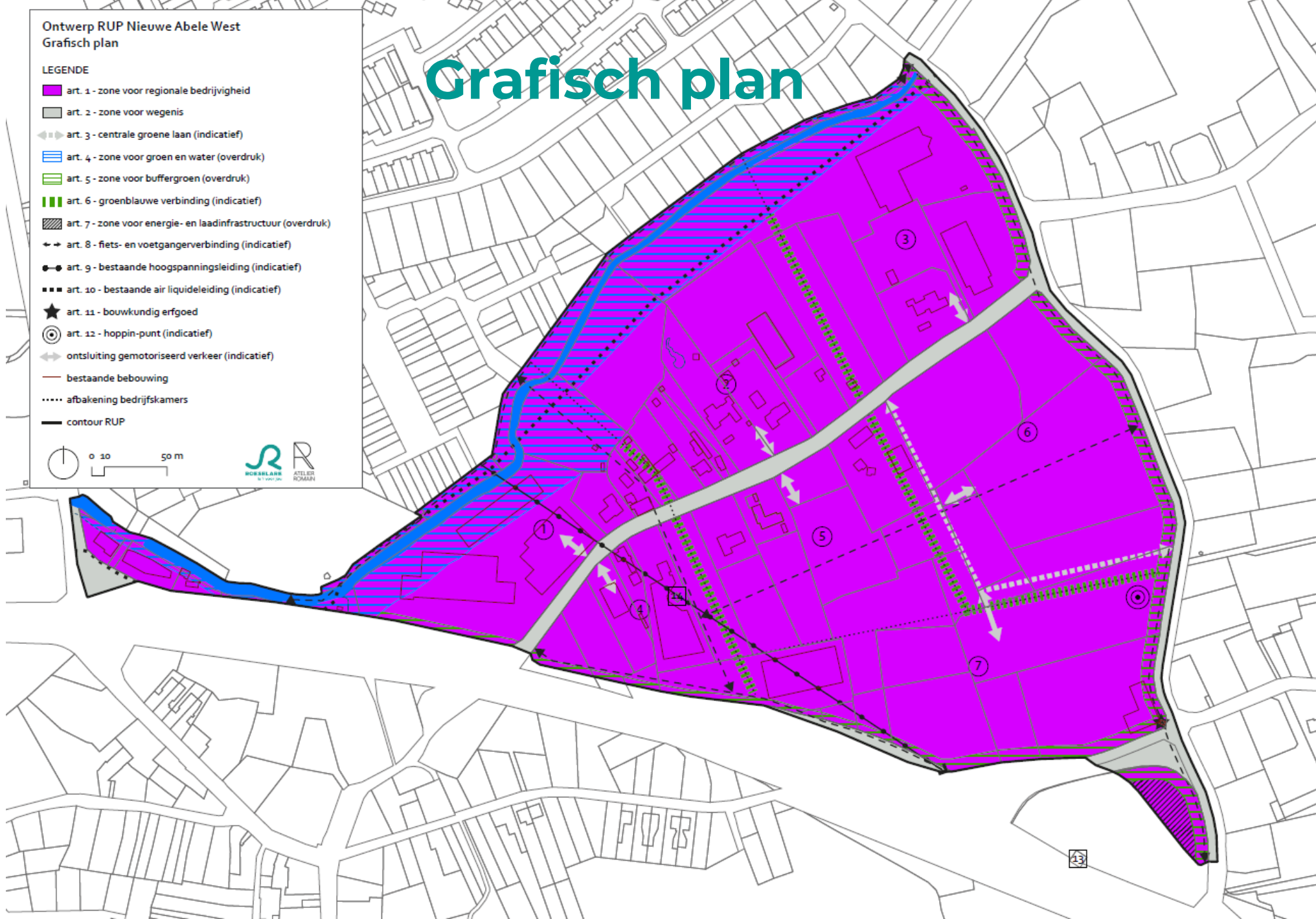
LEGENDE

-  art. 1 - zone voor regionale bedrijvigheid
-  art. 2 - zone voor wegenis
-  art. 3 - centrale groene laan (indicatief)
-  art. 4 - zone voor groen en water (overdruk)
-  art. 5 - zone voor buffergroen (overdruk)
-  art. 6 - groenblauwe verbinding (indicatief)
-  art. 7 - zone voor energie- en laadinfrastructuur (overdruk)
-  art. 8 - fiets- en voetgangerverbinding (indicatief)
-  art. 9 - bestaande hoogspanningsleiding (indicatief)
-  art. 10 - bestaande air liquideleiding (indicatief)
-  art. 11 - bouwkundig erfgoed
-  art. 12 - hoppin-punt (indicatief)
-  ontsluiting gemotoriseerd verkeer (indicatief)
-  bestaande bebouwing
-  afbakening bedrijfskamers
-  contour RUP

