

Uittreksels uit de bouwaanvraag:

B A U architectenbureau B&C Coussee BVBA
Handelsstraat 78 bus 1 8800 Roeselaere

maatsch zetel : Teerlingstraat 1 bus 8 Roeselare
www.BAUCoussee.be

Ruimtelijke draagkracht

Het betreft hier een ruim perceel gelegen nabij een bos . Er wordt voldoende afstand gehouden tot de aangrenzende percelen., en er is een inkleding voorzien met groenscherm. Het parkeren en stallen van fietsen en auto's wordt opgelost op het eigen terrein. In de vakantieperiodes en de weekends zal de druk op de omgeving sterk afzwakken worden (?) door afwezigheid van de meeste studenten. De bouwzone voor nieuwbouw werd vastgelegd op 30 m bouwvrije zone ten opzichte van de expresweg, 5 m bouwvrije zone ten opzichte van de percelen in de J. Wauterstraat en 't Speelhof, 5 m bouwvrije zone ten opzichte van het parkgebied van 'tSpeelhof en 5 m bouwvrije zone ten opzichte van de J. Wautersstraat.

Het ontwerp voorziet een bouwvrije zone van 9 m , een gelijkvloerse bebouwing van 1369 m², en een terrein van 23 % bebouwd.

Buitenaanleg en privacy-aspect:

aan de kant van de expresweg en het bosgebied kan de bestaande afsluiting met draad en haag worden behouden, maar naar het achterliggend woonweefsel toe wordt een nieuwe haag en draad voorzien. Rondom het perceel komt een randstruweel van streekeigen heesters voorzien van enkele solitaire bomen. Een inrichtings- en beplantingsplan wordt bij de aanvraag gevoegd (9/9 en gemaakt door groen AD visie en buitenruimte, tuin en landschapsarchitectuur. Naar het achterliggende woonweefsel toe is speciaal aandacht gegeven om inkijk in de private tuinen te vermijden: vooreerst een randstruweel, groene buffer voorzien van 5 m en de haag voorzien op de perceelsgrens. Daarboven is voor de ramen op de 2de verdieping een zichtschermer hangen, waardoor het niet mogelijk is om in de tuinen van de burens te kijken. Deze zichtscherms zijn zo geplaatst dat zij het licht nog binnenlaten in de studentenkamers. Op het niveau van de accenten staat de gevel sterk teruggetrokken tot 14,19 m van de perceelsgrens. Op dit niveau zijn er geen ramen meer naar de burens toe voorzien. Ook worden alle publieke functies zoals parking, inkom, recreatie en ontmoetingsruimte georiënteerd naar de expresweg toe.

Analyse schaduwwerking:

De schaduw valt enkel op het eigen terrein...Er is geen rekening gehouden met de groenvoorzieningen als zijnde de randstruwelen. In de volgende analyse wordt dus enkel de schaduwwerking na 15 u voorgesteld.

De schaduw op de naastliggende percelen is quasi nihil en slechts zichtbaar in de lente- en herfstmaanden en dat pas na ca 17 u. In de zomer is geen schaduw merkbaar op de achterliggende percelen.

Mobiliteit :

studenten gaan op kot ondermeer om de kost van een eigen wagen te vermijden. Andere veronderstellingen met een grotere parkeercapaciteit tot gevolg zouden geen stimulans zijn voor het gebruik van duurzame vervoerswijzen. Wel is het zeer waarschijnlijk dat een aantal van hen op zondag met de wagen naar de site wordt gebracht. Volgens het OVG 3^s is de modal split voor scholieren en studenten die verblijven op minder dan 5 km van de school, de volgende :

- auto's 0,39 %
- autopassagier 29,23 %

- trein 0,31 %
- tram 1,67%
- bus 6,50 %
- schoolvervoer 2,32 %
- bromfiets 40,16 %
- te voet 19,42%

Vanwege de zelfstandigheid van de studenten en de mobiliteitscontext -afstanden tot onderwijsinstelling kleiner dan 2 km maar groter dan 500 m – enkel buslijn 25 is interessant – kunnen deze cijfers voor [student@home](#) als volgt worden aangepast :

voor verplaatsingen gedurende de week :

-autobestuurder : 1%

- bus : 5 %
- bromfiets : **89 %**
- te voet 5 %

Voor verplaatsingen op zondag ramen we bij gebrek aan richtcijfers een modal split van

- 70% autogebruik, grotendeels als passagier
- en 30 % gebruik van het openbaar vervoer, hoofdzakelijk trein en bus met fiets als natransport.

Verplaatsingen huiswaarts op vrijdagavond gebeuren hoofdzakelijk met het openbaar vervoer: trein, bus met fiets als voortransport. We ramen 80% treingebruik.

Kwetsbare gebieden :

Het project is niet overstromingsgevoelig, maar paalt wel aan een van nature overstroombaar gebied vanuit een waterloop. Dit is evenwel niet recent overstroomd, en is ook geen risicozone voor overstroming.

Mogelijke effecten van het project op de omgeving:

emissies : er zijn geen geluidseffecten en trillingen

potentiële effecten op mens, natuur en landschap:

Er zal een toename zijn in **vervoerbewegingen**. Deze gebeuren echter **grotendeels per fiets** (nvdr: in de modal split is alleen sprake van **bromfietsen !!!**) en het openbaar vervoer. Bewegingen van personenwagens vinden grotendeels op zondagavond plaats en zullen de leefbaarheid van het gebied geenszins in het gedrang brengen (zie mobiliteitsstudie). Er zijn geen effecten op de gezondheid door emissies of andere hinder in gebieden met kwetsbare functie. Er zijn geen effecten op het bestaande landschap of onroerend erfgoed in de buurt van het projectgebied. Er zijn geen effecten op voor de natuur waardevolle gebieden of volgens de biologische waarderingskaart waardevolle biotopen en/of faunistisch belangrijke gebieden. Het parkgebied naast het project is zeer biologisch zeer waardevol : zuur eikenbos, tamme kastanje, Amerikaanse eik en zomereik, maar zal geen bijkomende hinder ondervinden tengevolge van het project. Op de projectsite is momenteel een hotel gevestigd met een 50-tal kamers, polyvalente zalen voor seminars, etc en een 50tal parkeerplaatsen. Het hotel zal plaats maken voor [student@home](#) . Er wordt geen verbinding voorzien met 't Speelhof

Andere effecten : geen andere effecten.

Conclusie over de effectinschatting :

Rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bovenstaande analyse blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.