0 10 50 m

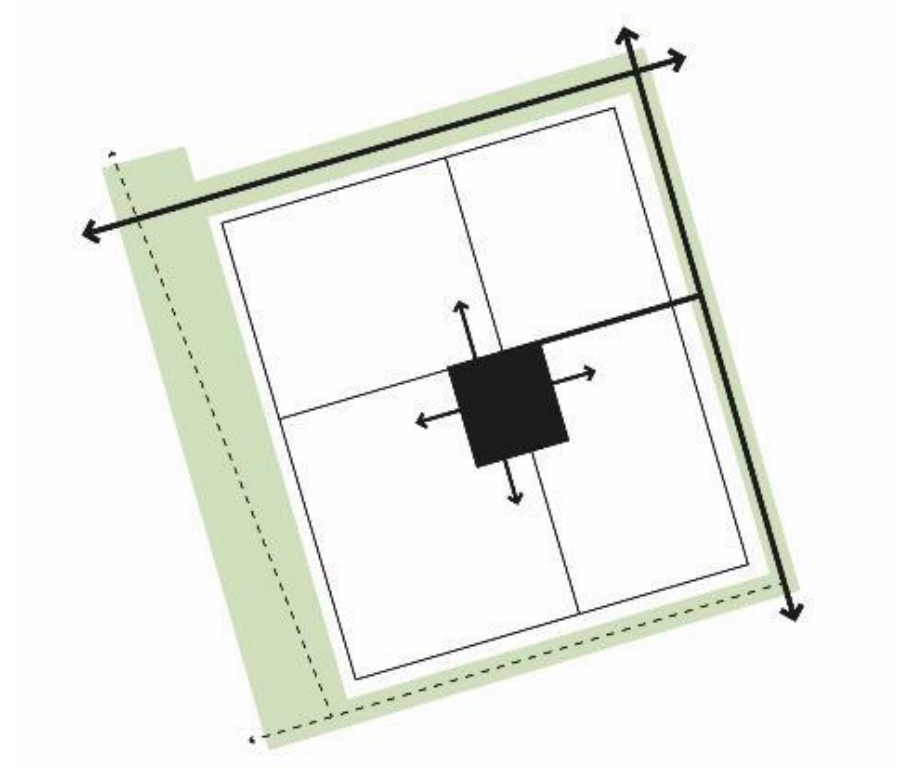


Grafisch plan




Stedenbouwkundige voorschriften

- Algemeen:
 - Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid
 - Inrichtingsstudie voor de nog te ontwikkelen bedrijfskamers
 - Duurzame waterhuishouding




Bedrijfskamer


Stedenbouwkundige voorschriften

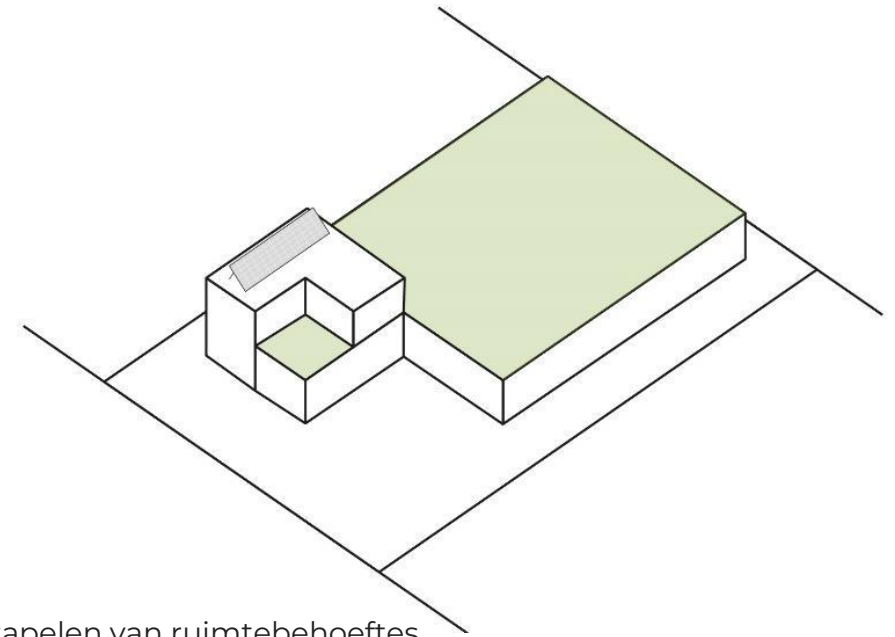
- Artikel 1: Zone voor regionaal bedrijventerrein: 
- Regionale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten: productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen; productie van energie, onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten, innovatie
- Nevenbestemming:
 - Kantoorachtigen met een beperkte verkeersgenererende impact (25% van de totale vloeropp. per kamer),
 - Diensten die zich linken met de gezondheidssector,
 - Complementaire voorzieningen die in hun dienstverlening gericht zijn op de hoge personeelsintensiteit van de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven;
 - Collectieve bedrijfsvoorzieningen die anders individueel per bedrijf dienen te worden voorzien.

Stedenbouwkundige voorschriften

- Artikel 1: Zone voor regionaal bedrijventerrein: 
- Niet toegelaten:
 - Nieuwe woongelegenheden en woonuitbreidingen, met uitzondering van bedrijfswoningen, publieke studentenwoningen en conciërgewoningen
 - Milieuhinderende en storende bedrijven
 - Uitvaartsector
 - Kleinhandel
 - Autonome kantoren
- Bestaande gebouwen: Bestaande, vergunde gebouwen, vergund geachte gebouwen en/of activiteiten die de betrokken zone niet toelaat, kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten dienen te voldoen aan de voorschriften van onderhavig RUP.
- Verbouwen en herbouwen binnen bestaand volume is toegelaten.



Stedenbouwkundige voorschriften

- Artikel 1: Zone voor regionaal bedrijventerrein: 
- Concept van bedrijfskamers met –erven
 - Maximaal delen en bundelen (groen, parking, ...)
 - Uniforme ontsluiting
 - Flexibiliteit om samen te voegen
- Streven naar grote percelen/projecten
- Kantoorachtigen, collectieve bedrijfsvoorzieningen en bedrijfswoningen enkel op verdiep
- Bouwhoogte:
 - Bedrijfskavels 1, 2 en 3: max. 12 m
 - Bedrijfskavels 4, 5 en 6: max. 21 m
 - Bedrijfskavel 7: max. 27 m
- Andere voorschriften: zie document




Stapelen van ruimtebehoefes

Stedenbouwkundige voorschriften

- Artikel 2: Zone voor wegenis: 
- Artikel 3: Centrale groene laan: 
 - Interne ontsluiting bedrijventerrein: aansluiting op de Kwadestraat als basisscenario
 - Rekening houdend met volgende criteria:
 - Behoud vlotte doorstroming 3A-knooppunt en bereikbaarheid AZ Delta en RIHO
 - Vermijden terugslageffect N36
 - Vrijwaren kern en wijken Rumbekke: maximaal naar 3A-knooppunt
 - Hoge fietsveiligheid
 - Indien een verkeerstechnische studie kan aantonen dat een andere ontsluitingsvariant een betere of minstens gelijkwaardige impact heeft op bovenstaande criteria dan de ontsluiting via de Kwadestraat, kan deze alternatieve ontsluitingsvariant worden toegelaten.
 - Aslijn kan 30 m verschoven worden
 - Bomenrij aan weerszijden

Stedenbouwkundige voorschriften

- Artikel 4: Zone voor groen en water: 
- Bestemming:
 - Instandhouding van een open beekbedding
 - Aanleg van gemeenschappelijke waterbufferbekkens, noodzakelijk voor het behoud waterbergend vermogen
 - Aanleg, beheer en onderhoud van groen, met inbegrip van fiets- en wandelpaden.
 - Visueel afschermen van de bedrijven ten aanzien van de omgeving (landschappelijke inkleding)
 - Nevenbestemming:
 - groene ruimte met een laagdynamisch recreatief (mede) gebruik



Stedenbouwkundige voorschriften

- Artikel 5: Zone voor buffergroen:






- Hinder bedrijventerrein milderen
- Alle werken en handelingen voor aanleg en onderhoud buffer
- Uitgesloten: bedrijfsactiviteiten, productie, verwerking en opslag zijn uitgesloten
- Fietsverbindingen binnen deze zone
- Optimalisatie van de ontsluiting en/of het kruispunt Kwadestraat x Deltalaan

- Artikel 6: groenblauwe verbindingen:



- Inrichting van een groenblauwe verbinding. De groenblauwe verbindingen bieden ruimte voor groenaanleg en waterbuffering.
- Kan voor 30 m verschoven worden
- Min. 15 m en gemiddeld 30 m breed, behalve de oostelijke verbinding ten zuiden van de Armoedestraat: min. 30 m en gemiddeld 50 m breed
- Beheer op gemeenschappelijke wijze
- Aanleg gelijktijdig met bedrijventerrein

Stedenbouwkundige voorschriften

- Artikel 7: Zone voor energie- en laadinfrastructuur: 
 - Energie- en laadinfrastructuur, wegenis, groen en waterbuffering, op voorwaarde dat de verkeerstechnische impact van de invulling beperkt is.
 - Andere invullingen worden niet toegelaten.
- Artikel 8: Fiets- en voetgangersverbinding 
 - Indicatieve verbinding bestemd voor de inrichting van een functionele fiets- en voetgangersverbinding.
- Artikel 9: Bestaande hoogspanningsleiding (overdruk) 
 - Beperkingen opgelegd door Elia



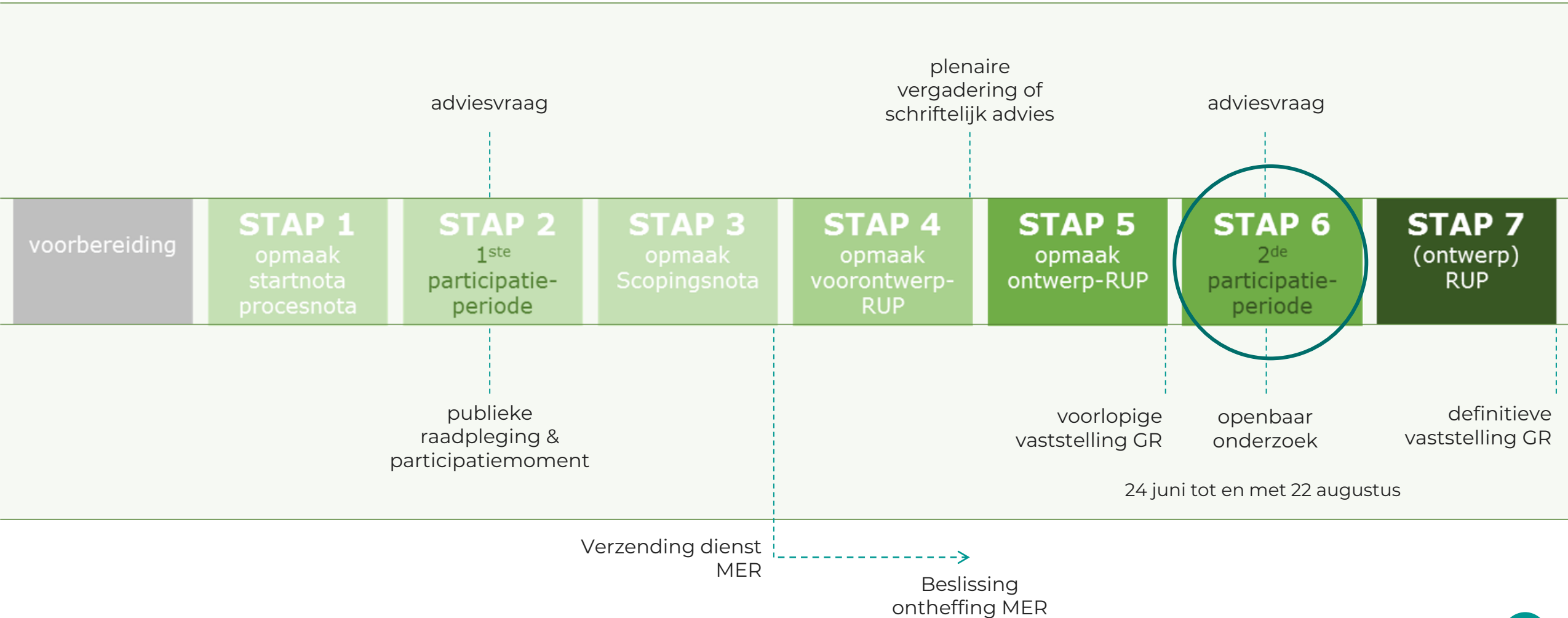
Stedenbouwkundige voorschriften

- Artikel 10: Bestaande Air Liquideleiding: ■ ■ ■
 - Beperkingen opgelegd door Air Liquide
- Artikel 11: Bouwkundig erfgoed ★
 - Wenselijkheid van behoud
 - Mag verplaatst worden binnen de contouren van het RUP
- Artikel 12: Hoppin punt (indicatief) 🎯
 - Binnen de zone voor regionale bedrijvigheid, op niet minder dan 30 meter van de aslijn van de Kwadestraat

Register plancompensaties

- Geen planschade of -baten

Verder verloop RUP procedure



Een RUP is definitief indien er geen schorsing (deputatie of Vlaamse regering) of vernietiging (Vlaamse regering) optreedt. Het RUP treedt in werking 14 dagen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad.

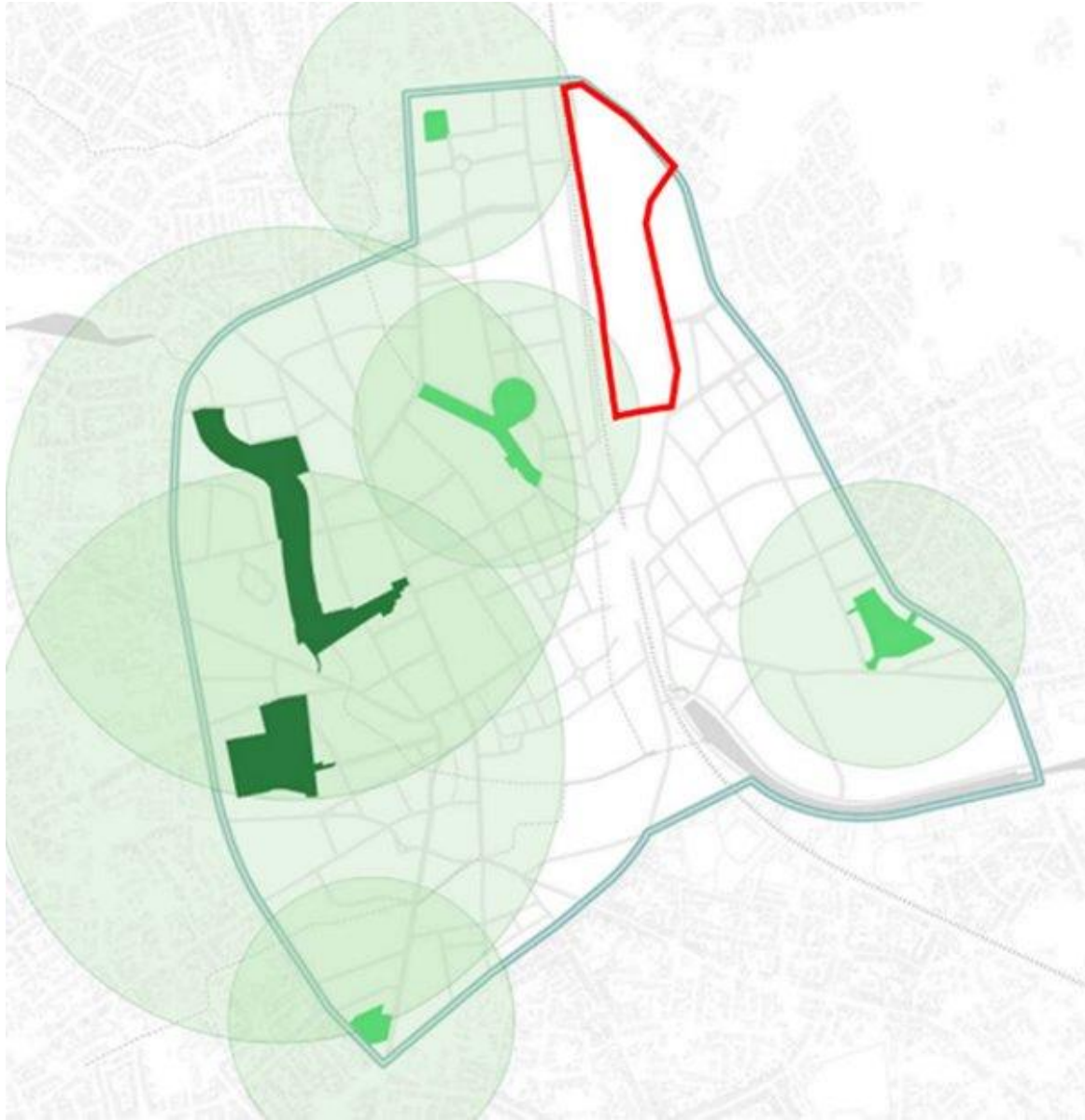


4. Verkopen van percelen grond in de noordelijke stationsomgeving

Politiek: schepen Nathalie Muylle

Toelichting: Pascale Denys

Afbakening NSO



Masterplan 'studiebureau BUUR'

- **2014**
- Noodzakelijke condities voor het realiseren van een **hoogwaardige invulling**
 - ✓ **programma** in relatie tot strategische ligging
 - ✓ realisatie van **spoorpark**
- **NSO ontwikkelen als woongebied**



Masterplan 'De Zwarte Hond, DELVA en Rebel Group'

- **2024**
- De Zwarte Hond (stedenbouw en strategie), DELVA (landschapsarchitectuur) en Rebel Group (ontwikkelstrategie)
- NSO is een **scharnierpunt** in de stad
 - ✓ de **groene tegenhanger** van de bouwimpuls
 - ✓ **letterlijk de ruimte bieden**



Uitgangspunten

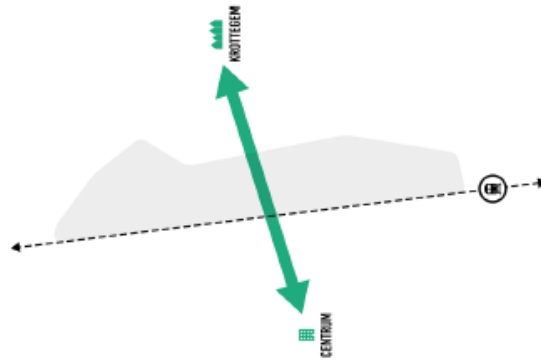
Een open ruimte en een groot gebaar rondom het TRAX-gebouw

Een groene ruimte voor de hele stad. Gebruiksvriendelijk voor allerlei Roeselarenaars: van diverse leeftijden en met verschillende interesses, op diverse tijdstippen gedurende dag en week.



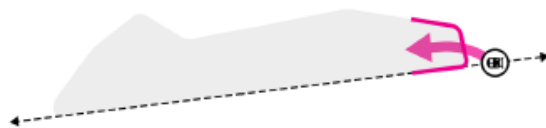
Een verbinder voor de stad

Barrières worden opgeheven en een fijnmaziger netwerk met prettige langzaam verkeerroutes dat aansluit op het omringende stadweefsel, wordt toegevoegd. Een nieuwe verbinding over het spoor is 'nice to have': het brengt linker- en rechterkamer dicht bij elkaar.



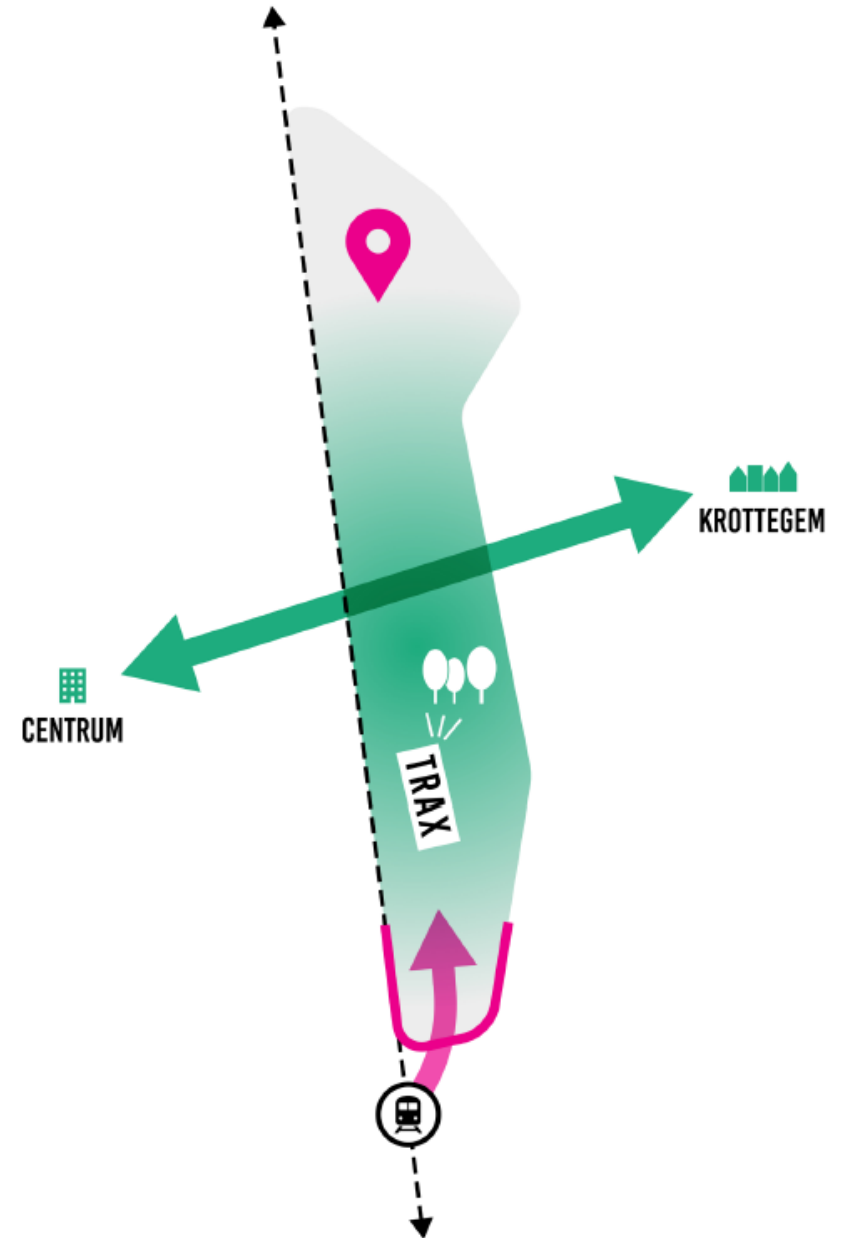
Een gezicht naar het station

De kop aan de stationszijde wordt een zichtbaar oriëntatiepunt en een verwelkomende entree van het nieuwe park voor voetgangers en fietsers.

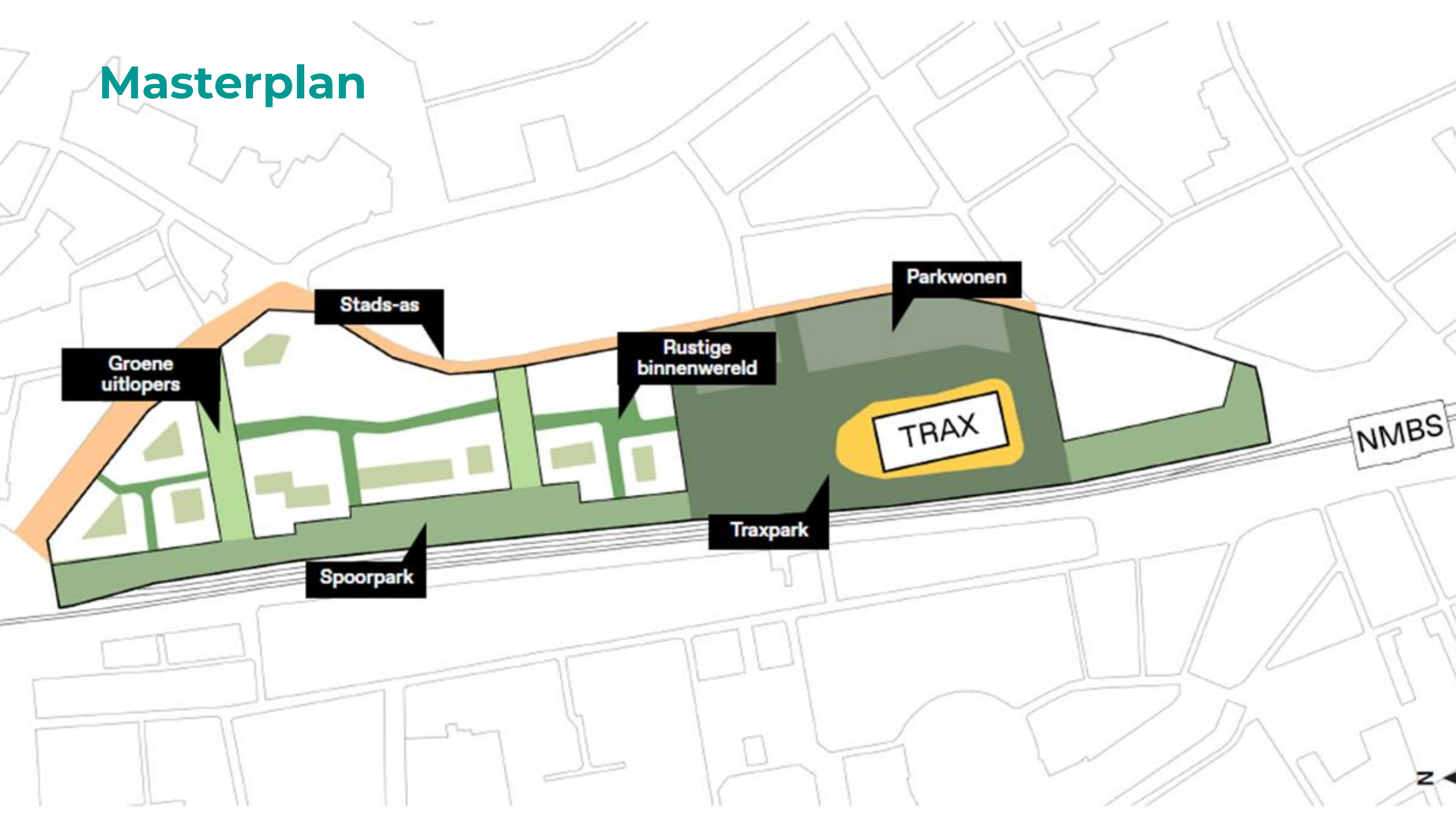


De Prairie als bestemming en bronpunt

Een bijzondere ontwikkeling in de noordpunt draagt positief bij aan het gehele gebied. Het markeert het park, trekt mensen en levert een bijdrage aan sociale veiligheid en - cohesie.



Masterplan



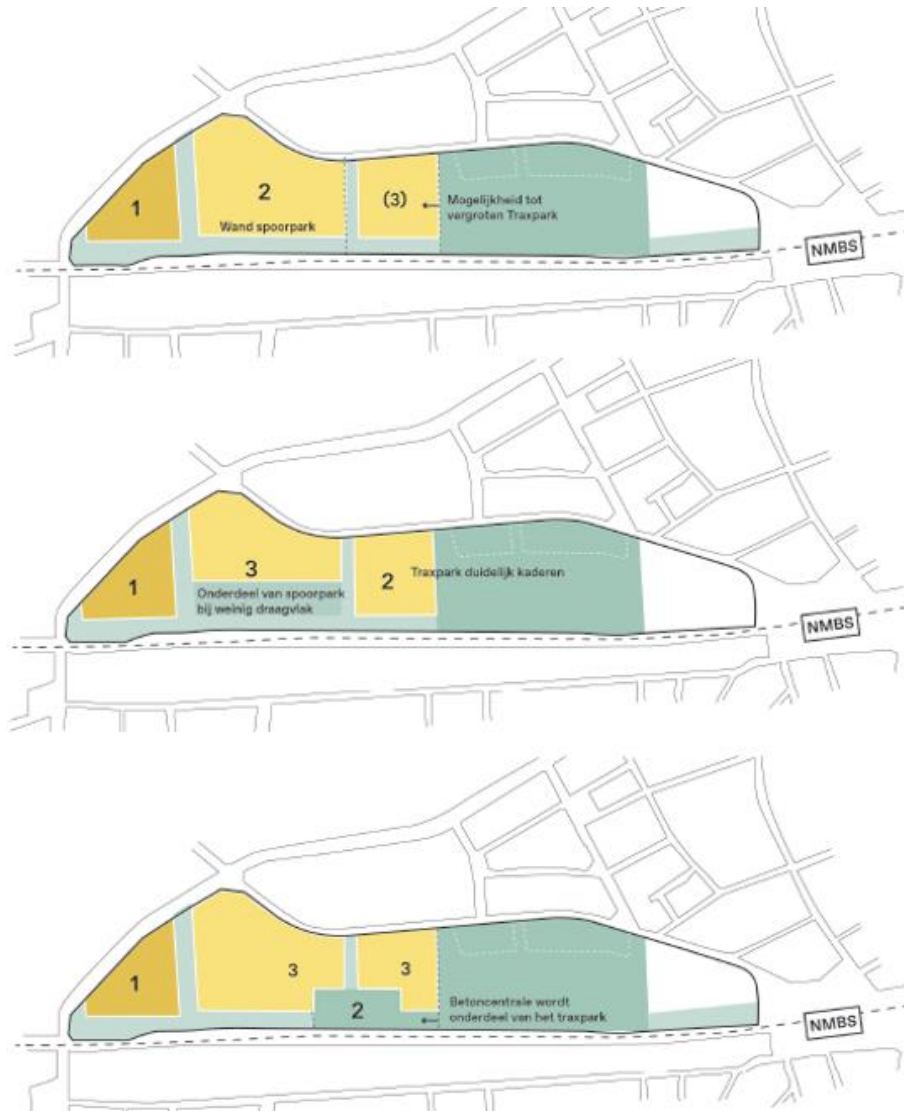
Masterplan

LEGENDA

- Traxpark
- Spoorpark
- Groene uitlopers
- Binnentuinen
- Bouwvelden
- Ontwikkelplots afhankelijk van de ontwikkelstrategie
- Langzaamverkeer routes/wenselijke routes
- Dwaalmilieu voetganger
- Ontsluiting auto
- Mogelijke uitbreiding Traxpark
- Architectonische accenten



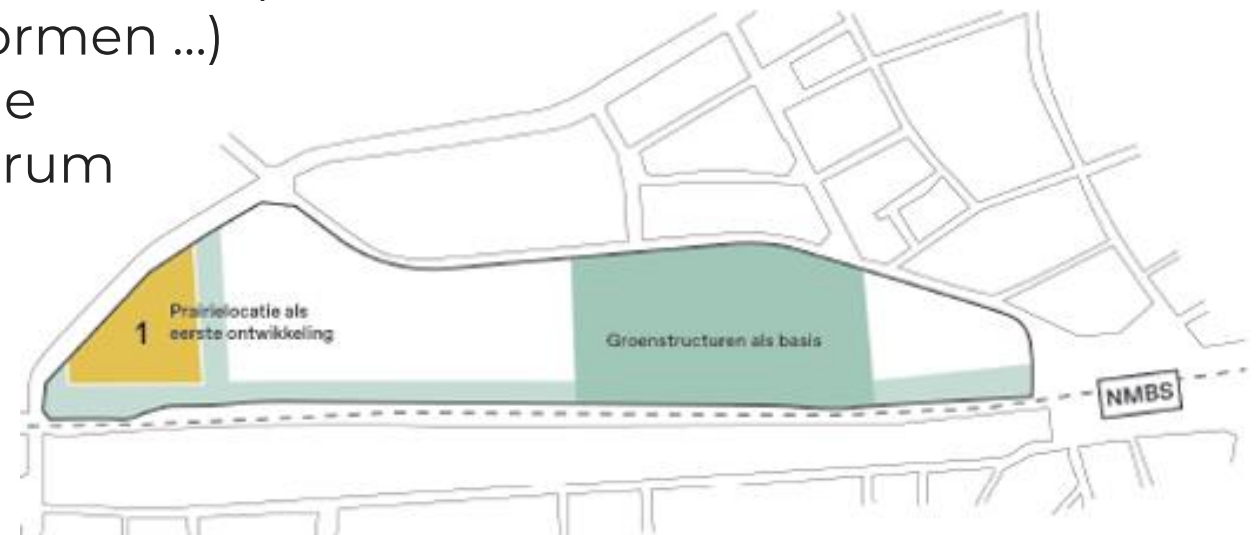
Parkstructuur als basis



- **parkstructuur hoofdprincipe** van de ontwikkeling
- **fasering** draagt bij aan de realisatie
- **'site Prairie'** (eigendom stad) is **eerste ontwikkeling**
 - duidelijk kop creëren
 - toon zetten
 - trekker
- vervolgstappen afhankelijk van samenwerkingsmogelijkheden met de aanpalende percelen

'Site Prairie' als bestemming en bronpunt

- programma met aandacht voor **het verbinden, het verduurzamen en het verbeteren van de leef-kwaliteit in de stad**
- **gewenste programma:**
 - ✓ assistentiewoningen (partner mee-wonen ...)
 - ✓ zorgwonen, cohousing, (nieuwe vormen ...)
 - ✓ kantoren- en vergaderaccomodatie
 - ✓ woonzorgcentrum, - dienstencentrum
 - ✓ revalidatie
 - ✓ geestelijke gezondheidszorg
 - ✓ leerlingenbegeleiding
 - ✓ kinderopvang
 - ✓ dagverblijf
 - ✓ kort verblijf
 - ✓ spin-off zorggerelateerd (zuiver zorggerelateerd)



Verkoopdossier

- bestek houdende **verkoopdossier met publiciteit**
- verkopen van percelen grond in de noordelijke stationsomgeving: projectzone omvat het meest **noordelijk deel, afgebakend door de spoorweg en de Koning Leopold III-laan** als ontsluiting
 - totale verkoopbare en ontwikkelbare oppervlakte bedraagt **22.820 m²**
 - minimale verkoopprijs bedraagt **€ 125/m²**
- verkoop biedt voor de stad de middelen om het **centraal park te realiseren.**
- bij de **beoordeling** van het verkoopdossier wordt zowel **rekening gehouden met de prijs als met het projectvoorstel**

Afbakening te verkopen percelen

PRECAD
referentienummer:
36015-10756

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN
Stad ROESELARE

1^e Afdeling, Sectie A

nummers: 1022^o, 1022¹, 1022², 1009^o, 1009¹, 1009^{2a}, 1009^{2b} & 1009/02

OPMETINGSPLAN

Totale Oppervlakte: **02ha 49a 76ca**

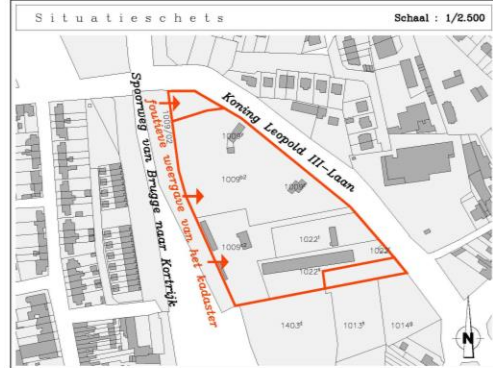
Opgevaardigd te Kortrijk - 22 februari 2018

Plannummer: **BF.K.037.18**

Dossiernummer: **L18004-ROK00901**

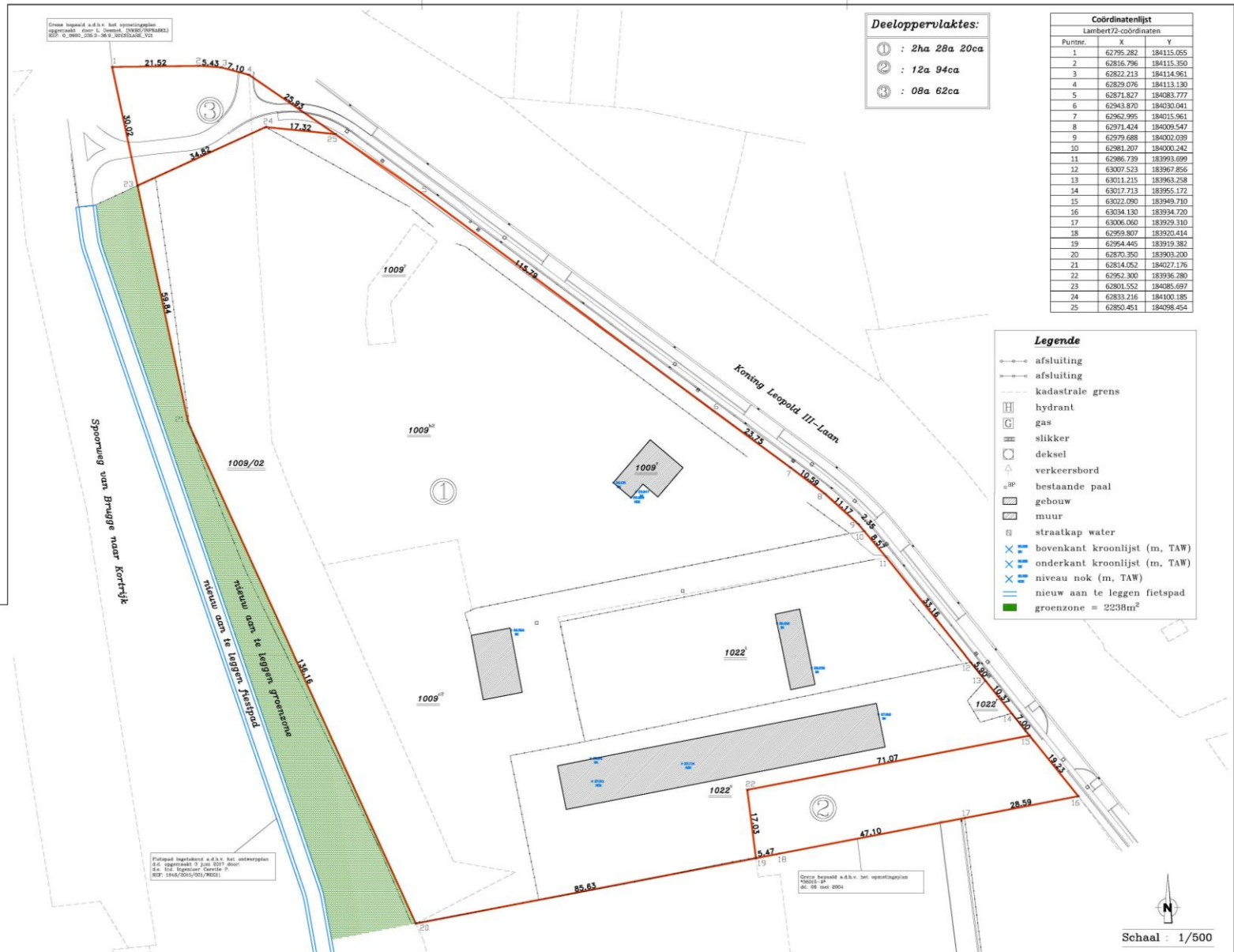
Schalen: 1/500 1/2.500

Callens en Vandermersch bvba
Mln. Labeerdreef 29-3300 Kortrijk
Tel. 056 20 38 78 • Fax 056 20 30 44
www.callens.be • info@callens.be
LAN 040289- LAN 111480- LAN 171727



N.B. De grenspunten worden niet gematerialiseerd doordat ze in de verharding liggen of zich tegen/in een gebouw of afsluiting bevinden.

N.B. Alle hoekpunten zijn weergegeven in Lambert72-coördinaten en hebben een hoogte volgens de tweede algemene waterpassing. Ze worden bijgehouden op harde schijf, en kunnen steeds ten kantore van de landmeter geraadpleegd worden.



Verkoop in één-stap-procedure

- **Selectie** : administratieve toelatingsvoorwaarden
- **Toewijzingscriteria** : in te dienen documenten
 - projectvoorstel 50/100
Het globaal inrichtingsplan dient te bestaan uit een gemotiveerde globale bestemmings-, inplantings-, en volumestudie van het projectgebied die moet beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften.
 - prijsvoorstel 50/100
De kandidaat-koper geeft de prijs die hij biedt voor de verschillende percelen.
- Bij de **beoordeling** wordt zowel rekening gehouden met de prijs alsook met het geformuleerde projectvoorstel
- **Realisatieverplichtingen** worden niet opgenomen

5. Varia – Vraag Bert Wouters m.b.t. paden in park tussen Diksmuidsesteenweg en de Weststraat

Sinds een week is het stukje park tussen de Diksmuidsesteenweg en de Weststraat met onverharde paadjes terug open na heraanleg van die paadjes. Al lijkt er toch iets niet in orde te zijn uitgevoerd. Op sommige plekken is het een diepe grindbak met losse kiezels, moeilijk om te stappen, onmogelijk met een buggy, looprek of fiets. Op andere plekken is het wel nog redelijk verhard, maar ook niet naar behoren uitgevoerd of afgewerkt. Kan hieromtrent enige toelichting worden gegeven?

Bedankt!